



Commune du Département
de Seine et Marne

P.L.U.

Plan Local d'Urbanisme

PRESCRIPTIONS RÉGLEMENTAIRES

SOMMAIRE

DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....	3
1 Les règles d'urbanisme.....	3
2 Les définitions.....	3
3 Les modalités d'application.....	3
DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES U.....	5
ZONE UA.....	5
ZONE UB.....	17
ZONE UEZh.....	29
ZONE UH.....	31
ZONE UX	40
ZONE AU _a	49
ZONE AU _b	57
ZONE AUE.....	64
ZONE AUX _a	68
ZONE AUX _b	76
DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES - ZONES A	84
ZONE A.....	84
ZONE Azh	90
DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES - ZONES N.....	92
ZONE N.....	92
ZONE Nzh	98

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1 LES RÈGLES D'URBANISME

Constituent le règlement du Plan Local d'Urbanisme :

1. Le présent document « prescriptions réglementaires »,
2. Les documents graphiques du règlement délimitant les zones et les secteurs.

Le P.L.U. couvre le territoire communal.

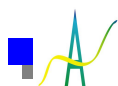
2 LES DÉFINITIONS

S'entendent comme indiqué ci-après, sauf disposition contraire explicite dans les prescriptions réglementaires de zone :

- Est dénommé « voie » et « emprise publique », un espace public ou privé, ouvert à la circulation publique automobile et en état de viabilité, et présentant de satisfaire aux exigences de la sécurité de la circulation et des accès, de la protection civile et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie, quelque soit le nombre de propriétés desservies.
- Est dénommé « espace commun » un espace privé de desserte d'une ou plusieurs propriétés ne présentant pas les caractéristiques de voie telles que définies ci-dessus.
- Est considérée comme « baie », une partie vitrée dans un bâtiment, qui est cumulativement :
 - transparente,
 - dont la surface excède 0,2 m²,
 - qui présente un angle supérieur à 45° avec l'horizontale.
- La hauteur est mesurée :
 - depuis le point le plus haut de la construction ou partie de construction considérée (faîtage, égout de toit, mat, clôture, ...), hors élément ponctuel (cheminées, pilastres...),
 - au point le plus bas du sol naturel, à l'aplomb de ce point.
- Les extensions des constructions sont celles dont la surface de plancher n'excède pas au choix 40m² ou une superficie égale à 20% de l'emprise au sol du bâtiment.
- Une annexe est une construction qui par sa configuration ou ses dimensions ne peut être habitée ou recevoir une vocation principale et est accessoire à une construction principale.

3 LES MODALITÉS D'APPLICATION

- Les travaux, changement de destination, extension, ou aménagement qui sont sans effet sur une règle, ou qui améliore le respect de la règle, sont autorisés, même si la construction ou l'aménagement existant ne respecte



pas ladite règle.

- Les extensions s'estiment cumulativement depuis la date d'approbation ou de révision non allégée du plan local d'urbanisme.
- Pour l'application des articles 6 et 8, l'implantation se considère à la partie externe du mur à l'exclusion des modénatures, porches, marquises, égouts du toit ou autres débordements mineurs non accessibles et sans liaison avec le sol.
- Pour l'application des articles 6, 7, 8 et 9, les parties enterrées ne sont pas prises en compte, sauf dispositions explicites dans le corps de règle.
- Pour les calculs par tranche, on arrondit au chiffre entier supérieur.
- La distance par rapport aux baies, se compte perpendiculairement et horizontalement entre tout point de la baie concernée et la limite ou la construction considérée.
- La vocation de la construction est attachée à sa configuration et non au statut de l'occupant.
- En application de l'article L.123-1-5, modifié par la loi ALUR du 24 mars 2014, il n'est plus possible de réglementer l'article 5 relatif à la superficie des terrains, et l'article 14 relatif au coefficient d'occupation des sols. Ces deux articles ont été enlevés du présent document de prescriptions réglementaires.
- En application de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme, il est précisé que dans le cas de permis devant faire l'objet de divisions en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent P.L.U. sont applicables au projet pris dans son ensemble, sauf disposition spécifique dans le corps de la règle.

UA1 - OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations du sol produisant des nuisances (sonores, olfactives, visuelles, polluantes) incompatibles avec la proximité de l'habitat.

Le changement de destination des commerces en rez de chaussée.

Les constructions suivantes :

- industrie.

Les aménagements et les constructions qui y sont liées le cas échéant, suivants :

- terrains de camping,
- parcs résidentiels de loisirs,
- aires de sports ou loisirs, motorisés,
- parc d'attraction,
- création et/ou extension de garages couverts,
- installation de caravanes quelle qu'en soit la durée,
- dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes,
- dépôts et stockages permanents de déchets inertes,
- affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces non bâtis.

UA2 - OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS

- L'artisanat à condition que la surface de plancher n'excède pas 300 m².
- Les bureaux à condition que la surface de plancher n'excède pas 50 m².
- L'entrepôt à conditions cumulativement :
 - qu'il soit lié à une activité économique autorisée d'artisanat, de bureau, de commerce, d'hébergement hôtelier,
 - qu'il n'excède pas 150 m² de surface de plancher d'activité sur la propriété.

Les installations classées nouvelles et les extensions des installations classées existantes sont autorisées à condition qu'elles soient nécessaires au service de la zone, au fonctionnement d'un service public ou d'une activité autorisée, sous réserve que :

- des dispositions particulières soient prises afin d'éviter toute gêne ou tous risques pour le voisinage (nuisances, incendie, explosion...),
- les nécessités de leur fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs,
- leur volume et leur aspect extérieur s'intègrent harmonieusement dans leur environnement,
- leur implantation n'engendre pas de distances d'isolement excédant les limites du terrain dont dispose l'établissement concerné.

Restent autorisés les travaux et les extensions des constructions existantes qui ne seraient pas autorisées en application des prescriptions des articles 1 et 2 ci dessus et à condition qu'ils ne conduisent pas à augmenter des nuisances ou risques existants le cas échéant.

UA3 - VOIES ET ACCÈS

IL N'EST PAS FIXÉ DE RÈGLE POUR

- Les équipements publics ou d'intérêt collectif.
- Les travaux et les extensions d'une construction existante qui n'induisent pas une augmentation notable de la fréquentation de la voie.

Les constructions et les aménagements doivent avoir un accès direct à une voie dont les caractéristiques répondent à l'importance et à la destination des constructions et aménagements de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier.

Il ne peut être créé au maximum que deux accès par voie et par unité foncière.

Lorsque les voies se termineront en impasse, celles-ci devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Dans les opérations d'ensemble, les cheminements piétons devront mailler l'ensemble des espaces publics ou collectifs limitrophes à l'opération, le cas échéant.

UA4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

IL N'EST PAS FIXÉ DE RÈGLE POUR

- Les équipements publics ou d'intérêt collectif.
- Les travaux et les extensions d'une construction existante qui n'induisent pas une augmentation notable de la sollicitation des réseaux.

POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS

Les constructions et aménagements destinées à recevoir des personnes doivent être desservie :

- en eau potable par le réseau public,
- en électricité,
- par l'assainissement eaux usées (réseaux séparatifs),

avec des caractéristiques compatibles avec le projet.

EAUX USÉES

Le branchement sur le réseau existant est obligatoire : toute construction rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement au réseau public.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les égouts pluviaux, rivières et fossés est interdite.

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité. Ces eaux usées doivent faire l'objet d'un pré-traitement avant rejet dans le réseau collectif.

EAUX PLUVIALES

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou d'insuffisance de réseau, des dispositifs appropriés et proportionnés en fonction de l'opération projetée et du terrain, doivent permettre l'évacuation des eaux pluviales, soit directement, soit après prétraitement ou après stockage préalable vers un exutoire.

Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Le traitement des eaux pluviales de surface issues des espaces dédiés au stationnement de plus de 150 m² doit faire l'objet d'un pré-traitement, séparateur d'hydrocarbure...avant rejet dans le réseau collectif.

Dès leur conception, les aménagements intègrent des dispositions techniques limitant le volume des eaux pluviales (usage des espaces verts, bassin d'agrément, système de récupération des eaux pour l'arrosage des espaces verts, etc..) et limitant ou écrêtant le débit de ces eaux (rétention en

terrasse, chaussées poreuses...).

En particulier, les espaces dédiés au stationnement de surface des véhicules devront prendre des mesures en faveur d'une gestion des eaux pluviales générées, y compris l'accompagnement de systèmes de pré-traitement avant le rejet dans le réseau collectif pour les surfaces de plus de 150 m². Ainsi, de façon à réduire les eaux de ruissellement et lutter contre les inondations, le débit de rejet des eaux dans l'égout pluvial est limité à 1 litre / seconde / hectare imperméabilisé.

Des dispositifs techniques doivent être mis en place afin d'éviter les remontées des eaux dans les bâtiments (types clapets anti-retour).

POUR LES PISCINES

Les eaux de piscine ne peuvent être déversées dans le réseau d'eaux usées. Elles ne peuvent être rejetées dans le milieu naturel, l'émissaire ou le réseau d'eau pluviale qu'après avoir subi un traitement visant à supprimer les substances de nature à porter atteinte au milieu naturel.

ORDURES MÉNAGÈRES

Les constructions et aménagements doivent comporter un local de stockage des déchets dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les récipients nécessaires à la collecte des déchets qu'ils génèrent.

Ce local doit soit être à l'intérieur d'une construction, soit être une annexe couverte.

Il doit se situer à proximité de la voie empruntée par les véhicules de ramassage des ordures ménagères sur le terrain propre à l'opération.

UA6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans une bande de 15 m rue Charles Pathé, les constructions principales doivent s'implanter obligatoirement en limite de la voie.

L'implantation au-delà de la bande de 15 m n'est autorisée que si la totalité du linéaire de l'alignement rue Charles Pathé est bâti.

Les constructions principales se desservant rue Maurice Ambolet doivent s'implanter avec un retrait de 2,5 m de l'emprise publique.

Pour les autres voies, les constructions principales doivent s'implanter :

- soit en limite de la voie,
- soit avec un retrait au plus égal à 2,5 m,
- soit en prolongement de l'une des constructions principales existant sur le terrain, ou en limite séparative.

En cas d'opération d'ensemble, les bâtiments pourront s'implanter à

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES U

l'alignement ou en respectant un retrait de 3 m sur les voies privées de l'opération.

Les saillies sont interdites.

Les abris de jardin non maçonnés doivent être implantés à l'arrière des constructions principales.

TOUTEFOIS

Les extensions des constructions existantes peuvent s'implanter en ne respectant pas la marge de retrait fixée aux dispositions générales.

Les équipements publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter soit en limite, soit en retrait lorsque cela est préférable pour leur fonctionnement.

UA7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1. Dans une bande de 15 m :

- a) Rue Charles Pathé, les constructions principales doivent s'implanter sur les deux limites séparatives aboutissant à la voie.
- b) Dans le reste de la zone : les constructions principales doivent s'implanter au moins sur l'une des limites aboutissant à la voie.

En cas de retrait, les constructions doivent s'écarter des ces limites en respectant une distance minimale de 1,90 m. Cette distance est portée à 8 m en cas de baie.

2. Au delà d'une bande de 15 m :

Les constructions principales peuvent s'implanter au plus sur l'une des limites séparatives aboutissant à la voie.

En cas de retrait, les constructions doivent s'écarter de ces limites en respectant une distance minimale de 1,90 m. Cette distance est portée à 8 m en cas de baie.

Les annexes peuvent s'implanter soit en limite soit en retrait.

Les abris de jardin non maçonnés doivent respecter un recul d'au moins 1 m des limites séparatives.

En cas d'opération d'ensemble, le retrait de 1,90 m minimum imposé ci-dessus pourra être ramené à une mitoyenneté en cas de mur aveugle.

TOUTEFOIS

Les équipements publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter librement par rapport aux limites.

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES U

UA8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Deux constructions principales non accolées doivent être distantes d'au moins 8 m. En cas de mur aveugle, les constructions peuvent être mitoyennes ou implantées en respectant un retrait minimum de 3 m.

Les abris de jardins non maçonnés doivent être distants d'au moins 3 m des constructions principales.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements publics ou d'intérêt collectif lorsque cela est préférable pour leur fonctionnement.

UA9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Aucune emprise au sol de construction ou aménagement imperméabilisé n'est autorisée à moins 6 mètres des rives d'un cours d'eau non domanial, sauf pour les services publics ou d'intérêt collectif liés à la gestion de l'eau ou au franchissement.

UA10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions, dont les extensions, ne doit pas excéder :

- 7 m à l'égout du toit ou acrotère,
- 12 m au faîtage.

La hauteur totale des annexes à une seule pente et inférieure à 35° ne doit pas excéder 3,5 m au faîtage.

Celle des annexes à deux pentes (de 35 à 45°) ne doit pas excéder 2,5 m à l'égout du toit.

La hauteur des vérandas ne doit pas excéder la hauteur au faîtage de la construction existante.

UA11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

GÉNÉRALITÉ

En fonction de leur architecture, de leurs dimensions ou de leur aspect extérieur, les constructions, les restaurations, les extensions ainsi que les réalisations d'ouvrages et de clôtures ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, ainsi qu'à la conservation des perspectives de la ville.

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES U

Peuvent s'exonérer des règles ci-dessous, à condition que cela ne conduise pas à une situation portant atteinte au paysage ou à la facture architecturale du bâtiment :

1. Les abris de jardin non maçonnés de moins de 20 m² de surface au sol.
2. Les vérandas, serres et piscines.
3. Les constructions suivantes affirmant une architecture de style contemporain :
 - les équipements publics ou d'intérêt collectif,
 - les constructions ou parties de construction mettant en valeur un aspect ou une fonction du bâtiment,
 - des constructions servant de liaison entre deux parties bâties différentes en volumétrie, facture ou époque architecturale...
4. Les parties de constructions de conception bioclimatique ou employant des énergies renouvelables ou des dispositifs de récupération ou d'utilisation des eaux pluviales.
5. Les travaux et les extensions d'une construction existante ainsi que les constructions édifiées sur une propriété supportant déjà une construction principale, pour :
 - s'harmoniser avec l'architecture de la construction existante,
 - s'adapter à la volumétrie ou au positionnement des baies de la construction existante.

