

PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME SAINT THIBAULT DES VIGNES

Règlement écrit

Arrêt du projet de PLU – 30 juillet 2024



Révision générale du Plan Local d'urbanisme (PLU)

Commune de Saint-Thibault-des-Vignes (77)

Titre du document	Règlement écrit
Document réalisé par	CAZAL Architecture Urbanisme Environnement 115 rue de Vaugirard 75015 Paris E-mail : contact@cazal.info

Introduction

L'article L151-8 du code de l'urbanisme (fondé sur l'ordonnance du 23 septembre 2015 et la loi du 22 août 2021 – Art. 192) précise que :

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

Art. L101-1

Le territoire français est le patrimoine commun de la nation.

Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences.

En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L. 101-2, elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie.

Art. L101-2

Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain et rural maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;
- e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

6° bis La lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables ;

8° La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales.

Art. L101-2-1

L'atteinte des objectifs mentionnés au 6° bis de l'article L. 101-2 résulte de l'équilibre entre :

1° La maîtrise de l'étalement urbain ;

2° Le renouvellement urbain ;

3° L'optimisation de la densité des espaces urbanisés ;

4° La qualité urbaine ;

5° La préservation et la restauration de la biodiversité et de la nature en ville ;

6° La protection des sols des espaces naturels, agricoles et forestiers ;

7° La renaturation des sols artificialisés.

L'artificialisation est définie comme l'altération durable de tout ou partie des fonctions écologiques d'un sol, en particulier de ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques, ainsi que de son potentiel agronomique par son occupation ou son usage.

La renaturation d'un sol, ou désartificialisation, consiste en des actions ou des opérations de restauration ou d'amélioration de la fonctionnalité d'un sol, ayant pour effet de transformer un sol artificialisé en un sol non artificialisé.

L'artificialisation nette des sols est définie comme le solde de l'artificialisation et de la renaturation des sols constatées sur un périmètre et sur une période donnée.

Au sein des documents de planification et d'urbanisme, lorsque la loi ou le règlement prévoit des objectifs de réduction de l'artificialisation des sols ou de son rythme, ces objectifs sont fixés et évalués en considérant comme :

- a) Artificialisée une surface dont les sols sont soit imperméabilisés en raison du bâti ou d'un revêtement, soit stabilisés et compactés, soit constitués de matériaux composites ;
- b) Non artificialisée une surface soit naturelle, nue ou couverte d'eau, soit végétalisée, constituant un habitat naturel ou utilisée à usage de cultures.

Un décret en Conseil d'État fixe les conditions d'application du présent article. Il établit notamment une nomenclature des sols artificialisés ainsi que l'échelle à laquelle l'artificialisation des sols doit être appréciée dans les documents de planification et d'urbanisme.

Art. L101-3

La réglementation de l'urbanisme régit l'utilisation qui est faite du sol, en dehors des productions agricoles, notamment la localisation, la desserte, l'implantation et l'architecture des constructions. La réglementation de l'urbanisme régit l'utilisation du sol sur l'ensemble du territoire français, à l'exception des collectivités d'outre-mer régies par l'article 74 de la Constitution, de la Nouvelle-Calédonie et des Terres australes et antarctiques françaises, conformément aux dispositions spécifiques régissant ces territoires.

Cadre législatif du règlement du PLU

Dispositions du code de l'urbanisme (Articles L151-9 à L151-42-1)

Conformément aux dispositions législatives du code de l'urbanisme en vigueur, le règlement du PLU est structuré autour des trois axes suivants :

- 1) **Affectation des sols et destination des constructions (Articles L151-9 à L151-16)**
- 2) **Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (Articles L151-17 à L151-37)**
- 3) **Équipements, réseaux et emplacements réservés (Articles L151-38 à L151-42-1)**

Ces dispositions sont fondées sur les lois suivantes :

- Ordonnance du 23 septembre 2015
- Loi du 7 juillet 2016 – Art. 105
- Loi du 8 août 2016 – Art. 81
- Loi du 23 novembre 2018 – Art. 41
- Loi du 24 décembre 2019 - Art. 16 (V)
- Loi du 29 janvier 2020 – Art. 4
- Loi du 22 août 2021 – Art. 201- 208- 210 – 243 (V)
- Loi du 21 février 2022 – Art. 35 (V)

Cadre réglementaire du règlement du PLU

Dispositions du code de l'urbanisme (Articles R151-9 à R151-50)

Conformément aux dispositions réglementaires du code de l'urbanisme en vigueur, le règlement du PLU est structuré autour des cinq sous-sections suivantes :

Sous-section 1 : Contenu du règlement, des règles et des documents graphiques (Articles R151-9 à R151-16)

Sous-section 2 : Délimitation et réglementation des zones urbaines, à urbaniser, agricole, naturelle et forestière (Articles R151-17 à R151-26)

Sous-section 3 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité (Articles R151-27 à R151-38)

Sous-section 4 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (Articles R151-39 à R151-46)

Sous-section 5 : Équipement et réseaux (Articles R151-47 à R151-50)

Ces dispositions sont fondées sur les décrets suivants :

- Décret du 28 décembre 2015
- Décret du 28 juin 2016 – Art.3
- Décret du 31 janvier 2020 – Art.1
- Décret du 29 juin 2021 – Art. 1

Division du territoire communal en zones

Les zones et sous-zones (Urbanisées « U »)

Zone	Sous-zone	OAP	Emplacement réservé
UA	UAa	OAP 4	N° 4, 5, 6
	UAb		N° 9, 10
UB			
UC	UC	OAP 11	
	UCa		
UD		OAP 2 OAP 3 OAP 10	N° 1, 2, 3, 7, 8, 11, 12
UE	UEa	OAP 6 OAP 7 OAP 8	
	UEb	OAP 9	
UR	UR et URelec	OAP 5	

Les zones et sous-zones (À Urbaniser « AU »)

Zone	Sous-zone	OAP	Emplacement réservé
1AU	1AUa	OAP 1 « Redars » ZAC Centre-Bourg	
	1AUb	OAP 1 « Glases » ZAC Centre-Bourg	
	1AUc	OAP 1 « Clayes » ZAC Centre-Bourg	
	1AUd	OAP 5	

Les zones et sous-zones (Naturelles « N »)

Zone	Sous-zone	OAP	Emplacement réservé
N	Ne		
	NI		
	Npe	OAP 5	
	Nt	OAP 5	
	Nv	OAP 5	
	Nzh	OAP 5	
	Nelec	OAP 5	

Ne = Naturel écologique

NI = Naturel loisirs

Npe = Naturel plateforme écologique

Nt = Naturel « Terrains familiaux pour gens du voyage »

Nv = Naturel « Aires pour gens du voyage »

Nzh = Naturel zone humide

Nelec = Naturel ligne électrique

Les zones et sous-zones (Agricoles « A »)

Zone	Sous-zone	OAP	Emplacement réservé
A	An		
A			

An = Agricole naturelle

Sommaire

Dispositions générales.....	13
Dispositions applicables aux zones U.....	28
Dispositions applicables aux zones AU.....	103
Dispositions applicables aux zones A.....	124
Dispositions applicables aux zones N.....	132
Lexique.....	144
Annexes.....	154

Dispositions générales

Destinations et sous-destinations

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS
<p>1. Exploitation agricole ou forestière</p>	<p>Exploitation agricole</p> <p>Constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale</p> <p>Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.</p> <p>La sous-destination exploitation agricole recouvre l'ensemble des constructions concourant à l'exercice d'une activité agricole au sens de l'article L.311-1 du code rural et la pêche maritime.</p> <p>Exploitation forestière</p> <p>Constructions et entrepôts permettant l'exploitation forestière.</p> <p>Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.</p> <p>Elle recouvre notamment les maisons forestières et les scieries.</p>
<p>2. Habitation</p>	<p>Logement</p> <p>Constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ».</p> <p>La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.</p> <p>Cette sous-destination intègre, sans les distinguer, tous les statuts d'occupation : propriétaire, accédant, locataire, occupant à titre gratuit, et tous les logements quel que soit leur mode de financement. (...)</p> <p>Les « résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs » (par exemple les yourtes).</p> <p>Les chambres d'hôtes au sens de l'article D324-13 du code du tourisme, c'est-à-dire limitées à cinq chambres pour une capacité maximale de 15 personnes.</p>

	<p>Les meublés de tourisme dès lors qu'ils ne proposent pas de prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est-à-dire au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle. Pour l'application de l'arrêté, les gîtes sont considérés comme des meublés de tourisme.</p> <p>Hébergement</p> <p>Constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service.</p> <p>Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.</p> <p>Cette sous-destination recouvre également les hébergements assurant les mêmes fonctions et visant le même public, mais à vocation commerciale (notamment les résidences étudiantes avec service para-hôtelier...). Ces structures peuvent proposer des hébergements en logement ou en chambres collectives ou individuelles.</p> <p>Elle recouvre aussi les centres d'hébergement d'urgence, des centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) et les centres d'accueil des demandeurs d'asile (CADA).</p>
<p>3.Commerce et activité de services</p>	<p>Artisanat et commerce de détail</p> <p>Constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.</p> <p>Tous les commerces de détail, notamment les épiceries, les supermarchés, les hypermarchés, les points permanents de retrait par la clientèle, d'achats au détail commandés par voie télématique, ou organisés pour l'accès en automobile. Cette sous- destination inclut également l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens, tels que les boulangeries, les charcuteries, les poissonneries ainsi que l'artisanat avec une activité commerciale de vente de services : cordonnerie, salon de coiffure... L'activité artisanale peut se définir en application de l'article 19 de la loi n° 96-603 du 5 juillet 1996 modifié par l'article 45 de la loi n°2015-990 du 6 août 2015.</p>

	<p>Restauration</p> <p>Constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.</p> <p>Cette sous-destination n'inclut pas la restauration collective qui constitue une prestation proposée aux salariés ou usagers d'une entreprise, d'une administration ou d'un équipement.</p> <p>Commerce de gros</p> <p>Constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.</p> <p>Constructions destinées à la vente entre professionnels (Ex : enseigne METRO, grossistes en rez-de-chaussée en ville...).</p> <p>Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</p> <p>Constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.</p> <p>Constructions où s'exercent une profession libérale (avocat, architecte, médecin...) ainsi que d'une manière générale à toutes les constructions permettant l'accomplissement de prestations de services qu'elles soient fournies à des professionnels ou des particuliers. Cette sous-destination inclut les assurances, les banques, les agences immobilières, les agences destinées à la location de véhicules, de matériel, les « showrooms »...</p> <p>Les magasins de téléphonie mobile entrent également dans cette catégorie. Il est en effet considéré que la vente de forfait téléphonique constitue l'activité principale des opérateurs (et non la vente de téléphone qui est accessoire). On y trouve également les salles de sport privées, les spa...</p> <p>Hébergement hôtelier et touristique</p> <p>Constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial</p> <p>Tous les hôtels ainsi qu'à toutes les constructions démontables ou non destinées à délivrer des prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est-à-dire réunissant au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle.</p> <p>Cette sous-destination recouvre notamment l'ensemble des constructions à vocations touristiques :</p> <ul style="list-style-type: none"> • les résidences de tourisme, • les villages résidentiels de tourisme ; • les villages et maisons familiales de vacances...
--	---

	<p>Cette sous-destination recouvre également les bâtiments nécessaires au fonctionnement des terrains de campings et, des parcs résidentiels de loisirs.</p> <p>Cinéma</p> <p>Construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.</p>
<p>4.Équipements d'intérêt collectif et services publics</p>	<p>Cette destination recouvre des constructions d'intérêt collectif et/ou de services publics. Un faisceau d'indices peut permettre de qualifier ce type d'ouvrage : investissement de la puissance publique en tant que maîtrise d'ouvrage ou investissement financier, désignation législative ou réglementaire de la personne morale comme délégataire ou investie d'une mission de service public, ouverture de la construction au public ou à des usagers d'un service public (Ex : Usager d'une bibliothèque municipale, d'une piscine...) , réalisation de la construction sur le domaine public ou privé de l'État, d'une collectivité locale ou assimilée.</p> <p>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées.</p> <p>Constructions destinées à assurer une mission de service par l'arrêté public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public.</p> <p>Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.</p> <p>Constructions des porteurs d'une mission de service public, que l'accueil du public soit une fonction principale du bâtiment (mairie, préfecture...) ou annexe (ministère, service déconcentrés de l'État), ainsi qu'à l'ensemble des constructions permettant d'assurer des missions régaliennes de l'État (commissariat, gendarmerie, caserne de pompiers, établissements pénitentiaires...).</p> <p>Elle s'applique également aux bureaux des organismes publics ou privés, délégataires d'un service public administratif (Ex : ACOSS, URSSAF...) ou d'un service public industriel et commercial (SNCF, RATP, régie de transports public, VNF...).</p> <p>Cette sous-destination recouvre également les maisons de services publics.</p>

Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

Constructions des équipements collectifs de nature technique par l'arrêté ou industrielle.

Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

Équipements d'intérêt collectif nécessaires à certains services publics, tels que les fourrières automobiles, les dépôts de transports en communs, les stations d'épuration...

Cette sous-destination recouvre également les constructions permettant la production d'énergie reversée dans les réseaux publics de distribution et de transport d'énergie, et les locaux techniques nécessaires comme les transformateurs électriques, les constructions permettant la transformation d'énergie produite par des installations d'éoliennes ou de panneaux photovoltaïques.

Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale

Équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

L'ensemble des établissements d'enseignement (maternelle, primaire, collège, lycée, université, grandes écoles...), les établissements d'enseignement professionnels et techniques, les établissements d'enseignement et de formation pour adultes.

Les hôpitaux, les cliniques, les maisons de convalescence, les maisons de santé privées ou publiques (art.L6323-3 du code de la santé publique)assurant le maintien de services médicaux dans les territoires sous-équipés (lutte contre les « déserts médicaux »). Les maisons de santé ne répondant pas à ces critères seront classées dans la sous-destination «Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle»

Salles d'art et de spectacles

Constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacles, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

Cette sous-destination n'inclut pas les stades qui peuvent occasionnellement accueillir des concerts ou spectacles mais dont la vocation principale est d'être un équipement sportif.

	<p>Équipements sportifs</p> <p>Équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive.</p> <p>Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.</p> <p>Cette sous-destination recouvre les stades dont la vocation est d'accueillir du public pour des évènements sportifs privés (stade de football...).</p> <p>Autres équipements recevant du public</p> <p>Équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination.</p> <p>Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.</p> <p>Équipements collectifs dont la fonction est l'accueil du public à titre temporaire, pour pratiquer un culte (églises, mosquées, temples ...), pour tenir des réunions publiques, organiser des activités de loisirs ou de fêtes (salles polyvalentes, maisons de quartier ...), assurer la permanence d'un parti politique, d'un syndicat, d'une association, pour accueillir des gens du voyage.</p>
<p>5. Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</p>	<p>Industrie</p> <p>Constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie.</p> <p>Cette destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.</p> <p>Constructions industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie (construction automobile, construction aéronautique, ateliers métallurgique, maçonnerie, menuiserie, peinture...).</p> <p>Le caractère industriel d'une activité peut s'apprécier au regard de la nature des opérations de transformation ou de production qu'elle effectue et de l'importance des moyens techniques qu'elle met en œuvre pour les réaliser.</p> <p>L'activité artisanale peut se définir en application de l'article 19 de la loi n° 96-603 du 5 juillet 1996 modifié par l'article 45 de la loi n°2015-990 du 6 août 2015.</p>

	<p>Entrepôt</p> <p>Constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.</p> <p>Cette destination inclut notamment les locaux logistiques dédiés à la vente en ligne et les centres de données.</p> <p>Bureau</p> <p>Constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.</p> <p>Centre de congrès et d'exposition</p> <p>Constructions destinées à l'évènementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.</p> <p>Constructions de grandes dimensions notamment les centres et les palais et parcs d'expositions, les parcs d'attractions, les zéniths...</p>
--	--

Règles de protection du patrimoine bâti et paysager au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme

Les éléments du patrimoine identifiés et protégés au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme sont regroupés et présentés dans ce document. Ils sont classés en deux catégories : les éléments du patrimoine architectural et urbain et les éléments du patrimoine paysager et environnemental.

Concernant **les éléments du patrimoine bâti**, des bâtiments sont référencés par adresse sur une liste et présentés dans l'OAP thématique Patrimoine. Tout aménagement lié aux bâtiments référencés nécessite une analyse particulière pour la délivrance des autocitations nécessaires. En règle générale : il est interdit toute démolition ou transformation qui porterait atteinte à cet élément bâti protégé.

Concernant **les éléments du patrimoine paysager**, des secteurs à protéger sont précisés dans le plan de zonage.

A ce titre, sont également protégés les alignements d'arbres indiqués sur le plan de zonage. Cette protection concerne la notion d'alignement. Elle ne concerne pas la préservation des arbres existants. Par conséquent, l'intervalle des arbres dans l'alignement peut être modifié ainsi que les essences peuvent être remplacées afin de choisir les meilleures essences compatibles avec le climat et le paysage local.

Règles communes à toutes les zones urbaines

- **Toute installation de climatisation ou pompe à chaleur** fera l'objet d'une déclaration et doit être conforme à la réglementation acoustique en vigueur. Possibilité d'être encastrée en façade.
Par rapport aux limites séparatives, une distance minimale 6 mètres doit être respectée.

- **Pour les terrasses en rez-de-chaussée :**

Elles ne sont pas soumises à marge de recul si elles présentent une côte altimétrique de + 20 cm maximum par rapport au terrain naturel (dalle + carrelage).

Les affouillements et/ou exhaussements ne sont pas autorisés pour permettre l'aménagement de la terrasse, à l'exception d'une côte altimétrique de + 20 cm maximum par rapport au terrain naturel (dalle + carrelage).

Pour accéder à la terrasse sont autorisés les emmarchements et allées ; escaliers, rampes pour personne à mobilité réduite.

Les aménagements paysagers sont également autorisés pour les constructions existantes.

Dans tous les cas les terrasses en rez-de-Chaussée doivent être équipées de dispositifs d'évacuation des eaux pluviales.

- **Les clôtures**

Les clôtures doivent permettre le passage ponctuel de la petite faune par des clôtures rehaussées de 15cm minimum.

L'ensemble des clôtures devra recevoir une intégration paysagère ; par exemple, celles-ci devront être doublées d'une haie arbustive sur une largeur minimale de 1 mètre de part et d'autre.

Les clôtures donnant sur l'espace public seront traitées en serrurerie, à l'exclusion de toute «maille» ou grillage. Les clôtures pourront être traitées en métal, brique ou en matériaux maçonnés ; l'enduit à cet égard est interdit.

La conception des clôtures doit prendre en compte la nécessité d'assurer le libre écoulement des eaux de ruissellement et une continuité biologique avec les espaces libres voisins et avec l'espace public.

Les clôtures concernant les équipements publics auront une hauteur maximale de 1,8 m.

➤ **Les toitures**

Lorsqu'elles ne sont pas en pentes, les toitures sont à considérer comme des surfaces actives : production d'énergie (panneaux photovoltaïques), toitures terrasses accessibles ou toitures végétalisées.

Les édicules techniques ne doivent pas dépasser la hauteur de l'acrotère et doivent être intégrés dans le volume bâti.

Tout dispositif de protection solaire doit être intégré dans la composition de la façade.

Seules les toitures peuvent être considérées comme des espaces de production (panneaux photovoltaïques). Par conséquent, les panneaux solaires ne pourront pas être installés au sol.

➤ **Les façades**

Tout dispositif de protection solaire doit être intégré dans la composition de la façade.

➤ **Les places de stationnement des voitures**

Destination habitation

Pour les logements :

Le nombre de places de stationnement de voiture par logement est précisé par zone et sous-zone.

En règle générale, pour les bâtiments neufs, 20 % des places de stationnement doit être pré-équipé par les recharges éclectiques et ce taux sera respecté selon les normes évolutives des lois, telle que la loi LOM.

Concernant les bâtiments existants, 10 % des places de stationnement doivent être équipés par les recharges électriques.

Pour les hébergements :

Dans toutes les zones et sous-zones qui ont vocation à accueillir des hébergements, il est exigé 1 place de stationnement pour 3 chambres. Et chaque tranche entamée doit être arrondie au chiffre supérieur.

Concernant les personnels, intervenants extérieurs et visiteurs, une place de stationnement pour 10 chambres ou unités est imposée. Et chaque tranche entamée doit être arrondie au chiffre supérieur.

En règle générale, pour les bâtiments neufs, 20 % des places de stationnement doit être pré-équipé par les recharges éclectiques et ce taux sera respecté selon les normes évolutives des lois, telle que la loi LOM.

Concernant les bâtiments existants, 10 % des places de stationnement doivent être équipés par les recharges électriques.

Destination Équipements d'intérêt collectifs et services publics

- Une place pour 10 employés
- Pour les visiteurs, le nombre de places à créer sera lié à la nature et au mode de fonctionnement de l'équipement.

Pour les établissements d'enseignement secondaire, il sera exigé en complément une place pour 10 élèves ou étudiants.

➤ **Les places de stationnement des vélos**

Il est recommandé que l'espace de stationnement des vélos soit situé à un emplacement facile d'accès:

- depuis la voie publique ;
- depuis une des entrées principales des bâtiments desservis.

Il doit permettre l'accès des personnes à mobilité réduite.

Ces règles sont issues des dispositions des articles L113-18 à L.113-20 du code de la construction et de l'habitation. **L'arrêté du 30 juin 2022 fixe le nombre minimal de places suivant les catégories de bâtiment :**

Les textes réglementaires en vigueur, dont l'objet est la création d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos, s'appliquent à 4 catégories de bâtiments : ensembles d'habitations (bâtiments d'habitation collectifs), bâtiments à usage industriel ou tertiaire (lieux de travail), services publics, ensemble commerciaux ou établissements cinématographiques.

Ces obligations concernent :

A / les bâtiments neufs lors de leur construction ;

B / les bâtiments dont le parc de stationnement automobile fait l'objet de travaux, dès lors que celui-ci présente une capacité initiale d'au moins 10 places ;

C/ les bâtiments tertiaires existants dont le parc de stationnement automobile présente une capacité d'au moins 10 places.

A / Bâtiments neufs équipés de places de stationnement

Ensemble d'habitation (*un ou plusieurs bâtiment(s), à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements*) :

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

Bâtiments à usage industriel ou tertiaire *Constituant principalement un lieu de travail :*

- *Pour les salariés* : 15 % de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment

Bâtiments accueillant un service public :

- Pour les agents : 15 % de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
- Pour les usagers : 15 % de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment

Bâtiments constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du Code du commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques :

- Pour la clientèle : 10 % de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 emplacements

B/ Bâtiments disposant d'un parc de stationnement annexe faisant l'objet de travaux

Ensemble d'habitation (*un ou plusieurs bâtiment(s), à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements*) :

- 1 emplacement par logement

Bâtiments à usage industriel ou tertiaire *Constituant principalement un lieu de travail :*

- *Pour les travailleurs* : 10 % de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment

Bâtiments accueillant un service public :

- Pour les agents : 10 % de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
- Pour les usagers : 10 % de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment

Bâtiments constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du Code du commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques :

- Pour la clientèle : 10 % de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 places

C/ Bâtiments existants à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel

- Pour les travailleurs : 10 % de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans le bâtiment (*pour la copropriété en application du I du R. 113-14*)
- Pour les travailleurs : au maximum 10 % de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans les locaux du copropriétaire selon les dispositions de l'article 2 du décret (*pour l'application du II du R. 113-14*)

➤ **Coefficient de biotope**

Il est précisé le coefficient suivant le taux d'espaces verts variés d'une zone à une autre.

Le CBS (coefficient de biotope par surface) doit être d'au moins 0.2.

Il se calcule de la manière suivante :

Le CBS = Surface éco-aménagée / surface de l'unité foncière

Les différents types de surface retenus sont :

- S1 : Espaces verts de pleine terre = 1
- S2 : Espaces verts sur dalle CBS = 0.7
- S3 : Surfaces semi-ouvertes CBS = 0.5
- S4 : Surfaces verticales végétalisées = 0.3
- S5 : Récupération des eaux de toitures CBS = 0.3

Surface éco-aménageable = (surface de type S1 x 1) + (surface de type S2 x 0.7) + (surface de type S3 x 0.5) + (surface de type S4 x 0.25) + (surface de type S5 x 0.25)

Concernant la gestion des plantations et des essences, il faut :

- Remplacer les essences invasives
- Éviter et mieux gérer les essences allergènes
- Éviter les essences exotiques et choisir les essences locales (cf. Liste en annexe)
- Gérer la prolifération du moustique tigre

➤ **Prévention des risques**

Suivant l'article R.111-2 du code de l'urbanisme, les projets ne doivent pas porter atteinte à la sécurité publique et la commune sera donc en mesure de prescrire toutes les mesures nécessaires afin de prendre en compte les risques liés aux mouvements de terrains et aux inondations.

Par conséquent, l'attention du porteur de projet est attirée sur :

- les aléas moyen ou fort du retrait-gonflement d'argiles ;
- les aléas liés à la cavité ;
- les aléas liés aux risques d'inondation.

La prévention de ces risques est formulée dans les documents : PPRMT et PPRI / PAPI.

Le porteur de projet doit justifier les procédés techniques de construction mis en œuvre en adéquation avec la nature du sol et les risques afférents, le cas échéant.

➤ **Traitement des eaux pluviales**

Lorsque la nature du sol le permet, l'infiltration directe des eaux pluviales est recommandée sauf pour les zones UE (activités économiques) qui nécessitent pré-traitement.

➤ **Protection des cours d'eau**

Il est préconisé une marge de protection de 10 mètres minimum de part et d'autre des cours d'eau (sur les parties situées sur la commune). Dans cette bande de protection de 10 mètres, il est interdit toute construction ou imperméabilisation des sols.

A ce propos, les berges de la Marne sont, de fait, protégées au titre des articles L.151-19 et L.151-23.

➤ **Zones tampons autour des EBC**

Une bande de protection de 5 mètres minimum d'inconstructibilité est imposée autour des périmètres des EBC (Espaces Boisés Classés) reproduits sur le plan de zonage.

➤ **Règles applicables en cas de division de terrain (R-151-21 CU)**

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU sont appréciées au regard de chacun de ces lots.

Cette règle s'applique en dehors des OAP : dans le périmètre des OAP, les règles seront appréciées à l'échelle du terrain avant division.

Dispositions applicables aux zones urbaines

ZONE UA

La zone UA est divisée en deux secteurs UAa et UAb.

La zone UA comprend l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°4, présentée le dossier de PLU et délimitée sur les documents graphiques du règlement. Les occupations et utilisations du sol de ce secteur devront respecter, à la fois, les règles du PLU et les orientations contenues dans cette OAP.

I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

UA I.1 - Affectation des sols et destination des constructions autorisées

Sont autorisées les destinations et les sous-destinations suivantes :

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS
Habitation	<ul style="list-style-type: none"> • Logement • Hébergement <p>Ces sous-destinations sont autorisées dans toute la zone UA à l'exception :</p> <ul style="list-style-type: none"> - des RDC des linéaires commerciaux suivant les dispositions de l'article L151-16. - Des RDC des nouveaux bâtiments dans le périmètre de l'OAP 4
Commerce et activité de services	<ul style="list-style-type: none"> • Artisanat et commerce de détail • Restauration • Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle • Hébergement hôtelier et touristique
Équipements d'intérêt collectif et services publics	<ul style="list-style-type: none"> • Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées • Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale • Salles d'art et de spectacles • Autres équipements recevant du public
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	<ul style="list-style-type: none"> • Bureau

UA I.2 - Affectation des sols et destination des constructions autorisées sous conditions

L'extension ou la transformation d'activités à nuisances ou de constructions les abritant sous la réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'induire ou d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation et à condition que leur importance ne modifie pas le caractère de la zone.