Les éléments architecturaux du bâti ancien doivent être conservés ou rénovés.

FAÇADES ET PIGNON

Les façades doivent être conçues dans le souci de conserver un caractère urbain harmonieux.

Il s'agit notamment de traiter avec un soin particulier le dimensionnement et le rythme des ouvertures ainsi que les matériaux et les couleurs des enduits et des huisseries.

Les coloris des revêtements de façades et des éléments de parements et boiseries doivent respecter le nuancier joint en annexe.

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

Rue Charles Pathé, les fenêtres sur rue doivent être accompagnées de volets battants ou, en cas de volets roulants ou autre système, accompagnées d'éléments de parement similaires d'aspect à des volets battants ouverts.

Les hauteurs maximales des aménagements de façades commerciales sont limitées au niveau des appuis de fenêtres du 1^{er} étage et à 3,5 m.

De plus :

- la largeur du percement de la vitrine commerciale est limité au dernier trumeau ou calage du bâtiment,
- les bardages métalliques ou plastiques sont interdits.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions.

L'aspect des enduits extérieurs sera gratté, taloché, lissé ou mis en peinture.

Les murs en bois des constructions principales ne peuvent avoir un aspect de rondins ou de planches entières.

Les murs en bois apparent doivent être de teinte naturelle.

TOITURES

L'utilisation de matériaux, pour la réalisation des couvertures, dont la qualité et l'aspect extérieur seraient de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, est interdite.

Les toitures terrasses ne sont autorisées que si elles sont végétalisées et si elles ne sont pas accessibles depuis l'étage du bâtiment.

Les toitures doivent être composées d'un ou plusieurs éléments à deux versants dont la pente sera comprise entre 35° et 45° et ne comportant aucun débord sur les pignons.

Les toitures doivent être recouvertes :

- soit de matériaux ayant l'aspect et le couleur de la tuile vieillie,
- soit d'ardoise,
- soit de verrières (vitrage, panneaux solaires, photovoltaïque...) arasées avec le reste de la toiture.

Les toitures en zinc sont autorisées pour les bâtiments anciens qui en comportent déjà ou en ont comporté.

L'éclairage éventuel des combles sera assuré par des ouvertures en lucarnes, lucarnes rampantes ou châssis de toit dont la somme des largeurs ne devra pas excéder la moitié de la longueur de la toiture.

Les parties de construction édifiées en superstructure sur les terrasses et toitures, telles que cheminées, machineries d'ascenseur, de réfrigération, de sorties de secours... doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

CLÔTURES

Si l'implantation des constructions est admise en retrait de l'alignement, un grand soin doit être apporté au traitement de la clôture et notamment son aspect et sa hauteur doivent s'harmoniser avec la façade du bâtiment et les volumes des constructions avoisinantes.

Elles peuvent être constituées :

- soit de murs pleins d'une hauteur maximale de 1,80 m,

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES U

- soit de haie vive adossée ou non à un grillage, et pouvant comporter une partie basse pleine (muret) d'une hauteur maximale de 0,50 m.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des murs et murets. Les deux côtés du mur et du muret doivent être traités.

La hauteur du portail ne doit pas excéder celle de la clôture, ni être supérieure à 2 m.

LES ABORDS DE LA CONSTRUCTION

Les réseaux énergie et télécommunication doivent être enterrés.

Les paraboles doivent être localisées de façon à n'être que peu visibles depuis la voie ou les espaces publics.

Dans les opérations d'ensemble, les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas être visibles depuis les abords de la construction. Elles doivent donc se situer le cas échéant, à l'intérieur du bâtiment.

BÂTIMENTS D'INTÉRÊT ARCHITECTURAL OU PATRIMONIAL REPÉRÉS AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

Ces bâtiments sont soumis à permis de démolir.

Toute démolition qui porterait atteinte à l'homogénéité architecturale du bâtiment est interdite, sauf si la partie à démolir rend au bâtiment un aspect originel ou supprime un anachronisme.

Les extensions doivent, soit reproduire le style du bâtiment, soit être de facture contemporaine.

Les travaux sur ces bâtiments doivent conserver l'aspect et la volumétrie actuel du bâtiment sauf à rendre au bâtiment un aspect originel ou supprimer un anachronisme.

Les ornements existantes traditionnelles, maçonnées ou de ferronneries, (corniches, bandeaux, modénatures, épis de faîtage...) doivent être conservées ou remplacées, sauf si leur suppression rend au bâtiment un aspect originel ou supprime un anachronisme.

UA12 - STATIONNEMENT

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des aménagements et constructions doit être assuré en dehors de la voie ou de l'emprise publique.

Dans les opérations d'ensemble, les règles doivent être respectées à la parcelle et non globalement à l'échelle de l'opération.

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES U

Les emplacements de stationnement peuvent être réalisés en souterrain.

Le stationnement des deux roues motorisés sera assuré sur les espaces dédiés aux véhicules automobiles.

Un local couvert aisément accessible, en rez-de-chaussée sera réalisé pour le stationnement des vélos, pour toute nouvelle construction à usage d'habitation collective, de bureaux, d'activités ou d'équipement publics ou d'intérêt collectif.

Pour les logements individuels, seuls sont pris en compte pour l'application de la règle, les emplacements de stationnement éventuellement couverts, mais non fermés. Les emplacements dans les bâtiments principaux ou accessoires ne sont pas comptabilisés.

RATIOS MINIMAUX AU STATIONNEMENT DES VÉLOS

Il doit être aménagé des superficies pour le stationnement des vélos dans les conditions suivantes :

- pour les logements de plus de 200 m² de surface de plancher : 0,75 m² par 50 m² de surface de plancher
- pour les bureaux, artisanat, industrie : 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher.

DIMENSIONNEMENT

Les emplacements de stationnement des voitures doivent au minimum respecter les dimensions suivantes :

- longueur : 5 m
- largeur : 2,50 m
- dégagement : 5 m

Les emplacements de stationnement vélo doivent faire 1,5 m².

Les rampes d'accès doivent respecter les dimensions suivantes :

- 3,5 m pour celles en sens unique
- 3,5 m pour celles en double sens desservant jusqu'à 60 voitures
- 5 m pour celles en double sens desservant plus de 60 voitures

Les rampes d'accès ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les trois premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5%, sauf dans le cas d'impossibilité technique.

Leur rayon intérieur ne peut être inférieur à 5 m. Leur rayon extérieur devra être égal au rayon intérieur augmenté d'une largeur de 3,50 m pour une rampe à sens unique ou de 5 m pour une rampe à double sens, sans pour autant descendre au- dessous de 9,50 m ou 12 m dans chacun des cas.

RATIOS

Sauf dans les cas spécifiques prévus par la législation, il est imposé :

Pour l'habitation : 2 places par logement.

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES U

Dans les opérations d'ensemble comportant plus de 10 logements, il est imposé la réalisation d'un nombre d'emplacements supplémentaires égal à 10% du nombre de logements, sans être inférieure à 2 emplacements. Ces emplacements seront banalisés sans pouvoir être affectés à un usage privatif. Ils seront localisés de préférence au niveau du rez-de-chaussée.

Pour le commerce, dont la surface de plancher est :

- inférieure à 100 m² : 2 places
- supérieure à 100 m² : 2 places par tranche de 100 m² de surface de plancher jusqu'à 300 m²

Le calcul est porté à 60% de la surface de plancher pour toutes les surfaces au-delà de 300 m².

Pour le bureau : 1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher.

Pour l'artisanat et l'entrepôt : 1 place par tranche inférieure ou égale à 80 m² de surface de plancher. Doivent être prévues des aires de manœuvre suffisantes à l'intérieur de la parcelle.

Pour toute nouvelle construction à usage d'habitation collective, de bureau, d'activité ou d'équipement public, le local réservé au stationnement vélo doit avoir une surface d'au moins 3 m². Sa superficie est calculée en fonction des ratios suivants :

- habitation : 1 emplacement/logement,
- constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : 1 emplacement par 10 places de capacité de réception,
- autres occupations du sol : un nombre d'emplacements équivalent à 30% du nombre d'emplacements dédiés aux automobiles.

TOUTEFOIS

Dans le cas de changement de destination de locaux, d'extension de surélévation ou de réhabilitation, il ne sera exigé de places de stationnement que pour les besoins nouveaux induits par l'opération.

Les besoins en stationnement des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont variables en fonction du caractère de l'établissement.

UA13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS – COEFFICIENT DE BIOTOPE

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

Les espaces non construits et non occupés par les aires de stationnement doivent être traités en espaces verts et plantés, notamment l'espace compris entre le fonds de parcelle et les constructions. Les plantations doivent être réalisées à raison d'au moins un arbre de haute futaie et deux arbres de

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES U

basse tige par tranche de 200 m² de terrain. Ces espaces pourront également accueillir des bassins d'agrément, également utile dans le processus de gestion différée des eaux pluviales.

L'espace libre créé par le retrait d'implantation de la construction doit être planté, notamment en fond de parcelle.

Les aires de stationnement doivent être aménagées de telle sorte que 10 % de la superficie soient plantés.

Les aires de stationnement en surface de plus de 2 places doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige par tranche de 50 m² de surfaces dédiées au stationnement.

Des écrans plantés seront aménagés autour des espaces de stationnement de plus de 500 m². Lorsque leur surface excédera 2 000 m², ils seront divisés par des rangées d'arbres et de haies vives.

Les dalles de couverture situées à des niveaux intermédiaires dans les constructions annexes doivent être traitées en espaces verts ou parkings.

Les haies en clôture doivent comprendre des essences variées et locales. Les végétaux invasifs sont interdits.

IL N'EST PAS FIXÉ DE RÈGLE POUR

- Les équipements publics ou d'intérêt collectif.

UA15 - PERFORMANCES ENVIRONNEMENTALES ÉNERGÉTIQUES ET

Les eaux pluviales provenant des toitures ou autres surfaces non accessibles aux véhicules motorisés, doivent être dirigées vers un dispositif de stockage pour une utilisation à des fins non alimentaires.

DANS LE SECTEUR DE NUISANCES SONORES

Les constructions, les travaux, les changements de destination et les extensions d'une construction existante, à usage d'habitation, de bureau, d'hôtellerie et de services publics ou d'intérêt collectif accueillant des personnes plusieurs heures par jour, doivent satisfaire les obligations d'isolation acoustique définies au code de la construction et de l'habitation.

UA16 - COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Dans le cas d'opération d'ensemble ou permis devant faire l'objet de divisions et qui prévoient la création ou l'aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements communs, il est imposé la pose de fourreaux destinés à recevoir la fibre optique.

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES U

ZONE UB

En application de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme, il est précisé que dans le cas de permis devant faire l'objet de divisions en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent P.L.U. sont applicables à chaque parcelle ainsi divisée.

UB1 - OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations du sol produisant des nuisances (sonores, olfactives, visuelles, polluantes) incompatibles avec la proximité de l'habitat.

Le comblement des rus, mares, plans d'eau et autres milieux humides.

Les constructions suivantes :

- commerces,
- artisanat,
- industrie,
- entrepôt,
- agricole ou forestière.

Les aménagements et les constructions qui y sont liées le cas échéant, suivants :

- terrains de camping,
- parcs résidentiels de loisirs,
- aires de sports ou loisirs, motorisés,
- parc d'attraction,
- installation de caravanes quelle qu'en soit la durée,
- dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes,
- dépôts et stockages permanents de déchets inertes,
- affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces non bâtis.

UB2 - OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS

Les bureaux à condition que la surface de plancher n'excède pas 50 m².

Restent autorisés les travaux et les extensions des constructions existantes qui ne seraient pas autorisées en application des prescriptions des articles 1 et 2 ci dessus et à condition qu'ils ne conduisent pas à augmenter des

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES U

nuisances ou risques existants le cas échéant.

DANS LE SECTEUR DE CONTINUITÉ ÉCOLOGIQUE

Les aménagements et les constructions ne sont autorisés que s'ils ne portent pas atteinte à une zone humide où le cas échéant à condition que cette atteinte à la zone humide soit compensée par la mise en valeur d'une autre partie de cette zone humide ou d'une autre zone humide.

UB3 - VOIES ET ACCÈS

IL N'EST PAS FIXÉ DE RÈGLE POUR

- Les équipements publics ou d'intérêt collectif.
- Les travaux et les extensions d'une construction existante qui n'induisent pas une augmentation notable de la fréquentation de la voie.

Les constructions et les aménagements doivent avoir un accès direct à une voie dont les caractéristiques répondent à l'importance et à la destination des constructions et aménagements de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier.

Il ne peut être créé au maximum que deux accès par voie et par unité foncière.

Lorsque les voies se termineront en impasse, celles-ci devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Dans les opérations d'ensemble, les cheminements piétons devront mailler l'ensemble des espaces publics ou collectifs limitrophes à l'opération, le cas échéant.

UB4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

IL N'EST PAS FIXÉ DE RÈGLE POUR

- Les équipements publics ou d'intérêt collectif.
- Les travaux et les extensions d'une construction existante qui n'induisent pas une augmentation notable de la sollicitation des réseaux.

POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS

Les constructions et aménagements destinées à recevoir des personnes doivent être desservies :

- en eau potable par le réseau public,
- en électricité,

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES U

- par l'assainissement eaux usées (réseaux séparatifs), avec des caractéristiques compatibles avec le projet.

EAUX USÉES

Le branchement sur le réseau existant est obligatoire : toute construction rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement au réseau public.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les égouts pluviaux, rivières et fossés est interdite.

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité. Ces eaux usées doivent faire l'objet d'un pré-traitement avant rejet dans le réseau collectif.

EAUX PLUVIALES

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou d'insuffisance de réseau, des dispositifs appropriés et proportionnés en fonction de l'opération projetée et du terrain, doivent permettre l'évacuation des eaux pluviales, soit directement, soit après prétraitement ou après stockage préalable vers un exutoire.

Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Le traitement des eaux pluviales de surface issues des espaces dédiés au stationnement de plus de 150 m² doit faire l'objet d'un pré-traitement, séparateur d'hydrocarbure...avant rejet dans le réseau collectif.

Dès leur conception, les aménagements intègrent des dispositions techniques limitant le volume des eaux pluviales (usage des espaces verts, bassin d'agrément, système de récupération des eaux pour l'arrosage des espaces verts, etc..) et limitant ou écrêtant le débit de ces eaux (rétention en terrasse, chaussées poreuses...).

En particulier, les espaces dédiés au stationnement de surface des véhicules devront prendre des mesures en faveur d'une gestion des eaux pluviales générées, y compris l'accompagnement de systèmes de pré-traitement avant le rejet dans le réseau collectif pour les surfaces de plus de 150 m². Ainsi, de façon à réduire les eaux de ruissellement et lutter contre les inondations, le débit de rejet des eaux dans l'égout pluvial est limité à 1 litre / seconde / hectare imperméabilisé.

Des dispositifs techniques doivent être mis en place afin d'éviter les remontées des eaux dans les bâtiments (types clapets anti-retour).

POUR LES PISCINES

Les eaux de piscine ne peuvent être déversées dans le réseau d'eaux usées. Elles ne peuvent être rejetées dans le milieu naturel, l'émissaire ou le réseau d'eau pluviale qu'après avoir subi un traitement visant à supprimer les substances de nature à porter atteinte au milieu naturel.

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES U

ORDURES MÉNAGÈRES

Les constructions et aménagements doivent comporter un local de stockage des déchets dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les récipients nécessaires à la collecte des déchets qu'ils génèrent.

Ce local doit soit être à l'intérieur d'une construction, soit être une annexe couverte.

Il doit se situer à proximité de la voie empruntée par les véhicules de ramassage des ordures ménagères sur le terrain propre à l'opération.

UB6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions principales doivent être implantées en retrait, en respectant un recul minimum de 4 m par rapport aux voies et emprises publiques.

Dans les opérations d'ensemble, les bâtiments pourront s'implanter à l'alignement ou en respectant un retrait de 3 m sur les voies privées de l'opération.

Les saillies sont interdites.

Les abris de jardin non maçonnés doivent être implantés à l'arrière des constructions principales.

TOUTEFOIS

Les extensions des constructions existantes peuvent s'implanter en ne respectant pas la marge de retrait fixée aux dispositions générales.

Les équipements publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter soit en limite, soit en retrait lorsque cela est préférable pour leur fonctionnement.

DANS LES SECTEURS 1, 2 ET 3 DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION « MISE EN VALEUR DE L'ENTRÉE DE VILLE »

Les constructions doivent être implantées en retrait, en respectant un recul minimum de 10 m par rapport à la RD 216.

UB7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1. Dans une bande de 20 m :

Les constructions principales peuvent s'implanter en retrait ou sur

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES U

l'une ou les deux limites séparatives aboutissant à la voie.

En cas de retrait, les constructions doivent s'écarter de ces limites en respectant une distance minimale de 1,90 m. Cette distance est portée à 8 m en cas de baie.

2. Au delà d'une bande de 20 m :

Les constructions principales doivent s'implanter en retrait de toutes les limites séparatives, en respectant une distance minimale de 1,90m. Cette distance est portée à 8 m en cas de baie.

Les annexes peuvent s'implanter soit en limite soit en retrait.

Les abris de jardins non maçonnés doivent respecter un recul d'au moins 1m des limites séparatives.

En cas d'opération d'ensemble, le retrait de 1,90 m minimum imposé ci-dessus pourra être ramené à une mitoyenneté en cas de mur aveugle.

TOUTEFOIS

Les extensions d'une construction existante peuvent réduire ces distances minimales à condition qu'elles ne soient pas inférieures à celle observée par le bâtiment existant.

Les équipements publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter librement par rapport aux limites.

UB8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Deux constructions principales non accolées doivent être distantes d'au moins 8 m. En cas de mur aveugle, les constructions peuvent être mitoyennes ou implantées en respectant un retrait minimum de 3 m.

Les abris de jardins non maçonnés doivent être distants d'au moins 3 m des constructions principales.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements publics ou d'intérêt collectif lorsque cela est préférable pour leur fonctionnement.

UB9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Pour l'habitation, l'emprise au sol de chaque bâtiment ou ensemble de bâtiment en continuité ne peut excéder 200 m².

L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas dépasser 60% de la superficie du terrain.

Aucune emprise au sol de construction ou aménagement imperméabilisé

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES U

n'est autorisée à moins 6 mètres des rives d'un cours d'eau non domanial, sauf pour les services publics ou d'intérêt collectif liés à la gestion de l'eau ou au franchissement.

Dans une bande de 2 m depuis la limite avec une zone Agricole, aucune emprise au sol n'est autorisée.

UB10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- 7 m à l'égout du toit ou acrotère,
- 10 m au faîtage.

La hauteur totale des annexes à une seule pente et inférieure à 35° ne doit pas excéder 3,5 m au faîtage.

Celle des annexes à deux pentes (de 35 à 45°) ne doit pas excéder 2,5 m à l'égout du toit.

La hauteur des vérandas ne doit pas excéder la hauteur au faîtage de la construction existante.

UB11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

GÉNÉRALITÉ

En fonction de leur architecture, de leurs dimensions ou de leur aspect extérieur, les constructions, les restaurations, les extensions ainsi que les réalisations d'ouvrages et de clôtures ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, ainsi qu'à la conservation des perspectives de la ville.

Les constructions neuves doivent avoir une volumétrie et un aspect s'harmonisant avec l'ensemble du bâti avoisinant.

Peuvent s'exonérer des règles ci-dessous :

1. Les abris de jardin non maçonnés de moins de 20 m² de surface au sol.
2. Les vérandas, serres et piscines.
3. Les architectures de style contemporain.
4. Les parties de constructions employant des énergies renouvelables ou positives, ou de conception bioclimatique.
5. Les travaux et les extensions d'une construction existante et les

constructions édifiées sur une propriété supportant déjà une construction principale, pour :

- s'harmoniser avec l'architecture de la construction existante,
- s'adapter à la volumétrie ou au positionnement des baies de la construction existante.

Les éléments architecturaux du bâti ancien doivent être conservés ou rénovés.

FAÇADES ET PIGNON

Les façades doivent être conçues dans le souci de conserver un caractère urbain harmonieux.

Il s'agit notamment de traiter avec un soin particulier le dimensionnement et le rythme des ouvertures ainsi que les matériaux et les couleurs des enduits et des huisseries.

Les coloris des revêtements de façades et des éléments de parements et boiseries doivent respecter le nuancier joint en annexe.

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

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions.

L'aspect des enduits extérieurs sera gratté, taloché, lissé ou mis en peinture. Les murs en bois des constructions principales ne peuvent avoir un aspect de rondins ou de planches entières.

Les murs en bois apparent doivent être de teinte naturelle.

TOITURES

L'utilisation de matériaux, pour la réalisation des couvertures, dont la qualité et l'aspect extérieur seraient de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, est interdite.

Les toitures terrasses ne sont autorisées que si elles sont végétalisées et si elles ne sont pas accessibles depuis l'étage du bâtiment.

Les toitures doivent être composées d'un ou plusieurs éléments à deux versants dont la pente sera comprise entre 35° et 45° et ne comportant aucun débord sur les pignons.

Les toitures doivent être recouvertes :

- soit de matériaux ayant l'aspect et le couleur de la tuile vieillie,
- soit d'ardoise,
- soit de verrières (vitrage, panneaux solaires, photovoltaïque...) arasées avec le reste de la toiture.

Les toitures en zinc sont autorisées pour les bâtiments anciens qui en

comportent déjà ou en ont comporté.

L'éclairage éventuel des combles sera assuré par des ouvertures en lucarnes, lucarnes rampantes ou châssis de toit dont la somme des largeurs ne devra pas excéder la moitié de la longueur de la toiture.

Les parties de construction édifiées en superstructure sur les terrasses et toitures, telles que cheminées, machineries d'ascenseur, de réfrigération, de sorties de secours... doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

CLÔTURES

La clôture et notamment son aspect et sa hauteur doivent s'harmoniser avec la façade du bâtiment et les volumes des constructions avoisinantes.

Elles peuvent être constituées :

- soit de murs pleins d'une hauteur maximale de 1,80 m,
- soit de haie vive adossée ou non à un grillage, et pouvant comporter une partie basse pleine (muret) d'une hauteur maximale de 0,50 m.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des murs et murets. Les deux côtés du mur et du muret doivent être traités.

La hauteur du portail ne doit pas excéder celle de la clôture, ni être supérieure à 2 m.

Dans les secteurs 1 et 3 des orientations d'aménagement et de programmation, la clôture doit être constituée d'un muret de 80 cm de hauteur, surmonté d'une grille. Les piliers doivent être en brique et surmontés d'un chapeau. La hauteur totale de la clôture ne doit pas excéder 2 m.

LES ABORDS DE LA CONSTRUCTION

Les réseaux énergie et télécommunication doivent être enterrés.

Les paraboles doivent être localisées de façon à n'être que peu visibles depuis la voie ou les espaces publics.

Dans les opérations d'ensemble, les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas être visibles depuis les abords de la construction. Elles doivent donc se situer le cas échéant, à l'intérieur du bâtiment.

BÂTIMENTS D'INTÉRÊT ARCHITECTURAL OU PATRIMONIAL REPÉRÉS AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

Ces bâtiments sont soumis à permis de démolir.

Toute démolition qui porterait atteinte à l'homogénéité architecturale du bâtiment est interdite, sauf si la partie à démolir rend au bâtiment un aspect originel ou supprime un anachronisme.

Les extensions doivent, soit reproduire le style du bâtiment, soit être de facture contemporaine.

Les travaux sur ces bâtiments doivent conserver l'aspect et la volumétrie actuel du bâtiment sauf à rendre au bâtiment un aspect originel ou supprimer un anachronisme.

Les ornements existantes traditionnelles, maçonneries ou de ferronneries, (corniches, bandeaux, modénatures, épis de faîtage...) doivent être conservées ou remplacées, sauf si leur suppression rend au bâtiment un aspect originel ou supprime un anachronisme.

UB12 - STATIONNEMENT

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des aménagements et constructions doit être assuré en dehors de la voie ou de l'emprise publique.

Les emplacements de stationnement peuvent être réalisés en souterrain.

Le stationnement des deux roues motorisés sera assuré sur les espaces dédiés aux véhicules automobiles.

Un local couvert aisément accessible, en rez-de-chaussée sera réalisé pour le stationnement des vélos, pour toute nouvelle construction à usage d'habitation collective ou d'équipement publics ou d'intérêt collectif. Pour les logements individuels, seuls sont pris en compte pour l'application de la règle, les emplacements de stationnement éventuellement couverts, mais non fermés. Les emplacements dans les bâtiments principaux ou accessoires ne sont pas comptabilisés.

RATIOS MINIMAUX AU STATIONNEMENT DES VÉLOS

Il doit être aménagé des superficies pour le stationnement des vélos dans les conditions suivantes :

- pour les logements de plus de 200 m² de surface de plancher : 0,75 m² par 50 m² de surface de plancher
- pour les bureaux, artisanat, industrie : 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher.

DIMENSIONNEMENT

Les emplacements de stationnement des voitures doivent au minimum respecter les dimensions suivantes :

- longueur : 5 m
- largeur : 2,50 m
- dégagement : 5 m

Les emplacements de stationnement vélo doivent faire 1,5 m².

Les rampes d'accès doivent respecter les dimensions suivantes :

- 3,5 m pour celles en sens unique

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES U

- 3,5 m pour celles en double sens desservant jusqu'à 60 voitures
- 5 m pour celles en double sens desservant plus de 60 voitures

Les rampes d'accès ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les trois premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5%, sauf dans le cas d'impossibilité technique.

Leur rayon intérieur ne peut être inférieur à 5 m. Leur rayon extérieur devra être égal au rayon intérieur augmenté d'une largeur de 3,50 m pour une rampe à sens unique ou de 5 m pour une rampe à double sens, sans pour autant descendre au-dessous de 9,50 m ou 12 m dans chacun des cas.

RATIOS

Sauf dans les cas spécifiques prévus par la législation, il est imposé :

Pour l'habitation : 2 places par logement.

Dans les opérations d'ensemble comportant plus de 10 logements, il est imposé la réalisation d'un nombre d'emplacements supplémentaires égal à 10% du nombre de logements. Ces emplacements seront banalisés sans pouvoir être affectés à un usage privatif. Ils seront localisés de préférence au niveau du rez-de-chaussée.

Pour l'hébergement hôtelier : 60% de la surface de plancher doit être aménagée en stationnement.

Pour toute nouvelle construction à usage d'habitation collective ou d'équipement public, le local réservé au stationnement vélo doit avoir une surface d'au moins 3 m². Sa superficie est calculée en fonction des ratios suivants :

- habitation : 1 emplacement/logement,
- constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : 1 emplacement par 10 places de capacité de réception,
- autres occupations du sol : un nombre d'emplacements équivalent à 30% du nombre d'emplacements dédiés aux automobiles.

TOUTEFOIS

Dans le cas de changement de destination de locaux, d'extension de surélévation ou de réhabilitation, il ne sera exigé de places de stationnement que pour les besoins nouveaux induits par l'opération.

Les besoins en stationnement des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont variables en fonction du caractère de l'établissement.

UB13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS – COEFFICIENT DE BIOTOPE

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES U

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

Les espaces non construits et non occupés par les aires de stationnement doivent être traités en espaces verts et plantés, notamment l'espace compris entre le fond de parcelle et les constructions. Ils devront représenter au moins 30% de l'unité foncière.

Les plantations doivent être réalisées à raison d'au moins un arbre de haute futaie et deux arbres de basse tige par tranche de 200 m² de terrain. Ces espaces pourront également accueillir des bassins d'agrément, également utile dans le processus de gestion différée des eaux pluviales.