Sont autorisés sous conditions particulières :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement et l'aménagement et l'extension des installations classées existantes soumises à déclaration à condition :
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants ou usagers de la zone
 - que leur implantation et exploitation soient compatibles avec la présence d'habitat et la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou le caractère du voisinage.
- Les annexes à la construction principale (hors piscine enterrée) à condition que leur emprise au sol totale additionnée n'excède pas 40 m²
- Les piscines à condition que leur emprise au sol n'excède pas 50 m² ; cette règle s'applique également aux piscines enterrées.
- Les exhaussements et affouillements de sol dont l'importance nécessite une autorisation, sont admis dans la mesure où :
 - ils sont nécessaires à des travaux de constructions ou d'aménagements compatibles avec la vocation du secteur considéré,
 - ils sont liés à des aménagements ou à une construction autorisée et établie dans le secteur considéré.

Dans les espaces paysagers protégés au titre de l'article L151-19 et l'article L151-23 du code de l'urbanisme sont uniquement autorisés sous condition d'un aménagement paysager qualitatif :

- Les cheminements piétons et/ou cycles de nature perméable ou végétalisée
- Les aires de jeux et de sports de nature perméable ou végétalisée
- L'aménagement des accès aux constructions
- Les annexes à la construction principale
- Les piscines de plein air

Mixité fonctionnelle et sociale

En application de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme, le changement de destination des rez-de-chaussée à usage de commerces ou de bureaux pour les transformer en habitation, identifiés aux documents graphiques du règlement est interdit.

Toutefois, le changement de destination de commerce ou de bureau pourra être autorisé pour :

- La réalisation d'un équipement collectif communal ou intercommunal
- La création ou extension d'activités commerciales

Néanmoins, sur une partie de la zone, le commerce doit être protégé empêchant donc la transformation de destination. Cette protection sera matérialisée par un « linéaire commercial » sur le plan de zonage.

Concernant la mixité sociale, aucune condition n'est exigée pour la création de logements sociaux dans cette zone.

Dans le périmètre de l'OAP 4

Le changement de destination de logement en équipement sera autorisé concernant la transformation du château en hôtel de ville.

UA I.3 - Affectation des sols et destination des constructions interdites

Sont interdites les affectations des sols et les constructions suivantes :

- Les destinations et sous-destinations non autorisées à l'article I.1 et non autorisées sous conditions au présent article
- L'implantation d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines ou gravières
- Les châteaux d'eau
- La création de dépôt de véhicules et de garages collectifs de caravanes
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes et de résidences mobiles de loisirs ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation et à enregistrement
- L'implantation, le stationnement, l'installation de caravane(s) à usage de résidence principale
- Le changement de destination des rez-de-chaussée d'immeubles affectés à des activités commerciales et artisanales

II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UA II.1 - Qualité du cadre de vie

II.1.1 - Espaces verts

Dans toute la zone UA

Les arbres existants en dehors de l'emprise au sol du projet de construction, notamment les arbres de haute tige, seront maintenus si leur état phytosanitaire le permet ou remplacés par des plantations d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques en nombre et en surface au moins équivalents.

Les aires de stationnement comportant plus de quatre emplacements seront plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 50 m² de la superficie affectée à cet usage.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement, des voiries, des sentes, ou par des aires de jeux et de loisirs seront végétalisés sur 70 % minimum de leur superficie et plantés à raison d'au moins un arbre pour 50 m².

Dans les espaces paysagers végétalisés protégés au titre du code de l'urbanisme repérés aux documents graphiques du règlement : en dehors des aménagements et constructions autorisés sous condition à l'article UA-I.2, l'ensemble de la surface de ces espaces sera conservé en pleine terre.

Dans le périmètre de l'OAP 4

Les espaces paysagers figurant sur le schéma d'aménagement seront impérativement protégés et préservés en pleine terre sauf les parties situées sur les constructions enterrées et consacrées aux infrastructures et circulations (cheminement piéton, vélo, parking...).

II.1.2 – Aspect extérieur

Dans le cas de dispositions architecturales particulières (intégration de systèmes en faveur d'énergies renouvelables et/ou d'architecture bioclimatique) et de recherche contemporaine, les dispositions du présent article pourront être adaptées.

A) Façades (ouverture)

Les façades des constructions seront en aspect enduit avec des ornements et modénatures en béton blanc (Pierre) et autres matériaux nobles en s'inspirant des matériaux et des teintes traditionnels.

Les vitrines des façades commerciales doivent respecter la structure des immeubles et conserver leur trame, elles doivent s'inscrire dans les ouvertures structurelles.

Dispositions spécifiques applicables aux constructions et éléments remarquables protégés au titre du code de l'urbanisme et repérés aux documents graphiques du règlement :

Pour assurer la protection des éléments du patrimoine bâti les prescriptions suivantes leur sont applicables :

- Les modifications de volumes et notamment les surélévations de ces constructions ne seront admises que si elles contribuent à la mise en valeur du bâtiment, ou bien si elles sont justifiées par les besoins fonctionnels, elles restituent l'esprit de son architecture d'origine, ou l'organisation primitive de la parcelle, ou répondent à des impératifs d'ordre technique obligatoires et incontournables. A l'occasion de ces travaux de transformation, la démolition d'annexes et dispositions dommageables pourra être demandée.
- Les travaux de restauration ou d'entretien (avec ou sans changement de destination) seront réalisés soit en grandes ouvertures de manière contemporaine soit en maintenant les percements ou en restituant, le cas échéant, les percements d'origine. Ils seront exécutés avec des matériaux analogues à ceux d'origine et avec les mêmes mises en œuvre notamment en ce qui concerne les façades, les couvertures, les souches de cheminée, les lucarnes et les menuiseries.
- Les motifs décoratifs, sculptés ou moulurés seront conservés. En cas d'altération profonde, ces motifs seront consolidés ou remplacés à l'identique.

Dans le périmètre OAP 4

Pour les fenêtres des pièces principales, les percements des baies seront des grandes dimensions. Pour les pièces secondaires, ils seront de proportion verticale.

Les menuiseries devront être en bois (aspect bois) ou alu (aspect métal) ou PVC plaxé de teinte foncée, les ouvertures de grandes baies vitrées sont à favoriser.

Les caissons des volets roulants seront situés à l'intérieur de la construction, non visibles de l'espace public.

Les modénatures et les traitements en façades sont à utiliser pour marquer les baies, les porches et des éléments d'architecture, ils seront en matériau naturel ou béton de couleur ton pierre ou aluminium thermolaqué ou enduit lissé.

Les espaces extérieurs des balcons et terrasses doivent être larges et de profondeur minimum de 1.5 m, ils seront en partie occultés harmonieusement par des éléments verticaux pour filtrer la vue et assurer leur intimité d'une partie de ces espaces sans pour autant créer un obstacle opaque.

Les volumes légers sur toit type « jardin d'hiver habité » doivent s'exprimer en façade et traités en harmonie avec celle-ci.

La conception des constructions et leurs implantations doivent permettre une transparence maximale vers les espaces verts et les arbres remarquables repérés sur le site objet de l'OAP.

D'autres dispositions que celles figurant ci-dessus pourront être adoptées, s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine et/ou utilisant des technologies énergétiques nouvelles sous réserve toutefois qu'ils soient de nature à valoriser le patrimoine bâti remarquable.

B) Toitures

Les toitures seront à deux ou quatre versants avec faîtage parallèle à la plus grande dimension du bâtiment, ou d'une forme dérivée de cette configuration de base (les croupes seront admises sur les bâtiments en longueur).

Elles auront des pentes comprises entre 35° et 45° et seront sans débordement en pignons, la saillie à l'égout n'excédant pas 20 centimètres.

Les constructions annexes isolées auront une toiture à pente identique à celle de la construction principale, ou seront en toiture terrasse ou à faible pente.

Les toitures des vérandas seront à faible pente ou en terrasse.

La couverture des toitures à pente aura un aspect de tuiles plates de terre cuite.

Les couvertures d'aspect ardoise, zinc ou en verrière sont autorisées à condition que leur utilisation soit justifiée par l'architecture du bâtiment dont l'inscription urbaine et paysagère aura été étudiée.

En cas d'extension ou de réfection partielle, la toiture devra s'harmoniser avec celle de la construction initiale.

L'éclairage éventuel des combles sera assuré soit :

- par des ouvertures en lucarnes ou similaire,
- par des ouvertures contenues dans le plan de la toiture peu saillante

Dans le périmètre OAP 4

La toiture est plate. Elle recevra un attique à structure bois.

Les attiques seront un lieu de vie et recevront un traitement végétal de grande qualité qui contribue à la rétention d'eau de pluie. Ils seront accessibles aux résidents.

Les toits pourront être en forme de pente en tuile et zinc.

Les toitures seront ponctuées harmonieusement par des volumes simples de type "jardins d'hiver habités" liaisonnés directement aux logements.

II.1.3 Implantation des constructions et Aménagement des abords

Aménagement du terrain

La configuration du terrain naturel doit être maintenue dans son ensemble. Les exhaussements et affouillements de sol liés à l'implantation des constructions, doivent être réduits au minimum nécessaire à l'adaptation au terrain naturel et ne pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage.

Les piscines, enterrées ou non, seront implantées de manière à ne pas être visibles du domaine public.

II.1.3.1 Distances par rapport aux voies publiques ou privées

Les constructions s'implanteront à l'alignement des voies et emprises publiques sur tout ou partie de la façade de la construction ou d'un pignon, non compris les saillies et débords n'excédant pas 1,5 mètres.

A l'angle de deux voies, l'implantation à l'alignement n'est imposée que sur l'une des voies. En cas de retrait, la marge de recul sera d'un minimum de 2 mètres.

En cas de retrait graphique de l'alignement repéré sur les documents graphiques, les constructions s'implanteront sur ce retrait, y compris les pylônes et les antennes relais de téléphonie mobile.

En cas d'espaces paysagers protégés au titre du code de l'urbanisme et repérés sur les documents graphiques imposant l'implantation des constructions au-delà de cette protection.

Les constructions s'implanteront à l'intérieur d'une bande de 17 mètres (terrasses, saillies et balcons inclus) mesurée à partir de l'alignement actuel ou futur des voies de desserte.

Au-delà de la bande constructible de 17 mètres sont autorisés :

- Les surfaces commerciales à rez-de-chaussée ;
- Les installations et constructions nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif
- Les aménagements ou les extensions inférieurs à 30 m² de surface de plancher des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU (implantés hors de la bande constructible, en totalité ou en partie) ;
- Les annexes à la construction principale à condition que leur surface n'excède pas 20 m² ;
- Les piscines de plein air.

En cas d'extension d'une construction implantée en totalité en retrait de l'alignement, l'extension pourra se faire :

- Soit à l'alignement de la voie de desserte ;
- Soit avec un retrait ne pouvant être supérieur au retrait de la construction existante.

Dans le périmètre de l'OAP 4

Les constructions s'implanteront librement dans la zone définie selon le document graphique de l'OAP 4, le débord des constructions enterrées est autorisé.

Les constructions s'implanteront de manière à respecter le paysage notamment les paysagers protégés au titre du code de l'urbanisme et repérés sur les documents graphiques.

Dans le périmètre de la sous-zone UAa

Les constructions s'implanteront à l'intérieur d'une bande de 17 mètres.

Dans le périmètre de la sous-zone UAb

Les constructions s'implanteront sur l'alignement graphique repéré sur les documents graphiques ou en retrait des voies et emprises publiques existantes ou des cours communes de 5 mètres minimum. Les constructions pourront s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques nouvelles ou en retrait d'un minimum de 5 mètres.

Les constructions s'implanteront à l'intérieur d'une bande de 30 mètres (terrasses, saillies et balcons inclus) mesurée à partir de l'alignement actuel ou futur des voies de desserte.

Au-delà de la bande constructible de 30 mètres sont autorisés :

Les installations et constructions nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif

Les aménagements ou les extensions inférieurs à 30 m² de surface de plancher des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU (implantés hors de la bande constructible, en totalité ou en partie)

Les annexes à la construction principale à condition que leur surface n'excède pas 20 m² ;

Les piscines de plein air.

Dans toute la zone : Prescriptions particulières

Les installations et constructions nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif doivent s'implanter à l'alignement ou en retrait d'un mètre minimum (sauf en cas de retrait de l'alignement repéré sur les documents graphiques, le retrait devant alors être respecté).

II.1.3.2 Limites séparatives des constructions

Les constructions s'implanteront au moins sur l'une des deux limites séparatives aboutissant à l'espace de desserte (voie, place publique ou privée, cour commune).

Par rapport aux autres limites séparatives, les constructions s'implanteront sur la limite ou en retrait.

En cas de retrait, la marge de recul sera au moins égale à :

- 6 mètres si la façade de la construction comporte des ouvertures
- 3 mètres si la façade est aveugle, comporte un jour de souffrance ou une porte d'accès.

Pour l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU qui ne respectent pas les marges de recul réglementées ci-dessus, les constructions s'implanteront :

- Soit en limite séparative ;
- Soit de façon à ne pas réduire la distance minimale existante entre la limite séparative et la construction ne respectant pas la marge de recul, à condition de ne pas créer d'ouverture vers la limite séparative (à l'exception des jours de souffrance et des portes d'accès).

Les annexes à la construction principale s'implanteront sur la limite séparative ou en retrait minimum de 1 mètre.

La marge de recul pour la construction d'une piscine en plein air sera d'un minimum 2,50 mètres par rapport aux limites séparatives.

Par rapport aux limites séparatives constituées par des espaces de desserte privés, les constructions s'implanteront sur la limite séparative sur tout ou partie de la façade de la construction ou d'un pignon ou en retrait.

En cas de retrait, celui-ci sera au moins égal à 2 mètres.

Prescriptions particulières

Les installations et constructions nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif s'implanteront en limite séparative ou en retrait d'un minimum d'1 mètre.

Dans le périmètre de l'OAP 4

Les constructions s'implanteront librement selon la pièce graphique de l'OAP.

II.1.3.3 Distances des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété respectera les distances minimales suivantes comptées horizontalement entre tous points des bâtiments en regard :

- La distance est égale à la hauteur de la verticale de la façade la plus grande hors attique avec minimum de 6 mètres si la façade de l'un des bâtiments comporte une ouverture ;
- 3 mètres si les façades des bâtiments sont aveugles, comportent un jour de souffrance ou une porte d'accès.

Aucune distance n'est imposée entre une construction principale et ses annexes.

Dans le périmètre de l'OAP n°4

Il n'est pas fixé de règle.

II.1.3.4 Clôture

La hauteur totale des clôtures ne dépassera pas 2 mètres.

En bordure des voies et des espaces publics

Les clôtures seront constituées :

- soit par un mur plein de hauteur de 1,8 m en pierres de pays, en moellons rejointoyés ou à pierres vues, ou en enduit comme les murs de façade. Le couronnement du mur sera maçonné ou composé d'un chaperon en tuile.
- soit d'un mur bahut de 0,80 mètre de hauteur maximum en pierres de pays, en moellons rejointoyés ou à pierres vues, ou en enduit comme les murs de façade, surmonté d'éléments plus ou moins à claire-voie de 1 m de couleur sombre doublé intérieurement ou non de haies vives d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques.

Les portes et portails, de même hauteur que les piliers qui les maintiennent, seront traités avec la plus grande simplicité. Ils seront en bois ou au métal peint, en harmonie avec les éléments de clôture.

Les portes de garage seront pleines, en bois ou en métal peint.

Les murs pleins en maçonnerie traditionnelle seront impérativement maintenus et réhabilités à l'identique. Les portails et portillons inscrits dans ces murs seront :

- Soit d'aspect bois plein, sur toute la hauteur,
- Soit d'aspect serrurerie avec grille en partie haute. Ces éléments seront peints. La découpe supérieure, sauf exception justifiée par l'harmonisation de l'existant, sera rectiligne et horizontale.

En limite séparative

Les clôtures seront constituées :

- soit de murs en pierre apparente ou enduit d'une hauteur de 1,5 m ;
- soit de haies végétales d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques doublées d'un grillage d'une hauteur de 1,5 m.

Dans le périmètre de l'OAP 4

Il n'est pas fixé de règle.

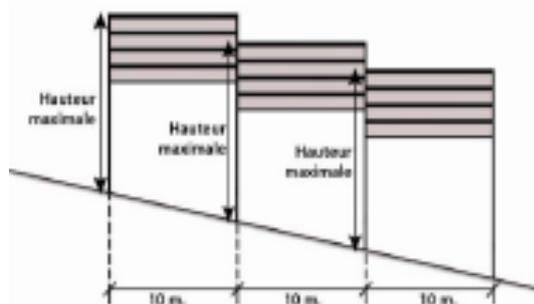
UA II.2 - Densité

II.2.1 Hauteur maximale

Afin de favoriser le respect du sol et des cours d'eau souterrains et pour limiter les mouvements de terre des sites et l'artificialisation, la hauteur maximale des bâtiments mesurée par rapport au terrain naturel tel que prévue dans le règlement du PLU pourra être augmentée de 4 m environ sans modifier le nombre de niveaux autorisé initialement dans le PLU.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

En cas de terrain en pente, la hauteur maximale est mesurée à partir du terrain naturel au droit de la construction au point le plus haut, par section de 10 mètres, conformément au schéma ci-dessous.



Dans le secteur UAa

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 13 mètres au faîtage pour les toitures à pente comprise entre 35° et 45° ;
- 9 mètres hors acrotère pour les toitures terrasses ou les toitures à pente inférieure à 35°. La hauteur pourra être portée à 13 mètres en cas de dernier étage en retrait d'1,5 mètres minimum.

Dans le périmètre de l'OAP n°4

La hauteur maximale est fixée à R+3 + Attique. Toutefois, il est autorisé ponctuellement de construire dessus de l'attique pour marquer un élément d'architecture ou créer un lieu de vie en rapport avec le logement en dessous, aspect serre ou autre.

La hauteur libre des logements en sous plafond est de minimum 2,6 m.

Les signaux architecturaux sont des constructions légères de type « jardin d'hiver habité » positionnées sur l'attique et conçues harmonieusement avec l'architecture du bâtiment, d'une surface maximale de 30 m² SDP pour chacun ; ils sont à intégrer dans l'aménagement paysager des toits et doivent être rattachés au logement.

Dans le secteur UAb

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 12 mètres au faîtage pour les toitures à pente comprise entre 35° et 45° ;
- 8,5 mètres hors acrotère pour les toitures terrasses ou les toitures à pente inférieure à 35°. La hauteur pourra être portée à 12 mètres en cas d'étage type attique en retrait d'1,5 mètres minimum.

Dans toute la zone

Toute extension par surélévation d'une construction existante sera réalisée en harmonie avec le paysage urbain dans laquelle elle s'inscrit.

La hauteur maximale des constructions annexes séparées de la construction principale est fixée à :

- 4 mètres au faîtage en cas de toiture à deux pentes comprises entre 35° et 45° ,
- 2,50 mètres à l'acrotère en cas de toiture-terrasse ou de toiture à pente inférieure à 35° .

Au droit des limites séparatives la hauteur des annexes est limitée à 2,50 mètres.

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas pour :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent ; toutefois, les pylônes et les antennes relais de téléphonie mobile doivent respecter la hauteur maximale prescrite dans chaque secteur.
- L'aménagement et l'extension d'une construction existante à condition que la hauteur reste inchangée.

II.2.2 Volumétrie

Dans le secteur UAa

La composition des volumes des constructions devra respecter les règles suivantes : un rez-de-chaussée surmonté de deux niveaux courants avec au-dessus un comble aménageable ou non, ou un étage terrasse en retrait de 1,50 mètres minimum.

Dans le périmètre de l'OAP 4

Le volume des bâtiments doit permettre la préservation, la transparence et les vues paysagères vers le Parc, la construction sera ainsi sur pilotis. Seule l'occupation de la circulation verticale et des locaux communs limités est autorisée entre le hall et le premier niveau de logements.

Dans le secteur UAb

La composition des volumes des constructions devra respecter les règles suivantes : un rez-de-chaussée surmonté d'un étage avec au-dessus un comble aménageable ou non, ou un étage terrasse en retrait de 1,50 mètres minimum.

II.2.3 Emprise au sol

Dans le secteur UAa

Il n'est pas fixé de règle.

Dans le secteur UAb

L'emprise au sol des constructions de toute nature n'excédera pas 60 % de la superficie de l'unité foncière.

Dans toute la zone il n'est pas fixé de règle pour :

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;

La reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU dépassant l'emprise au sol maximale autorisée ci-dessus, à condition de ne pas augmenter l'emprise au sol de la construction

L'aménagement d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU dépassant l'emprise au sol autorisée.

Dans le périmètre de l'OAP 4

L'OAP 4 correspond à une opération exemplaire en termes d'approche architecturale, environnementale et qualité des logements.

Dans ce périmètre, Les RDC des bâtiments ne pourront contenir des logements, l'emprise au sol doit être minimale, seuls sont admis des locaux communs (hall, locaux de rencontres et de convivialité).

UA II.3 – Stationnement

Les places de stationnement pour les constructions de logements seront aménagées, autant que possible, sur les parcelles, limitant ainsi le stationnement sur les voies publiques.

Par ailleurs, des places de stationnement pourront être mutualisées si elles sont situées à une distance maximum de 200 mètres des logements.

Une partie des places de stationnement (minimum 10%) sera équipée de recharges pour des voitures électriques ou hybrides.

Selon le PDUIF, la norme ne doit pas exiger la création d'un nombre de places de stationnement supérieur à 1,5 fois du taux de motorisation de la commune.

Le nombre de places de stationnement par logement ne doit pas dépasser 2,1 places à Saint-Thibault-des-Vignes.

Le PDUIF prévoit la prescription suivante : à moins de 500 m d'un point de desserte TC structurant (les gares, les stations de tramway et de T Zen), il ne pourra être construit plus d'une place pour 45 m² de surface de plancher (SDP).

➤ Stationnement des véhicules motorisés

Logement

Nombre de places de stationnement par logement :

- Une place de stationnement par logement de type T1 et T2
- 1,8 places de stationnement par logement type T3
- Deux places de stationnement par logement de type T4 et T5

Dans le périmètre de l'OAP 4

Nombre de places de stationnement par logement :

- Une place de stationnement par logement de type T1 et T2
- 1,5 places de stationnement par logement type T3
- Deux places de stationnement par logement de type T4
- Trois places de stationnement par logement de type T5

Hébergement hôtelier

- 0,75 place de stationnement automobile pour une chambre.

Locaux et commerces

- Une place de stationnement automobile pour 55 m² de surface de plancher.
- Dans la sous-zone UAa (partie concernée par le linéaire commercial, transcrit sur le plan de zonage en pointillés violets), aucune règle n'est fixée.

Bureaux

Une place de stationnement pour 100m² de surface utile.

➤ Stationnement des vélos

Le nombre minimal de places de stationnement des vélos est indiqué dans les dispositions générales (règles communes à toutes les zones urbaines).

Dans le périmètre de l'OAP 4

La réalisation d'emplacement vélos doit se faire à chaque niveau de logements, il est demandé une surface minimum de 1 m² par logement

Chaque bâtiment disposera des locaux vélos et trottinettes de 8 m² minimum à chaque niveau et non en sous-sol, les besoins complémentaires de places de vélos pourront être implantés à rez-de-jardin à l'extérieur sous l'emprise des bâtiments.

III - ÉQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES

UA III.1 – Accès et voirie

Les caractéristiques des accès et des voiries doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité.

Cet accès devra se faire par la façade du terrain sur l'espace de desserte (voie publique ou privée ou cour commune existante).

Toute unité foncière ne peut avoir plus d'un accès automobile depuis la voie la desservant. Néanmoins un deuxième accès peut être autorisé lorsque l'unité foncière comporte plus de vingt places de stationnement ou lorsque des circonstances particulières l'exigent (sécurité, établissement recevant du public, ...).

Aucun accès aux riverains ne pourra être autorisé sur la déviation d'agglomération RD 934.

Voirie

En cas de création d'une voie de desserte, celle-ci devra être aménagée de telle sorte qu'elle se raccorde à ses deux extrémités au réseau de rues existantes ou projetées, de façon à permettre par un maillage cohérent le passage des véhicules.

Les règles définies ci-dessus ne s'appliquent pas en cas d'aménagement ou d'extension de constructions existantes et d'implantation d'annexes qui, à la date d'approbation du présent PLU, ne bénéficieraient pas de conditions de desserte comme définies ci-dessus.

Dans le périmètre de l'OAP n°4 délimité sur les documents graphiques du règlement et présenté en pièce n°4 du dossier de PLU :

Les principes de liaisons définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation seront respectés.

UA III.2 – Réseaux et dessertes

Eau potable

Toute construction ou extension qui implique une utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable et alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits (à l'exception des poteaux d'incendie).

Lorsqu'il est envisagé d'utiliser l'eau potable pour alimenter un réseau ou un circuit fermé pouvant présenter des risques particuliers pour la distribution située en amont, tout particulier et toute activité doit respecter les consignes de sécurité vis-à-vis du réseau en disposant des disconnecteurs ou des réservoirs de coupures ou des bacs de disconnexion pour pallier d'éventuels retours vers celui-ci.

Eaux usées

Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'assainissement interne des nouveaux projets sera réalisé selon le système séparatif (dissociation de la collecte des eaux usées et des eaux pluviales). Leur raccordement au réseau collectif d'eaux usées devra respecter la réglementation en vigueur.

Toute installation dont les eaux usées sont autres que domestiques devra se conformer au règlement général d'assainissement.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les infiltrations d'eaux pluviales à proximité des fondations seront évitées.

Les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans le réseau collectif, quand il existe, tout en privilégiant la rétention et l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle.

Si un rejet au réseau est nécessaire, les eaux pluviales seront régulées sur la parcelle afin de limiter le débit de leur rejet à 1 L/s/ha.

La récupération, le stockage et l'utilisation des eaux pluviales destinées au jardin et/ou à l'habitat sont autorisés selon la réglementation en vigueur.

Pour les aires de stationnement de plus de 250 m², un équipement de prétraitement est exigé.

Ordures ménagères

Toute construction engendrant des déchets ménagers devra avoir un local pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des déchets, accessible depuis la voie publique.

Dans le périmètre de l'OAP 4

Les locaux des encombrants seront implantés en sous-sol. Les ordures ménagères feront l'objet « d'apport volontaire ». Elles seront récoltées en limite de l'espace public grâce à la mise en place de bacs enterrés dont le dimensionnement sera conforme aux directives des organismes publiques en charge du ramassage des ordures.

Électricité

Le raccordement des constructions aux réseaux électriques devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires.

Gaz

Le raccordement des constructions aux réseaux de gaz devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires.

Énergie renouvelable

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs de développement durable et de la préservation de l'environnement suivants, tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- Utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
- Utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie, ... et des énergies recyclées
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

Communications électroniques

Toute construction ou installation nouvelle prévoira son raccordement au réseau de communication numérique.

ZONE UB

I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

UB I.1 - Affectation des sols et destination des constructions autorisées

Sont autorisées les destinations et les sous-destinations suivantes :

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS
Habitation	<ul style="list-style-type: none"> • Logement • Hébergement
Commerce et activité de services	<ul style="list-style-type: none"> • Artisanat et commerce de détail • Restauration • Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle • Hébergement hôtelier et touristique
Équipements d'intérêt collectif et services publics	<ul style="list-style-type: none"> • Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées • Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale • Salles d'art et de spectacles • Autres équipements recevant du public
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	<ul style="list-style-type: none"> • Bureau

UB I.2 - Affectation des sols et destination des constructions autorisées sous conditions

L'extension ou la transformation d'activités à nuisances ou de constructions les abritant est autorisée sous la réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'induire ou d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation et à condition que leur importance ne modifie pas le caractère de la zone.

Sont autorisés sous conditions particulières :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement et l'aménagement et l'extension des installations classées existantes soumises à déclaration à condition :
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants ou usagers de la zone
 - que leur implantation et exploitation soient compatibles avec la présence d'habitat et la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou le caractère du voisinage.
- Les annexes à la construction principale (hors piscine enterrée) à condition que leur emprise au sol totale additionnée n'excède pas 40 m²

Mixité fonctionnelle et sociale

- Le changement de destination des rez-de-chaussée d'immeubles affectés à des activités artisanales sous réserve que la destination nouvelle concerne des activités commerciales.

Concernant la mixité sociale, aucune condition n'est exigée pour la création de logements sociaux dans cette zone.

UB I.3 - Affectation des sols et destination des constructions interdites

Sont interdites les affectations des sols et les constructions suivantes :

- Les destinations et sous-destinations non autorisées à l'article I.1 et non autorisées sous conditions au présent article
- Les constructions destinées à l'industrie et l'implantation d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines ou gravières
- Les châteaux d'eau
- La création de dépôt de véhicules et de garages collectifs de caravanes
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes et de résidences mobiles
- Les habitations légères de loisirs ainsi que les parcs résidentiels de loisirs
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation et à enregistrement
- L'implantation, le stationnement, l'installation de caravane(s) à usage de résidence principale
- Le changement de destination des rez-de-chaussée d'immeubles affectés à des activités commerciales

II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UB II.1 - Qualité du cadre de vie

II.1.1 - Espaces verts

Les plantations existantes avant le dépôt du permis de construire et en dehors de l'emprise au sol du projet de construction, notamment les arbres de haute tige, seront maintenues ou remplacées par des plantations d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques en nombre et en surface au moins équivalents.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement ou par des aires de jeux et de loisirs seront végétalisés sur 50% de leur superficie.

Les aires de stationnement comportant plus de quatre emplacements seront plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 50 m² de la superficie affectée à cet usage.

Les aires de stationnement supérieures à 4 emplacements devront être traitées en surface infiltrante pour minimum de 50% de leur surface.

II.1.2 – Aspect extérieur

Les constructions d'architecture contemporaine économe en énergie sont recommandées. Dans le cas de dispositions architecturales particulières (intégration de systèmes en faveur d'énergies renouvelables ou d'architecture bioclimatique) et de recherche contemporaine, les dispositions du présent article pourront être adaptées.

A) Façades (ouverture)

Les façades des constructions seront en adéquation avec l'aspect général des bâtiments existants. Des matériaux bruts, pérennes et caractéristiques du style briard sont à favoriser, par exemple : briques, terre cuite/céramique, pierres, bois...

Toute matérialité brillante ou réfléchissante est déconseillée.

Une palette de teintes naturelles claires et un langage architectural sobre et minimal sont à privilégier ; un panel trop riche et différencié de matériaux est à éviter.

De manière générale, le dimensionnement des baies évitera une architecture trop fermée ; cette même exigence s'attachant également à l'écriture des rez-de-chaussée.

Les différents murs d'une construction ou d'un ensemble de bâtiments doivent être traités avec le même soin.

B) Toitures

Les toitures seront dans la forme et le style en harmonie avec l'architecture du bâtiment.

Les descentes d'eaux pluviales doivent être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias et terrasses doivent être canalisés de façon à éviter toute salissure des façades.

II.1.3 Implantation des constructions et Aménagement des abords

II.1.3.1 Distances par rapport aux voies publiques ou privées

Les constructions s'implanteront à l'alignement des voies et emprises publiques sur tout ou partie de la façade de la construction ou d'un pignon, non compris les saillies et débords n'excédant pas 1,5 mètres.

La profondeur des ouvrages en creux sur les façades ou des retraits de façade, devra être inférieure à 3 mètres par rapport à l'alignement.

A l'angle de deux voies, l'implantation à l'alignement n'est imposée que sur l'une des voies.

En cas de retrait de l'alignement repéré sur les documents graphiques, les constructions s'implanteront sur ce retrait, y compris les pylônes et les antennes relais de téléphonie mobile.

Les retraits sont mesurés par rapport au nu de la façade, non compris les saillies, les débords de toiture, balcons, etc.

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU ne respectant pas les retraits précités, les aménagements des constructions sont autorisés.

En cas d'extension d'une construction implantée en totalité en retrait de l'alignement, l'extension pourra se faire :

- Soit à l'alignement de la voie de desserte ;
- Soit avec un retrait ne pouvant être supérieur au retrait de la construction existante.

Dans toute la zone : Prescriptions particulières

Les constructions s'implanteront en retrait d'au moins 60 mètres par rapport à l'axe de l'A 104.

Les installations et constructions nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif doivent s'implanter à l'alignement ou en retrait d'un mètre minimum (sauf en cas de retrait de l'alignement repéré sur les documents graphiques, le retrait devant alors être respecté).

II.1.3.2 Limites séparatives des constructions

Les constructions s'implanteront au moins sur l'une des deux limites séparatives aboutissant à l'espace de desserte (voie, place publique ou privée).

Par rapport aux autres limites séparatives, les constructions s'implanteront sur la limite ou en retrait.

En cas de retrait, la marge de recul sera au moins égale à :

- 4 mètres si la façade de la construction comporte des ouvertures principales
- 2,5 mètres si la façade est aveugle, comporte un jour de souffrance ou une porte d'accès.

Pour l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU qui ne respectent pas les marges de recul réglementées ci-dessus, les constructions s'implanteront :

- Soit en limite séparative ;
- Soit de façon à ne pas réduire la distance minimale existante entre la limite séparative et la construction ne respectant pas la marge de recul, à condition de ne pas créer d'ouverture vers la limite séparative (à l'exception des jours de souffrance et des portes d'accès).

Les annexes à la construction principale s'implanteront sur la limite séparative ou en retrait minimum de 1 mètre.

Par rapport aux limites séparatives constituées par des espaces de desserte les constructions s'implanteront sur la limite séparative sur tout ou partie de la façade de la construction ou d'un pignon ou en retrait.

En cas de retrait, celui-ci sera au moins égal 2 mètres.

II.1.3.3 Distances des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété respectera les distances minimales suivantes comptées horizontalement entre tous points des bâtiments en regard :

- 6 mètres si la façade de l'un des bâtiments comporte une ouverture ;
- 2 mètres si les façades des bâtiments sont aveugles, comportent un jour de souffrance ou une porte d'accès.

Aucune distance n'est imposée entre une construction principale et ses annexes.

II.1.3.4 Clôture

La hauteur totale des clôtures ne dépassera pas 1,5 m.

En bordure des voies et des espaces publics

Les clôtures seront constituées :

- soit par une haie vive d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques.
- soit d'un mur bahut de 0,80 mètre de hauteur maximum en pierres de pays, en moellons rejointoyés ou à pierres vues, ou en enduit comme les murs de façade, surmonté d'éléments plus ou moins à claire-voie de couleur sombre doublé intérieurement ou non de haies vives d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques.

Les portes et portails, de même hauteur que les piliers qui les maintiennent, seront traités avec la plus grande simplicité. Ils seront en bois ou au métal peint, en harmonie avec les éléments de clôture.

En limite séparative

Les clôtures seront constituées :

- soit de murs ;
- soit de haies végétales d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques doublées d'un grillage de 1,2 m de hauteur.

Dispositions diverses

Les citernes, les paraboles et les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

Les capteurs solaires seront de teinte sombre uniforme, y compris les supports et cadres visibles. Sur les toitures à pente, ils seront implantés sans saillie par rapport à la couverture et le plus près possible de la ligne d'égout. Sur les toitures terrasse, ils seront intégrés de façon à ne pas être visibles du domaine public.

Les coffrets des concessionnaires ainsi que les boîtes à lettres s'intégreront de façon harmonieuse dans la façade de la construction ou dans la composition de la clôture.

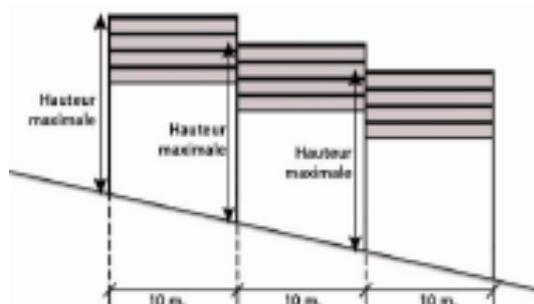
UB II.2 - Densité

II.2.1 Hauteur maximale

Afin de favoriser le respect du sol et des cours d'eau souterrains, pour limiter les mouvements de terre des sites et l'artificialisation, la hauteur maximale des bâtiments mesurée, par rapport au terrain naturel tel que prévue initialement dans le règlement du PLU, pourra être augmentée de 4 mètres environ sans modifier le nombre de niveaux autorisé initialement dans le PLU.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 8,5 m à l'égout et 15 mètres au faîtage pour les toitures à versants ; et à 15 mètres hors acrotère jusqu'au point le plus haut pour les toitures terrasses, conformément au schéma ci-dessous.



La hauteur maximale des annexes séparées de la construction principale est de quatre mètres pour les toitures à deux pentes, trois mètres pour les toitures à une pente ou les toitures terrasses. Dans tous les cas, la hauteur maximale mesurée à la perpendiculaire d'une limite séparative ne doit pas excéder 2,5 mètres.

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas pour :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent ; toutefois, les pylônes et les antennes relais de téléphonie mobile doivent respecter la hauteur maximale prescrite dans chaque secteur.
- L'aménagement et l'extension d'une construction existante à condition que la hauteur reste inchangée.

II.2.2 Volumétrie

La composition des constructions doit s'accorder avec les volumes environnants et doit s'insérer dans l'ensemble urbain existant.

II.2.3 Emprise au sol

Elle est fixée à 50% maximum.

UB II.3 – Stationnement

Les places de stationnement pour les constructions de logements seront aménagées, autant que possible, sur les parcelles, limitant ainsi le stationnement sur les voies publiques.

Par ailleurs, des places de stationnement seront mutualisées et situées à une distance maximum de 200 mètres des logements.

Une partie des places de stationnement sera équipée de recharges pour des voitures électriques ou hybrides.

Selon le PDUIF, la norme ne doit pas exiger la création d'un nombre de places de stationnement supérieur à 1,5 fois du taux de motorisation de la commune.

Le nombre de places de stationnement par logement ne doit pas dépasser 2,1 places à Saint-Thibault-des Vignes.

➤ Stationnement des véhicules motorisés

Logement

- Une place de stationnement par logement de type T1 et T2
- 1,8 places de stationnement par logement type T3
- Deux places de stationnement par logement de type T4 et T5

Hébergement hôtelier

- 0,75 place de stationnement automobile pour une chambre.

Locaux et commerces

- Une place de stationnement automobile pour le personnel pour 100 m² de surface de plancher. Et une place pour 75 m² pour les clientèles visiteurs.
- Dans la partie concernée par le linéaire commercial, transcrit sur le plan de zonage en pointillés violets), aucune règle n'est fixée.

Bureaux

Une place de stationnement pour 100m² de surface utile.

➤ Stationnement des vélos

Le nombre minimal de places de stationnement des vélos est indiqué dans les dispositions générales (règles communes à toutes les zones urbaines).

III - ÉQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES

UB III.1 – Accès et voirie

Les caractéristiques des accès et des voiries doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité.

Aucun accès aux riverains ne pourra être autorisé sur la RD418.

Voirie

En cas de création d'une voie de desserte, celle-ci devra être aménagée de telle sorte qu'elle se raccorde à ses deux extrémités au réseau de rues existantes ou projetées, de façon à permettre par un maillage cohérent le passage des véhicules.

Les règles définies ci-dessus ne s'appliquent pas en cas d'aménagement ou d'extension de constructions existantes et d'implantation d'annexes qui, à la date de l'approbation du présent PLU, ne bénéficieraient pas de conditions de desserte comme définies ci-dessus.

UB III.2 – Réseaux et dessertes

Eau potable

Toute construction ou extension qui implique une utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable et alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits (à l'exception des poteaux d'incendie).

Lorsqu'il est envisagé d'utiliser l'eau potable pour alimenter un réseau ou un circuit fermé pouvant présenter des risques particuliers pour la distribution située en amont, tout particulier et toute activité doit respecter les consignes de sécurité vis-à-vis du réseau en disposant des disconnecteurs ou des réservoirs de coupures ou des bacs de disconnexion pour pallier à d'éventuels retours vers celui-ci.

Eaux usées

Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement.
L'assainissement interne des nouveaux projets sera réalisé selon le système séparatif (dissociation de la collecte des eaux usées et des eaux pluviales). Leur raccordement au réseau collectif d'eaux usées devra respecter la réglementation en vigueur.
Toute installation dont les eaux usées sont autres que domestiques devra se conformer au règlement général d'assainissement.
Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les infiltrations d'eaux pluviales à proximité des fondations seront évitées.
Les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans le réseau collectif quand il existe tout en privilégiant la rétention et l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle.
Si un rejet au réseau est nécessaire, les eaux pluviales seront régulées sur la parcelle afin de limiter le débit de leur rejet à 1 L/s/ha.
La récupération, le stockage et l'utilisation des eaux pluviales destinées au jardin et/ou à l'habitat sont autorisés selon la réglementation en vigueur.
Pour les aires de stationnement de plus de 250 m², un équipement de prétraitement est exigé.

Ordures ménagères

Toute construction engendrant des déchets ménagers devra avoir un local pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des déchets accessible depuis la voie publique.

Électricité

Le raccordement des constructions aux réseaux électriques devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires.

Gaz

Le raccordement des constructions aux réseaux de gaz devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires.

Énergie renouvelable

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- Utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
- Utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie, ... et des énergies recyclées
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

Communications électroniques

Toute construction ou installation nouvelle prévoira son raccordement au réseau de communication numérique.

ZONE UC

La zone UC comprend l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°11, présentée dans le dossier de PLU et délimitée sur les documents graphiques du règlement. Les occupations et utilisations du sol de ce secteur devront respecter, à la fois, les règles du PLU et les orientations contenues dans cette OAP.

La sous-zone UCa concerne la zone Sud Est et Est de l'Allée du Château. La différence des règles de cette sous-zone est relative aux dispositions des clôtures.

I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

UC I.1 - Affectation des sols et destination des constructions autorisées

Sont autorisées les destinations et les sous-destinations suivantes :

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS
Habitation	<ul style="list-style-type: none"> • Logement • Hébergement
Commerce et activité de services	<ul style="list-style-type: none"> • Commerce de détail • Restauration • Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
Équipements d'intérêt collectif et services publics	<ul style="list-style-type: none"> • Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées • Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale • Salles d'art et de spectacles • Autres équipements recevant du public
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	<ul style="list-style-type: none"> • Bureau

UC I.2 - Affectation des sols et destination des constructions autorisées sous conditions

Les constructions destinées au commerce sont autorisées à condition qu'elles ne présentent pas de nuisances (telles que bruit, odeur, fumée, poussière...) et qu'elles soient intégrées dans le même volume que la construction principale.

Sont autorisés sous conditions particulières :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement et l'aménagement et l'extension des installations classées existantes soumises à déclaration à condition :
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants ou usagers de la zone
 - que leur implantation et exploitation soient compatibles avec la présence d'habitat et la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou le caractère du voisinage.
- Les annexes à la construction principale (hors piscine enterrée) à condition que leur emprise au sol totale additionnée n'excède pas 40 m²
- Les piscines enterrées à condition que leur emprise au sol n'excède pas 80 m²

Dans les espaces paysagers protégés au titre de l'article L151-19 et l'article L151-23 du code de l'urbanisme sont uniquement autorisés sous condition d'un aménagement paysager qualitatif :

- Les cheminements piétons et/ou cycles de nature perméable ou végétalisée
- Les aires de jeux et de sports de nature perméable ou végétalisée

UC I.3 - Affectation des sols et destination des constructions interdites

Sont interdites les affectations des sols et les constructions suivantes :

- Les destinations et sous-destinations non autorisées à l'article I.1 et non autorisées sous conditions au présent article
- Les constructions destinées à l'industrie et l'artisanat
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines ou gravières
- Les châteaux d'eau
- Les dépôts de véhicules
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes et de résidences mobiles de loisirs ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation et à enregistrement
- L'implantation, le stationnement, l'installation de caravane(s) à usage de résidence principale

II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UC II.1 - Qualité du cadre de vie

II.1.1 - Espaces verts

Les plantations existantes en dehors de l'emprise au sol du projet de construction, notamment les arbres de haute tige, seront maintenues ou remplacées par des plantations d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques en nombre et en surface au moins équivalents.

Les aires de stationnement comportant plus de quatre emplacements seront plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 50 m² de la superficie affectée à cet usage.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement ou par des aires de jeux et de loisirs seront végétalisés sur 70 % minimum de leur superficie et plantés à raison d'au moins un arbre pour 200 m².

Dans les espaces paysagers végétalisés protégés au titre de l'article L151-19 et l'article L151-23 du code de l'urbanisme repérés aux documents graphiques du règlement :

En dehors des aménagements et constructions autorisés sous condition, l'ensemble de la surface de ces espaces sera conservé en pleine terre.

II.1.2 – Aspect extérieur

A) Façades (ouverture)

Les projets d'architecture contemporaine utilisant des technologies nouvelles engendrant des économies d'énergie sont recommandés.

Les aménagements ou les extensions des constructions existantes devront respecter le caractère architectural de l'autorisation de construire initiale ou de la construction initiale si elle a été édifiée avant la loi du 15 juin 1943.

Les dispositions qui suivent ne s'appliquent pas en cas de projet d'architecture contemporaine dont l'insertion dans le paysage urbain aura été particulièrement étudiée.

Les proportions des percements respecteront celles des percements d'origine de l'autorisation de construire initiale ou de la construction initiale si elle a été édifiée avant la loi du 15 juin 1943.

Le type de volets d'origine sera préservé ou refait à l'identique.

Les coffrets des volets roulants seront installés à l'intérieur de la construction, non visibles du domaine public.

B) Toitures

Les toitures seront identiques à celle des bâtiments originels de l'autorisation de construire initiale ou de la construction initiale si elle a été édifiée avant la loi du 15 juin 1943, à l'exception des vérandas.

Dispositions spécifiques applicables aux constructions et éléments remarquables protégés au titre du code de l'urbanisme et repérés aux documents graphiques du règlement :

Pour assurer la protection des éléments du patrimoine bâti les prescriptions suivantes leur sont applicables :

- Les modifications de volume et notamment les surélévations de ces constructions ne seront admises que si elles contribuent à la mise en valeur du bâtiment, restituent l'esprit de son architecture d'origine, ou l'organisation primitive de la parcelle, ou répondent à des impératifs d'ordre technique obligatoires et incontournables. A l'occasion de ces travaux de transformation, la démolition d'annexes et dispositions dommageables pourra être demandée.
- Les travaux de restauration ou d'entretien (avec ou sans changement de destination) seront réalisés en maintenant les percements ou en restituant, le cas échéant, les percements d'origine. Ils seront exécutés avec des matériaux analogues à ceux d'origine et avec les mêmes mises en œuvre notamment en ce qui concerne les façades, les couvertures, les souches de cheminée, les lucarnes et les menuiseries.
- Les motifs décoratifs, sculptés ou moulurés seront conservés. En cas d'altération profonde, ces motifs seront consolidés ou remplacés à l'identique.

D'autres dispositions que celles figurant ci-dessus pourront être adoptées, s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine et/ou utilisant des technologies énergétiques nouvelles sous réserve toutefois qu'ils soient de nature à valoriser le patrimoine bâti remarquable.

II.1.3 Implantation des constructions et Aménagement des abords

II.1.3.1 Distances par rapport aux voies publiques ou privées

Les constructions s'implanteront à l'alignement des voies et emprises publiques sur tout ou partie de la façade de la construction ou d'un pignon ou en retrait, conformément à l'implantation des constructions de l'autorisation de construire initiale ou de la construction initiale si elle a été édifiée avant la loi du 15 juin 1943.

En cas de retrait de l'alignement repéré sur les documents graphiques, les constructions s'implanteront sur ce retrait, y compris les pylônes et les antennes relais de téléphonie mobile.

Les retraits sont mesurés par rapport au nu de la façade, non compris les saillies, les débords de toiture, balcons, etc.

En cas d'extension, les constructions s'implanteront, soit à l'alignement dans le prolongement de la construction existante, soit en retrait, en respectant la même distance à l'alignement que la construction existante.

Règles particulières

Les constructions s'implanteront en retrait d'au moins 60 mètres par rapport à l'axe de l'A 104.

Les installations et constructions nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif doivent s'implanter à l'alignement ou en retrait d'un mètre minimum (sauf en cas de retrait de l'alignement repéré sur les documents graphiques, le retrait devant alors être respecté).

II.1.3.2 Limites séparatives des constructions

Les constructions s'implanteront au moins sur l'une des deux limites séparatives aboutissant à l'espace de desserte (voie, place publique ou privée, cour commune).

Par rapport aux autres limites séparatives, les constructions s'implanteront sur la limite ou en retrait.

En cas de retrait, la marge de recul sera au moins égale à :

- 6 mètres si la façade de la construction comporte des ouvertures
- 3 mètres si la façade est aveugle, comporte un jour de souffrance ou une porte d'accès.

Pour l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU qui ne respectent pas les marges de recul réglementées ci-dessus, les constructions s'implanteront :

- Soit en limite séparative ;
- Soit dans le prolongement de la construction existante et de façon à ne pas réduire la distance existante entre la limite séparative et la construction ne respectant pas la marge de recul et à

condition de ne pas créer d'ouverture vers la limite séparative (à l'exception des jours de souffrance et des portes d'accès).

Les annexes à la construction principale s'implanteront sur la limite séparative ou en retrait minimum de 1 mètre.

La marge de recul pour la construction d'une piscine en plein air sera d'un minimum 2,50 mètres par rapport aux limites séparatives.

Par rapport aux limites séparatives constituées par des espaces de desserte privés, les constructions s'implanteront sur la limite séparative sur tout ou partie de la façade de la construction ou d'un pignon ou en retrait.

En cas de retrait, celui-ci sera au moins égal à 2 mètres.

II.1.3.3 Distances des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle.

II.1.3.4 Clôture

Les clôtures de l'autorisation de construire initiale ou de la construction initiale si elle a été édifée avant la loi du 15 juin 1943 devront être préservées ou refaites à l'identique en façade. En limites séparatives, la hauteur sera de 1,70 m maximum.

Dispositions diverses

Les citernes, les paraboles et les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

Les capteurs solaires seront de teinte sombre uniforme, y compris les supports et cadres visibles. Sur les toitures à pente, ils seront implantés sans saillie par rapport à la couverture et le plus près possible de la ligne d'égout. Sur les toitures terrasse, ils seront intégrés de façon à ne pas être visibles du domaine public.

Les coffrets des concessionnaires ainsi que les boîtes à lettres s'intégreront de façon harmonieuse dans la façade de la construction ou dans la composition de la clôture.

Les piscines enterrées ou non seront implantées de manière à ne pas être visibles du domaine public.

Sous-zone UCa

Les clôtures en façades principales sont interdites.

Elles sont autorisées sur les limites séparatives et seront constituées en grillage rigide de 1,80 mètres de hauteur et pourront être occultées par un pare-vue ajouré verticalement de même couleur ou par une haie végétale.

Les parcelles côté rue, côté façades pourront être plantées d'arbustes de petites tailles (hauteur 0,80 mètre), sans obstruction des vues.

Les haies existantes devront être taillées à 0,80 mètre de hauteur.

Toute réalisation de clôture sera soumise à déclaration et autorisation.

Aucun ouvrage de quelque nature que ce soit n'est accepté en bordure de rue (voir prescription graphique bordure de rue et clôtures).

UC II.2 - Densité

II.2.1 Hauteur maximale

Afin de favoriser le respect du sol et des cours d'eau souterrains, pour limiter les mouvements de terre des sites et l'artificialisation, la hauteur maximale des bâtiments mesurée, par rapport au terrain naturel tel que prévue initialement dans le règlement du PLU, pourra être augmentée de 4 mètres environ sans modifier le nombre de niveaux autorisé initialement dans le PLU.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 12 mètres au faîtage pour les toitures à pente comprise entre 35° ; 45°
- 8 mètres hors acrotère pour les toitures terrasses ou les toitures à pente inférieure à 35°.

La hauteur maximale des constructions annexes séparées de la construction principale est fixée à :

- 4 mètres au faîtage en cas de toiture à deux pentes comprises entre 35° ;
- 3 mètres hors acrotère en cas de toiture terrasse ou de toiture à pente inférieure à 35°.

Au droit des limites séparatives la hauteur des annexes est limitée à 2,50 mètres.

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas pour :

- L'aménagement des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dépassant la hauteur maximale autorisée ;
- L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dépassant la hauteur maximale autorisée, à condition que la hauteur maximale de la construction reste inchangée ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent ; toutefois, les pylônes et les antennes relais de téléphonie mobile doivent respecter la hauteur maximale prescrite dans chaque secteur.

Dans le périmètre de l'OAP 11

Les hauteurs maximales des bâtiments existants doivent être maintenues et ne doivent pas être dépassées à l'occasion de travaux de constructions nouvelles, reconstructions ou de travaux sur l'existant.

II.2.2 Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 60 % de la superficie de l'unité foncière

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas pour :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- L'aménagement d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU dépassant l'emprise au sol autorisée.

UC II.3 – Stationnement

Les places de stationnement pour les constructions de logements seront aménagées, autant que possible, sur les parcelles, limitant ainsi le stationnement sur les voies publiques.

Par ailleurs, des places de stationnement seront mutualisées et situées à une distance maximum de 200 mètres des logements.

Une partie des places de stationnement sera équipée de recharges pour des voitures électriques ou hybrides.

Selon le PDUIF, la norme ne doit pas exiger la création d'un nombre de places de stationnement supérieur à 1,5 fois du taux de motorisation de la commune.

Le nombre de places de stationnement par logement ne doit pas dépasser 2,1 places à Saint-Thibault-des Vignes.

➤ Stationnement des véhicules motorisés

Logement

- Une place de stationnement par logement de type T1 et T2
- 1,8 places de stationnement par logement type T3
- Deux places de stationnement par logement de type T4 et T5

Locaux et commerces

- Une place de stationnement automobile pour le personnel pour 100 m² de surface de plancher. Et une place pour 75 m² pour les clientèles visiteurs.

Bureaux

Une place de stationnement pour 100m² de surface utile.