L'espace libre créé par le retrait d'implantation de la construction doit être planté, notamment en fond de parcelle.

Dans les secteurs 1, 2 et 3 des orientations d'aménagement et de programmation un espace végétalisé doit être aménagé sur une bande de 4 m minimum.

Dans le secteur 4 des orientations d'aménagement et de programmation, un espace végétalisé doit être aménagé sur une bande 10 m minimum

Les essences végétales de basses tiges doivent y être privilégiées.

Les aires de stationnement doivent être aménagées de telle sorte que 10 % de la superficie soient plantés.

Des écrans plantés seront aménagés autour des espaces de stationnement de plus de 500 m². Lorsque leur surface excédera 2 000 m², ils seront divisés par des rangées d'arbres et de haies vives.

Les dalles de couverture situées à des niveaux intermédiaires dans les constructions annexes doivent être traitées en espaces verts ou parkings.

Les haies en clôture doivent comprendre des essences variées et locales. Les végétaux invasifs sont interdits.

Dans une bande de 5 m de part et d'autre des cours d'eau, la végétation riparienne doit être préservée.

IL N'EST PAS FIXÉ DE RÈGLE POUR

- Les équipements publics ou d'intérêt collectif.

UB15 - PERFORMANCES ENVIRONNEMENTALES ÉNERGÉTIQUES ET

Les eaux pluviales provenant des toitures ou autres surfaces non accessibles aux véhicules motorisés, doivent être dirigées vers un dispositif de stockage pour une utilisation à des fins non alimentaires.

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES U

DANS LE SECTEUR DE NUISANCES SONORES

Les constructions, les travaux, les changements de destination et les extensions d'une construction existante, à usage d'habitation, d'hôtellerie et de services publics ou d'intérêt collectif accueillant des personnes plusieurs heures par jour, doivent satisfaire les obligations d'isolation acoustique définies au code de la construction et de l'habitation.

UB16 - COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Dans le cas d'opération d'ensemble ou permis devant faire l'objet de divisions et qui prévoient la création ou l'aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements communs, il est imposé la pose de fourreaux destinés à recevoir la fibre optique.

UEZH1 - OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes celles qui ne figurent pas à l'article UEzh2.

UEZH2 - OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS

Sont autorisés à condition de ne pas compromettre la fonctionnalité du milieu humide :

- les extensions des constructions existantes,
- les aménagements visant à la mise en valeur écologique et pédagogique du site.

UEZH3 - VOIES ET ACCÈS

Sans objet.

UEZH4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

Il n'est pas fixé de règle.

UEZH6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sans objet.

UEZH7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Sans objet.

UEZH8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Sans objet.

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES U

UEZH9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

UEZH10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

UEZH11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Sans objet.

UEZH12 - STATIONNEMENT

Il n'est pas fixé de règle.

UEZH13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS – COEFFICIENT DE BIOTOPE

Dans une bande de 5 m de part et d'autre des cours d'eau, la végétation riparienne doit être préservée.

UEZH15 - PERFORMANCES ENVIRONNEMENTALES ÉNERGÉTIQUES ET

Sans objet.

UEZH16 - COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Sans objet.

En application de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme, il est précisé que dans le cas de permis devant faire l'objet de divisions en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent P.L.U. sont applicables à chaque parcelle ainsi divisée.

UH1 - OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol produisant des nuisances (sonores, olfactives, visuelles, polluantes).

Les installations classées soumises à autorisation, enregistrement, déclaration.

Le comblement des rus, mares, plans d'eau et autres milieux humides.

Les constructions et occupations suivantes :

- industrie,
- artisanat,
- bureaux,
- commerces,
- entrepôts.

Les aménagements et leur constructions qui y sont liées le cas échéant, suivants :

- terrains de camping,
- parcs résidentiels de loisirs,
- aires de sports ou loisirs motorisés,
- parc d'attraction,
- installation de caravanes quelle qu'en soit la durée,
- dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes,
- dépôts et stockages permanents de déchets inertes,
- affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces non bâtis.

UH2 - OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS

- Les bâtiments agricoles à condition qu'ils se situent à l'intérieur d'un siège d'exploitation existant.

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES U

Restent autorisés les travaux et extensions des constructions existantes qui ne seraient pas autorisées en application des prescriptions des articles 1 et 2 ci dessus et à condition qu'ils ne conduisent pas à augmenter des nuisances ou risques existants le cas échéant.

DANS LE SECTEUR DE CONTINUITÉ ÉCOLOGIQUE

Les aménagements et les constructions ne sont autorisés que s'ils ne portent pas atteinte à une zone humide où le cas échéant à condition que cette atteinte à la zone humide soit compensée par la mise en valeur d'une autre partie de cette zone humide ou d'une autre zone humide.

UH3 - VOIES ET ACCÈS

IL N'EST PAS FIXÉ DE RÈGLE POUR

- Les équipements publics ou d'intérêt collectif.
- Les travaux et les extensions d'une construction existante qui n'induisent pas une augmentation notable de la fréquentation de la voie.

Les constructions et les aménagements doivent avoir un accès direct à une voie dont les caractéristiques répondent à l'importance et à la destination des constructions et aménagements de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier.

Lorsque les voies se termineront en impasse, celles-ci devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

UH4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

IL N'EST PAS FIXÉ DE RÈGLE POUR

- Les équipements publics ou d'intérêt collectif.
- Les travaux et les extensions d'une construction existante qui n'induisent pas une augmentation notable de la sollicitation des réseaux.

POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS

Les constructions et aménagements destinées à recevoir des personnes doivent être desservies :

- en eau potable par le réseau public
- en électricité,
- par l'assainissement eaux usées (réseaux séparatifs), avec des caractéristiques compatibles avec le projet.

EAUX USÉES

Les eaux usées domestiques doivent, à défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement, être dirigées sur des dispositifs de traitement et d'évacuation autonomes dont la filière doit être adaptée aux caractéristiques du sol du terrain (superficie disponible, nature du sol...).

Ces dispositifs doivent être conçus de manière à :

- pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au système collectif dès que cela sera possible,
- être inspectés facilement et accessibles par les engins.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les égouts pluviaux, rivières et fossés est interdite.

EAUX PLUVIALES

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou d'insuffisance de réseau, des dispositifs appropriés et proportionnés en fonction de l'opération projetée et du terrain, doivent permettre l'évacuation des eaux pluviales, soit directement, soit après prétraitement ou après stockage préalable vers un exutoire.

Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Dès leur conception, les aménagements intègrent des dispositions techniques limitant le volume des eaux pluviales (usage des espaces verts, bassin d'agrément, système de récupération des eaux pour l'arrosage des espaces verts, etc..) et limitant ou écrêtant le débit de ces eaux (rétention en terrasse, chaussées poreuses...).

Des dispositifs techniques doivent être mis en place afin d'éviter les remontées des eaux dans les bâtiments (types clapets anti-retour).

POUR LES PISCINES

Les eaux de piscine ne peuvent être déversées dans le réseau d'eaux usées. Elles ne peuvent être rejetées dans le milieu naturel, l'émissaire ou le réseau d'eau pluviale qu'après avoir subi un traitement visant à supprimer les substances de nature à porter atteinte au milieu naturel.

ORDURES MÉNAGÈRES

Les constructions et aménagements doivent comporter un local de stockage des déchets dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les récipients nécessaires à la collecte des déchets qu'ils génèrent.

Ce local doit soit être à l'intérieur d'une construction, soit être une annexe couverte.

Il doit se situer à proximité de la voie empruntée par les véhicules de ramassage des ordures ménagères sur le terrain propre à l'opération.

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES U

UH6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les constructions principales peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait par rapport aux voies et emprises publiques.

En cas de retrait, celui-ci ne devra pas être inférieur à 3 m.

Le long de la RD 35, les constructions doivent respecter une marge de recul au moins égal à la hauteur du bâtiment (à l'égout de toit) sans pouvoir être inférieur à 6 m.

Les saillies sont interdites.

Les abris de jardins non maçonnés doivent être implantés à l'arrière de la construction principale.

TOUTEFOIS

Les extensions des constructions existantes peuvent s'implanter en ne respectant pas la marge de retrait fixée aux dispositions générales.

Les équipements publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter librement par rapport aux limites.

UH7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les constructions principales doivent s'implanter en retrait ou au plus sur une seule des limites séparatives aboutissant à la voie.

Dans le cas de retrait, les constructions doivent s'écarter de ces limites en respectant une distance minimale de 1,90 m. Cette distance est portée à 8m en cas de baie.

Les constructions doivent être implantées en retrait d'au minimum 10 m des limites de fond de parcelle.

TOUTEFOIS

Les extensions peuvent réduire le retrait minimal imposé par les dispositions générales à 4 m, si la façade comporte des vues.

Les équipements publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter librement par rapport aux limites.

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES U

UH8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Deux constructions principales non accolées doivent être distantes d'au moins 8 m. En cas de mur aveugle, les constructions peuvent être mitoyennes ou implantées en respectant un retrait minimum de 3 m.

Les extensions d'une construction existante peuvent réduire cette distance minimale à condition qu'elle ne soit pas inférieure à celle observée par le bâtiment existant.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements publics ou d'intérêt collectif lorsque cela est préférable pour leur fonctionnement.

UH9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas dépasser 20% de la superficie du terrain, sauf pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

Aucune emprise au sol de construction ou aménagement imperméabilisé n'est autorisée à moins 6 mètres des rives d'un cours d'eau non domanial, sauf pour les services publics ou d'intérêt collectif liés à la gestion de l'eau ou au franchissement.

UH10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- 10 m au faîtage,
- 7 m à l'égout du toit ou acrotère.

La hauteur des annexes ne devra pas excéder 3,50 m.

UH11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

GÉNÉRALITÉ

En fonction de leur architecture, de leurs dimensions ou de leur aspect extérieur, les constructions, les restaurations, les extensions ainsi que les réalisations d'ouvrages et de clôtures ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, ainsi qu'à la conservation des perspectives de la ville.

Peuvent s'exonérer des règles ci-dessous, à condition que cela ne conduise pas à une situation portant atteinte au paysage ou à la facture architecturale du bâtiment :

1. Les abris de jardin non maçonnés de moins de 20 m² de surface au sol.
2. Les vérandas, serres et piscines.
3. Les constructions suivantes affirmant une architecture de style contemporain :
 - les équipements publics ou d'intérêt collectif,
 - les constructions ou parties de construction mettant en valeur un aspect ou une fonction du bâtiment,
 - des constructions servant de liaison entre deux parties bâties différentes en volumétrie, facture ou époque architecturale...
4. Les parties de construction de conception bioclimatique ou employant des énergies renouvelables ou des dispositifs de récupération ou d'utilisation des eaux pluviales.
5. Les travaux et les extensions d'une construction existante ainsi que les constructions édifiées sur une propriété supportant déjà une construction principale pour :
 - s'harmoniser avec l'architecture de la construction existante,
 - s'adapter à la volumétrie ou au positionnement des baies de la construction existante.

Les éléments architecturaux du bâti ancien doivent être conservés ou rénovés.

FAÇADES ET PIGNONS

Les façades doivent être conçues dans le souci de conserver un caractère urbain harmonieux.

Il s'agit notamment de traiter avec un soin particulier le dimensionnement et le rythme des ouvertures ainsi que les matériaux et les couleurs des enduits et des huisseries.

Les coloris des revêtements de façades et des éléments de parements et boiseries doivent respecter le nuancier joint en annexe.

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

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions.

L'aspect des enduits extérieurs sera gratté, taloché, lissé ou mis en peinture.

Les murs en bois des constructions principales ne peuvent avoir un aspect de rondins ou de planches entières.

Les murs en bois apparent doivent être de teinte naturelle.

TOITURES

L'utilisation de matériaux, pour la réalisation des couvertures, dont la qualité et l'aspect extérieur seraient de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, est interdite.

Les toitures sont composées d'un ou plusieurs éléments à deux versants dont la pente sera comprise entre 35° et 45°, et ne comportant aucun débord sur les pignons.

Les toitures doivent être recouvertes :

- soit de matériaux ayant l'aspect et la couleur de la tuile vieillie (rouge ou flammée), sauf harmonie avec l'existant,
- soit de verrières (vitrage, panneaux solaires, photovoltaïque...) arasées avec le reste de la toiture.

Les toitures en zinc sont autorisées pour les bâtiments anciens qui en comportent déjà ou en ont comporté.

L'éclairage éventuel des combles sera assuré par des ouvertures dont la somme des largeurs ne devra pas excéder la moitié de la longueur de la toiture.

CLÔTURES

Un grand soin doit être apporté au traitement de la clôture et notamment son aspect et sa hauteur doivent s'harmoniser avec la façade du bâtiment et les volumes des constructions avoisinantes.

Les clôtures ne peuvent dépasser une hauteur totale de 2 m et sont constituées de grillage doublé intérieurement ou extérieurement de haies végétales.

Sont autorisées les clôtures avec une partie basse pleine dès lors que celle-ci à une hauteur maximum de 0,50 m.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des murs et murets. Les deux côtés du muret doivent être traités.

La hauteur du portail ne doit pas excéder celle de la clôture, ni être supérieure à 2 m.

LES ABORDS DE LA CONSTRUCTION

Les réseaux énergie et télécommunication doivent être enterrés.

Les paraboles doivent être localisées de façon à n'être que peu visibles depuis la voie ou les espaces publics.

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES U

UH12 - STATIONNEMENT

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des aménagements et constructions doit être assuré en dehors de la voie ou de l'emprise publique.

Pour les logements individuels, seuls sont pris en compte pour l'application de la règle, les emplacements de stationnement éventuellement couverts, mais non fermés. Les emplacements dans les bâtiments principaux ou accessoires ne sont pas comptabilisés.

RATIOS MINIMAUX AU STATIONNEMENT DES VÉLOS

Il doit être aménagé des superficies pour le stationnement des vélos dans les conditions suivantes :

- pour les logements de plus de 200 m² de surface de plancher : 0,75 m² par 50 m² de surface de plancher
- pour les bureaux, artisanat, industrie : 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher.