➤ Stationnement des vélos

Le nombre minimal de places de stationnement des vélos est indiqué dans les dispositions générales (règles communes à toutes les zones urbaines).

III - ÉQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES

UC III.1 – Accès et voirie

Les caractéristiques des accès et des voiries doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité.

Voirie

En cas de création d'une voie de desserte, celle-ci devra être aménagée de telle sorte qu'elle se raccorde à ses deux extrémités au réseau de rues existantes ou projetées, de façon à permettre par un maillage cohérent le passage des véhicules.

Les règles définies ci-dessus ne s'appliquent pas en cas d'aménagement ou d'extension de constructions existantes et d'implantation d'annexes qui, à la date d'approbation du présent PLU, ne bénéficieraient pas de conditions de desserte comme définies ci-dessus.

UC III.2 – Réseaux et dessertes

Eau potable

Toute construction ou extension qui implique une utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable et alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits (à l'exception des poteaux d'incendie).

Lorsqu'il est envisagé d'utiliser l'eau potable pour alimenter un réseau ou un circuit fermé pouvant présenter des risques particuliers pour la distribution située en amont, tout particulier et toute activité doit respecter les consignes de sécurité vis-à-vis du réseau en disposant des disconnecteurs ou des réservoirs de coupures ou des bacs de disconnexion pour pallier d'éventuels retours vers celui-ci.

Eaux usées

Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement.
L'assainissement interne des nouveaux projets sera réalisé selon le système séparatif (dissociation de la collecte des eaux usées et des eaux pluviales). Leur raccordement au réseau collectif d'eaux usées devra respecter la réglementation en vigueur.
Toute installation dont les eaux usées sont autres que domestiques devra se conformer au règlement général d'assainissement.
Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les infiltrations d'eaux pluviales à proximité des fondations seront évitées.
Les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans le réseau collectif quand il existe tout en privilégiant la rétention et l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle.
Si un rejet au réseau est nécessaire, les eaux pluviales seront régulées sur la parcelle afin de limiter le débit de leur rejet à 1 L/s/ha.
La récupération, le stockage et l'utilisation des eaux pluviales destinées au jardin et/ou à l'habitat sont autorisés selon la réglementation en vigueur.
Pour les aires de stationnement de plus de 250 m², un équipement de prétraitement est exigé.

Ordures ménagères

Toute construction engendrant des déchets ménagers devra avoir un local pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des déchets, accessible depuis la voie publique.

Électricité

Le raccordement des constructions aux réseaux électriques devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires.

Gaz

Le raccordement des constructions aux réseaux de gaz devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires.

Énergie renouvelable

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- Utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
- Utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie, ... et des énergies recyclées
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

Communications électroniques

Toute construction ou installation nouvelle prévoira son raccordement au réseau de communication numérique.

ZONE UD

La zone UD comprend les Orientations d'Aménagement et de Programmation n°2, n°3 et n°10, présentée dans le dossier du PLU et délimitée sur les documents graphiques du règlement. Les occupations et utilisations du sol de ce secteur devront respecter, à la fois, les règles du PLU et les orientations contenues dans cette OAP.

I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

UD I.1 - Affectation des sols et destination des constructions autorisées

Sont autorisées les destinations et les sous-destinations suivantes :

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS
Habitation	<ul style="list-style-type: none"> • Logement • Hébergement
Commerce et activité de services	<ul style="list-style-type: none"> • Artisanat et commerce de détail • Restauration • Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle • Hébergement hôtelier et touristique
Équipements d'intérêt collectif et services publics	<ul style="list-style-type: none"> • Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées • Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale • Salles d'art et de spectacles • Autres équipements recevant du public
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	<ul style="list-style-type: none"> • Bureau

UD I.2 - Affectation des sols et destination des constructions autorisées sous conditions

Sont autorisés sous conditions particulières :

- Les constructions destinées aux bureaux à condition que :
 - elles s'inscrivent dans le même volume que celui de l'habitation,
 - les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel de la zone où elles s'implantent.

- Les constructions destinées au commerce à condition que :
 - leur surface de plancher n'excède pas 200 m²,
 - elles soient situées en rez-de-chaussée d'un bâtiment accueillant des logements ou des bureaux dans les étages,
 - elles réservent en façade un accès direct à ces logements ou bureaux.

- Les installations classées soumises à déclaration à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants ou usagers de la zone.

- L'aménagement et l'extension des installations classées existantes, sous réserve que les travaux soient de nature à ramener les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage et à améliorer en tant que de besoin l'aspect général des constructions et installations.

- Les annexes à la construction principale à condition que leur emprise au sol totale additionnée n'excède pas 25 m².

Dans les espaces paysagers protégés au titre de l'article L151-19 et l'article L151-23 du code de l'urbanisme sont uniquement autorisés sous condition d'un aménagement paysager qualitatif :

- Les cheminements piétons et/ou cycles de nature perméable ou végétalisée
- Les aires de jeux et de sports de nature perméable ou végétalisée
- L'aménagement des accès aux constructions
- Les annexes à la construction principale
- Les piscines de plein air

Mixité fonctionnelle et sociale

En application de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme, le changement de destination des rez-de-chaussée à usage de commerces ou de bureaux pour les transformer en habitation, identifiés aux documents graphiques du règlement est interdit.

Toutefois, le changement de destination de commerce ou de bureau pourra être autorisé pour :

- La réalisation d'un équipement collectif communal ou intercommunal
- La création ou extension d'activités commerciales

Concernant la mixité sociale, aucune condition n'est exigée pour la création de logements sociaux dans cette zone.

UD I.3 - Affectation des sols et destination des constructions interdites

Sont interdites les affectations des sols et les constructions suivantes :

- Les destinations et sous-destinations non autorisées à l'article I.1 et non autorisées sous conditions au présent article
- Les constructions destinées à l'industrie et l'artisanat
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines ou gravières
- Les dépôts de véhicules
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes et de résidences mobiles de loisirs ainsi que les parcs résidentiels de loisirs
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation et à enregistrement
- L'implantation, le stationnement, l'installation de caravane(s) à usage de résidence principale
- Les aires d'accueil des gens du voyage

II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UD II.1 - Qualité du cadre de vie

II.1.1 - Espaces verts

Les plantations existantes en dehors de l'emprise au sol du projet de construction, notamment les arbres de haute tige, seront maintenues ou remplacées par des plantations d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques en nombre et en surface au moins équivalents.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement ou par des aires de jeux et de loisirs seront végétalisés sur 70 % minimum de leur superficie et plantés à raison d'un arbre pour 100m².

Les aires de stationnement comportant plus de quatre emplacements seront plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 50 m² de la superficie affectée à cet usage.

Dans les espaces paysagers végétalisés protégés au titre de l'article L151-19 et l'article L151-23 du code de l'urbanisme repérés aux documents graphiques du règlement :

En dehors des aménagements et constructions autorisés sous condition à l'article 2, les arbres existants seront préservés et/ou remplacés par des essences indigènes adaptées aux conditions climatiques et l'ensemble de la surface de ces espaces sera conservé en pleine terre.

Dans les périmètres des orientations d'aménagement et de programmation n°2, 3 et 10 délimités sur les documents graphiques du règlement et présentés en pièce n°4 du dossier de PLU :

Les principes d'aménagement des espaces libres définis seront impérativement respectés.

II.1.2 – Aspect extérieur

Les projets d'architecture contemporaine utilisant des technologies nouvelles engendrant des économies d'énergie sont recommandés.

Façades (Ouverture)

Les façades des constructions seront en aspect enduit contenant pierres de pays ou tous autres matériaux pour marquer les modénatures.

D'autres types d'aspect sont autorisés (pierre, brique...) si le projet architectural et son insertion dans le site et son environnement le justifient.

Dispositions spécifiques applicables aux constructions et éléments remarquables protégés au titre du code de l'urbanisme et repérés aux documents graphiques du règlement :

Pour assurer la protection des éléments du patrimoine bâti les prescriptions suivantes leur sont applicables :

- Les modifications de volume et notamment les surélévations de ces constructions ne seront admises que si elles contribuent à la mise en valeur du bâtiment, restituent l'esprit de son architecture d'origine, ou l'organisation primitive de la parcelle, ou répondent à des impératifs d'ordre technique obligatoires et incontournables. A l'occasion de ces travaux de transformation, la démolition d'annexes et dispositions dommageables pourra être demandée.
- Les travaux de restauration ou d'entretien (avec ou sans changement de destination) seront réalisés en maintenant les percements ou en restituant, le cas échéant, les percements d'origine. Ils seront exécutés avec des matériaux analogues à ceux d'origine et avec les mêmes mises en œuvre notamment en ce qui concerne les façades, les couvertures, les souches de cheminée, les lucarnes et les menuiseries.
- Les motifs décoratifs, sculptés ou moulurés seront conservés. En cas d'altération profonde, ces motifs seront consolidés ou remplacés à l'identique.

D'autres dispositions que celles figurant ci-dessus pourront être adoptées, s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine et/ou utilisant des technologies énergétiques nouvelles sous réserve toutefois qu'ils soient de nature à valoriser le patrimoine bâti remarquable.

II.1.3 Implantation des constructions et Aménagement des abords

II.1.3.1 Distances par rapport aux voies publiques ou privées

Les constructions s'implanteront en retrait de l'alignement des voies et emprises publiques en respectant une distance au moins égale à 6 mètres.

En cas de retrait de l'alignement repéré sur les documents graphiques, les constructions s'implanteront sur ce retrait, y compris les pylônes et les antennes relais de téléphonie mobile.

Les retraits sont mesurés par rapport au nu de la façade, non compris les saillies, les débords de toiture, balcons, etc.

Pour l'aménagement ou l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU ne respectant pas le retrait de l'alignement règlementé ci-dessus, les constructions s'implanteront

- Soit conformément à la règle définie ci-dessus ;
- Soit de façon à ne pas réduire la distance minimale existante entre la construction et l'alignement.

Les constructions s'implanteront à l'intérieur d'une bande de 30 mètres mesurée à partir de l'alignement actuel ou futur des voies, chemins et emprises publiques ou des cours communes.

Au-delà de la bande de 30 mètres ne seront autorisés que :

- Les aménagements ou les extensions inférieures à 30 m² de surface de plancher des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU (implantées hors de la bande constructible, en totalité ou en partie) ;
- Les annexes à la construction principale à condition que leur surface n'excède pas 20 m² ;
- Les piscines de plein air.

Les constructions s'implanteront en retrait d'au moins 40 mètres par rapport à l'axe de la RD 934. Cette règle ne s'impose pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans les périmètres d'orientation d'aménagement et de programmation n°2, 3 et 10 délimités sur les documents graphiques du règlement :

Les constructions s'implanteront à l'alignement de l'espace de desserte sur tout ou partie de la façade de la construction ou d'un pignon ou en retrait.

En cas de retrait, celui-ci sera au moins égal 2 mètres.

Dans le périmètre de l'OAP 10

Il n'est pas fixé de règle.

II.1.3.2 Limites séparatives des constructions

Les constructions s'implanteront au moins sur l'une des deux limites séparatives aboutissant à l'espace de desserte (voie, place publique ou privée, cour commune).

Par rapport aux autres limites séparatives, les constructions s'implanteront sur la limite ou en retrait.

En cas de retrait, la marge de recul sera au moins égale à :

- 6 mètres si la façade de la construction comporte des ouvertures principales.
- 3 mètres si la façade est aveugle, comporte un jour de souffrance ou une porte d'accès.

Pour l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU qui ne respectent pas les marges de recul réglementées ci-dessus, les constructions s'implanteront :

- Soit en limite séparative ;
- Soit de façon à ne pas réduire la distance minimale existante entre la limite séparative et la construction ne respectant pas la marge de recul, à condition de ne pas créer d'ouverture vers la limite séparative (à l'exception des jours de souffrance et des portes d'accès).

Les annexes à la construction principale s'implanteront sur la limite séparative ou en retrait minimum de 1 mètre.

La marge de recul pour la construction d'une piscine en plein air sera d'un minimum 2,50 mètres par rapport aux limites séparatives.

Par rapport aux limites séparatives constituées par des espaces de desserte privés, les constructions s'implanteront sur la limite séparative sur tout ou partie de la façade de la construction ou d'un pignon ou en retrait.

En cas de retrait, celui-ci sera au moins égal 2 mètres.

Dans les périmètres d'orientation d'aménagement et de programmation n°2 et 3 délimités sur les documents graphiques du règlement :

Les constructions s'implanteront sur les limites séparatives ou en retrait.

En cas de retrait, la marge de recul par rapport à l'ensemble des limites séparatives sera au moins égale à :

- 4 mètres si la façade de la construction comporte une ouverture de vue principale ;
- 2,5 mètres si la façade est aveugle, comporte un jour de souffrance ou une porte d'accès.

Dans le périmètre de l'OAP 10

Il n'est pas fixé de règle.

II.1.3.3 Distances des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre deux constructions non contiguës sur une même propriété sera au moins égale à :

- 6 mètres si la façade de l'un des bâtiments comporte une ouverture de vue principale ;
- 3 mètres si les façades des bâtiments sont aveugles, comportent un jour de souffrance ou une porte d'accès.

Pour l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU ne respectant pas la marge de recul réglementée ci-dessus, les constructions s'implanteront :

- Soit conformément aux règles définies ci-dessus ;
- Soit de façon à ne pas réduire la distance existante entre les constructions et à condition de ne pas créer d'ouverture (à l'exception des jours de souffrance et des portes d'accès).

Aucune distance n'est imposée entre une construction principale et ses annexes.

Dans les périmètres des OAP n°2, 3 et 10

Il n'est pas fixé de règle.

II.1.3.4 Clôture

Les murs ou les soubassements existants en pierres sont autant que possible conservés et restaurés, sauf nécessité liée à l'aménagement d'un accès, et peuvent être prolongés ; dans ce cas, leur hauteur existante devra être conservée.

La hauteur totale de la clôture ne dépassera pas 2 mètres (sauf mur en pierres existant).

En bordure des voies et des espaces publics :

Les clôtures seront de hauteur 1,8 m constituées :

- d'un mur bahut de 0,80 mètre de hauteur maximum en pierres de pays, en moellons rejointoyés ou à pierres vues, ou en enduit comme les murs de façade, surmonté d'éléments plus ou moins à claire-voie de couleur sombre doublé intérieurement ou non de haies vives d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques,

Les portes et portails, de même hauteur que les piliers qui les maintiennent, seront traités avec la plus grande simplicité. Ils seront en bois ou en métal peint, en harmonie avec les éléments de clôture.

En limite séparative

Les clôtures seront constituées :

- soit de murs en pierre apparente ou enduit ; de hauteur de 1,5 m
- soit de haies végétales d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques doublées d'un grillage, de hauteur de 1,5 m

Dispositions diverses

Les citernes, les paraboles et les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

Les capteurs solaires seront de teinte sombre uniforme, y compris les supports et cadres visibles. Sur les toitures à pente, ils seront implantés sans saillie par rapport à la couverture et le plus près possible de la ligne d'égout. Sur les toitures terrasse, ils seront intégrés de façon à ne pas être visibles du domaine public.

Les coffrets des concessionnaires ainsi que les boîtes à lettres s'intégreront de façon harmonieuse dans la façade de la construction ou dans la composition de la clôture.

Dans les périmètres de l'OAP n°10

Les clôtures seront de hauteur 1,8 m.

Dans les périmètres des OAP n°2 et 3

Il n'est pas fixé de règle.

UD II.2 - Densité

II.2.1 Hauteur maximale

Afin de favoriser le respect du sol et des cours d'eau souterrains, pour limiter les mouvements de terre des sites et l'artificialisation, la hauteur maximale des bâtiments mesurée, par rapport au terrain naturel tel que prévue initialement dans le règlement du PLU, pourra être augmentée de 4 mètres environ sans modifier le nombre de niveaux autorisé initialement dans le PLU.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment, les ouvrages techniques, acrotères, cheminées et autres superstructures exclus.

Dans toute la zone hors périmètres OAP 10

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 9 mètres au faitage pour les toitures à pente comprise entre 35° et 45° ;
- 7,0 mètres hors acrotère pour les toitures terrasses.

La hauteur maximale des constructions annexes séparées de la construction principale est fixée à :

- 4 mètres au faitage en cas de toiture à deux pentes comprises entre 35°
- 3 mètres à hors acrotère en cas de toiture terrasse ou de toiture à pente inférieure à 35°

Au droit des limites séparatives la hauteur des annexes est limitée à 2,50 mètres.

Dans le périmètre de l'OAP 10

- La hauteur maximale de 15 m au faitage avec hauteur de la verticale de façade de 12 m
- La hauteur maximale de 12 m hors acrotère et un étage attique en recul de 1,5 m

Dans toute la zone

Toute extension par surélévation d'une construction existante sera réalisée en harmonie avec le paysage urbain dans laquelle elle s'inscrit.

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas pour :

- L'aménagement d'une construction existante avant l'approbation du PLU qui ne respecte pas la règle ci-dessus avec ou sans extension à condition que la hauteur reste inchangée et que l'extension respecte la règle ci-dessus.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent ; toutefois, les pylônes et les antennes relais de téléphonie mobile doivent respecter la hauteur maximale prescrite dans chaque secteur.

II.2.3 Emprise au sol

Dans toute la zone hors périmètres OAP

L'emprise au sol des constructions de toute nature n'excédera pas 40 % de la superficie de l'unité foncière.

Dans les périmètres des OAP n°2, 3 et 10

L'emprise au sol des constructions de toute nature n'excédera pas 70 % de la superficie de l'unité foncière.

Dans toute la zone il n'est pas fixé de règle pour :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- L'aménagement d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU dépassant l'emprise au sol autorisée.

UD II.3 – Stationnement

Les places de stationnement pour les constructions de logements seront aménagées, autant que possible, sur les parcelles, limitant ainsi le stationnement sur les voies publiques.

Par ailleurs, des places de stationnement seront mutualisées et situées à une distance maximum de 200 mètres des logements.

Une partie des places de stationnement sera équipée de recharges pour des voitures électriques ou hybrides.

Selon le PDUIF, la norme ne doit pas exiger la création d'un nombre de places de stationnement supérieur à 1,5 fois du taux de motorisation de la commune.

Le nombre de places de stationnement par logement ne doit pas dépasser 2,1 places à Saint-Thibault-des Vignes.

➤ Stationnement des véhicules motorisés

Logement

- Une place de stationnement par logement de type T1 et T2
- 1,8 places de stationnement par logement type T3
- Deux places de stationnement par logement de type T4 et T5

Hébergement

Pour la Résidence Services Seniors prévue dans l'OAP 10, 1 place de stationnement pour 3 chambres et 10 places pour le personnel et intervenants extérieurs.

Hébergement hôtelier

- 0,75 place de stationnement automobile pour une chambre.

Locaux et commerces

- Une place de stationnement automobile pour le personnel pour 100 m² de surface de plancher. Et une place pour 75 m² pour les clientèles visiteurs.

Bureaux

Une place de stationnement pour 100m² de surface utile.

➤ **Stationnement des vélos**

Le nombre minimal de places de stationnement des vélos est indiqué dans les dispositions générales (règles communes à toutes les zones urbaines).

III - ÉQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES

UD III.1 – Accès et voirie

Les caractéristiques des accès et des voiries doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité.

Aucun accès aux riverains ne pourra être autorisé sur la déviation d'agglomération RD 934.

Voirie

En cas de création d'une voie de desserte, celle-ci devra être aménagée de telle sorte qu'elle se raccorde à ses deux extrémités au réseau de rues existantes ou projetées, de façon à permettre par un maillage cohérent le passage des véhicules.

Les règles définies ci-dessus ne s'appliquent pas en cas d'aménagement ou d'extension de constructions existantes et d'implantation d'annexes qui, à la date d'approbation du présent PLU, ne bénéficieraient pas de conditions de desserte comme définies ci-dessus.

Dans les périmètres des OAP n°2, 3 et 10

Les principes de liaisons définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation seront respectés dans leur principe et à adapter par rapport au projet.

UD III.2 – Réseaux et dessertes

Eau potable

Toute construction ou extension qui implique une utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable et alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits (à l'exception des poteaux d'incendie).

Lorsqu'il est envisagé d'utiliser l'eau potable pour alimenter un réseau ou un circuit fermé pouvant présenter des risques particuliers pour la distribution située en amont, tout particulier et toute activité doit respecter les consignes de sécurité vis-à-vis du réseau en disposant des disconnecteurs ou des réservoirs de coupures ou des bacs de disconnexion pour pallier d'éventuels retours vers celui-ci.

Eaux usées

Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'assainissement interne des nouveaux projets sera réalisé selon le système séparatif (dissociation de la collecte des eaux usées et des eaux pluviales). Leur raccordement au réseau collectif d'eaux usées devra respecter la réglementation en vigueur.

Toute installation dont les eaux usées sont autres que domestiques devra se conformer au règlement général d'assainissement.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les infiltrations d'eaux pluviales à proximité des fondations seront évitées.

Les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans le réseau collectif quand il existe tout en privilégiant la rétention et l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle.

Si un rejet au réseau est nécessaire, les eaux pluviales seront régulées sur la parcelle afin de limiter le débit de leur rejet à 1 L/s/ha.

La récupération, le stockage et l'utilisation des eaux pluviales destinées au jardin et/ou à l'habitat sont autorisés selon la réglementation en vigueur.

Pour les aires de stationnement de plus de 250 m², un équipement de prétraitement est exigé.

Ordures ménagères

Toute construction engendrant des déchets ménagers devra avoir un local pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des déchets, accessible depuis la voie publique.

Électricité

Le raccordement des constructions aux réseaux électriques devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires.

Gaz

Le raccordement des constructions aux réseaux de gaz devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires.

Énergie renouvelable

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- Utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
- Utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie, ... et des énergies recyclées

- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

Communications électroniques

Toute construction ou installation nouvelle prévoira son raccordement au réseau de communication numérique.

ZONE UE

La zone UE est divisée en deux secteurs UEa et UEb.

La zone UEa comprend les Orientations d'Aménagement et de Programmation n°6, 7 et 8, présentée dans le dossier du PLU et délimitée sur les documents graphiques du règlement. Les occupations et utilisations du sol de ce secteur devront respecter, à la fois, les règles du PLU et les orientations contenues dans cette OAP.

La zone UEb comprend l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°9, présentée dans le dossier du PLU et délimitée sur les documents graphiques du règlement. Les occupations et utilisations du sol de ce secteur devront respecter les règles du PLU et les orientations contenues dans cette OAP.

I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

UE I.1 - Affectation des sols et destination des constructions autorisées

Sont autorisées les destinations et les sous-destinations suivantes :

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS
Commerce et activité de services	<ul style="list-style-type: none"> • Artisanat et commerce de détail • Restauration • Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle • Hébergement hôtelier et touristique
Équipements d'intérêt collectif et services publics	<ul style="list-style-type: none"> • Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées • Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale • Salles d'art et de spectacles • Autres équipements recevant du public
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	<ul style="list-style-type: none"> • Industrie • Entrepôt • Bureau • Centre de congrès et d'exposition

UE I.2 - Affectation des sols et destination des constructions autorisées sous conditions

Sont autorisés sous conditions particulières :

Dans toute la zone

- Les constructions destinées à l'habitation à condition d'être destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des entreprises.
- La création et l'aménagement des installations classées soumises à autorisation, à enregistrement ou à déclaration ainsi que leur transformation ou extension sous réserve que des dispositions soient prises pour qu'il n'en résulte pas une création ou une aggravation de risques et nuisances incompatibles avec le voisinage et pour améliorer en tant que de besoins l'aspect général des constructions et des installations.

Dans le secteur UEb

- Les constructions destinées au commerce à condition qu'il s'agisse de l'aménagement et de l'extension des constructions existantes sans changement de destination.

UE I.3 - Affectation des sols et destination des constructions interdites

Sont interdites les affectations des sols et les constructions suivantes :

- Les destinations et sous-destinations non autorisées à l'article I.1 et non autorisées sous conditions au présent article
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- L'implantation, le stationnement, l'installation de caravane(s) à usage de résidence principale
- Les parcs de loisirs, parcs d'attractions
- L'ouverture ou l'exploitation de carrières, mines ou gravières
- Les aires d'accueil des gens du voyage

Dans une bande de 10 mètres de part et d'autre des cours d'eau, des milieux humides (bassins, mares, étangs) et des axes de ruissellement :

- Toute construction ou remblai susceptible de faire obstacle à l'écoulement
- L'entreposage de matériel
- Les affouillements et exhaussements de sol

II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UE II.1 - Qualité du cadre de vie

II.1.1 - Espaces verts

Les plantations existantes en dehors de l'emprise au sol du projet de construction, notamment les arbres de haute tige, seront maintenues ou remplacées par des plantations d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques en nombre et en surface au moins équivalents.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement, des aires de manœuvre, d'aires de jeux et de loisirs, seront plantés sur 50 % minimum de leur superficie, à raison d'un arbre au moins pour 50 m² de la superficie.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 50 m² de la superficie affectée à cet usage.

Les marges de recul prévues seront paysagées et arborées.

Les aires de stockage doivent être masquées à la vue depuis le domaine public par des plantations et haies végétales d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques.

Dans les périmètres des OAP 6, 7, 8 et 9

Les espaces paysagers figurant sur le schéma d'aménagement seront impérativement protégés et préservés en pleine terre.

Dans les espaces paysagers végétalisés protégés au titre du code de l'urbanisme repérés aux documents graphiques du règlement.

En dehors des aménagements et constructions autorisés sous condition à l'article UE-I.1, l'ensemble de la surface de ces espaces sera conservé en pleine terre.

II.1.2 – Aspect extérieur

Les projets d'architecture contemporaine utilisant des technologies nouvelles engendrant des économies d'énergie sont recommandés.

Des matériaux bruts, pérennes et caractéristiques du style briard sont à favoriser, par exemple : briques, terre cuite/céramique, pierres, bois...

Toute matérialité brillante ou réfléchissante est déconseillée.

Une palette de teintes naturelles claires et un langage architectural sobre et minimal sont à privilégier ; un panel trop riche et différencié de matériaux est à éviter.

De manière générale, le dimensionnement des baies évitera une architecture trop fermée ; cette même exigence s'attachant également à l'écriture des rez-de-chaussée.

Les différents murs d'une construction ou d'un ensemble de bâtiments doivent être traités avec le même soin.

Les descentes d'eaux pluviales doivent être intégrées dans la composition architecturale de la façade.

Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias et terrasses doivent être canalisés de façon à éviter toute salissure des façades.

Toitures

Les toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Dans le cas d'extension, la toiture de l'extension devra s'harmoniser avec celle de la construction principale.

Le traitement des toitures facilitera l'intégration de capteurs solaires (ou de cellules photovoltaïques) ou de dispositifs de récupération d'eau pluviale. Elles seront de couleur foncée afin d'atténuer leur impact dans le paysage.

Percées visuelles

La pose de cellules photovoltaïques en bardage sur façade ou en pare-soleil est autorisée.

Les bâtiments de volume imposant seront de couleur sombre visant à minimiser leur impact visuel dans le paysage.

Dispositions spécifiques applicables aux constructions et éléments remarquables protégés au titre du code de l'urbanisme et repérés aux documents graphiques du règlement :

Pour assurer la protection des éléments du patrimoine bâti les prescriptions suivantes leur sont applicables :

- Les modifications de volume et notamment les surélévations de ces constructions ne seront admises que si elles contribuent à la mise en valeur du bâtiment, restituent l'esprit de son architecture d'origine, ou l'organisation primitive de la parcelle, ou répondent à des impératifs d'ordre technique obligatoires et incontournables. A l'occasion de ces travaux de transformation, la démolition d'annexes et dispositions dommageables pourra être demandée.
- Les travaux de restauration ou d'entretien (avec ou sans changement de destination) seront réalisés en maintenant les percements ou en restituant, le cas échéant, les percements d'origine. Ils seront exécutés avec des matériaux analogues à ceux d'origine et avec les mêmes mises en œuvre notamment en ce qui concerne les façades, les couvertures, les souches de cheminée, les lucarnes et les menuiseries.
- Les motifs décoratifs, sculptés ou moulurés seront conservés. En cas d'altération profonde, ces motifs seront consolidés ou remplacés à l'identique.

D'autres dispositions que celles figurant ci-dessus pourront être adoptées, s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine et/ou utilisant des technologies énergétiques nouvelles sous réserve toutefois qu'ils soient de nature à valoriser le patrimoine bâti remarquable.

II.1.3 Implantation des constructions et Aménagement des abords

II.1.3.1 Distances par rapport aux voies publiques ou privées

Dans la zone UEa

Les constructions s'implanteront :

- Soit à l'alignement des voies et emprises publiques sur tout ou partie de la façade de la construction ou d'un pignon, non compris les saillies et débords n'excédant pas 1,5 m ;
- Soit en retrait d'alignement des voies et emprises publiques ou des cours communes en respectant une marge de recul au moins égale à 4 m.

Dans la zone UEb

Les constructions s'implanteront en retrait d'alignement des voies et emprises publiques ou des cours communes en respectant une marge de recul au moins égale à 10 mètres.

Dans toute la zone

En cas de retrait de l'alignement repéré sur les documents graphiques, les constructions s'implanteront sur ce retrait, y compris les pylônes et les antennes relais de téléphonie mobile.

Les retraits sont mesurés par rapport au nu de la façade, non compris les saillies, les débords de toiture. Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 60 mètres de part et d'autre de l'axe de l'A 104.

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU ne respectant pas les retraits précités, seuls les aménagements des constructions sont autorisés.

Dans les périmètres des OAP 6, 7, 8 et 9

Les principes d'implantation ou de retrait définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation seront impérativement respectés.

Pour les OAP 8 et 9

Les constructions s'implanteront à l'alignement des voies et emprises publiques ou en respectant une marge de recul au moins égale à 4 m.

II.1.3.2 Limites séparatives des constructions

Les constructions s'implanteront sur les limites séparatives ou en retrait.

En cas de retrait, la marge de recul sera au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum de 4 m.

Par rapport aux limites séparatives constituées par les espaces de desserte privés, les constructions s'implanteront à l'alignement sur tout ou partie de la façade de la construction ou d'un pignon ou en retrait

En cas de retrait, celui-ci sera au moins égal à 2 mètres.

Dans les périmètres des OAP 6, 7, 8 et 9

Les principes d'implantation ou de retrait définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation seront impérativement respectés.

Dans le périmètre de l'OAP 7

Le retrait sera au moins à 4 m.

II.1.3.3 Distances des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété respectera la distance $L=H/2$ avec un minimum de 6 m.

II.1.3.4 Clôture

La hauteur totale des clôtures ne dépassera pas 2 m. Pour des raisons de sécurité, un rehaussement pourra être accepté.

En bordure des voies et des espaces publics

La hauteur de la clôture sera mesurée depuis le domaine public. En cas de voirie en pente, la clôture devra suivre la pente de la voie.

La clôture sera constituée d'une haie vive d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques doublée ou non intérieurement d'un grillage de couleur foncée non visible depuis le domaine public maintenu par des piquets métalliques de la même tonalité.

Les encadrements et piliers qui accompagnent les portes et portails seront en maçonnerie.

Les portes et portails, de même hauteur que les piliers qui les maintiennent, seront traités avec la plus grande simplicité.

En limite séparative

La clôture sera constituée d'une haie vive d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques doublée ou non intérieurement d'un grillage de couleur foncée.

Dispositions diverses

Les citernes, les paraboles et les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

Les capteurs solaires seront de teinte sombre uniforme, y compris les supports et cadres visibles. Sur les toitures à pente, ils seront implantés sans saillie par rapport à la couverture et le plus près possible de la ligne d'égout. Sur les toitures terrasse, ils seront intégrés de façon à ne pas être visibles du domaine public.

Les coffrets des concessionnaires ainsi que les boîtes à lettres s'intégreront de façon harmonieuse dans la façade de la construction ou dans la composition de la clôture.

Les encadrements et piliers qui accompagnent les portes et portails seront en maçonnerie ou en serrurerie.

Dans les périmètres des OAP 6, 7, 8 et 9

Il n'est pas fixé de règle.

UE II.2 - Densité

II.2.1 Hauteur maximale

Afin de favoriser le respect du sol et des cours d'eau souterrains, pour limiter les mouvements de terre des sites et l'artificialisation, la hauteur maximale des bâtiments mesurée, par rapport au terrain naturel tel que prévue initialement dans le règlement du PLU, pourra être augmentée de 4 mètres environ sans modifier le nombre de niveaux autorisé initialement dans le PLU

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 17 m ; cette règle s'applique, entre autres, aux pylônes et aux antennes relais de téléphonie mobile.

La hauteur maximale des silos est fixée à 17 m.

II.2.2 Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions de toute nature n'excédera pas 60 % de la superficie de l'unité foncière.

La règle ci-dessus ne s'applique pas pour les constructions et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

UE II.3 – Stationnement

Une partie des places de stationnement sera équipée de recharges pour des voitures électriques ou hybrides.

➤ Stationnement des véhicules motorisés

Hébergement hôtelier

- 0,75 place de stationnement automobile pour une chambre.

Locaux et commerces

- Une place de stationnement automobile pour le personnel pour 100 m² de surface de plancher. Et une place pour 75 m² pour les clientèles visiteurs.

Bureaux

Une place de stationnement pour 100m² de surface utile.

➤ Stationnement des vélos

Le nombre minimal de places de stationnement des vélos est indiqué dans les dispositions générales (règles communes à toutes les zones urbaines).

III - ÉQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMBLEMES RESERVES

UE III.1 – Accès et voirie

Les caractéristiques des accès et des voiries doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité.

Voirie

En cas de création d'une voie de desserte, celle-ci devra être aménagée de telle sorte qu'elle se raccorde à ses deux extrémités au réseau de rues existantes ou projetées, de façon à permettre par un maillage cohérent le passage des véhicules.

Les règles définies ci-dessus ne s'appliquent pas en cas d'aménagement ou d'extension de constructions existantes et d'implantation d'annexes qui, à la date d'approbation du présent PLU, ne bénéficieraient pas de conditions de desserte comme définies ci-dessus.

Dans les périmètres des OAP n°6, 7, 8 et 9 délimités sur les documents graphiques du règlement :
Les principes de liaisons définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation seront impérativement respectés.

UE III.2 – Réseaux et dessertes

Eau potable

Toute construction ou extension qui implique une utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable et alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits (à l'exception des poteaux d'incendie).

Lorsqu'il est envisagé d'utiliser l'eau potable pour alimenter un réseau ou un circuit fermé pouvant présenter des risques particuliers pour la distribution située en amont, tout particulier et toute activité doit respecter les consignes de sécurité vis-à-vis du réseau en disposant des disconnecteurs ou des réservoirs de coupures ou des bacs de disconnexion pour pallier d'éventuels retours vers celui-ci.

Eaux usées

Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement.
L'assainissement interne des nouveaux projets sera réalisé selon le système séparatif (dissociation de la collecte des eaux usées et des eaux pluviales). Leur raccordement au réseau collectif d'eaux usées devra respecter la réglementation en vigueur.
Toute installation dont les eaux usées sont autres que domestiques devra se conformer au règlement général d'assainissement.
Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les infiltrations d'eaux pluviales à proximité des fondations seront évitées.
Les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans le réseau collectif quand il existe tout en privilégiant la rétention et l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle.
Si un rejet au réseau est nécessaire, les eaux pluviales seront régulées sur la parcelle afin de limiter le débit de leur rejet à 1 L/s/ha.
La récupération, le stockage et l'utilisation des eaux pluviales destinées au jardin et/ou à l'habitat sont autorisés selon la réglementation en vigueur.
Pour les aires de stationnement de plus de 250 m², un équipement de prétraitement est exigé.

Ordures ménagères

Toute construction engendrant des déchets ménagers devra avoir un local pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des déchets accessible depuis la voie publique.

Électricité

Le raccordement des constructions aux réseaux électriques devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires.

Gaz

Le raccordement des constructions aux réseaux de gaz devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires.

Énergie renouvelable

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- Utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;

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

Communications électroniques

Toute construction ou installation nouvelle prévoira son raccordement au réseau de communication numérique.

ZONE UR

La zone UR comprend un secteur URelec qui correspond au secteur traversé par les lignes électriques hautes tensions.

I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

UR I.1 - Affectation des sols et destination des constructions autorisées

Aucune construction ni installation n'est autorisée en dehors de celles autorisées sous conditions particulières définies à l'article UR I.2 ci-après.

UR I.2 - Affectation des sols et destination des constructions autorisées sous conditions

Sont autorisés sous conditions particulières :

Les constructions, installations et dépôts à condition qu'ils soient nécessaires à l'exploitation des infrastructures routières.

L'édification de pylônes et ouvrages, à condition qu'ils soient nécessaires au transport de l'énergie électrique comme les ouvrages électriques de haute et très haute tension.

UR I.3 - Affectation des sols et destination des constructions interdites

Sont interdites les affectations des sols et les constructions suivantes :

Toute occupation et utilisation du sol ne répondant pas aux conditions fixées dans l'article UR I.1 et UR I.2.

II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UR II.1 - Qualité du cadre de vie

II.1.1 - Espaces verts

Il n'est pas fixé de règle.

II.1.2 – Aspect extérieur

Il n'est pas fixé de règle.

II.1.3 Implantation des constructions et Aménagement des abords

II.1.3.1 Distances par rapport aux voies publiques ou privées

Les constructions doivent s'implanter à l'alignement ou en retrait d'un mètre minimum.

II.1.3.2 Limites séparatives des constructions

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait.

En cas de retrait, la distance entre la construction et la limite séparative doit être égale à la moitié de la hauteur maximale de la construction sans être inférieure à 1 mètre.

II.1.3.3 Distances des constructions les uns par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle.

II.1.3.4 Clôture

Il n'est pas fixé de règle.

UR II.2 - Densité

Il n'est pas fixé de règle.

UR II.3 – Stationnement

Il n'est pas fixé de règle.

III - ÉQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES

UR III.1 – Accès et voirie

Il n'est pas fixé de règle.

UR III.2 – Réseaux et dessertes

Il n'est pas fixé de règle.

Dispositions applicables aux zones à urbaniser

ZONE 1AU

La zone 1AU est divisée en quatre secteurs : 1AUa, 1AUb, 1AUc, 1AUd.

Les secteurs 1AUa, 1AUb et 1AUc comprennent l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°1 « ZAC du centre bourg », présentée dans le dossier du PLU et délimitée sur les documents graphiques du règlement. Les occupations et utilisations du sol de ce secteur devront respecter les règles du PLU et les orientations contenues dans cette OAP.

Il s'agit des trois secteurs suivants :

- Le secteur 1 AUa dit ouest des Redars, au nord de la RD 934 et à l'ouest du centre- bourg assure une urbanisation cohérente du secteur. La délivrance des autorisations d'occuper et d'utiliser le sol dépend de la réalisation des équipements internes nécessaires à la zone qui doit intervenir globalement dans le cadre d'une opération d'ensemble.
- Le secteur 1 AUb dit des Glases, au sud de la RD 934, assure une urbanisation cohérente du secteur et la liaison entre les zones UD éparses. La délivrance des autorisations d'occuper et d'utiliser le sol dépend de la réalisation des équipements internes nécessaires à la zone qui doit intervenir globalement dans le cadre d'une opération d'ensemble.
- Le secteur 1 AUc au sud de la RD 934 et à l'est de la zone UD, ainsi qu'au nord de la RD 934 (est des Redars) et au sud du centre bourg (zone UA). La délivrance des autorisations d'occuper et d'utiliser le sol dépend de la réalisation des équipements internes nécessaires à la zone qui peut intervenir soit globalement dans le cadre d'une opération d'ensemble, soit progressivement par tranches successives.

Le secteur 1AUd concerne la partie à urbaniser à l'Ouest de l'A104. Il délimite un secteur qui comprendra des activités économiques. Il comprend l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°5. La délivrance des autorisations d'occuper et d'utiliser le sol dépend de la réalisation des équipements internes nécessaires à la zone qui peut intervenir soit globalement dans le cadre d'une opération d'ensemble, soit progressivement par tranches successives.

La zone 1AU comprend deux périmètres d'Orientation d'Aménagement et de Programmation, les OAP n°1 et n°5. Les occupations et utilisations du sol de ce secteur devront respecter les règles du PLU et les orientations des OAP.

I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

1AU I.1 - Affectation des sols et destination des constructions autorisées

Sont autorisées les destinations et les sous-destinations suivantes :

Dans les secteurs 1AUa

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS
Habitation	<ul style="list-style-type: none"> • Logement • Hébergement
Commerce et activité de services	<ul style="list-style-type: none"> • Artisanat et commerce de détail • Restauration • Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle • Hébergement hôtelier et touristique
Équipements d'intérêt collectif et services publics	<ul style="list-style-type: none"> • Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées • Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale • Salles d'art et de spectacles • Autres équipements recevant du public • Parc de stationnement mutualisé
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	<ul style="list-style-type: none"> • Bureau

Dans les secteurs 1AUb et 1AUc

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS
Habitation	<ul style="list-style-type: none"> • Logement • Hébergement
Commerce et activité de services	<ul style="list-style-type: none"> • Artisanat et commerce de détail • Restauration • Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle

Dans les secteurs 1AUd

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS
Commerce et activité de services	<ul style="list-style-type: none"> • Artisanat et commerce de détail • Restauration • Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	<ul style="list-style-type: none"> • Industrie • Entrepôt • Bureau

1AU I.2 - Affectation des sols et destination des constructions autorisées sous conditions

Sont autorisés sous conditions particulières :

Dans les secteurs 1AUa

- les constructions à destination d'activité de bureaux à condition qu'elles soient compatibles avec un aménagement cohérent du secteur,
- les constructions destinées au commerce et à l'artisanat compatibles avec l'habitat, à condition :
 - qu'elles ne présentent pas de nuisances (telles que bruit, odeur, fumée, poussière...)
 - que des dispositions soient prises pour intégrer les surfaces de stockage de matériaux et matériels dans leur environnement,
 - de minimiser les mouvements de circulations qu'ils suscitent,
 - qu'elles soient compatibles avec un aménagement cohérent du secteur.

Dans les secteurs 1AUa, 1AUb et 1AUc

L'ouverture à l'urbanisation pourra s'effectuer dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité du secteur concerné, à charge pour l'aménageur de réaliser les équipements propres, internes à la zone.

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition qu'elles soient compatibles avec un aménagement cohérent du secteur
- Les installations classées pour la protection de l'environnement et l'aménagement et l'extension des installations classées existantes soumises à déclaration à condition :
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants ou usagers de la zone,
 - que leur implantation et exploitation soient compatibles avec la présence d'habitat et la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou le caractère du voisinage.
- Les annexes à la construction principale à condition qu'elles soient compatibles avec un aménagement cohérent du secteur.
- Les exhaussements et affouillements de sol dont l'importance nécessite une autorisation, sont admis dans la mesure où ils sont nécessaires à des travaux de constructions ou d'aménagements compatibles avec la vocation de la zone et réalisés sur la zone.
- Dans les bandes de 30 à 300 mètres situées de part et d'autre des infrastructures concernées par le classement sonore des infrastructures de transports terrestres, des prescriptions d'isolement acoustique pourront être imposées lors de la demande de permis de construire conformément à la loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992.
- Toute occupation ou utilisation du sol, en particulier tous projets de construction, y compris l'extension du bâti existant, les changements de destination et l'augmentation du nombre de logements, feront l'objet de dispositions techniques permettant de garantir leur stabilité. Les dispositions seront définies à partir d'une reconnaissance du sous-sol et d'une étude

géotechnique qui auront pour objectif de garantir cette stabilité même si les déformations susceptibles de se produire sont de faible amplitude.

Dans les secteurs 1AUd

L'ouverture à l'urbanisation pourra s'effectuer au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, par tranches ou opérations successives selon le degré d'avancement de la réalisation des équipements. Dans ce cas, la délivrance des autorisations d'occupations ou d'utilisations du sol est subordonnée à la réalisation progressive par la collectivité des équipements publics internes structurants nécessaires à chaque opération. Dans le cadre de la réglementation en vigueur, une participation pourra être demandée aux aménageurs. La conception et la localisation du projet ne devront pas conduire à des délaissés de terrains inconstructibles et l'opération devra être compatible avec le développement ultérieur du reliquat du secteur.

- Les installations classées pour la protection de l'environnement et l'aménagement et l'extension des installations classées existantes seront soumises à déclaration à condition :
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants ou usagers de la zone,
 - que leur implantation et exploitation soient compatibles avec la présence d'habitat et la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou le caractère du voisinage.
- Les annexes à la construction principale à condition qu'elles soient compatibles avec un aménagement cohérent du secteur.
- Les exhaussements et affouillements de sol dont l'importance nécessite une autorisation, sont admis dans la mesure où ils sont nécessaires à des travaux de constructions ou d'aménagements compatibles avec la vocation de la zone et réalisés sur la zone.

Mixité fonctionnelle et sociale

Dans les secteurs 1AUa, 1AUB et 1Uc

En application de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme, le changement de destination des rez-de-chaussée à usage de commerces ou de bureaux pour les transformer en habitation, identifiés aux documents graphiques du règlement, est interdit.

Toutefois, le changement de destination de commerce ou de bureau pourra être autorisé pour :

- La réalisation d'un équipement collectif communal ou intercommunal
- La création ou extension activités commerciales

Concernant la mixité sociale, la création de logements sociaux dans ces secteurs est définie dans l'OAP n°1 « ZAC du Centre Bourg ».

Au global, ces secteurs devront comporter au minimum 25% de logements locatifs sociaux reconnus comme tels par la législation en vigueur.

1AU I.3 - Affectation des sols et destination des constructions interdites

Sont interdites les affectations des sols et les constructions suivantes :

Dans tous les secteurs de la zone 1AU

L'implantation, le stationnement, l'installation de caravane(s) à usage de résidence principale

Dans les secteurs 1AUa, 1AUb et 1AUc

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière
- Les constructions destinées à l'industrie
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt
- Les dépôts de véhicules
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation et à enregistrement
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- Les terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs
- Les habitations légères de loisirs
- Les parcs de loisirs, parcs d'attractions,
- L'ouverture ou l'exploitation de carrières, mines ou gravières

Dans les secteurs 1AUb et 1Uc

- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier
- Les constructions destinées aux bureaux
- Les constructions destinées au commerce
- Les constructions destinées à l'artisanat

Dans les secteurs 1AUd

- Les parcs de loisirs, parcs d'attractions,
- L'ouverture ou l'exploitation de carrières, mines ou gravières

Dans une bande de 10 mètres de part et d'autre des cours d'eau, des milieux humides (bassins, mares, étangs) et des axes de ruissellement identifiés au document graphique :

- Toute construction ou remblai susceptible de faire obstacle à l'écoulement
- L'entreposage de matériel
- Les affouillements et exhaussements de sol

II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1AU II.1 - Qualité du cadre de vie

II.1.1 - Espaces verts

Dans l'OAP 1 (secteurs : 1AUa, 1AUb, 1AUc)

Il existe deux types d'espaces verts :

- les espaces verts de pleine terre, c'est-à-dire sans structure en sous-sol,
- les espaces verts éco-aménagés, avec un minimum de 70 centimètres d'épaisseur de sol fertile, mais qui peuvent se trouver sur un parking en sous-sol par exemple.

Les ouvrages souterrains (réseaux divers, canalisations...) ne sont pas de nature à déqualifier un espace de pleine terre.

Les espaces boisés classés, à conserver, à créer, à protéger, figurant au plan de l'OAP1, garantit leur préservation intégrale ou leur remplacement par des plantations équivalentes.

Y sont interdits les défrichements, recouvrements par tout matériau imperméable. Les coupes et abattages d'arbres y sont soumis à autorisation.

Les projets définiront au plan masse, l'organisation des terrains : enseignes, entrée, stationnement, desserte de service, aire de manœuvre, stockage, espaces verts... Les plantations sont prévues pour ombrager les parkings, agrémenter les espaces d'accueil, masquer les stockages, filtrer les eaux de pluie, créer des corridors écologiques ...

Dispositions générales

- En zone 1AUa, 40% minimum de la surface de l'unité foncière devra être traitée en espace libre dont 40% minimum de pleine terre (hors équipement lié à la mobilité)
- En zone 1AUb, 50% minimum de la surface de l'unité foncière devra être traitée en espace libre dont 40% minimum de pleine terre.
- En zone 1AUc, 60% minimum de la surface de l'unité foncière devra être traitée en espace libre dont 60% minimum de pleine terre.
- Au moins un arbre de haute tige doit être planté par tranche de 100 m² de superficie aménagée en espace vert.

Les espaces éco-aménagés, semi-perméables, sur dalle, toitures végétalisées pourront compenser les éventuels déficits en pleine terre avec l'application de coefficients compensatoires. Se référer aux cahiers des prescriptions et fiches de lot.

Plantation en limite de propriété

Dans le cas où une limite de parcelle correspond à une limite de zone naturelle ou agricole, une haie d'arbustes et d'arbres d'espèces locales d'une largeur minimale de 2,5 m sera plantée de façon à constituer une lisière et assurer une transition harmonieuse avec le domaine naturel.

Les installations de production solaire au sol sont proscrites. Ces installations sont uniquement autorisées en toiture avec une intégration adéquate au volume bâti.

Préservation des plantations existantes

Les plantations existantes en dehors de l'emprise au sol du projet de construction, notamment les arbres de haute tige, seront maintenues ou remplacées par des plantations d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques en nombre et en surface au moins équivalents.

Végétalisation des aires de stationnements

Les aires de stationnement comportant plus de quatre emplacements seront plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 50 m² de la superficie affectée à cet usage.

Dans les espaces paysagers végétalisés protégés au titre du code de l'urbanisme repérés aux documents graphiques du règlement :

Les autorisations d'occupation du sol pourront être refusées si les travaux ou constructions projetées requièrent la coupe ou l'abattage d'arbres, végétaux ou éléments remarquables d'ordre culturel, historique, ou écologique ou sont de nature à porter atteinte au paysage naturel et à l'environnement.

En dehors des aménagements et constructions autorisés sous condition, l'ensemble de la surface de ces espaces sera conservé en pleine terre.

Dans les espaces paysagers végétalisés protégés au titre du code de l'urbanisme repérés aux documents graphiques du règlement.

Dans le périmètre de l'OAP 5 (secteur 1AUd)

Les principes de paysagement définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation seront impérativement respectés. En outre, il est précisé que dans ce secteur, devront être réalisés :

- 20% minimum d'espaces verts dont un merlon,
- 20% minimum pour la voirie et les places de stationnement.

L'OAP 5 n'est pas soumise au Coefficient de Biotope précisé dans les règles générales du PLU.

II.1.2 – Aspect extérieur

Les projets d'architecture contemporaine utilisant des technologies nouvelles engendrant des économies d'énergie sont recommandés.

A) Façades (ouverture)

Les façades des constructions favoriseront l'usage de matériaux bruts et pérennes (briques, terre cuite/céramique, pierres, bois...). Les caractéristiques du style briard peuvent être introduits.

Une palette de teintes naturelles claires et un langage architectural sobre et minimal sont à privilégier ; un panel trop riche et différencié de matériaux est à éviter. Toute matérialité brillante ou réfléchissante est proscrite.

De manière générale, le dimensionnement des baies évitera une architecture trop fermée ; cette même exigence s'attachant également à l'écriture des rez-de-chaussée.

Les différents murs d'une construction ou d'un ensemble de bâtiments doivent être traités avec le même soin.

Les descentes d'eaux pluviales doivent être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias et terrasses doivent être canalisés de façon à éviter toute salissure des façades.

Les caissons des volets roulants seront situés à l'intérieur de la construction, non visibles de l'espace public. Excepté en zone 1AUd, les baies en toitures de type fenêtres de toit sont autorisées, sans que leur surface cumulée n'excède 15 % de la surface totale de la toiture.

Les châssis ou lucarnes de toiture auront une dimension et seront positionnés de manière à assurer un bon équilibre dans la perception de la toiture.

Les lucarnes rentrantes ou engagées sont autorisées dans la mesure où elles demeurent plus hautes que larges.

Dans le secteur 1AUa

Les vitrines des façades commerciales doivent respecter la structure des immeubles et conserver leur trame, elles doivent s'inscrire dans les ouvertures structurelles.

Dans le périmètre de l'OAP 5

Il n'est pas fixé de règle. L'aspect extérieur doit être en cohérence avec le principe d'aménagement et l'environnement.

B) Toitures

Pour les toitures à versants, la pente du toit doit être comprise entre 15° et 45°.

Des pentes inférieures pourront être admises pour des constructions à usage d'équipements ou d'activités, induisant des types de toitures spécifiques et adaptés, mais dont l'intégration dans le site devra être recherchée et argumentée.

La couverture des toitures aura un aspect de tuiles plates de terre cuite. Les couvertures d'aspect ardoise, zinc ou en verrière sont autorisées.

En cas de toiture plates, ces dernières sont à considérer comme un espace à part entière. Elles seront considérées soit comme des surfaces de production d'énergie (panneaux photovoltaïques), soit des espaces de vie accessibles (toitures terrasses / toitures végétalisées), soit des toitures végétalisées inaccessibles.

Dans le cas de toitures végétalisées inaccessibles, les complexes fertiles devront favoriser des épaisseurs assurant la mise en place d'un couvert végétal propice à la biodiversité (20-50cm).

Les édicules techniques ne doivent pas dépasser la hauteur de l'acrotère et doivent être intégrés dans le volume bâti.

Dans le périmètre de l'OAP 5

L'aspect extérieur doit être en cohérence avec le principe d'aménagement et l'environnement. Les toitures doivent être végétalisées et/ou équipées en panneaux photovoltaïques.

II.1.3 Implantation des constructions et Aménagement des abords

II.1.3.1 Distances par rapport aux voies publiques ou privées

Sont considérés comme espace public :

- Les voies publiques et les chemins ruraux
- les places
- les venelles
- les emplacements réservés nécessaires à l'aménagement ou à l'extension desdites voies et places

Sont considérées comme voies : les voies publiques, les chemins ruraux et voies privées desservant plus d'une parcelle ou ouvertes à la circulation générale ; cette définition diffère pour la zone de celle du lexique de définition du règlement.

Les ouvrages en saillie tels que les balcons et les débords de toitures inférieurs à 0,4 mètre et situés au-dessus de quatre mètres, ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article.

Dans le périmètre de l'OAP 1

Les constructions s'implanteront en retrait d'au moins 40 mètres par rapport à l'axe de la RD 934. Cette marge de recul est justifiée par les dispositions de l'étude « Loi Barnier ».