DIMENSIONNEMENT

Les emplacements de stationnement des voitures doivent au minimum respecter les dimensions suivantes :

- longueur : 5 m
- largeur : 2,50 m
- dégagement : 6 m

RATIOS

Sauf dans les cas spécifiques prévus par la législation, il est imposé :

Pour l'habitation : 2 places par logement.

Toute nouvelle construction à usage d'habitation collective ou d'équipement public doit prévoir un local réservé au stationnement vélo.

TOUTEFOIS

Dans le cas de changement de destination de locaux, d'extension de surélévation ou de réhabilitation, il ne sera exigé de places de stationnement que pour les besoins nouveaux induits par l'opération.

Les besoins en stationnement des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont variables en fonction du caractère de l'établissement.

UH13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS – COEFFICIENT DE BIOTOPE

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES U

plantations en nombre équivalent.

Les espaces non construits et non occupés par les aires de stationnement doivent être traités en espaces verts et plantés, notamment l'espace compris en façade sur rue et sur les côtés des constructions.

Les plantations doivent être réalisées à raison d'au moins un arbre de haute futaie et deux arbres de basse tige par tranche de 200 m² de terrain. Ces espaces pourront également accueillir des bassins d'agrément, également utile dans le processus de gestion différée des eaux pluviales.

L'espace libre créé par le retrait d'implantation de la construction doit être planté, notamment en fond de parcelle.

Les haies en clôture doivent comprendre des essences variées et locales. Les végétaux invasifs sont interdits.

Au dessus des installations autonomes d'assainissement ou d'infiltration, les aménagements paysagers doivent être succincts et facilement retirés.

IL N'EST PAS FIXÉ DE RÈGLE POUR

- Les équipements publics ou d'intérêt collectif.

UH15 - PERFORMANCES ENVIRONNEMENTALES ÉNERGÉTIQUES ET

Les eaux pluviales provenant des toitures ou autres surfaces non accessibles aux véhicules motorisés, doivent être dirigées vers un dispositif de stockage pour une utilisation à des fins non alimentaires.

UH16 - COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle.

En application de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme, il est précisé que dans le cas de permis devant faire l'objet de divisions en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent P.L.U. sont applicables à chaque parcelle ainsi divisée.

UX1 - OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations du sol dont les nuisances et les risques qu'elles sont susceptibles de générer s'étendent en dehors du terrain propre à l'activité.

Les constructions et occupations suivantes :

- agricole ou forestière
- hébergement hôtelier.

Les aménagements et leur constructions qui y sont liées le cas échéant, suivants :

- terrains de camping,
- parcs résidentiels de loisirs,
- aires de sports ou loisirs, motorisés,
- parc d'attraction et aires de jeux ou de sport,
- installation de caravanes quelle qu'en soit la durée,
- dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes,
- dépôts et stockages permanents de déchets inertes,
- affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces non bâtis.

UX2 - OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS

Les constructions et occupations suivantes :

- l'habitat à conditions cumulativement :
 - qu'il soit nécessaire à la sécurité ou au fonctionnement des occupations du sol existantes sur la propriété,
 - qu'il soit intégré dans un bâtiment d'activité,
 - qu'il n'excède pas 100 m² de surface de plancher,
 - qu'il n'excède pas 10% de la surface de plancher d'activité sur la propriété, avec un minimum de 40 m².

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES U

- l'entrepôt à condition qu'il soit lié à une activité économique autorisée de bureau, d'artisanat ou d'industrie.

Les installations classées nouvelles et les extensions des installations classées existantes sont autorisées à condition qu'elles soient nécessaires au service de la zone, au fonctionnement d'un service public ou d'une activité autorisée, sous réserve que :

- des dispositions particulières soient prises afin d'éviter toute gêne ou tous risques pour le voisinage (nuisances, incendie, explosion...),
- les nécessités de leur fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs,
- leur volume et leur aspect extérieur s'intègrent harmonieusement dans leur environnement,
- leur implantation n'engendre pas de distances d'isolement excédant les limites du terrain dont dispose l'établissement concerné.

Restent autorisés les travaux et les extensions des constructions existantes qui ne seraient pas autorisées en application des prescriptions des articles 1 et 2 ci dessus et à condition qu'ils ne conduisent pas à augmenter des nuisances ou risques existants le cas échéant.

UX3 - VOIES ET ACCÈS

IL N'EST PAS FIXÉ DE RÈGLE POUR

- Les équipements publics ou d'intérêt collectif.
- Les travaux et les extensions d'une construction existante qui n'induisent pas une augmentation notable de la fréquentation de la voie.

POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS

Les constructions et les aménagements doivent avoir un accès direct à une voie dont les caractéristiques répondent à l'importance et à la destination des constructions et aménagements de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier.

Les voies nouvelles doivent avoir une emprise supérieure à 5 m.

Lorsque les voies se terminent en impasse, celles-ci devront être aménagées de telle sorte que les véhicules, y compris les poids-lourds, puissent faire demi-tour.

Dans les opérations d'ensemble, les cheminements piétons devront mailler l'ensemble des espaces publics ou collectifs limitrophes à l'opération, le cas échéant.

L'accès aux terrains recevant une activité économique doit permettre aux véhicules :

- sortant de vérifier que la voie est dégagée,
- entrant de manœuvrer en dehors de la chaussée.

UX4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

IL N'EST PAS FIXÉ DE RÈGLE POUR

- Les équipements publics ou d'intérêt collectif.
- Les travaux et les extensions d'une construction existante qui n'induisent pas une augmentation notable de la sollicitation des réseaux.

POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS

Les constructions et aménagements destinées à recevoir des personnes doivent être desservies :

- en eau potable par le réseau public,
- en électricité,
- par l'assainissement eaux usées (réseaux séparatifs),

avec des caractéristiques compatibles avec le projet.

Lorsque le réseau d'eau potable est insuffisant pour assurer la défense incendie, un réservoir d'eau doit permettre d'assurer cette défense.

EAUX USÉES

Le branchement sur le réseau existant est obligatoire : toute construction rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement au réseau public.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les égouts pluviaux, rivières et fossés est interdite.

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité. Ces eaux usées doivent faire l'objet d'un pré-traitement avant le rejet dans le réseau.

EAUX PLUVIALES

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou d'insuffisance de réseau, des dispositifs appropriés et proportionnés en fonction de l'opération projetée et du terrain, doivent permettre l'évacuation des eaux pluviales, soit directement, soit après prétraitement ou après stockage préalable vers un exutoire.

Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Dès leur conception, les aménagements intègrent des dispositions techniques limitant le volume des eaux pluviales (usage des espaces verts, bassin d'agrément, système de récupération des eaux pour l'arrosage des espaces verts, etc..) et limitant ou écrétant le débit de ces eaux (rétention en terrasse, chaussées poreuses...).

En particulier, les espaces dédiés au stationnement de surface des véhicules devront prendre des mesures en faveur d'une gestion des eaux pluviales

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES U

générées, y compris l'accompagnement de systèmes de pré-traitement avant le rejet dans le réseau collectif pour les surfaces de plus de 150 m². Ainsi, de façon à réduire les eaux de ruissellement et lutter contre les inondations, le débit de rejet des eaux dans l'égout pluvial est limité à 1 litre / seconde / hectare imperméabilisé.

Des dispositifs techniques doivent être mis en place afin d'éviter les remontées des eaux dans les bâtiments (types clapets anti-retour).

ORDURES MÉNAGÈRES

Les constructions et aménagements doivent comporter un local de stockage des déchets dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les récipients nécessaires à la collecte des déchets qu'ils génèrent.

Ce local doit soit être à l'intérieur d'une construction, soit être une annexe couverte.

Il doit se situer à proximité de la voie empruntée par les véhicules de ramassage des ordures ménagères sur le terrain propre à l'opération.

UX6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimum de 5 m par rapport aux voies et emprises publiques.

TOUTEFOIS

Les équipements publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter soit en limite, soit en retrait lorsque cela est préférable pour leur fonctionnement.

UX7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent être implantées sur au plus une des limites séparatives.

Les constructions doivent s'écarter de ces limites en respectant une distance minimale qui ne peut être inférieure à la moitié de la hauteur de la façade avec un minimum de 5 m.

TOUTEFOIS

Les équipements publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter librement par rapport aux limites lorsque cela est préférable pour leur fonctionnement.

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES U

UX8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Il n'est pas fixé de règle.

UX9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas dépasser 60% de la superficie du terrain, sauf pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

Aucune emprise au sol de construction ou aménagement imperméabilisé n'est autorisé à moins 6 mètres des rives d'un cours d'eau non domanial, sauf pour les services publics ou d'intérêt collectif liés à la gestion de l'eau ou au franchissement.

UX10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 12 m au faîtage.

TOUTEFOIS

Les extensions peuvent atteindre le niveau du bâtiment existant.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

UX11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

GÉNÉRALITÉ

En fonction de leur architecture, de leurs dimensions ou de leur aspect extérieur, les constructions, les restaurations, les extensions de bâtiments ainsi que les réalisations d'ouvrages et de clôtures, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, ainsi qu'à la conservation des perspectives de la ville.

FAÇADES

Les façades doivent être conçues dans le souci de conserver un caractère harmonieux.

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

Les dispositifs de sécurité sont intégrés dans la façade.

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES U

Les matériaux et les couleurs employés pour les constructions doivent être choisis dans le souci de s'intégrer et mettre en valeur les paysages. Ainsi, les matériaux destinés à être recouverts ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions.

TOITURES

Les toitures peuvent être des toitures terrasses ou à faible(s) pente(s) (inférieure à 35°) et ne comportant aucun débord sur les pignons.

CLÔTURES

Un grand soin doit être apporté au traitement de la clôture et notamment son aspect et sa hauteur doivent s'harmoniser avec la façade du bâtiment et les volumes des constructions avoisinantes.

Les clôtures ne peuvent dépasser une hauteur totale de 2 m et sont constituées de haies vives adossées ou non à un grillage métallique de couleur verte, comportant ou non une partie basse pleine (muret de fondation) limitée à 0,20 m de hauteur.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents.

La hauteur du portail ne doit pas excéder celle de la clôture.

LES ABORDS DE LA CONSTRUCTION

Les réseaux énergie et télécommunication doivent être enterrés.

BÂTIMENTS D'INTÉRÊT ARCHITECTURAL OU PATRIMONIAL REPÉRÉS AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

Ces bâtiments sont soumis à permis de démolir.

Toute démolition qui porterait atteinte à l'homogénéité architecturale du bâtiment est interdite, sauf si la partie à démolir rend au bâtiment un aspect originel ou supprime un anachronisme.

Les extensions doivent, soit reproduire le style du bâtiment, soit être de facture contemporaine.

Les travaux sur ces bâtiments doivent conserver l'aspect et la volumétrie actuel du bâtiment sauf à rendre au bâtiment un aspect originel ou supprimer un anachronisme.

Les ornements existantes traditionnelles, maçonnées ou de ferronneries, (corniches, bandeaux, modénatures, épis de faîtage...) doivent être conservées ou remplacées, sauf si leur suppression rend au bâtiment un aspect originel ou supprime un anachronisme.

UX12 - STATIONNEMENT

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des aménagements et constructions doit être assuré en dehors de la voie ou de l'emprise publique.

Le stationnement des deux roues motorisés sera assuré sur les espaces dédiés aux véhicules automobiles.

Un local couvert aisément accessible, en rez-de-chaussée sera réalisé pour le stationnement des vélos, pour toute nouvelle construction à usage de bureau, d'industrie, d'artisanat.

RATIOS MINIMAUX AU STATIONNEMENT DES VÉLOS

Il doit être aménagé des superficies pour le stationnement des vélos dans les conditions suivantes :

- pour les logements de plus de 200 m² de surface de plancher : 0,75 m² par 50 m² de surface de plancher
- pour les bureaux, artisanat, industrie : 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher.

DIMENSIONNEMENT

Les emplacements de stationnement des voitures doivent au minimum respecter les dimensions suivantes :

- longueur : 5 m
- largeur : 2,50 m
- dégagement : 6 m

Les emplacements de stationnement vélo doivent faire 1,5 m².

Les surfaces de stationnement doivent intégrer des aires de manœuvre suffisantes à l'intérieure de la parcelle pour les poids-lourds et les véhicules utilitaires.

RATIOS

Sauf dans les cas spécifiques prévus par la législation, il est imposé :
Pour le bureau : 1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher.

Pour l'industrie : 50% de la surface de plancher doit être aménagée en stationnement.

Pour l'artisanat et l'entrepôt : 1 place par tranche inférieure ou égale à 80 m² de surface de plancher.

Pour le logement : 2 places par logement.

Les constructions nouvelles doivent prévoir un local réservé au stationnement vélo.

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES U

TOUTEFOIS

Dans le cas de changement de destination de locaux, d'extension de surélévation ou de réhabilitation, il ne sera exigé de places de stationnement que pour les besoins nouveaux induits par l'opération.

Les besoins en stationnement des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont variables en fonction du caractère de l'établissement.

UX13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS – COEFFICIENT DE BIOTOPE

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

Les espaces non construits et non occupés par les aires de stationnement doivent être traités en espaces verts et plantés, notamment les espaces compris en façade sur rue et sur les côtés des constructions. Les plantations doivent être réalisées à raison d'au moins un arbre de haute futaie et deux arbres de basse tige par tranche de 200 m² de terrain. Ces espaces pourront également accueillir des bassins d'agrément, également utile dans le processus de gestion différée des eaux pluviales.

L'espace libre créé par le retrait d'implantation de la construction doit être planté, notamment en fond de parcelle.

Les aires de stationnement de plus de 2 emplacements doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par tranche de 50 m² de surfaces dédiées au stationnement.

Des écrans plantés seront aménagés autour des espaces de stationnement de plus de 500 m². Lorsque leur surface excédera 2 000 m², ils seront divisés par des rangées d'arbres et de haies vives.

Les dalles de couverture situées à des niveaux intermédiaires dans les constructions annexes doivent être traitées en espaces verts ou parkings.