Dans le périmètre de l'OAP 5

Les constructions s'implanteront en retrait d'au moins 50 mètres par rapport à l'axe de l'A104. Cette marge de recul est justifiée par les dispositions de l'étude « Loi Barnier ».

Dispositions générales

Les constructions s'implanteront soit à l'alignement des voies soit en retrait. Ce dernier sera de 4m minimum sur le secteur 1AUa et de 2,5m minimum sur les secteurs 1AUb et 1AUc.

Prescriptions particulières

Les installations et constructions nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif doivent s'implanter à l'alignement ou en retrait de 4 mètres minimum.

II.1.3.2 Limites séparatives des constructions

Les ouvrages en saillie tels que les balcons et les débords de toitures inférieurs à 0,4 mètre et situés au-dessus de quatre mètres, ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article.

Les constructions nouvelles peuvent s'implanter soit en limite séparative soit en retrait.

En secteur 1AUa, en cas de retrait, la marge de recul (L) sera au moins égale à :

- $L=H/2$ avec un minimum de 4 mètres si la façade de la construction comporte des ouvertures
- $L=H/2$ avec un minimum de 2,5 mètres si la façade est aveugle, comporte un jour de souffrance ou une porte d'accès.

En secteur 1AUb et 1AUc, en cas de retrait, la marge de recul (L) sera au moins égale à :

- $L \geq 4$ mètres minimum si la façade de la construction comporte des ouvertures
- $L \geq 2,5$ mètres minimum si la façade est aveugle, comporte un jour de souffrance ou une porte d'accès.

Les annexes à la construction principale s'implanteront sur la limite séparative ou en retrait minimum de 2,5 mètres.

La marge de recul pour la construction d'une piscine en plein air sera d'un minimum 2,50 mètres par rapport aux limites séparatives.

Prescriptions particulières

Les installations et constructions nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif s'implanteront en limite séparative ou en retrait de 4 mètres minimum.

Dans le périmètre de l'OAP 1 et 5

Les principes d'implantation ou de retrait définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation seront impérativement respectés.

II.1.3.3 Distances des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Dans les secteurs 1AUa, 1AUb et 1AUc

Sur une même propriété, l'implantation des constructions respecteront un retrait de minimum 6 mètres entre deux bâtiments.

Dans le secteur 1AUd

Il n'est pas fixé de règle.

II.1.3.4 Clôture

Les clôtures doivent être d'aspect sobre notamment par leur couleur, leur style et leurs matériaux. La hauteur des éléments de clôture ainsi que leur type doivent s'adapter aux conditions particulières d'utilisation de gestion, d'exploitation ou de sécurité des installations, des constructions et des équipements existants ou autorisés dans le secteur considéré, tout en s'intégrant dans le paysage et dans la topographie du lieu.

Les clôtures en limite de l'espace public seront d'une hauteur maximale de 1,8 mètres. Pour des raisons de sécurité publique, en bordure des voies ouvertes à la circulation, la localisation et la hauteur des clôtures pourront être encadrées par la collectivité pour qu'elles ne constituent ni gêne ni danger.

Les clôtures doivent permettre le passage ponctuel de la petite faune par des clôtures rehaussées de 15 cm minimum ou aménagement de passages tous les 150 m minimum. La première disposition (clôture relevée) sera à privilégier.

Les portails d'accès doivent être de forme simple et droite et être de même hauteur que le reste de la clôture. Les couleurs du portail et des clôtures seront en harmonie avec la construction principale.

L'ensemble des clôtures devront recevoir une intégration paysagère telle qu'être doublées d'une haie arbustive sur une largeur minimale de 1 mètre de part et d'autre.

Les clôtures formant porche ou donnant sur l'espace public seront traitées en serrurerie, à l'exclusion de toute « maille » ou grillage. Les clôtures pourront être traitées en métal, brique ou en matériaux maçonnés ; l'enduit à cet égard est interdit. Les clôtures maçonnées seront mises en œuvre sur des linéaires réduits.

La conception des clôtures doit prendre en compte la nécessité d'assurer le libre écoulement des eaux de ruissellement et une continuité biologique avec les espaces libres voisins et avec l'espace public.

Dispositions diverses

Les citernes, les paraboles et les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

Les capteurs solaires seront de teinte sombre uniforme, y compris les supports et cadres visibles. Sur les toitures à pente, ils seront implantés sans saillie par rapport à la couverture et le plus près possible de la ligne d'égout. Sur les toitures terrasse, ils seront intégrés de façon à ne pas être visibles du domaine public.

Tout dispositif de protection solaire doit être intégré dans la composition de la façade.

Les coffrets des concessionnaires ainsi que les boîtes à lettres s'intégreront de façon harmonieuse dans la façade de la construction ou dans la composition de la clôture.

Dans le secteur 1AUd

La clôture n'est pas réglementée.

1AU II.2 - Densité

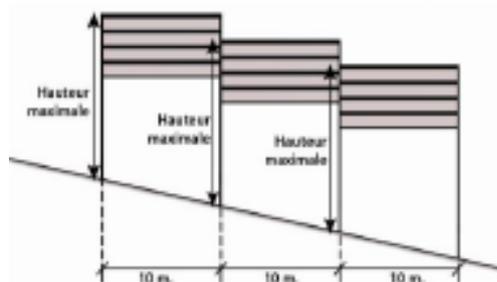
II.2.1 Hauteur maximale

Afin de favoriser le respect du sol et des cours d'eau souterrains, pour limiter les mouvements de terre des sites et l'artificialisation, la hauteur maximale des bâtiments mesurée, par rapport au terrain naturel tel que prévue initialement dans le règlement du PLU, pourra être augmentée de 4 mètres environ sans modifier le nombre de niveaux autorisé initialement dans le PLU.

La hauteur d'un bâtiment est mesurée depuis :

- le sol naturel existant avant la réalisation des travaux liés à l'opération en cas de remblai,
- le sol existant après la réalisation des travaux liés à l'opération en cas de déblai, jusqu'à l'égout de toiture ou jusqu'au point le plus haut en cas de toitures terrasse, ouvrages techniques, cheminée et autres superstructures exclues.

En cas de terrain en pente, la hauteur maximale est mesurée à partir du terrain naturel au droit de la construction au point le plus haut, par section de 10 mètres, conformément au schéma ci-dessous.



Dans le secteur 1AUa, la hauteur maximale est fixée à 16 mètres (correspondant à un bâtiment de 4 étages).

Dans le secteur 1AUb, la hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres.

Dans le secteur 1AUc la hauteur maximale des constructions est fixée à 13 mètres.

Dans le secteur 1AUd, la hauteur maximale est fixée à 15 mètres.

Excepté pour le secteur 1AUd, la hauteur maximale des annexes séparées de la construction principale est fixée à quatre mètres (4 m).

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas pour :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et notamment les parcs de stationnement mutualisé ; toutefois, les pylônes et les antennes relais de téléphonie mobile doivent respecter la hauteur maximale prescrite dans chaque secteur.
- L'aménagement et l'extension d'une construction existante à condition que la hauteur reste inchangée.

II.2.3 Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions de toute nature y compris les annexes et les extensions ne peut être supérieure à :

- 60 % dans le secteur 1AUa (hors équipement et parcs de stationnement mutualisé),
- 50 % dans les secteurs 1AUb,
- 40% en secteur 1AUc,
- 60 % dans le secteur 1AUd.

1AU II.3 – Stationnement

Les places de stationnement pour les constructions de logements seront aménagées, autant que possible, sur les parcelles, limitant ainsi le stationnement sur les voies publiques.

Par ailleurs, des places de stationnement seront mutualisées et situées à une distance maximum de 200 mètres des logements.

Une partie des places de stationnement sera équipée de recharges pour des voitures électriques ou hybrides.

Selon le PDUIF, la norme ne doit pas exiger la création d'un nombre de places de stationnement supérieur à 1,5 fois du taux de motorisation de la commune.

Le nombre de places de stationnement par logement ne doit pas dépasser 2,1 places à Saint-Thibault-des Vignes.

➤ Stationnement des véhicules motorisés

Logement

- Une place de stationnement par logement de type T1 et T2
- 1,5 places de stationnement par logement type T3
- Deux places de stationnement par logement de type T4 et T5

Hébergement hôtelier

- 0,75 place de stationnement automobile pour une chambre.

Locaux et commerces

- Une place de stationnement automobile pour le personnel pour 100 m² de surface de plancher. Et une place pour 75 m² pour les clientèles visiteurs (dans un rayon de 100 m).

Dans le périmètre de l'OAP 1

Les places de stationnement des visiteurs sont mutualisées dans la centrale de mobilité (rez-de-chaussée du silo de parking).

Bureaux

Une place de stationnement pour 100 m² de surface utile.

➤ Stationnement des vélos

Le nombre minimal de places de stationnement des vélos indiqué dans les dispositions générales (règles communes à toutes les zones urbaines) sera appliqué pour la zone 1AU.

III - ÉQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES

1AU III.1 – Accès et voirie

Les accès et voiries sont à concevoir comme des espaces attractifs et de qualité, de façon à former un réseau cohérent et sécurisé, sur l'ensemble du territoire communal, permettant de satisfaire aux exigences de la défense contre l'incendie, de la protection civile, de la collecte des déchets et de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité.

Les accès seront aménagés sur l'unité foncière, en tenant compte de la topographie et de la morphologie des lieux dans lesquels s'insère la construction, des conditions d'entrée et de sortie des véhicules sur le terrain. Les sorties particulières de voiture doivent disposer d'une plateforme d'attente de moins de 5 % de pente sur une longueur de deux mètres minimum comptée à partir de l'emprise publique, et qui ne doit pas excéder 20 % sur le reste.

Aucun accès aux riverains ne sera autorisé sur la déviation d'agglomération RD 934.

Voirie

Pour la lecture du présent paragraphe, sont considérées comme voies, les voies publiques, les chemins ruraux et voies privées desservant plus d'une parcelle.

L'emprise de la voie motorisée est de minimum 5m pour une voie à double-sens et 3m à sens unique. Une emprise supérieure pourra être imposée selon l'importance de l'opération envisagée, le dimensionnement des voies devant être adapté à la polyvalence des fonctions et usages à assurer.

Les voies douces privées seront implantées en retrait des bâtiments. Ce retrait est fixé à un minimum de 2 mètres et sera planté. L'alignement du chemin au bâtiment est autorisé lorsque le chemin jouxte un local commun (hall, local vélo, local partagé, commerces), ou un mur aveugle sur une longueur maximale de 10 mètres. Le but est de préserver l'intimité des habitations en rez-de-chaussée tout en offrant un cheminement extérieur bordé de végétation.

Lorsque la nature ou l'importance du projet l'exige, les voies en impasse doivent comporter une ou plusieurs sur-largeurs (principalement dans leur partie terminale) pour permettre aux véhicules d'opérer aisément un demi-tour.

Toute nouvelle voie doit être adaptée à la topographie du terrain d'implantation et être cohérente avec la trame viaire environnante en évitant la création d'impasses.

Les chemins ruraux peuvent être utilisés comme accès après accord de la commune, à charge du pétitionnaire de les rendre compatibles, le cas échéant avec la desserte de l'opération.

Les voies destinées à être intégrées dans le domaine public, auront les caractéristiques et les équipements suffisants définis par la collectivité (éclairage public, circulation confortable des piétons et cycles, ...).

Dans le périmètre de l'OAP 1

Les principes de liaisons définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation seront impérativement respectés.

1AU III.2 – Réseaux et dessertes

Eau potable

Toute construction ou extension qui implique une utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable et alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits (à l'exception des poteaux d'incendie).

Lorsqu'il est envisagé d'utiliser l'eau potable pour alimenter un réseau ou un circuit fermé pouvant présenter des risques particuliers pour la distribution située en amont, tout particulier et toute activité doit respecter les consignes de sécurité vis-à-vis du réseau en disposant des disconnecteurs ou des réservoirs de coupures ou des bacs de disconnexion pour pallier d'éventuels retours vers celui-ci.

Lorsqu'il est envisagé d'utiliser l'eau potable pour alimenter un réseau ou un circuit fermé pouvant présenter des risques particuliers pour la distribution située en amont, tout particulier et toute activité doit respecter les consignes de sécurité vis-à-vis du réseau en disposant des disconnecteurs ou des réservoirs de coupures ou des bacs de disconnexion pour pallier d'éventuels retours vers celui-ci.

Assainissement

Le règlement d'assainissement du SIAM (Syndicat intercommunal d'assainissement de Marne-la-Vallée), figurant en annexe, est destiné aux usagers du réseau d'assainissement collectif des vingt-cinq communes appartenant au SIAM. Il définit les conditions auxquelles sont soumis les effluents envoyés à l'usine de traitement pour être acceptés et définissent la conformité des rejets. Figure aussi en annexe, le zonage du territoire au sens de l'article 35 de la loi sur l'eau.

Eaux usées

Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement.
L'assainissement interne des nouveaux projets sera réalisé selon le système séparatif (dissociation de la collecte des eaux usées et des eaux pluviales). Leur raccordement au réseau collectif d'eaux usées devra respecter la réglementation en vigueur.
Toute installation dont les eaux usées sont autres que domestiques devra se conformer au règlement général d'assainissement.
Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les infiltrations d'eaux pluviales à proximité des fondations seront évitées.
Tous les dispositifs doivent être envisagés pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles, afin de rendre au milieu naturel ce qui lui appartient sans aggraver la situation. Si l'infiltration est insuffisante, le constructeur réalisera les dispositifs appropriés pour une évacuation vers un exutoire défini par le service gestionnaire.
Les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans le réseau collectif quand il existe tout en privilégiant la rétention et l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle.
Si un rejet au réseau est nécessaire, les eaux pluviales seront régulées sur la parcelle afin de limiter le débit de leur rejet à 1 l/s/ha.
La récupération, le stockage et l'utilisation des eaux pluviales destinées au jardin et/ou à l'habitat sont autorisés selon la réglementation en vigueur.
Pour les aires de stationnement de plus de 250 m², un équipement de prétraitement est exigé.
Les accès aux terrains à partir des voies publiques devront maintenir le fil d'eau des fossés traversés et être équipés de grille-avaloir empêchant le ruissellement des eaux sur la voie publique.
Le système d'évacuation d'eau des piscines sera raccordé au réseau d'eaux pluviales après arrêt du système de désinfection ; les eaux de lavage des filtres sont raccordées au réseau d'eaux usées.

Ordures ménagères

Pour toute construction neuve regroupant au minimum trois logements (lotissement individuel de plus de deux lots, habitat collectif, semi collectif ou groupé de plus de deux logements), il est exigé la réalisation d'un local de stockage des déchets, dimensionné de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les récipients nécessaires à la collecte sélective des déchets générés par ces bâtiments, locaux ou installations et accessible depuis la voie publique. Chaque fois que cela est possible, ils devront être intégrés aux bâtiments.

Prescription particulière

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions à usage technique sans occupation humaine (postes de transformation, postes de livraison).

Dans le périmètre de l'OAP 5 (secteur 1AUd)

Une aire de stockage des déchets, dimensionnée selon l'activité des locaux, doit être aménagée.

Électricité

Le raccordement des constructions aux réseaux électriques devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires.

Les locaux et les installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux notamment de vidéocommunication et de distribution de l'énergie, doivent être intégrés aux constructions. En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du projet dans les meilleures conditions.

Gaz

Le raccordement des constructions aux réseaux de gaz devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires.

Énergie renouvelable

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- Utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
- Utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie, ... et des énergies recyclées
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

Communications électroniques

Toute construction ou installation nouvelle prévoira son raccordement au réseau de communication numérique.

Dispositions applicables à la zone agricole

ZONE A

La zone A est destinée à l'accueil des activités agricoles.

Elle comprend un secteur An correspondant aux espaces agricoles situés au Sud-Ouest de l'A104.

I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

A I.1 - Affectation des sols et destination des constructions autorisées

Sont autorisées les destinations et les sous-destinations suivantes :

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS
Exploitation agricole ou forestière	<p>Exploitation agricole</p> <p>Constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale.</p> <p>Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.</p> <p>La sous-destination exploitation agricole recouvre l'ensemble des constructions concourant à l'exercice d'une activité agricole au sens de l'article L.311-1 du code rural et la pêche maritime.</p>

A I.2 - Affectation des sols et destination des constructions autorisées sous conditions

Sont autorisés sous conditions particulières :

Dans toute la zone hors du secteur An

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole à condition que leur inscription dans l'environnement soit particulièrement étudiée.
- Les constructions destinées à l'habitation à condition que :
 - elles soient strictement nécessaires au fonctionnement de l'exploitation,
 - elles s'implantent en continuité ou à proximité immédiate des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U.,
 - elles utilisent le même accès routier que celui du bâtiment agricole.

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition que :
 - elles ne compromettent pas le caractère agricole de la zone,
 - leur inscription dans l'environnement soit particulièrement étudiée
- Les installations classées soumises à autorisation, à enregistrement ou à déclaration à condition qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ou au fonctionnement des exploitations agricoles.

A I.3 - Affectation des sols et destination des constructions interdites

Sont interdites les affectations des sols et les constructions suivantes :

Dans toute la zone hors du secteur An

- Toute construction, reconversion ou installation qui n'est pas destinée à l'exploitation agricole et qui ne répond pas aux conditions particulières
- Les dépôts de véhicules
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- L'implantation, le stationnement, l'installation de caravane(s) à usage de résidence principale
- Les terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs
- Les aires d'accueil des gens du voyage
- Les habitations légères de loisirs
- Toute construction ou installation dans la bande de protection des bois et forêts de plus de 100 ha représentée aux documents graphiques du règlement
- Dans une bande de 10 mètres de part et d'autre des cours d'eau, des milieux humides (bassins, mares, étangs) et des axes de ruissellement identifiés au document graphique complémentaire du dossier de PLU :
 - Toute construction ou remblai susceptible de faire obstacle à l'écoulement
 - L'entreposage de matériel
 - Les affouillements et exhaussements de sol

Dans le secteur An

Toute construction est interdite sauf les constructions et équipements liés à l'aménagement de deux bassins de rétention des eaux pluviales et deux stations de pompage.

II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

A II.1 - Qualité du cadre de vie

II.1.1 - Espaces verts

Une haie ou un bosquet composite, mélangeant arbres de haut jet et arbustes d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques, doit être maintenu, remplacé ou créé aux abords directs de la construction.

Sur les terrains en bordure des cours d'eau et des milieux humides (bassins, mares, étangs) :
Les arbres existants seront maintenus ou remplacés par des arbres d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques. Les espèces à planter conseillées pour les parcelles en bordure de cours d'eau sont mentionnées dans la « liste des espèces locales » : Lexique » du présent document.

II.1.2 – Aspect extérieur

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages. Elles devront prendre en compte dans la mesure du possible les objectifs du développement durable et la préservation de l'environnement
Les bâtiments de volume imposant, notamment les hangars agricoles, seront de couleur visant à minimiser leur impact visuel dans le paysage.

II.1.3 Implantation des constructions et Aménagement des abords

II.1.3.1 Distances par rapport aux voies publiques ou privées

- Les constructions s'implanteront à une distance de l'alignement au moins égale à 10 mètres.
- Le long de la RD418, les constructions s'implanteront à une distance minimum de 25 mètres.
- Les constructions s'implanteront avec un retrait minimum de 100 mètres de l'axe de la RD934.

II.1.3.2 Limites séparatives des constructions

Les constructions s'implanteront sur les limites séparatives de propriété ou en retrait.

En cas de retrait, la marge de reculement sera au moins égale à 5 mètres.

II.1.3.4 Clôture

Aménagement des abords des constructions

Les clôtures seront constituées de haies vives d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques doublées ou non de grillage (vert foncé ou brun) maintenu par des piquets métalliques de la même tonalité.

Les clôtures seront en bois sous les lignes THT.

Les clôtures doivent permettre le passage ponctuel de la petite faune par des clôtures rehaussées de 15cm minimum.

L'ensemble des clôtures devront recevoir une intégration paysagère.

Dispositions diverses

Les citernes, les paraboles et les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

Les capteurs solaires seront de teinte sombre uniforme, y compris les supports et cadres visibles. Sur les toitures à pente, ils seront implantés sans saillie par rapport à la couverture et le plus près possible de la ligne d'égout. Sur les toitures terrasse, ils seront intégrés de façon à ne pas être visibles du domaine public.

Les coffrets des concessionnaires ainsi que les boîtes à lettres s'intégreront de façon harmonieuse dans la façade de la construction ou dans la composition de la clôture.

A II.2 - Densité

II.2.1 Hauteur maximale

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 15 mètres pour les constructions destinées à l'activité agricole ;
- 8 mètres pour les autres constructions autorisées dans la zone.

Il n'est pas fixé de règle pour les installations et constructions nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif ; toutefois, les pylônes et les antennes relais de téléphonie mobile doivent respecter la hauteur maximale de 15 mètres.

II.2.3 Emprise au sol

Il n'est pas fixé de règle.

A II.3 – Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations sera assuré sur la parcelle, en dehors de la voie publique.

III - ÉQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMBLEMES RESERVES

A III.1 – Accès et voirie

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité ; cette voie avec ses carrefours devra présenter des caractéristiques suffisantes au regard de la circulation des engins de lutte contre l'incendie, de la sécurité des usagers de la voie publique et des engins agricoles.

A III.2 – Réseaux et dessertes

Eau potable

Toute construction ou extension qui implique une utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable et alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Eaux usées

Toute construction ou installation devra, dans le respect des prescriptions du zonage d'assainissement de la commune :

- soit être raccordée au réseau public d'assainissement ;
- soit, à défaut de ce dernier, être équipée d'un assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les infiltrations d'eaux pluviales à proximité des fondations seront évitées.

Électricité

Le raccordement des constructions aux réseaux électriques devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires.

Énergie renouvelable

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- Utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
- Utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie, ... et des énergies recyclées
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

Communications électroniques

Il n'est pas fixé de règle.

Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières

ZONE N

La zone N correspond aux espaces naturels de la commune. Elle comprend sept secteurs dont quatre de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) : Ne, NI, Nt, Nv.

- Le secteur Ne destiné à l'accueil d'un équipement d'intérêt régional
- Le secteur NI destiné à l'accueil d'équipements publics à vocation sportive et de loisirs
- Le secteur Nt (Naturelle terrain) pour les Terrains Familiaux Locatifs (TFL) des gens du voyages
- Le secteur Nv (Naturelle « aire d'accueil et aire de grand passage des gens du voyage »)
- Le secteur Nzh (Naturelle zone humide) pour les zones humides situées sur le site
- Le secteur Nelec qui correspond au secteur traversé par les lignes électriques hautes tensions
- Le secteur Npe (naturelle plateforme écologique) autorisant l'aménagement des éléments suivants :
 - Parc photovoltaïque
 - Activités de compostage
 - Installations techniques
 - Aménagement des berges
 - Stationnement des camions
 - Aire de repos des transporteurs

La zone N comprend l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°5, présentée dans le dossier du PLU et délimitée sur les documents graphiques du règlement. Les occupations et utilisations du sol de ce secteur devront respecter les règles du PLU et les orientations contenues dans cette OAP.

I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

N I.1 - Affectation des sols et destination des constructions autorisées

Sont autorisées les destinations et les sous-destinations suivantes :

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS
Exploitation agricole ou forestière	<p>Exploitation forestière</p> <p>Constructions et entrepôts permettant l'exploitation forestière.</p> <p>Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.</p> <p>Elle recouvre notamment les maisons forestières et les scieries.</p> <p>Dans la zone Nzh sont autorisées uniquement les travaux de restauration des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles.</p>

N I.2 - Affectation des sols et destination des constructions autorisées sous conditions

Sont autorisés sous conditions particulières :

Dans toute la zone N

- Les constructions et les dispositifs nécessaires aux activités agricoles et forestières, à condition qu'ils respectent l'équilibre du milieu.
- L'aménagement des constructions existantes à condition de respecter l'équilibre du milieu.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, à condition que leur inscription dans l'environnement soit particulièrement étudiée et qu'elles ne soient pas incompatibles avec la vocation naturelle du secteur.

Dans les secteurs Ne et Ni

Les constructions destinées à l'habitation, pour les personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des équipements.

Dans le secteur Npe

Les aménagements destinés aux :

- Installations d'ouvrages ou équipements complexes et connexes des ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire à condition qu'ils soient installés sur le sol (parc photovoltaïque) ;
- Installations techniques ;
- Stationnement des camions ;
- Aires de repos des transporteurs.

Dans le secteur Nzh

Les constructions et installations d'équipements dans le respect du milieu naturel, strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion, et à la valorisation du milieu naturel pour le public sur des espaces ouverts au public. Ces aménagements sont autorisés sous réserve d'une bonne insertion paysagère et écologique dans le site.

Dans le secteur Nv

- l'aménagement de terrains destinés à l'accueil de personnes dont l'habitat traditionnel est constitué de résidences mobiles ou de caravanes, le stationnement, collectif ou isolé, de caravanes et de résidences mobiles de ces personnes, ainsi que les constructions et installations nécessaires à leur exploitation à condition :
 - qu'il s'agisse des aires permanentes d'accueil des gens du voyage au titre de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000, et des terrains familiaux définis à l'article L. 443-3 du code de l'urbanisme,
 - que ces constructions et installations respectent l'environnement paysager et s'insèrent dans l'environnement par un traitement particulier,

Dans le secteur Nt

- Les constructions et extensions de constructions destinées à l'habitation à condition :
 - qu'elles constituent le logement destiné aux terrains familiaux,
 - que leur surface n'excède pas 75 m² de surface de plancher par logement,
 - que la construction soit sur sol sans fondation,
 - que la construction et les aménagements prennent en compte les caractéristiques du site ainsi que la nature du terrain et ses risques.

N I.3 - Affectation des sols et destination des constructions interdites

Sont interdites les affectations des sols et les constructions suivantes :

Dans toute la zone N

- Toute construction, reconversion ou installation qui n'est pas destinée à l'exploitation forestière et qui ne répond pas aux conditions particulières
- Les dépôts de véhicules
- Les terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs
- La reconstruction d'un bâtiment détruit ou démoli, suite à un sinistre ou non, n'est pas autorisée
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- Les habitations légères de loisirs
- L'implantation, le stationnement, l'installation de caravane(s) à usage de résidence principale
- Les aires d'accueil des gens du voyage
- Dans une bande de 10 mètres de part et d'autre des cours d'eau, des milieux humides (bassins, mares, étangs) et des axes de ruissellement identifiés au document graphique :
 - Toute construction ou remblai susceptible de faire obstacle à l'écoulement
 - L'entreposage de matériel
 - Les affouillements et exhaussements de sol

Dans le secteur Nzh

- Tout ouvrage portant atteinte à la zone humide, et son alimentation en eau
- Toute occupation du sol autre que naturelle
- Tout type d'aménagement nécessitant l'imperméabilisation du sol
- 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 :

- Tout travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides.
- Les comblements, affouillements, exhaussements
- La création de plans d'eau artificiels
- L'assèchement, le remblaiement ou le comblement, ainsi que les dépôts divers
- L'imperméabilisation des sols
- La plantation des boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone.

II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

N II.1 - Qualité du cadre de vie

II.1.1 - Espaces verts

Les Espaces Boisés Classés (EBC) au titre du code de l'urbanisme sont repérés sur les documents graphiques du PLU.