Les installations nuisantes dans le paysage, les dépôts, les citernes et les cuves, doivent être entourés d'un écran de plantations d'arbres à feuilles persistantes.

Les haies en clôture doivent comprendre des essences variées et locales. Les végétaux invasifs sont interdits.

IL N'EST PAS FIXÉ DE RÈGLE POUR

- Les équipements publics ou d'intérêt collectif.

UX15 - PERFORMANCES ENVIRONNEMENTALES ÉNERGÉTIQUES ET

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES U

Il n'est pas fixé de règle.

UX16 - COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Dans le cas d'opération d'ensemble ou permis devant faire l'objet de divisions et qui prévoient la création ou l'aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements communs, il est imposé la pose de fourreaux destinés à recevoir la fibre optique.

En application de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme, il est précisé que dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de divisions en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent P.L.U. sont applicables à chaque parcelle ainsi divisée.

AUA1 - OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.

Les installations classées pour la protection de l'environnement.

Les constructions suivantes :

- bureaux,
- artisanat,
- industrie,
- entrepôt,
- agricole ou forestière.

Les aménagements et les constructions qui y sont liées le cas échéant, suivants :

- terrains de camping,
- parcs résidentiels de loisirs,
- aires de sports ou loisirs, motorisés,
- parc d'attraction,
- installation de caravanes quelle qu'en soit la durée,
- dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes,
- dépôts et stockages permanents de déchets inertes, y compris dans le cadre d'apport pour des aménagements paysagers,
- affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces non bâtis.

AUA2 - OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS

Les terrains ne sont urbanisables que s'ils s'inscrivent dans une opération d'ensemble portant globalement sur les zones AUa, AUXa et AUXb.

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES AU

À l'intérieur de cette opération d'ensemble, les occupations et utilisations du sol admises ne le sont qu'au sein d'un projet d'ensemble portant sur la totalité de la zone AUa compatible avec les échéanciers et la programmation définis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Les aires de stationnement de plus de 9 véhicules sont admises à condition qu'elles soient un service public ou d'intérêt collectif.

AUA3 - VOIES ET ACCÈS

Tout terrain doit être accessible d'une voie carrossable publique ou privée, dans des conditions répondant à l'importance de la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité de la circulation et des accès, de la protection civile et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

La largeur des voies nouvelles ne peut être inférieure à 5 m.

Lorsque les voies se terminent en impasse, celles-ci devront être aménagées de telle sorte que :

- les cheminements piétons et vélos ne soient pas concernés et puissent être poursuivis vers une autre voirie ou à défaut vers un espace public ou collectif, ou à défaut vers une zone agricole ou boisée en limite d'opération,
- sur l'ensemble de la zone, les véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères puissent faire demi-tour en une seule manœuvre de marche arrière.

Pour chaque propriété, les possibilités d'accès carrossables à la voie publique feront l'objet d'une étude permettant d'adapter les exigences du projet au contexte de la voirie environnante.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.

AUA4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

Pour être constructible, le terrain doit être desservi en :

- eau potable par le réseau public,
 - électricité,
 - assainissement eaux usées (réseaux séparatifs),
- avec des caractéristiques compatibles avec le projet.

EAUX USÉES

Le branchement sur le réseau existant est obligatoire : toute construction rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement au réseau public.

EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales collectées, y compris celles provenant des balcons, ne peuvent être rejetées sur la voie publique.

Les eaux pluviales doivent être infiltrées sur le terrain, après avoir subi si nécessaire une dépollution.

Toutefois, lorsque la nature du sol ou l'implantation des constructions ne permet pas cette infiltration, les eaux pluviales peuvent être :

- soit raccordées au réseau public s'il existe et s'il est destiné à recevoir des eaux pluviales, le débit de rejet des eaux dans l'égout pluvial est limité à 1 l/s/ha imperméabilisé,
- soit rejetées à un émissaire naturel avec un débit compatible avec les caractéristiques de l'émissaire.

Dès leur conception, les aménagements doivent intégrer des dispositions techniques limitant le volume des eaux pluviales et limitant ou écrêtant le débit de ces eaux.

En particulier, les espaces dédiés aux voiries et au stationnement de surface des véhicules devront prendre des mesures en faveur d'une gestion des eaux pluviales générées, y compris l'accompagnement de systèmes de prétraitement avant le rejet dans le réseau collectif pour les surfaces de plus de 150 m².

Des dispositifs techniques doivent être mis en place afin d'éviter les remontées des eaux dans les bâtiments (types clapets antiretour).

À l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

POUR LES PISCINES

Les eaux de piscine ne peuvent être déversées dans le réseau d'eaux usées. Elles ne peuvent être rejetées dans le milieu naturel, l'émissaire ou le réseau d'eau pluviale qu'après avoir subi un traitement visant à supprimer les substances de nature à porter atteinte au milieu naturel.

ORDURES MÉNAGÈRES

Les bâtiments, locaux ou installations soumis à permis de construire doivent, comporter des espaces de stockage des déchets dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les récipients nécessaires à la collecte sélective des déchets qu'ils génèrent.

Dans les logements collectifs cet espace doit être un local couvert et fermé.

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES AU

AUA6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions autres que les équipements publics ou d'intérêt collectif doivent s'implanter en respectant un retrait minimum de 5 m à partir de l'emprise publique sur la RD 216 (rue Charles Pathé).

Pour les autres voies et emprises, les constructions devront être implantées en respectant un retrait minimum de 3 m par rapport à l'espace dédié aux voies publiques ou privées.

De plus, le cas échéant, la ou les accès aux aires de stationnement couvertes, doivent respecter un recul d'au moins 5 m.

Les constructions et installations d'intérêt collectif peuvent s'implanter en limite de l'emprise publique ou en respectant un recul minimum de 3 m.

AUA7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter soit sur une ou plusieurs limites séparatives latérales soit en retrait.

En cas de retrait, les constructions doivent s'écarter des ces limites en respectant une distance minimale de 1,50 m.

Pour les annexes non maçonnées de moins de 10 m² d'emprise au sol, ce recul minimal est de 1 m.

Face à une baie, cette distance minimale est de 5 m.

AUA8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Il n'est pas fixé de règle.

AUA9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

AUA10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur de façade ne pourra excéder 7 m à l'égout du toit et 12 m au faîtage.

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES AU

N'est pas comptée en plus de la hauteur maximum autorisée, la hauteur hors gabarit des constructions sur terrasse à condition qu'elles ne dépassent pas une hauteur maximum de 2 m, qu'elles soient implantées en retrait des façades d'une distance au moins égale à leur hauteur et qu'elles abritent uniquement la machinerie des ascenseurs, la sortie des escaliers, la chaufferie et le conditionnement d'air, les gaines de ventilation, les souches de cheminées et les capteurs d'énergie.

Le rez-de-chaussée des constructions ne doit pas se situer à plus de 30 cm du niveau de la voirie de desserte du terrain.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

AUA11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

En fonction de leur architecture, de leurs dimensions ou de leur aspect extérieur, les constructions ainsi que les réalisations d'ouvrages et de clôtures ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, ainsi qu'à la conservation des perspectives de la ville.

MATÉRIAUX

Les matériaux et les couleurs employés pour les constructions doivent être choisis dans le souci de s'intégrer et mettre en valeur les paysages. Ainsi, les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les clôtures.

FAÇADES

Les façades doivent être conçues dans le souci de conserver un caractère harmonieux. Les façades doivent être tournées de préférence vers la voie desservant la parcelle.

Les façades donnant sur RD 216 (rue Charles Pathé, route de Brie Comte-Robert) doivent faire l'objet d'un traitement architectural particulièrement soigné à l'instar d'une façade principale.

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

TOITURES

50% au moins de l'emprise de la toiture sera composée d'un ou plusieurs éléments à pente comprise entre 30° et 45°.

Le reste doit être composé d'un ou plusieurs éléments de pente inférieure ou égale à 45°.

Les constructions annexes isolées seront couvertes par une toiture dont la pente doit être inférieure ou égale à 45°.

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES AU

L'éclairage éventuel des combles sera assuré par des ouvertures en lucarnes, lucarnes rampantes ou châssis de toit dont la somme des largeurs ne devra pas excéder la moitié de la longueur de la toiture.

CLÔTURES

Un grand soin doit être apporté au traitement des clôtures et notamment leur aspect doit s'harmoniser avec la façade du bâtiment et les volumes des constructions avoisinantes.

Les clôtures ne peuvent dépasser une hauteur totale de 2 m et sont constituées :

- de haies vives,
- adossées ou non :
 - soit à un grillage métallique de couleur verte, comportant ou non une partie basse pleine (muret de fondation) limitée à 0,20 mètres de hauteur,
 - soit à une grille à dominante verticale posée sur un soubassement d'une hauteur d'environ 1/3 de la hauteur de la clôture.

La hauteur du portail ne doit pas excéder celle de la clôture

AUA12 - STATIONNEMENT

Afin d'assurer en dehors des voies et emprises publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins générés par les constructions et installations, il est exigé la réalisation d'aires de stationnement dont le nombre et les superficies sont calculées de la façon détaillée ci-après.

RATIOS MINIMAUX AU STATIONNEMENT DES VÉLOS

Il doit être aménagé des superficies pour le stationnement des vélos dans les conditions suivantes :

- pour les logements de plus de 200 m² de surface de plancher : 0,75 m² par 50 m² de surface de plancher
- pour les bureaux, artisanat, industrie : 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher.

DIMENSIONNEMENT

Les emplacements de stationnement des voitures doivent au minimum respecter les dimensions suivantes :

- longueur : 5 m
- largeur : 2,50 m

RATIOS

Sauf dans les cas spécifiques prévus par la législation, il est imposé :

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES AU

Pour les constructions à usage d'habitation collective :

- pour les véhicules motorisés : au moins 2 places par logement
- pour les vélos : un local couvert et fermé d'au moins 0,6 m² par logement avec un minimum de 10 m².

Des emplacements peuvent être réalisés en aménagement au sol à condition que des écrans plantés soient aménagés autour des espaces de stationnement de plus de 500 m².

Des places de stationnement pour les véhicules automobiles de personnes handicapées devront être réalisées en respectant les normes d'accessibilité pour handicapés en vigueur. Ces places pourront se situer en surface.

Pour les constructions à usage d'habitation individuelle : au moins 2 places par logement.

AUA13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS – COEFFICIENT DE BIOTOPE

Les espaces libres sont des parties de terrain qui ne sont occupés ni par une construction, ni par une aire de stationnement, ni par une voie ou allée automobile de desserte interne.

Les plantations doivent comprendre au moins un arbre de moyen développement par tranche de 300 m² d'espace libre.

Les dalles de couverture des constructions en sous-sol doivent être soit couvertes d'espace vert, soit aménagées en aire de stationnement.

Les haies en clôture doivent comprendre des essences variées et locales. Les végétaux invasifs sont interdits.

Les constructions et installations nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif ne sont pas concernées par cet article.

AUA15 - PERFORMANCES ENVIRONNEMENTALES ÉNERGÉTIQUES ET

Les eaux pluviales provenant des toitures ou autres surfaces non accessibles aux véhicules motorisés, doivent être dirigées vers un dispositif de stockage pour une utilisation à des fins non alimentaires.

DANS LE SECTEUR DE NUISANCES SONORES

Les constructions, les travaux, les changements de destination et les extensions d'une construction existante, à usage d'habitation, d'hôtellerie et de services publics ou d'intérêt collectif accueillant des personnes plusieurs heures par jour, doivent satisfaire les obligations d'isolation acoustique définies au code de la construction et de l'habitation.

AUA16 - COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Dans le cas d'opération d'ensemble ou permis devant faire l'objet de divisions et qui prévoient la création ou l'aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements communs, il est imposé la pose de fourreaux destinés à recevoir la fibre optique.

En application de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme, il est précisé que dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de divisions en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent P.L.U. sont applicables à chaque parcelle ainsi divisée.

AUB1 - OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.

Les installations classées pour la protection de l'environnement.

Les constructions suivantes :

- bureaux,
- artisanat,
- industrie,
- entrepôt,
- agricole ou forestière.

Les aménagements et les constructions qui y sont liées le cas échéant, suivants :

- terrains de camping,
- parcs résidentiels de loisirs,
- aires de sports ou loisirs motorisés,
- parc d'attraction,
- installation de caravanes quelle qu'en soit la durée,
- dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes,
- dépôts et stockages permanents de déchets inertes, y compris dans le cadre d'apport pour des aménagements paysagers,
- affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces non bâtis.

AUB2 - OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS

Les occupations et utilisations du sol admises ne le sont qu'au sein d'un projet d'ensemble portant sur la totalité de la zone AUB compatible avec la programmation définis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation.

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES AU

AUB3 - VOIES ET ACCÈS

Les voies desservant des constructions doivent présenter un tracé et un maillage compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

AUB4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

Pour être constructible, le terrain doit être desservi en :

- eau potable par le réseau public,
- électricité,
- assainissement eaux usées (réseaux séparatifs),

avec des caractéristiques compatibles avec le projet.

EAUX USÉES

Le branchement sur le réseau existant est obligatoire : toute construction rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement au réseau public.

EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales collectées, y compris celles provenant des balcons, ne peuvent être rejetées sur la voie publique.

Les eaux pluviales doivent être infiltrées sur le terrain, après avoir subi si nécessaire une dépollution.

Toutefois, lorsque la nature du sol ou l'implantation des constructions ne permet pas cette infiltration, les eaux pluviales peuvent être :

- soit raccordées au réseau public s'il existe et s'il est destiné à recevoir des eaux pluviales, le débit de rejet des eaux dans l'égout pluvial est limité à 1 l/s/ha imperméabilisé,
- soit rejetées à un émissaire naturel avec un débit compatible avec les caractéristiques de l'émissaire.

Dès leur conception, les aménagements intègrent des dispositions techniques limitant le volume des eaux pluviales (usage des espaces verts, bassin d'agrément, système de récupération des eaux pour l'arrosage des espaces verts, etc..) et limitant ou écrétant le débit de ces eaux (rétention en terrasse, chaussées poreuses...).

En particulier, les espaces dédiés aux voiries et au stationnement de surface des véhicules devront prendre des mesures en faveur d'une gestion des eaux pluviales générées, y compris l'accompagnement de systèmes de prétraitement avant le rejet dans le réseau collectif pour les surfaces de plus de 150 m².

Les ouvrages de collecte et de rétention doivent être réalisés de préférence à ciel ouvert et intégrés au parti architectural et paysager.

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES AU

À l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

POUR LES PISCINES

Les eaux de piscine ne peuvent être déversées dans le réseau d'eaux usées. Elles ne peuvent être rejetées dans le milieu naturel, l'émissaire ou le réseau d'eau pluviale qu'après avoir subi un traitement visant à supprimer les substances de nature à porter atteinte au milieu naturel.

ORDURES MÉNAGÈRES

Les bâtiments, locaux ou installations soumis à permis de construire doivent, comporter des espaces de stockage des déchets dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les récipients nécessaires à la collecte sélective des déchets qu'ils génèrent.

Dans les logements collectifs cet espace doit être un local couvert et fermé.

AUB6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions principales doivent être implantées en retrait, en respectant un recul minimum de 4 m par rapport aux voies et emprises publiques.

Les saillies sont interdites.

Les abris de jardin non maçonnés doivent être implantés à l'arrière des constructions principales.

AUB7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter soit sur une ou plusieurs limites séparatives latérales soit en retrait.

En cas de retrait, les constructions doivent s'écarter de ces limites en respectant une distance minimale de 1,90 m. Face à une baie, cette distance minimale est de 5 m.

AUB8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Il n'est pas fixé de règle.

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES AU

AUB9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

AUB10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- 7 m à l'égout du toit ou acrotère,
- 11 m au faîtage.

La hauteur totale des annexes à une seule pente et inférieure à 35° ne doit pas excéder 3,5 m au faîtage.

Celle des annexes à deux pentes (de 35 à 45°) ne doit pas excéder 2,5m à l'égout du toit.

La hauteur des vérandas ne doit pas excéder la hauteur au faîtage de la construction existante.

AUB11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

En fonction de leur architecture, de leurs dimensions ou de leur aspect extérieur, les constructions ainsi que les réalisations d'ouvrages et de clôtures ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, ainsi qu'à la conservation des perspectives de la ville.

MATÉRIAUX

Les matériaux et les couleurs employés pour les constructions doivent être choisis dans le souci de s'intégrer et mettre en valeur les paysages. Ainsi, les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les clôtures.

FAÇADES

Les façades doivent être conçues dans le souci de conserver un caractère harmonieux. Les façades doivent être tournées de préférence vers la voie desservant la parcelle.

Les façades donnant sur RD 35 et sur la rue de Beauverger doivent faire l'objet d'un traitement architectural particulièrement soigné à l'instar d'une façade principale.

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

TOITURES

50% au moins de l'emprise de la toiture sera composée d'un ou plusieurs éléments à pente comprise entre 30° et 45°. Le reste doit être composé d'un ou plusieurs éléments de pente inférieure ou égale à 45°.

Les constructions annexes isolées seront couvertes par une toiture dont la pente doit être inférieure ou égale à 45°.

L'éclairage éventuel des combles sera assuré par des ouvertures en lucarnes, lucarnes rampantes ou châssis de toit dont la somme des largeurs ne devra pas excéder la moitié de la longueur de la toiture.

CLÔTURES

Un grand soin doit être apporté au traitement des clôtures et notamment leur aspect doit s'harmoniser avec la façade du bâtiment et les volumes des constructions avoisinantes.

Les clôtures ne peuvent dépasser une hauteur totale de 2 m et sont constituées :

- de haies vives,
- adossées ou non :
 - soit à un grillage métallique de couleur verte, comportant ou non une partie basse pleine (muret de fondation) limitée à 0,20 mètres de hauteur,
 - soit à une grille à dominante verticale posée sur un soubassement d'une hauteur d'environ 1/3 de la hauteur de la clôture.

La hauteur du portail ne doit pas excéder celle de la clôture

AUB12 - STATIONNEMENT

Afin d'assurer en dehors des voies et emprises publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins générés par les constructions et installations, il est exigé la réalisation d'aires de stationnement dont le nombre et les superficies sont calculées de la façon détaillée ci-après.

RATIOS MINIMAUX AU STATIONNEMENT DES VÉLOS

Il doit être aménagé des superficies pour le stationnement des vélos dans les conditions suivantes :

- pour les logements de plus de 200 m² de surface de plancher : 0,75 m² par 50 m² de surface de plancher
- pour les bureaux, artisanat, industrie : 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher.

DIMENSIONNEMENT

Les emplacements de stationnement des voitures doivent au minimum respecter les dimensions suivantes :

- longueur : 5 m

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES AU

- largeur : 2,50 m

RATIOS

Sauf dans les cas prévus par la législation, il est imposé :

Pour les constructions à usage d'habitation collective :

- pour les véhicules motorisés : au moins 2 places par logement
- pour les vélos : un local couvert et fermé d'au moins 0,6 m² par logement avec un minimum de 10 m².

Des emplacements peuvent être réalisés en aménagement au sol à condition que des écrans plantés soient aménagés autour des espaces de stationnement de plus de 500 m².

Les aires de stationnement en plein air doivent intégrer des dispositifs techniques pour la recharge des véhicules électriques.

Des places de stationnement pour les véhicules automobiles de personnes handicapées devront être réalisées en respectant les normes d'accessibilité pour handicapés en vigueur. Ces places pourront se situer en surface.

Pour les constructions à usage d'habitation individuelle : au moins 2 places par logement.

AUB13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS – COEFFICIENT DE BIOTOPE

Les espaces libres seront essentiellement végétalisés, les espaces minéraux étant l'exception.

Au moins 30% de la superficie de l'unité foncière seront aménagés en espaces végétalisés perméables.

Les haies en clôture doivent comprendre des essences variées et locales. Les végétaux invasifs sont interdits.

AUB15 - PERFORMANCES ENVIRONNEMENTALES ÉNERGÉTIQUES ET

Les constructions prendront en compte les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant, à savoir :

- utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- intégrer les dispositifs de récupération de l'eau de pluie, pour une ré-utilisation à des fins non alimentaires,
- prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie,
- utiliser les énergies renouvelables,

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES AU

- valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

AUB16 - COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Dans le cas d'opération d'ensemble ou permis devant faire l'objet de divisions et qui prévoient la création ou l'aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements communs, il est imposé la pose de fourreaux destinés à recevoir la fibre optique.

En application de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme, il est précisé que dans le cas de permis devant faire l'objet de divisions en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent P.L.U. sont applicables à chaque parcelle ainsi divisée.

AUE1 - OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article AUE2.

AUE2 - OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS

Les constructions et aménagements à condition qu'ils soient nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

Les constructions agricoles à condition qu'elles soient liées aux activités équestres et de loisirs.

AUE3 - VOIES ET ACCÈS

Tout terrain doit être accessible d'une voie carrossable publique ou privée, dans des conditions répondant à l'importance de la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité de la circulation et des accès, de la protection civile et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

La largeur des voies nouvelles ne peut être inférieure à 5 m.

Lorsque les voies se terminent en impasse, celles-ci devront être aménagées de telle sorte que :

- les cheminements piétons et vélos ne soient pas concernés et puissent être poursuivis vers une autre voirie ou à défaut vers un espace public ou collectif, ou à défaut vers une zone agricole ou boisée en limite d'opération,
- sur l'ensemble de la zone, les véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères puissent faire demi-tour en une seule manœuvre de marche arrière.

AUE4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

Pour être constructible, le terrain doit être desservi en :

- eau potable par le réseau public,
- électricité,
- assainissement eaux usées (réseaux séparatifs),

avec des caractéristiques compatibles avec le projet.

EAUX USÉES

Le branchement sur le réseau existant est obligatoire : toute construction rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement au réseau public.

EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales collectées, y compris celles provenant des balcons, ne peuvent être rejetées sur la voie publique.

Les eaux pluviales doivent être infiltrées sur le terrain, après avoir subi si nécessaire une dépollution.

Toutefois, lorsque la nature du sol ou l'implantation des constructions ne permet pas cette infiltration, les eaux pluviales peuvent être :

- soit raccordées au réseau public s'il existe et s'il est destiné à recevoir des eaux pluviales, le débit de rejet des eaux dans l'égout pluvial est limité à 1 l/s/ha imperméabilisé,
- soit rejetées à un émissaire naturel avec un débit compatible avec les caractéristiques de l'émissaire.

Dès leur conception, les aménagements doivent intégrer des dispositions techniques limitant le volume des eaux pluviales et limitant ou écrêtant le débit de ces eaux.

En particulier, les espaces dédiés aux voiries et au stationnement de surface des véhicules devront prendre des mesures en faveur d'une gestion des eaux pluviales générées, y compris l'accompagnement de systèmes de prétraitement avant le rejet dans le réseau collectif pour les surfaces de plus de 150 m².

Des dispositifs techniques doivent être mis en place afin d'éviter les remontées des eaux dans les bâtiments (types clapets antiretour).

ORDURES MÉNAGÈRES

Les bâtiments, locaux ou installations soumis à permis de construire doivent, comporter des espaces de stockage des déchets dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les récipients nécessaires à la collecte sélective des déchets qu'ils génèrent.

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES AU

AUE6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions peuvent s'implanter soit en limite, soit en retrait d'au moins 2 m.

AUE7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter soit en limite, soit en retrait d'au moins 2 m.

AUE8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Il n'est pas fixé de règle.

AUE9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

AUE10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

AUE11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Il n'est pas fixé de règle.

AUE12 - STATIONNEMENT

Pour toute nouvelle construction à usage d'équipement public, le local réservé au stationnement vélo doit avoir une surface d'au moins 3 m². Sa superficie est calculée en fonction du ratio suivant : 1 emplacement par 10 places de capacité de réception.

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES AU

AUE13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS – COEFFICIENT DE BIOTOPE

La voirie principale doit comprendre au moins un alignement d'arbres.

En limite avec la zone A, un espace végétalisé doit être aménagé sur une bande de 10 m conformément aux prescriptions graphiques des OAP. Les essences végétales de basses tiges doivent y être privilégiées.

Les haies en clôture doivent comprendre des essences variées et locales. Les végétaux invasifs sont interdits.

AUE15 - PERFORMANCES ENVIRONNEMENTALES ÉNERGÉTIQUES ET

Les eaux pluviales provenant des toitures ou autres surfaces non accessibles aux véhicules motorisés, doivent être dirigées vers un dispositif de stockage pour une utilisation à des fins non alimentaires.

AUE16 - COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Dans le cas d'opération d'ensemble ou permis devant faire l'objet de divisions et qui prévoient la création ou l'aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements communs, il est imposé la pose de fourreaux destinés à recevoir la fibre optique.

En application de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme, il est précisé que dans le cas de permis devant faire l'objet de divisions en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent P.L.U. sont applicables à chaque parcelle ainsi divisée.

AUXa1 - OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.

Les constructions et occupations suivantes :

- agricole ou forestière,
- entrepôt,

Les aménagements et leur constructions qui y sont liées le cas échéant, suivants :

- terrains de camping,
- parcs résidentiels de loisirs,
- aires de sports ou loisirs, motorisés,
- parc d'attraction et aires de jeux ou de sport,
- installation de caravanes quelle qu'en soit la durée,
- dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes,
- dépôts et stockages permanents de déchets inertes,
- affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces non bâtis.

AUXa2 - OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS

Les terrains ne sont urbanisables que s'ils s'inscrivent dans une opération d'ensemble portant globalement sur les zones AUa, AUXa et AUXb.

À l'intérieur de cette opération d'ensemble, les occupations et utilisations du sol admises ne le sont qu'au sein d'un projet d'ensemble portant sur la totalité de la zone AUXa.

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

Les installations classées sous réserve que :

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES AU

- des dispositions particulières soient prises afin d'éviter toute gêne et tous risques pour le voisinage (nuisances, incendies, explosions, etc.),
- les nécessités de leur fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs,
- leur volume et leur aspect extérieur s'intègrent harmonieusement dans leur environnement. Leur implantation n'engendre pas de distances d'isolement excédant les limites du terrain dont dispose l'établissement concerné,
- les risques restent dans l'emprise du terrain.

Les habitations, uniquement sous les conditions cumulatives suivantes :

- elles sont liées aux activités économiques autorisées et existantes sur la propriété,
- elles sont destinées à des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage de l'entreprise,
- elles sont réalisées dans le bâtiment principal à vocation d'activité,
- leur surface de plancher n'excède pas 10 % de la surface de plancher destinée à l'activité sur la parcelle avec un maximum de 100 m². Toutefois si la surface de plancher de l'activité est inférieure à 1000 m², la surface de plancher de l'habitation peut atteindre 30 m².

Les aires de stationnement de véhicules de plus de 9 unités à condition qu'elles soient un service public ou d'intérêt collectif.

AUXA3 - VOIES ET ACCÈS

Tout terrain doit être accessible d'une voie carrossable publique ou privée, dans des conditions répondant à l'importance de la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité de la circulation et des accès, de la protection civile et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

La largeur des chaussées nouvelles ne peut être inférieure à 6 m. Les chaussées devront être accompagnées d'un trottoir sur au moins un côté.

Lorsque les voies se terminent en impasse, celles-ci devront être aménagées de telle sorte que :

- les cheminements piétons et vélos ne soient pas concernés et puissent être poursuivis vers une autre voirie ou à défaut vers un espace public ou collectif, ou à défaut vers une zone agricole ou boisée en limite d'opération,
- les véhicules, y compris ceux de grande longueur (poids lourd, caravane tractée, etc.) et les véhicules de secours, puissent faire

demi-tour sans marche arrière.

Pour chaque propriété, les possibilités d'accès carrossables à la voie publique feront l'objet d'une étude permettant d'adapter les exigences du projet au contexte de la voirie environnante.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.