Sur les terrains en bordure des cours d'eau et des milieux humides (bassins, mares, étangs) :

Les arbres existants doivent être maintenus ou remplacés par des arbres d'essence locale et adaptée. Les espèces à planter conseillées pour les parcelles en bordure de cours d'eau sont mentionnées dans la « liste des espèces locales » : « Lexique » du présent document.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 50 m² de la superficie affectée à cet usage.

Dans le secteur Nzh

Toute plantation d'espèces cataloguées invasives est interdite. Les plantations devront être constituées d'essences locales. Il est recommandé de planter des haies diversifiées d'essences locales ou fruitières dans les nouvelles plantations.

II.1.2 – Aspect extérieur

Les projets d'architecture contemporaine utilisant des technologies nouvelles engendrant des économies d'énergie sont recommandés.

Dans le périmètre de l'OAP 5

Les équipements liés au projet photovoltaïque (agrivoltaïque) seront sur pilotis, notamment sur la partie des terrains inondables.

II.1.3 Implantation des constructions et Aménagement des abords

II.1.3.1 Distances par rapport aux voies publiques ou privées

Les constructions s'implanteront à une distance minimale de :

- 100 mètres de part et d'autre de l'axe de l'A104,
- 25 mètres par rapport à la RD 418,
- 10 mètres par rapport aux autres voies,
- 10 mètres par rapport aux berges de la Marne et du ru de la Gondoire.

Dans le périmètre de l'OAP 5

Les constructions s'implanteront à une distance minimale de 7 mètres de la voie nouvelle.

Dans les secteurs Ne et NI

Les constructions s'implanteront soit à l'alignement des voies et emprises publiques, soit avec un retrait minimum de 1 mètre.

Dans le secteur Nzh

Une bande inconstructible de 10 m minimum de part et d'autre des cours d'eau sera imposée dans le but de protéger et d'entretenir la ripisylve.

II.1.3.2 Limites séparatives des constructions

Les constructions s'implanteront sur les limites séparatives de propriété ou en retrait.

En cas de retrait, la marge de reculement sera au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum de 6 mètres.

Dans l'OAP 5

Il n'est pas fixé de règle.

II.1.3.4 Clôture

La hauteur de la clôture n'excédera pas 2 mètres.

Les clôtures seront en bois sous les lignes THT.

Les clôtures doivent permettre le passage ponctuel de la petite faune par des clôtures rehaussées de 15cm minimum.

L'ensemble des clôtures devront recevoir une intégration paysagère.

Dans l'OAP 5

La clôture n'est pas réglementée. Les clôtures seront en bois sous les lignes THT.

Dispositions diverses

Les citernes, les paraboles et les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

Les capteurs solaires seront de teinte sombre uniforme, y compris les supports et cadres visibles. Sur les toitures à pente, ils seront implantés sans saillie par rapport à la couverture et le plus près possible de la ligne d'égout. Sur les toitures terrasse, ils seront intégrés de façon à ne pas être visibles du domaine public.

Les coffrets des concessionnaires ainsi que les boîtes à lettres s'intégreront de façon harmonieuse dans la façade de la construction ou dans la composition de la clôture.

N II.2 - Densité

II.2.1 Hauteur maximale

Dans toute la zone hors secteurs Ne et NI

Il n'est pas fixé de règle.

Dans les secteurs Ne et NI

La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres.

Dans le périmètre de l'OAP 5

La hauteur n'est pas règlementée, sauf pour les secteurs Nt et Nv. Les aménagements doivent respecter le principe de l'OAP.

La hauteur de la sous-zone Nt (terrains familiaux) est fixé à 4 mètres (*Selon le schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage (SDAHGV Seine-et-Marne 2020-2026), il est prévu : 24 emplacements, soit 48 places à Saint-Thibault-des-Vignes.*)

La hauteur des constructions liées aux équipements techniques et sanitaires des secteurs Nv (réservés à l'accueil des gens du voyage et à l'air d'accueil de gens du voyage) est fixé à 2,5 mètres.

II.2.3 Emprise au sol

Dans toute la zone hors secteurs Ne et NI

Il n'est pas fixé de règle.

Dans les secteurs NI

L'emprise au sol est fixée à 10% de l'unité foncière.

Dans le secteur Ne

L'emprise au sol est fixée à 25% de l'unité foncière.

Dans le périmètre de l'OAP 5

L'emprise au sol n'est pas règlementée. Les aménagements doivent respecter le principe de l'OAP.

L'emprise au sol de la sous-zone Nt (terrains familiaux) est fixé à 40%. (*Selon le schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage (SDAHGV Seine-et-Marne 2020-2026), il est prévu : 24 emplacements, soit 48 places à Saint-Thibault-des-Vignes.*)

L'emprise au sol des constructions liées aux équipements techniques et sanitaires des secteurs Nv (réservés à l'accueil des gens du voyage et à l'air d'accueil de gens du voyage) est fixé 10%.

N II.3 – Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations sera assuré sur la parcelle, en dehors de la voie publique.

Dans le secteur Nzh

Si la zone Nzh est ouverte au public, sont autorisées les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient pas cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible.

III - ÉQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMBLEMES RESERVES

N III.1 – Accès et voirie

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité.

Les caractéristiques des accès et des voiries doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

N III.2 – Réseaux et dessertes

Eau potable

Toute construction ou extension qui implique une utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable et alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Eaux usées

Toute construction ou installation devra, dans le respect des prescriptions du zonage d'assainissement de la commune :

- soit être raccordée au réseau public d'assainissement ;
- soit, à défaut de ce dernier, être équipée d'un assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans le réseau collectif quand il existe tout en privilégiant la rétention et l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle.

Les infiltrations d'eaux pluviales à proximité des fondations seront évitées.

Si un rejet au réseau est nécessaire, les eaux pluviales seront régulées sur la parcelle afin de limiter le débit de leur rejet à 1 l/s/ha.

Pour les aires de stationnement de plus de 250 m², un équipement de prétraitement est exigé.

Ordures ménagères

Toutes constructions engendrant des déchets ménagers devront avoir un local pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des différents déchets accessible depuis la voie publique.

Électricité

Le raccordement des constructions aux réseaux électriques devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires.

Énergie renouvelable

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- Utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
- Utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie, ... et des énergies recyclées
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

Communications électroniques

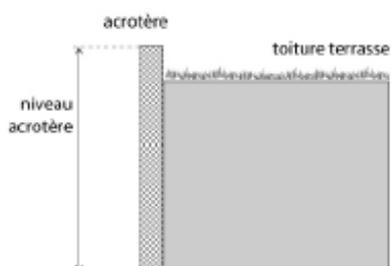
Toute construction ou installation nouvelle prévoira son raccordement au réseau de communication numérique.

Lexique

Définitions

ACROTÈRE

L'acrotère correspond à la partie supérieure d'un mur réalisée dans le cas de toitures terrasses ou à l'extrémité et au sommet d'un fronton ou d'un pignon.



ALIGNEMENT

L'alignement est la limite entre une unité foncière et une voie publique ou emprise publique ; dans le cas d'une voie privée, l'alignement correspond à la limite effective entre une unité foncière et la voie privée.

ANNEXE A LA CONSTRUCTION PRINCIPALE

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

AMENAGEMENT D'UNE CONSTRUCTION

L'aménagement ne génère pas d'agrandissement de la surface de plancher existante d'un bâtiment et ne change pas sa volumétrie.

ARBRE DE HAUTE TIGE

Un arbre est dit de "haute tige" ou de « haut jet » dès lors que son tronc mesure plus de 1,60 mètre de hauteur. Les arbres de haute tige devront être espacés de 5 mètres minimum.

ARCHITECTURE CONTEMPORAINE

L'architecture contemporaine représente un type de construction spécifique et reconnaissable, caractérisé par l'emploi de matériaux industriels (acier, verre, béton...) ou de matériaux traditionnels (briques, bois, pierres...) dépourvus d'ornementation et assemblés de manière à former des volumes géométriques simples librement disposés dans l'espace.

BANDE CONSTRUCTIBLE

La bande constructible délimite une largeur de terrain mesurée depuis l'alignement dans laquelle est autorisée l'édification des constructions principales.

Seules les piscines privées découvertes et les annexes dans la limite de surface fixée par le règlement pourront être réalisées à l'extérieur de la bande constructible.

COMBLE

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.

CONSTRUCTION

Tout bâtiment et assemblage solide de matériaux, quelle que soit sa fonction, même les constructions ne comportant pas de fondations (article L. 421-1 du code de l'urbanisme), indépendamment de la destination ; Tous travaux, installations, ouvrages qui impliquent une implantation au sol, une occupation du sous-sol ou en surplomb du sol.

CONSTRUCTION ENTERREE

Il s'agit d'une construction située au sous-sol. Les rampes et les escaliers ainsi que tout autre édifice lié à cette construction ne font pas partie de la construction dite enterrée, y compris si ces rampes, escaliers ou autre édifice sont partiellement enterrés.

CONSTRUCTION EXISTANTE

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

DESTINATIONS DES LOCAUX

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, entrepôts, artisanat...).

Construction destinée à l'habitation

Cette destination comprend tous les logements, y compris les logements de fonction et les chambres de service. Est considéré comme un logement tout local assurant une autonomie et une intimité minimale de vie au travers d'un équipement comprenant des sanitaires complets (toilettes, WC), d'un bloc cuisine, ainsi qu'une porte d'accès séparée dotée d'un verrou de sûreté.

Les ateliers utilisés par des artistes résidant sur place sont considérés comme des annexes à l'habitation à condition que la surface de plancher destinée à l'habitation proprement dite soit au moins égale à 50 % de la surface de plancher occupée par les artistes.

Construction destinée à l'hébergement hôtelier

Cette destination comprend les établissements commerciaux d'hébergement classés de type hôtels et résidences de tourisme définies par l'arrêté du 14 février 1986 ou tout texte qui s'y substituera.

Construction destinée aux bureaux

Cette destination comprend les locaux et annexes dépendant d'organismes publics ou privés ou de personnes physiques et où sont exercées des fonctions telles que : direction, gestion, études, conception, informatique, recherche et développement. Les professions libérales sont incluses dans cette catégorie.

Construction destinée au commerce

Cette destination comprend les locaux affectés à la vente de produits ou de services et accessibles à la clientèle, et leurs annexes (à l'exception des locaux relevant de la destination artisanat définie ci-après). Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface totale.

Construction destinée à l'artisanat

Cette destination comprend les locaux et leurs annexes où sont exercées des activités de fabrication artisanale de produits, vendus ou non sur place. Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface totale.

Construction destinée à l'industrie

Cette destination comprend les locaux principalement affectés à la fabrication industrielle de produits. Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface totale.

Construction destinée à l'exploitation agricole ou forestière

Cette destination comprend les locaux et leurs annexes où sont exercées les activités liées à l'exploitation agricole et forestière. Sont assimilés à cette destination tous locaux d'entreposage liés à l'activité agricole et forestière sans restriction de surface. Il s'agit également des locaux où sont exercées par un exploitant agricole, des activités dans le prolongement de l'acte de production ou support pour l'exploitation.

Une exploitation agricole est une activité économique dirigée par un exploitant mettant en valeur un terrain disposant au moins de moitié de la surface minimum d'installation correspondant au type de culture pratiquée telle que définie par l'arrêté préfectoral n°01022 révisant le schéma directeur départemental des structures agricoles du Val d'Oise.

Construction destinée à la fonction d'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 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.

Les 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 qui accueillent le public
- Les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transports, postes, fluides, énergie, télécommunications, ...)
- Les constructions et installations techniques nécessaires aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets, centres cuiseurs...);
- Les équipements de superstructures :
 - Crèches et haltes garderies ;
 - Établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire ;
 - Établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche, et d'enseignement supérieur ;
 - Établissements pénitentiaires ;
 - Établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche), cliniques, dispensaires, centres de court et moyen séjour, résidences médicalisées...),
 - Établissements d'action sociale ;
 - Résidences sociales ;
 - Établissements culturels et 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 ;
 - Établissements sportifs à caractère non commercial ;
 - Équipement de stationnements mutualisés ;
- Les lieux de culte ;
- Les parcs d'exposition ;
- 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.

ÉGOUT DU TOIT

L'égout du toit est la limite ou ligne basse d'un pan de couverture.

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

L'emprise au sol des constructions règlementée à l'article 9 concerne les constructions de toute nature, y compris les constructions annexes.

S'agissant d'un terrain grevé d'un emplacement réservé (partiellement ou totalement), elle n'a pas être soustraite de la superficie totale du terrain, pour le calcul de l'emprise au sol.

EMPRISE PUBLIQUE

L'emprise publique correspond à un espace public qui ne peut être considéré comme une voie (publique ou privée). Le terrain d'assiette d'une construction peut ainsi jouxter, non seulement une voie ou une autre propriété privée, mais également une emprise publique.

Constituent ainsi des emprises publiques les voies ferrées, les lignes de métro et tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les bâtiments universitaires et leurs dépendances, les enceintes pénitentiaires.

ESPACES VERTS

Les espaces verts sont composés de deux types : les espaces verts de pleine terre et les espaces verts éco-aménagés.

Les espaces verts de pleine terre correspondent à des espaces ouverts végétalisés sans structure en sous-sol. Les ouvrages souterrains (réseaux divers, canalisations...) ne sont pas de nature à déqualifier un espace de pleine terre.

Les espaces verts éco-aménagés correspondent à des espaces ouverts végétalisés avec un minimum de 70 centimètres d'épaisseur de sol fertile qui permet la plantation de strates basses et de petits arbustes afin de maintenir des continuités paysagères avec les espaces plantés en pleine terre. Ces espaces peuvent se trouver sur un parking en sous-sol par exemple.

ESPACES LIBRES

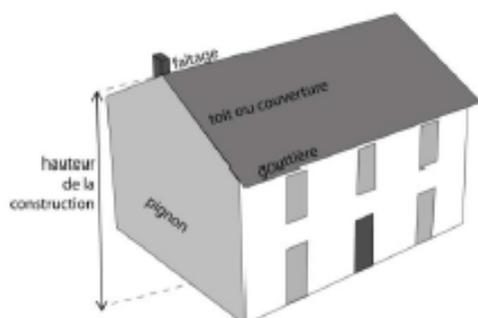
Les espaces libres correspondent à la soustraction des emprises des bâtiments de la surface de l'unité foncière. Elles comprennent ainsi à la fois les surfaces de pleine terre, les surfaces éco-aménagées ainsi que les surfaces perméables des parcours piétons.

EXTENSION

L'extension est l'agrandissement de la surface de plancher (SDP) existante d'un bâtiment. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante. L'extension doit être limitée à maximum 20% de la SDP de la construction existante, sans changement de la destination de la construction existante.

FAITAGE

Le faitage correspond au sommet des pans d'une toiture.



HABITATIONS LEGERES DE LOISIR

Constructions à usage d'habitation démontables ou transportables, destinées à l'occupation temporaire ou saisonnière et dont la gestion et l'entretien sont organisés et assurés de manière permanente.

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Il s'agit de la hauteur maximale des constructions définie par la différence d'altitude entre la partie la plus élevée de la construction ou de l'ouvrage et le terrain naturel.

En cas de terrain en pente, la mesure sera prise par sections nivelées de 10 mètres de longueur dans le sens de la pente.

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 machineries d'ascenseur
- les accès aux toitures-terrasses.

Il est donc stipulé que les pylônes ou les antennes-relais de téléphonie mobile, entre autres, sont soumis à la règle de hauteur des constructions prescrite dans chaque zone.

INSTALLATIONS CLASSEES ou INSTALLATIONS CLASSEES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT (ICPE)

Les installations qualifiées de dangereuses, incommodes ou insalubres sont répertoriées dans une nomenclature établie par décret au conseil d'état. La réglementation relative aux installations classées est fixée par la loi n° 76-663 du 19 juillet 1976 et le décret n° 77-1133 21 septembre 1977. Cette loi a pour objet de soumettre à des conditions particulières de salubrité ou de sécurité, l'exploitation d'une activité en raison de son caractère dangereux, incommode ou insalubre. Elle classe ces installations

en deux types : les installations classées soumises à déclaration et les installations classées soumises à autorisation. Ces dispositions sont complétées par la loi n°92-646 du 13 juillet 1992 sur l'élimination des déchets, le décret n°93-742 du 29 mars 1993 sur l'eau, ainsi que des directives du Conseil des Communautés Européennes, notamment la directive n°82/501 du 24 juin 1982 dite "directive Seveso".

JOUR DE SOUFFRANCE

Un jour de souffrance est une ouverture haute, placée à 1,8 m par rapport au sol de la pièce, et de petite dimension ou une baie à verre dormant (fixe) opaque ou translucide qui laisse seulement passer la lumière et n'autorise pas le regard chez autrui.

LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

Il s'agit des limites de la propriété autres que celles situées en bordure des voies publiques ou privées (alignement).

Elles se composent :

- des deux limites séparatives aboutissant à l'espace de desserte (limites séparatives latérales).
- des autres limites séparatives situées en fond de parcelles et délimitant la propriété.



MANSART (COMBLE OU TOITURE À LA MANSART)

Comble dont chaque versant est formé de deux pans, le terrasson et le brisis, dont les pentes sont différentes, ce qui permet d'établir un étage supplémentaire dans le volume de la toiture.

MARGE DE REcul

Il s'agit de la distance séparant la construction des limites séparatives. Cette marge fixée par le règlement se calcule par rapport soit au mur de façade, soit à l'aplomb des saillies. Pour les bâtiments ne comportant pas de parois (hangars, abris sur poteaux...) la marge de reculement 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...) à l'exception des ouvrages unidimensionnels ou à claire voie (poteaux...), étant précisé que les pylônes ou antennes relais de téléphonie mobile doivent respecter la marge de recul prescrite dans chaque zone.

OUVERTURE PRINCIPALE

L'ouverture principale est celle qui dispose de la plus grande surface vitrée parmi les ouvertures situées dans la même pièce.

PAREMENT

Le parement correspond à la face d'un élément de construction conçue pour rester apparente, qui peut faire l'objet de nombreux traitements mécaniques ou chimiques.

PIECE PRINCIPALE

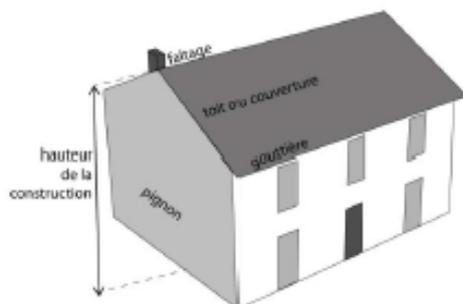
La pièce principale concerne le séjour et les chambres.

PIECE SECONDAIRE

La pièce secondaire correspond à toutes les pièces qui ne peuvent pas être considérées comme une pièce principale, c'est-à-dire la cuisine, même si elle est ouverte sur une pièce principale, l'espace bureau, la salle de bain, les WC...

PIGNON et MUR PIGNON

Le pignon est la partie supérieure et triangulaire d'un mur qui supporte la charpente du toit. Dans l'acception moderne, le mur pignon est souvent situé comme mur mitoyen en opposition au mur de façade principale dans la rue. Il peut également constituer une des façades principales sur la rue.



PLEINE TERRE

Toute surface infiltrante, dépourvue de construction en surface et en sous-sol permettant une infiltration directe.

SURELEVATION

La surélévation est une extension d'un bâtiment existant sur l'emprise au sol totale ou partielle de celui-ci. Elle consiste à déposer la toiture existante à rehausser les murs périphériques et à réaliser une nouvelle toiture.

SURFACE DE PLANCHER

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 mètres ;
- 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.

UNITE FONCIERE

Terrain correspondant au bien foncier constitué par toute parcelle ou ensemble de parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

SUPERFICIE DU TERRAIN

La superficie prise en compte pour déterminer le droit à construire (superficie, implantation ...) est celle de l'unité foncière.

TERRAIN NATUREL

Il s'agit du niveau du terrain tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet, c'est-à-dire le niveau du sol existant avant tous travaux d'exhaussement ou d'excavation effectués en vue de la réalisation du projet.

VERANDA

Galerie couverte en construction légère, c'est-à-dire non fondée, rapportée en saillie le long d'une façade, pouvant être fermée pour servir de serre, de jardin d'hiver ...

VOIES

Il s'agit de toutes les voies ouvertes à la circulation, privées ou publiques : rues, routes, chemin, voies piétonnes, voies cyclables, places ou espaces de stationnement publics.

Liste des essences locales



Arbres et arbustes sauvages locaux de Seine-et-Marne 1/5

Espèce (nom latin)	Espèce (nom français)	Physiologie	Statut d'indigénat	Port	Nature du sol (pH)	Humidité du sol	Ensoleillement	Taille en haie	Feuillage Caduc/ Persistant	Période de floraison	Couleur de floraison	Hauteur âge adulte (en m)	Croissance	Épines / Toxicité / Médicinal
<i>Acer campestre</i>	Érable champêtre	Arbre	Indigène	Étalé	Basique / Acide	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	oui	Caduc	Avril / Mai	Jaune vert	4 – 15	Lente	
<i>Alnus glutinosa</i>	Aulne glutineux	Arbre	Indigène	Conique large	Basique / Acide	Humide	Soleil / Mi-ombre	?	Caduc	Février / Avril	Ocre jaune (M), jaune brun (F)	18 – 30	Lente	Médicinal
<i>Berberis vulgaris</i>	Épine-vinette	Arbuste	Indigène	Dressé	Neutre	Frais	Soleil / Mi-ombre	oui	Caduc	Avril / Juin	Jaune griffé de pourpre	1 – 3	Rapide	Épines / Médicinal
<i>Betula pendula</i>	Bouleau verruqueux	Arbre	Indigène	Conique étroit	Basique / Acide	Sec / Frais	Soleil	non	Caduc	Avril	Jaune brun	20 – 25	Lente	
<i>Betula pubescens</i>	Bouleau blanc	Arbre	Indigène	Conique étroit	Acide	Humide	Soleil / Mi-ombre	non	Caduc	Avril	Jaune brun	15 – 20	Lente	Médicinal
<i>Carpinus betulus</i>	Charme commun	Arbre	Indigène	Ovale	Basique / Neutre	Sec	Mi-ombre / Ombre	oui	Marcescent	Avril / Mai	Jaune (M), vert (F)	15 – 25	Lente	
<i>Cornus mas</i>	Cornouiller mâle	Arbuste	Indigène	Étalé bas	Basique / Neutre	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	oui	Caduc	Mars / Avril	Jaune	3 – 5	Assez rapide	Comestible / Médicinal
<i>Cornus sanguinea</i>	Cornouiller sanguin	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Basique / Neutre	Frais	Soleil / Mi-ombre	oui	Caduc	Mai / Juillet	Blanc	2 – 4	Moyenne	
<i>Corylus avellana</i>	Noisetier	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec	Mi-ombre / Ombre	oui	Caduc	Janvier / Mars	Jaunâtre	2 – 4	Rapide	Comestible
<i>Crataegus germanica</i>	Néflier commun	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Acide	Sec	Soleil / Mi-ombre	oui	Caduc	Mai / Juin	Blanc	3 – 6	Lente	Épines (souvent) / Comestible
<i>Crataegus laevigata</i>	Aubépine lisse	Arbuste	Indigène	Arrondi	Basique / Acide	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	oui	Caduc	Mai	Blanc rose	5 – 8	Rapide	Épines / Médicinal
<i>Crataegus monogyna</i>	Aubépine monogyne	Arbuste	Indigène	Arrondi	Basique / Acide	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	oui	Caduc	Mai	Blanc	6 – 9	Moyenne	Épines / Médicinal
<i>Cyrtus scoparius</i>	Genêt à balais	Arbuste	Indigène	Étalé bas	Acide	Sec / Frais	Soleil	oui	Caduc	Mai / Juillet	Jaune	1 – 1,5	Moyenne	Toxique
<i>Euonymus europaeus</i>	Fusain d'Europe	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Basique / Neutre	Frais	Soleil / Mi-ombre	oui	Caduc	Avril / Mai	Blanc-verdâtre	3 – 7	Lente	Toxique



Arbres et arbustes sauvages locaux de Seine-et-Marne 2/5

Espèce (nom latin)	Espèce (nom français)	Physionomie	Statut d'indigénat	Port	Nature du sol (pH)	Humidité du sol	Ensoleillement	Taille en haie	Feuillage Caduc/ Persistant	Période de floraison	Couleur de floraison	Hauteur à l'âge adulte (en m)	Croissance	Épines / Toxicité / Médicinal
<i>Fagus sylvatica</i>	Hêtre commun	Arbre	Indigène	Étalé	Basique / Acide	Sec	Soleil	oui	Caduc	Avril / Mai	Jaunâtre (M), vert (F)	20 – 30	Lente	Médicinal
<i>Frangula alnoides</i>	Bourdaine	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Basique / Acide	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	oui	Caduc	Mai / Juillet	Vert	2 – 5	Lente	Toxique / Médicinal
<i>Fraxinus excelsior</i>	Frêne élevé	Arbre	Indigène	Étalé	Basique / Neutre	Frais / Humide	Soleil / Mi-ombre	oui	Caduc	Avril / Mai	Jaune (M), vert (F)	30 – 40	Rapide	
<i>Ilex aquifolium</i>	Houx	Arbuste	Indigène	Dressé	Neutre / Acide	Sec / Frais	Mi-ombre	oui	Persistant	Mai / Juin	Blanc	5 – 15	Assez lente	
<i>Juniperus communis</i>	Genévrier commun	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Basique / Acide	Sec / Frais	Soleil	oui	Persistant	Avril / Mai	Jaune (M), verdâtre (F)	3 – 5	Lente	Médicinal / Piquant
<i>Ligustrum vulgare</i>	Troène commun	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	oui	Marcescent	Mai / Juin	Blanc	2 – 3	Moyenne	Toxique
<i>Lonicera xylosteum</i>	Chèvrefeuille des haies	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Basique / Acide	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	oui	Caduc	Mai / Juin	Blanc-jaunâtre	2 – 2,5	Moyenne	Toxique / Médicinal
<i>Malus sylvestris</i>	Pommier des bois	Arbuste	Indigène	Étalé	Basique / Acide	Sec	Soleil	?	Caduc	Avril / Mai	Blanc rose	2,5 – 4	Moyenne	Comestible
<i>Populus nigra</i> "variété Seine"	Peuplier noir	Arbre	Indigène	Colonnaire	Basique / Neutre	Frais / Humide	Soleil / Mi-ombre	non	Caduc	Mars / Avril	Rouge (M), vert (F)	30 – 35	Rapide au début	
<i>Populus tremula</i>	Peuplier tremble	Arbre	Indigène	Étalé	Basique / Acide	Frais / Humide	Mi-ombre / Ombre	non	Caduc	Mai	Gris rouge (M), vert (F)	15 – 25	Rapide au début	
<i>Prunus avium</i>	Merisier	Arbre	Indigène	Étalé	Basique / Neutre	Frais	Mi-ombre	non	Caduc	Avril / Mai	Blanc	20 – 30	Rapide	Comestible
<i>Prunus mahaleb</i>	Cerisier Mahaleb	Arbuste	Indigène	Étalé	Basique / Neutre	Sec	Soleil	oui	Caduc	Avril	Blanc	6 – 10	Moyenne	
<i>Prunus spinosa</i>	Pruellier	Arbuste	Indigène	Étalé	Basique / Neutre	Sec	Soleil / Mi-ombre	oui	Caduc	Avril	Blanc	1 – 4	Rapide	Épines / Toxique / Comestible



Arbres et arbustes sauvages locaux de Seine-et-Marne 3/5

Espèce (nom latin)	Espèce (nom français)	Physiologie	Statut d'indigénat	Port	Nature du sol (pH)	Humidité du sol	Ensoleillement	Taille en haie	Feuillage Caduc/Persistant	Période de floraison	Couleur de floraison	Hauteur adulte (en m)	Croissance	Épines / Toxicité / Médicinal
<i>Pyrus cordata</i>	Poirier à feuilles en cœur	Arbuste	Indigène	Étalé	Basique / Acide	Frais	Soleil / Mi-ombre	?	Caduc	Avril / Mai	Blanc	5 – 15	Rapide au début	Épines (souvent) / Comestible
<i>Pyrus pyrastrer</i>	Poirier sauvage	Arbre	Indigène	Colonnaire	Neutre	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	oui	Caduc	Avril / Mai	Blanc	4 – 6	Moyenne	Comestible
<i>Quercus petraea</i>	Chêne sessile	Arbre	Indigène	Étalé	Neutre / Acide	Frais	Mi-ombre	non	Caduc	Avril / Mai	Jaune	30 – 40	Assez lente	
<i>Quercus pubescens</i>	Chêne pubescent	Arbre	Indigène	Érigé	Basique	Sec	Soleil / Mi-ombre	non	Caduc (parfois marcescent)	Avril / Mai	Jaune vert	8 – 15	Moyenne	
<i>Quercus robur</i>	Chêne pédonculé	Arbre	Indigène	Étalé	Basique / Acide	Frais	Soleil / Mi-ombre	non	Caduc	Mai / Juin	Vert	25 – 40	Moyenne	
<i>Rhamnus cathartica</i>	Nerprun purgatif	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	oui	Caduc	Mai / Juin	Jaune	2 – 7	Lente	Toxique
<i>Ribes rubrum</i>	Groseille à grappes	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Neutre / Acide	Frais	Mi-ombre	oui	Caduc	Avril / Mai	Vert-jaunâtre	0,8 – 1,5	Rapide	Comestible
<i>Ribes uva-crispa</i>	Groseille à macquereau	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec / Frais	Mi-ombre / Ombre	oui	Caduc	Mars / Avril	Rouge-verdâtre	0,8 – 1,5	Rapide	Épines / Comestible
<i>Rosa agrestis</i>	Rosier agreste	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Basique	Sec / Frais	Soleil	oui	Caduc	Juin / Juillet	Blanc	1 – 2	Assez rapide	Épines
<i>Rosa arvensis</i>	Rosier des champs	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec / Frais	Mi-ombre	oui	Caduc	Juin / Juillet	Blanc	0,5 – 1	Assez rapide	Épines
<i>Rosa canina</i>	Églantier des chiens	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec	Soleil	oui	Caduc	Mai / Juillet	Rose pâle	1 – 4	Assez rapide	Épines / Comestible / Médicinal
<i>Rosa micrantha</i>	Églantier à petites fleurs	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Basique	Sec / Frais	Soleil	oui	Caduc	Juin / Juillet	Rose	1 – 2	Assez rapide	Épines
<i>Rosa pimpinellifolia</i>	Rosier pimprenelle	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Basique / Acide	Sec	Soleil	oui	Caduc	Mai / Juin	Blanc	0,8 – 2	Assez rapide	Épines



Arbres et arbustes sauvages locaux de Seine-et-Marne 4/5

Espèce (nom latin)	Espèce (nom français)	Physiologie	Statut d'indigénat	Port	Nature du sol (pH)	Humidité du sol	Ensoleillement	Taille en haie	Feuillage Caduc/Persistant	Période de floraison	Couleur de floraison	Hauteur âge adulte (en m)	Croissance	Épines / Toxicité / Médicinal
<i>Rosa rubiginosa</i>	Églantier couleur de rouille	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec	Soleil	oui	Caduc	Juin / Juillet	Rose	2,5 – 3	Rapide	Épines / Médicinal
<i>Rosa stylosa</i>	Rosier à styles soudés	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Basique / Neutre	Frais	Soleil	oui	Caduc	Mai / Juillet	Blanc rose	2 – 3	Assez rapide	Épines
<i>Rosa tomentosa</i>	Églantier tomenteux	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Basique	Sec / Frais	Mi-ombre	oui	Caduc	Juin / Juillet	Rose clair	1 – 2	Assez rapide	Épines
<i>Salix alba</i>	Saule blanc	Arbuste	Indigène	Étalé	Basique / Neutre	Humide	Mi-ombre / Ombre	?	Caduc	Avril / Mai	Blanc	10 – 15	Rapide	Médicinal
<i>Salix atrocinerea</i>	Saule à feuilles d'olivier	Arbuste	Indigène	Étalé	Neutre	Frais	Soleil / Mi-ombre	oui	Caduc	Mars / Avril	Vert	4 – 6	Assez rapide	
<i>Salix aurita</i>	Saule à oreillettes	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Basique / Acide	Frais / Humide	Soleil / Mi-ombre	oui	Caduc	Mars / Mai	Vert brun	1 – 3	Lente	
<i>Salix caprea</i>	Saule marsault	Arbre	Indigène	Étalé	Basique / Acide	Frais / Humide	Mi-ombre	oui	Caduc	Mars / Avril	Verdâtre	2 – 5	Rapide	
<i>Salix cinerea</i>	Saule cendré	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Basique / Acide	Humide	Mi-ombre	oui	Caduc	Mars / Avril	Verdâtre	3,5 – 5	Assez rapide	
<i>Salix fragilis</i>	Saule fragile	Arbre	Indigène	Étalé	Basique / Neutre	Frais / Humide	Soleil / Mi-ombre	oui	Caduc	Avril / Mai	Verdâtre	5 – 15	Assez rapide	
<i>Salix purpurea</i>	Saule pourpre	Arbuste	Indigène	Étalé bas	Basique / Acide	Frais / Humide	Soleil / Mi-ombre	?	Caduc	Mars / Avril	Blanc vert	3 – 4	Rapide	
<i>Salix triandra</i>	Saule à trois étamines	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Basique / Acide	Frais / Humide	Soleil / Mi-ombre	?	Caduc	Avril / Mai	Verdâtre	5 – 7	Rapide au début	
<i>Salix viminalis</i>	Saule des vanniers	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Neutre	Humide	Mi-ombre	?	Caduc	Avril / Mai	Verdâtre	6 – 10	Rapide	
<i>Sambucus nigra</i>	Sureau noir	Arbuste	Indigène	Ouvert	Basique / Neutre	Frais / Humide	Mi-ombre	oui	Caduc	Juin / Juillet	Blanc	2 – 8	Rapide	Comestible / médicinal
<i>Sorbus aria</i>	Alisier blanc	Arbre	Indigène	Ovale	Basique / Acide	Sec	Soleil / Mi-ombre	oui	Caduc	Mai	Blanc	10 – 15	Assez rapide	

Arbres et arbustes sauvages locaux de Seine-et-Marne 5/5

Espèce (nom latin)	Espèce (nom français)	Physiologie	Statut d'indigénat	Port	Nature du sol (pH)	Humidité du sol	Ensoleillement	Taille en hauteur	Feuillage Caduc/ Persistant	Période de floraison	Couleur de floraison	Hauteur à l'âge adulte (en m)	Croissance	Épines / Toxicité / Médicinal
<i>Sorbus aucuparia</i>	Sorbier des oiseleurs	Arbre	Indigène	Étalé	Neutre / Acide	Frais	Soleil / Mi-ombre	oui	Caduc	Mai / Juin	Blanc	10 – 12	Moyenne	
<i>Sorbus torminalis</i>	Allisier torminal	Arbre	Indigène	Ovale	Basique / Acide	Sec	Soleil / Mi-ombre	oui	Caduc	Mai / Juin	Blanc	10 – 15	Assez lente	
<i>Tilia cordata</i>	Tilleul à petites feuilles	Arbre	Indigène	Ovale	Neutre / Acide	Sec	Mi-ombre	oui	Caduc	Juin	Jaune pâle	15 – 20	Moyenne	Comestible / médicinal
<i>Tilia platyphyllos</i>	Tilleul à grandes feuilles	Arbre	Indigène	Arrondi	Basique / Acide	Frais / Humide	Soleil / Mi-ombre	non	Caduc	Juin / Juillet	Jaune pâle	10 – 40	Assez rapide	Médicinal
<i>Ulex europaeus</i>	Ajonc d'Europe	Arbuste	Indigène	Dressé	Neutre / Acide	Frais	Soleil	oui	Persistant	Mars / Mai	Jaune	1 – 2,5	Rapide	Épines
<i>Ulmus glabra</i>	Orme blanc	Arbre	Indigène	Étalé	Basique / Acide	Frais	Soleil / Mi-ombre	?	Caduc	Avril / Mai	Rouge	15 – 25	Lente	
<i>Ulmus laevis</i>	Orme lisse	Arbre	Indigène	Ovale	Basique / Neutre	Frais	Soleil / Mi-ombre	?	Caduc	Avril / Mai	Rose	15 – 20	Assez rapide	
<i>Ulmus minor</i>	Petit orme	Arbuste	Indigène	Ovale	Basique / Neutre	Frais	Soleil / Mi-ombre	non	Caduc	Mars / Avril	Jaune vert	10 – 30	Rapide	Médicinal
<i>Viburnum lantana</i>	Viorne lantane	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	oui	Caduc	Mai / Juin	Blanc	3 – 4	Moyenne	Toxique
<i>Viburnum opulus</i>	Viorne obier	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	oui	Caduc	Mai / Juin	Blanc	2 – 5	Moyenne	Toxique



Arbres et arbustes invasifs 1/1

(végétaux à éviter de planter)

Espèce (nom latin)	Espèce (nom français)	Physiologie	Statut d'indigénat	port	Nature du sol (pH)	Humidité du sol	Ensoleillement	Taille en haie	Feuillage Caduc/ Persistant	Période de floraison	Couleur de floraison	Hauteur à l'âge adulte (en m)	Croissance	Épines / Toxicité / Médicinal
<i>Ailanthus altissima</i>	Ailante glanduleux	Arbre	Naturalisé et invasif	Étalé	Neutre	Frais	Soleil / Mi-ombre	?	Caduc	Juillet / Août	Jaune verdâtre	20 – 25	Rapide	Toxique (animaux) / Médicinal
<i>Acer negundo</i>	Érable negundo	Arbre	Naturalisé et invasif	Étalé	Basique / Acide	Sec / Frais	Soleil / Ombre	non	Caduc	Mars / Avril	Rouge (M), Jaune vert (F)	9 – 20	Rapide au début	
<i>Berberis aquifolium</i>	Mahonia faux-houx	Arbuste	Naturalisé Comportement invasif	Étalé bas	Basique / Acide	Frais	Mi-ombre / Ombre	oui	Persistant	Février / Mars	Jaune vif	1 – 2	Moyenne	
<i>Buddleja davidii</i>	Arbre aux papillons	Arbuste	Naturalisé et invasif	Ouvert	Basique / Acide	Frais	Soleil	oui	Caduc	Avril / Septembre	Pourpre lilas	2 – 3	Rapide	
<i>Prunus laurocerasus</i>	Laurier-cerise	Arbuste	Naturalisé et invasif émergent	Buissonnant	Neutre / Acide	Frais	Soleil / Mi-ombre	oui	Persistant	Avril / Mai	Blanc	3 – 8	Moyenne	Toxique
<i>Prunus serotina</i>	Cerisier d'automne	Arbre	Naturalisé et invasif	Colonnaire	Basique / Acide	Frais	Soleil	?	Caduc	Juin	Blanc	20 - 30	Moyenne	
<i>Robinia pseudoacacia</i>	Robinier faux-acacia	Arbre	Naturalisé et invasif	Conique large	Basique / Acide	Sec / Frais	Soleil	?	Caduc	Juin / Juillet	Blanc	20 – 25	Rapide au début	Comestible

⚠ Attention: ces espèces sont invasives*

* espèces invasives : espèces d'origine exotique introduites dans un nouveau domaine géographique. Elles présentent un caractère envahissant et remplacent les espèces sauvages locales, seules plantes hôtes pour la faune (insectes notamment).

Fruitiers locaux de Seine-et-Marne 1/2
(liste des croqueurs de pommes – www.croqueursdepommes77.fr)

Type de fruitier	Variété	Port	Conservation	Rusticité/ Maladies	Usage	Couleur du fruit	Taille fruit et productivité	Maturité	Période de floraison	Commentaires	Texture et goût de la chair
Pommier	Barré		Longue		Couteau, jus	Rouge	Moyen	Automne/Hiver	Tardive	Verger plein vent	Tendre, juteuse, peu sucrée, assez parfumée
Pommier	Barré à grappe		Longue		Jus	Blanc-vert/rouge	Petit	Tardive	Tardive	Verger plein vent	Ferme, fine, juteuse, faiblement sucrée, acide
Pommier	Barré d'Anjou					Rouge et jaune		Fin Automne		Verger plein vent	Fine, juteuse, sucrée, peu parfumée
Pommier	Bassard	Arrondi			Cuisson, jus	Vert		Octobre	Fin Mai	Verger plein vent	Assez fine, juteuse, assez sucrée, assez parfumée
Pommier	Belle de Neufmontier	Arrondi	Longue		Couteau, jus	Rouge et jaune		Hiver		Verger plein vent	Fine, juteuse, croquante, acidulée, sucrée
Pommier	Belle fille	Arrondi	Moyenne		Couteau, jus	Rouge et jaune	Gros	Automne/début Hiver	Mi-Mai	Verger plein vent	Assez sucrée, acidulée
Pommier	Belle Josephine de SSM	Arrondi	Moyenne		Cuisson	Rouge et jaune	Gros	Octobre		Verger plein vent	Assez fine, juteuse, sucrée, un peu acidulée
Pommier	Belle de la Roche	Arrondi			Couteau, jus	Jaune/vert/rouge	Moyen à assez gros	Octobre/début Hiver		Verger plein vent	Fine, croquante, juteuse, légèrement sucrée, parfumée
Pommier	Bondy	Arrondi			Couteau, jus	Jaune/orange		Fin Octobre/début Nov.	Mi-Mai	Verger plein vent	Fine, croquante, juteuse, légèrement sucrée, parfumée
Pommier	Bondy de Vilbert					Vert		Hiver		Verger plein vent	Blanche
Pommier	Caville de Dantzig	Arrondi	Longue	Assez vigoureux	Couteau (b), cuisson (tb), jus	Jaune/vert	Moyen	Octobre/Décembre		Verger plein vent	Fine, très tendre, juteuse, sucrée, parfumée
Pommier	Châtaigner	Arrondi	Longue	Rustique	Couteau, jus	Rouge et jaune	Petit	Fin Octobre	Mi-Mai	Verger plein vent	Ferme, juteuse, sucrée, acidulée
Pommier	Colapuy		Longue	Rustique. Peu sensible	Couteau, jus	Jaune et rouge	Moyen	Décembre/Mars		Verger plein vent	Fine, très juteuse, très sucrée, parfumée
Pommier	Court Pendu gris		Longue	Rustique. Peu sensible	Couteau (b), cuisson (tb)	Jaune	Petit à moyen	Novembre à Avril	Très tardive	Verger plein vent	Fine, ferme, sucrée, parfumée
Pommier	Court Pendu rouge		Longue	Résiste bien aux maladies	Jus	Rouge/jaune	Gros	Novembre/Mars	Tardive	Verger plein vent	Croquante, juteuse, parfumée, sucrée
Pommier	Datte					Rouge et jaune		Automne/Hiver		Verger plein vent	Fine, juteuse, croquante, sucrée, parfumée
Pommier	Date Violette					Jaune et rouge	Très Gros	Hiver		Naine	Tendre, juteuse, sucrée, parfumée
Pommier	De Grignon		Longue		Couteau (b), cuisson (b)	Rouge et jaune	Moyen	Hiver		Verger plein vent	Fine, tendre, juteuse, sucrée, parfumée
Pommier	Faro		Longue		Couteau (b), cuisson (b)	Rouge et jaune	Moyen	Hiver/Printemps		Verger plein vent	Ferme, assez juteuse, acidulée, sucrée
Pommier	Feuille morte					Rouge		Hiver	Tardive	Verger plein vent	Fine, tendre, juteuse, très sucrée, très parfumée
Pommier	Fleur tard					Rouge et jaune		Hiver		Verger plein vent	Juteuse, assez sucrée, parfumée, acidulée
Pommier	Gendreville		Moyenne	Très vigoureux		Rouge	Gros	Janvier/Mai	Mai	Verger plein vent	Juteuse, assez sucrée, parfumée, acidulée
Pommier	Gros Barré		Longue		Cuisson (tb)	Vert		Décembre/Mars		Verger plein vent	Sucrée, un peu acidulée, peu parfumée
Pommier	Gros Locard		Longue	Rustique		Jaune et rouge		Hiver		Verger plein vent	Juteuse, sucrée
Pommier	Hochet					Jaune et rouge		Hiver		Verger plein vent	Juteuse, sucrée, parfumée
Pommier	Hollande					Jaune et rouge		Hiver		Verger plein vent	Ferme, croquante, juteuse, sucrée, parfumée
Pommier	Joannette					Jaune/orange		Fin Automne/Hiver		Verger plein vent	Juteuse, sucrée, parfumée
Pommier	Marie-Madeleine				Couteau, jus	Jaune/orange		Fin Automne/Hiver		Verger plein vent	Ferme, croquante, juteuse, sucrée, parfumée
Pommier	Maupertuis				Cuisson	Jaune et rouge	Petit	Automne/Hiver		Verger plein vent	Peu rigoureux
Pommier	Michélicite				Couteau	Rouge, jaune/vert	Très Gros	Automne/Hiver		Verger plein vent	Sucrée, parfumée
Pommier	Nourde France	Élancé			Couteau	Rouge/rouge	Fine à gros	Novembre	Mi-Mai	Verger plein vent	Fine, très juteuse, sucrée, parfumée
Pommier	Pé				Couteau	Rouge et jaune	Petit à moyen	Octobre/Janvier		Verger plein vent	Fine, juteuse, peu sucrée, peu parfumée
Pommier	Ravaillac			Moyennement vigoureux	Couteau, cuisson, jus	Rouge et jaune		Automne/Hiver		Verger plein vent	Ferme, croquante, peu juteuse, peu sucrée, parfumée
Pommier	Rosa		Longue			Rouge		Fin Automne/Hiver		Verger plein vent	Juteuse, peu sucrée, parfumée
Pommier	Rouge de Bourron				Couteau, jus	Jaune/orange		Hiver		Verger plein vent	Douce, sucrée, un peu relevée
Pommier	Rousseau				Couteau, jus	Jaune, vert/rouge		Hiver	Tardive	Verger plein vent	Casante, peu juteuse, sucrée, peu acidulée
Pommier	Saint Médard				Couteau, jus	Rouge et jaune		Fin Février		Verger plein vent	Fine, juteuse, sucrée, peu parfumée
Pommier	Sébin					Rouge	Très Gros	Fin Automne/Hiver		Verger plein vent	Fine, juteuse, sucrée, peu parfumée
Pommier	Têteau					Rouge		Fin Automne/Hiver		Verger plein vent	Fine, juteuse, sucrée, peu parfumée
Pommier	Vérité					Rouge		Fin Automne/Hiver		Verger plein vent	Fine, juteuse, sucrée, peu parfumée
Pommier	Vincent					Rouge		Fin Automne/Hiver		Verger plein vent	Fine, juteuse, sucrée, peu parfumée



Fruitiers locaux de Seine-et-Marne 2/2 (liste des croqueurs de pommes – www.croqueursdepommes77.fr)

Type de fruitier	Variété	Port	Conservation	Rusticité/ Maladies	Usage	Couleur du fruit	Taille fruit et productivité	Maturité	Période de floraison	Commentaires	Texture et goût de la chair
Poirier	Angléterre			Vigoureux	Jus	Vert				Plein vent	Âpre, acide
Poirier	Angloisse										
Poirier	Binette										
Poirier	Bonne Ette				Jus	Jaune, verdâtre					Ferme à dure, bien juteuse, parfumée
Poirier	Charlot				Cuisson	Jaune doré	Moyen	août			Blanche, dure, cassante, astringente
Poirier	Char-ôti										
Poirier	Chenet										
Poirier	Crole (non Sauger)				Jus						
Poirier	De Carrière										
Poirier	De Dieu										
Poirier	De Foin										
Poirier	De l'orme										
Poirier	Delorme										
Poirier	Laitte										
Poirier	Laurier Blanc										
Poirier	Masclet										
Poirier	Madelaine		Faible								
Poirier	Mariette/Messire Jean d'Hiver				Cuisson	Jaune citron	Petit, Productif	Fin Juil. (à cueillir vert)			Juteuse, acidulée, sucrée, fondante
Poirier	Martin Sec de Provins				Cuisson	Roux à bronzé	Moyen	Mi-Octobre à Novembre			
Poirier	Mitou					Faive/Marron		Fin Nov. à fin Janvier			Cassante, sucrée
Poirier	Oignon										
Poirier	Rigaud Rond										
Poirier	Vespre										
Poirier	Mirabelle										
Poirier	Reine-Claude	Érigé		Rustique	Couteau, cuisson	Jaune	Petit	Abât à Septembre	Mars-avril	Plein vent	Jaune
Poirier		Érigé				Vert	Assez gros	Fin Juillet/ Début Août	Mars-avril		Jaune/verte, juteuse, sucrée



Fruitiers locaux d'Ile-de-France 1/1 (liste des croqueurs de pommes – www.croqueur-idf.fr)

Type de fruitier	Variété	Port	Conservation	Rusticité/ Maladies	Usage	Couleur du fruit	Taille fruit et productivité	Maturité	Période de floraison	Commentaires	Texture et goût de la chair
Pommier	Belle de Pontoise		Moyenne	Rustique. Peu sensible. Moyennement vigoureux	Couteau, cuisson	Jaune/rouge	Gros	Octobre à Janvier	Début Mai	Verger plein vent. Naine	Fine tendre, juteuse, acidulée, parfumée
Pommier	Cateau		Longue		Jus	Jaune et rouge	Moyen	Fin hiver	Très tardive	Verger plein vent	Peu sucrée, acidulée, parfumée
Pommier	Fer de Seine et Oise					Jaune paille/rouge	Moyen	Janvier à Mars	Très tardive	Verger plein vent	Fine, juteuse, sucrée, peu parfumée
Pommier	Jean Huré	Retombant			Jus	Orange/rouge		Fin hiver	Fin Mai	Verger plein vent	Ferme, croquante, parfumée, assez sucrée
Pommier	Jeanne Hardy					Jaune/rouge	Gros	Début Novembre			Sucrée, ferme
Pommier	Merveille de Chatou										
Pommier	Postophe d'hiver										
Pommier	Reinette Abris	Etalé	Moyenne	Très vigoureux	Couteau, cuisson, jus	Jaune	Petit à moyen	Fin Oct./Mi-Décembre		Verger plein vent	Juteuse, sucrée, légèrement acidulée
Pommier	Reinette Fournaire					Jaune/brun			Hiver	Verger plein vent	Fine, peu juteuse, sucrée, acidulée, parfumée
Pommier	Reinette Thoirin				Couteau, cuisson, jus	Rouge		Fin février à Juin		Verger plein vent	Fine, juteuse, acidulée, parfumée
Pommier	Rouget seréris										Sucrée, acidulée
Poirier	Adèle de Saint Denis					Jaune/brun	Gros calibre	Février à Avril			Fondante, sucrée
Poirier	Béa de Chaumontel					Jaune	Gros calibre	Novembre/Décembre	mars		Très parfumée
Poirier	Bonne Jeanne			Vigoureux	Cuisson	Jaune verdâtre	Très gros calibre	Février à Avril			Casante, granuleuse
Poirier	Catillac	Ouvré					petit calibre	Mi-Juillet			Ferme, craquant
Poirier	Colorée de Juillet						Gros	Septembre			
Poirier	Piseresse			Sensible à l'Oidium. Vigoureux			Gros	Août/Septembre	avril	Fertile	Blanche, fine, sucrée
Pêcher	Alexis Lepère			Vigoureux. Fruits fragiles à la pluie		Jaune rouge	Gros	Début Septembre		Fertile. Craint les terrains humides	Blanche, très juteuse, fine, acidulée, sucrée, parfumée
Pêcher	Belle Henry de Pinault			Rustique			Gros à très gros	Début Septembre		Très fertile	
Pêcher	Belle Impériale			Vigoureux. Sensible à la cloque	Très bonne qualité	Rouge foncé	Gros à très gros	Fin Septembre		Très fertile (chaud)	Blanche
Pêcher	Blondeau			Vigoureux			Assez gros	Fin Septembre		Fertile	
Pêcher	Bonourviter			Peu vigoureux	Très bonne tous usages		Assez gros	Fin Septembre		Tailler court et éclaircir.	Blanche, juteuse, fondante
Pêcher	Bourdine						Gros			Fertile (chaud)	
Pêcher	Galandé			Rustique		Pourpre foncé	Gros	Début Août/	Mars-avril	Très fertile. Plein vent	Blanche, assez juteuse, sucrée, très parfumée
Pêcher	Grosse Mignonne	Semi- Horizontal		Vigoureux. Fruit fragile. Résiste aux maladies	Très bonne tous usages	Jaune rouge	Gros à très gros	Début Septembre		Très fertile. Plein vent	Parfumée, fondante
Pêcher	Grosse Mignonne Hâtive						Assez gros	Mi-Août		Fertile	
Pêcher	Louis Grognet			Vigoureux. Sensible à l'Oidium	Très bonne qualité		Gros	Fin Août		Très fertile en plein vent	Sucrée
Pêcher	Madeline rouge de Coursion			Vigoureux. Sensible à l'Oidium			Gros	Fin Août		Très fertile en plein vent	Sucrée
Pêcher	Noire de Montreuil			Vigoureux. Très rustique. Sensibilité à la cloque			Assez gros	Début Septembre		Fertile	Ferme
Pêcher	Précoce de Halle			Vigoureux			Gros à très gros	Début Août		Très fertile. Culture en Espalier ou plein vent	
Pêcher	Professeur Vlaire			Rustique et vigoureux	Fruit très apprécié		Gros	Début Août		Plein vent	
Pêcher	Reine des Vergers		Délicate	Rustique	Fruit très apprécié		Gros	Septembre		Plein vent	
Pêcher	Saway			Vigoureux			Gros	Octobre		Fertile, exposition sud	
Pêcher	Téton de Vénus /	Etalé		Peu vigoureux, très rustique		Jaune rose	Très Gros	Fin Septembre	Fin Mars/	Fertile. exposition sud	Blanche verte, fondante, sucrée, juteuse, parfumée
Pêcher	Belle de Vitry						Assez gros	Fin Septembre	Début Avril	humide ni calcaire	Blanche
Pêcher	Théophile Saour				Excellente	Rouge	Petit	Mi-Septembre		Autofertile	Douce, sucrée
Pêcher	Belle de Choisy				Eau de vis, conserve	Rouge clair	Petit	Fin Juin		Autofertile	Juteuse, acide
Censier	Censie de Montmorency						Gros	Mai/Juin		Très fertile	Tendre, juteuse, acidulée, sucrée
Censier	Impératrice Eugénie					Rouge foncé	Gros				