Il n'est autorisé aucun nouvel accès direct sur la RD 216 (route de Brie Comte-Robert), autre que celui se desservant sur un carrefour aménagé à créer.

AUXA4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

Pour être constructible, le terrain doit être desservi en :

- eau potable par le réseau public,
- électricité,
- assainissement eaux usées,

avec des caractéristiques compatibles avec le projet.

EAUX USÉES

Le branchement sur le réseau existant est obligatoire : toute construction rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement au réseau public.

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité. Ces eaux usées doivent faire l'objet d'un pré-traitement avant le rejet dans le réseau.

EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales collectées ne peuvent être rejetées sur la voie publique.

Les eaux pluviales doivent être infiltrées sur le terrain, après avoir subi si nécessaire une dépollution.

Toutefois, lorsque la nature du sol ou l'implantation des constructions ne permet pas cette infiltration, les eaux pluviales peuvent être :

- soit raccordées au réseau public s'il existe et s'il est destiné à recevoir des eaux pluviales, le débit de rejet des eaux dans l'égout pluvial est limité à 1 l/s/ha imperméabilisé,
- soit rejetées à un émissaire naturel avec un débit compatible avec les caractéristiques de l'émissaire.

Dès leur conception, les aménagements doivent intégrer des dispositions techniques limitant le volume des eaux pluviales et limitant ou écrêtant le débit de ces eaux.

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES AU

En particulier, les espaces dédiés aux voiries et au stationnement de surface des véhicules devront prendre des mesures en faveur d'une gestion des eaux pluviales générées, y compris l'accompagnement de systèmes de prétraitement avant le rejet dans le réseau collectif pour les surfaces de plus de 150 m².

Des dispositifs techniques doivent être mis en place afin d'éviter les remontées des eaux dans les bâtiments (types clapets antiretour).

À l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

ORDURES MÉNAGÈRES

Les bâtiments, locaux ou installations soumis à permis de construire doivent, comporter des espaces de stockage des déchets dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les récipients nécessaires à la collecte sélective des déchets qu'ils génèrent.

AUXA6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

DANS LE SECTEUR 1 DÉFINI AUX ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les constructions doivent avoir leur façade ou pignon dans une bande comprise entre 10 et 15 m de l'alignement futur.

Les portiques et les constructions non clos qui ne sont pas en continuité d'une construction close ne sont pas admis en façade. Ils doivent se situer derrière une construction close.

À l'emplacement des pans coupés figurants aux Orientations d'Aménagement et de Programmation le recul peut excéder 15 m à l'emplacement de ces pans coupés. Ces pans coupés ne peuvent excéder un linéaire de 15 m.

DANS LE SECTEUR 2 DÉFINI AUX ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les constructions doivent respecter un recul d'au moins 10 m.

AUXA7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter soit en limite séparative soit avec un recul d'au moins 5 m.

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES AU

AUXA8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Il n'est pas fixé de règle.

AUXA9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

AUXA10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur de façade ne pourra excéder :

- 7 m à l'égout du toit,
- 12 m au faîtage.

N'est pas comptée en plus de la hauteur maximum autorisée, la hauteur hors gabarit des constructions sur terrasse à condition qu'elles ne dépassent pas une hauteur maximum de 2 m, qu'elles soient implantées en retrait des façades d'une distance au moins égale à leur hauteur et qu'elles abritent uniquement la machinerie des ascenseurs, la sortie des escaliers, la chaufferie et le conditionnement d'air, les gaines de ventilation, les souches de cheminées et les capteurs d'énergie.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

AUXA11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions et le traitement de leurs abords ne doivent pas porter atteinte à l'harmonie des sites et des paysages.

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

FAÇADES ET TOITURES

Les matériaux destinés à être recouverts ne peuvent être laissés apparents.

Les couleurs vives ou éléments brillants ne peuvent être utilisés qu'avec parcimonie, que de façon ponctuelle ou linéaire et ne peuvent couvrir des surfaces importantes.

Les constructions ne peuvent comporter un traitement de façade uniforme sur tous les côtés.

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES AU

L'entrée et / ou la façade principale doivent être traitées qualitativement et distinctement du reste du bâtiment (matériaux, volume, etc.). Le long de la RD 216 et des tronçons de RD 51 actuelles et nouvelles, les entrées principales doivent être tournées face à au moins une de ces voies.

Les constructions sur l'ensemble de l'opération d'ensemble doivent avoir un traitement architectural homogène.

À l'emplacement des pans coupés figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation, les constructions devront comprendre une façade nettement qualitative intégrant un effet de vitrine ou d'entrée principale.

CLÔTURES

La clôture est constituée au choix :

- d'un mur maçonné enduit,
- de grilles ou grillages à maille rigide posés sur un soubassement maçonné de 0,2 à 0,5 m de hauteur et doublés de haies.

Les clôtures de couleur vive sont interdites.

Le long des RD actuelles ou futures, la clôture ne peut être composée que d'une haie éventuellement doublée d'un grillage vert posé sur un soubassement maçonné de 0,2 m.

La hauteur du portail ne doit pas excéder celle de la clôture, ni être supérieure à 2 m.

AUXA12 - STATIONNEMENT

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des aménagements et constructions doit être assuré en dehors de la voie ou de l'emprise publique.

Le stationnement des deux roues motorisés sera assuré sur les espaces dédiés aux véhicules automobiles.

Un local couvert aisément accessible, en rez-de-chaussée sera réalisé pour le stationnement des vélos, pour toute nouvelle construction à usage de bureau, d'industrie, d'artisanat.

RATIOS MINIMAUX AU STATIONNEMENT DES VÉLOS

Il doit être aménagé des superficies pour le stationnement des vélos dans les conditions suivantes :

- pour les logements de plus de 200 m² de surface de plancher : 0,75 m² par 50 m² de surface de plancher
- pour les bureaux, artisanat, industrie : 1,5 m² pour 100 m² de

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES AU

surface de plancher.

DIMENSIONNEMENT

Les emplacements de stationnement des voitures doivent au minimum respecter les dimensions suivantes :

- longueur : 5 m
- largeur : 2,50 m
- dégagement : 6 m

Les emplacements de stationnement vélo doivent faire 1,5 m².

Les surfaces de stationnement doivent intégrer des aires de manœuvre suffisantes à l'intérieure de la parcelle pour les poids-lourds et les véhicules utilitaires.

RATIOS

Sauf dans les cas prévus par la législation, il est imposé :

Pour le bureau : 1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher.

Pour l'industrie : 50% de la surface de plancher doit être aménagée en stationnement.

Pour l'artisanat et l'entrepôt : 1 place par tranche inférieure ou égale à 80 m² de surface de plancher.

Pour le logement : 2 places par logement.

Les constructions nouvelles doivent prévoir un local réservé au stationnement vélo.

TOUTEFOIS

Dans le cas de changement de destination de locaux, d'extension de surélévation ou de réhabilitation, il ne sera exigé de places de stationnement que pour les besoins nouveaux induits par l'opération.

Les besoins en stationnement des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont variables en fonction du caractère de l'établissement.

AUXA13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS – COEFFICIENT DE BIOTOPE

TRAITEMENT DES ESPACES LIBRES

La bande de recul entre la construction et l'alignement futur est au moins sur 15 m de large pour les parties non bâties, il ne peut y avoir que :

- une seule rangée de stationnements,

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES AU

- des voies de desserte internes,
- des aménagements paysagers.

TRAITEMENT DES ESPACES VERTS

Les plantations doivent comprendre au moins un arbre de moyen développement par tranche de 300 m² d'espace libre.

Les aires de stationnement pour automobiles doivent être plantées. Les rangées de stationnement doivent être séparées les unes des autres par un aménagement paysager composé au minimum :

- soit d'une haie continue,
- soit d'alignement d'arbres à raison de 1 sujet toutes les 4 places.

Les haies en clôture doivent comprendre des essences variées et locales. Les végétaux invasifs sont interdits.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas concernées par cet article.

AUXA15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les eaux pluviales provenant des toitures ou autres surfaces non accessibles aux véhicules motorisés, doivent être dirigées vers un dispositif de stockage pour une utilisation à des fins non alimentaires.

DANS LE SECTEUR DE NUISANCES SONORES

Les constructions, les travaux, les changements de destination et les extensions d'une construction existante, à usage d'habitation et de services publics ou d'intérêt collectif accueillant des personnes plusieurs heures par jour, doivent satisfaire les obligations d'isolation acoustique définies au code de la construction et de l'habitation.

AUXA16 - COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Dans le cas d'opération d'ensemble ou permis devant faire l'objet de divisions et qui prévoient la création ou l'aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements communs, il est imposé la pose de fourreaux destinés à recevoir la fibre optique.

En application de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme, il est précisé que dans le cas de permis devant faire l'objet de divisions en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent P.L.U. sont applicables à chaque parcelle ainsi divisée.

AUXB1 - OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.

Les constructions et occupations suivantes :

- agricole ou forestière,
- entrepôt,
- commerce,
- hébergement hôtelier.

Les aménagements et leur constructions qui y sont liées le cas échéant, suivants :

- terrains de camping,
- parcs résidentiels de loisirs,
- aires de sports ou loisirs, motorisés,
- parc d'attraction et aires de jeux ou de sport,
- installation de caravanes quelle qu'en soit la durée,
- dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes,
- dépôts et stockages permanents de déchets inertes,
- affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces non bâtis.

AUXB2 - OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS

Les terrains ne sont urbanisables que s'ils s'inscrivent dans une opération d'ensemble portant globalement sur les zones AUa, AUXa et AUXb.

À l'intérieur de cette opération d'ensemble, les occupations et utilisations du sol admises ne le sont qu'au sein d'un projet d'ensemble portant sur la totalité de la zone AUXb.

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES AU

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

Les installations classées sous réserve que :

- des dispositions particulières soient prises afin d'éviter toute gêne et tous risques pour le voisinage (nuisances, incendies, explosions, etc.),
- les nécessités de leur fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs,
- leur volume et leur aspect extérieur s'intègrent harmonieusement dans leur environnement. Leur implantation n'engendre pas de distances d'isolement excédant les limites du terrain dont dispose l'établissement concerné,
- les risques restent dans l'emprise du terrain.

Les habitations, uniquement sous les conditions cumulatives suivantes :

- elles sont liées aux activités économiques autorisées et existantes sur la propriété,
- elles sont destinées à des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage de l'entreprise,
- elles sont réalisées dans le bâtiment principal à vocation d'activité,
- leur surface de plancher n'excède pas 10 % de la surface de plancher destinée à l'activité sur la parcelle avec un maximum de 100 m². Toutefois si la surface de plancher de l'activité est inférieure à 1000 m², la surface de plancher de l'habitation peut atteindre 30 m².

Les aires de stationnement de véhicules de plus de 9 unités à condition qu'elles soient un service public ou d'intérêt collectif.

AUXB3 - VOIES ET ACCÈS

Tout terrain doit être accessible d'une voie carrossable publique ou privée, dans des conditions répondant à l'importance de la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité de la circulation et des accès, de la protection civile et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

La largeur des chaussées nouvelles ne peut être inférieure à 6 m. Les chaussées devront être accompagnées d'un trottoir sur au moins un côté.

Lorsque les voies se terminent en impasse, celles-ci devront être aménagées de telle sorte que :

- les cheminements piétons et vélos ne soient pas concernés et puissent être poursuivis vers une autre voirie ou à défaut vers un

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES AU

espace public ou collectif, ou à défaut vers une zone agricole ou boisée en limite d'opération,

- les véhicules, y compris ceux de grande longueur (poids lourd, caravane tractée, etc.) et les véhicules de secours, puissent faire demi-tour sans marche arrière.

Pour chaque propriété, les possibilités d'accès carrossables à la voie publique feront l'objet d'une étude permettant d'adapter les exigences du projet au contexte de la voirie environnante.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.

AUXB4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

Pour être constructible, le terrain doit être desservi en :

- eau potable par le réseau public,
- électricité,
- assainissement eaux usées,

avec des caractéristiques compatibles avec le projet.

EAUX USÉES

Le branchement sur le réseau existant est obligatoire : toute construction rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement au réseau public.

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité. Ces eaux usées doivent faire l'objet d'un pré-traitement avant le rejet dans le réseau.

EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales collectées ne peuvent être rejetées sur la voie publique.

Les eaux pluviales doivent être infiltrées sur le terrain, après avoir subi si nécessaire une dépollution.

Toutefois, lorsque la nature du sol ou l'implantation des constructions ne permet pas cette infiltration, les eaux pluviales peuvent être :

- soit raccordées au réseau public s'il existe et s'il est destiné à recevoir des eaux pluviales, le débit de rejet des eaux dans l'égout pluvial est limité à 1 l/s/ha imperméabilisé,
- soit rejetées à un émissaire naturel avec un débit compatible avec les caractéristiques de l'émissaire.

Dès leur conception, les aménagements doivent intégrer des dispositions techniques limitant le volume des eaux pluviales et limitant ou écrêtant le débit de ces eaux.

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES AU

En particulier, les espaces dédiés aux voiries et au stationnement de surface des véhicules devront prendre des mesures en faveur d'une gestion des eaux pluviales générées, y compris l'accompagnement de systèmes de prétraitement avant le rejet dans le réseau collectif pour les surfaces de plus de 150 m².

Des dispositifs techniques doivent être mis en place afin d'éviter les remontées des eaux dans les bâtiments (types clapets antiretour).

À l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

ORDURES MÉNAGÈRES

Les bâtiments, locaux ou installations soumis à permis de construire doivent, comporter des espaces de stockage des déchets dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les récipients nécessaires à la collecte sélective des déchets qu'ils génèrent.

AUXB6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter avec un recul d'au moins 10 m de la limite de la voie.

De plus le long de la voie bordant la zone agricole en limite de commune, les 2/3 au moins des façades faisant face à cette voie doivent s'implanter dans une bande comprise entre 10 et 15 m de la limite de la voie.

Les constructions et installations d'intérêt collectif peuvent s'implanter en limite de l'emprise publique ou en respectant un recul minimum de 5 m.

AUXB7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions de moins de 8 m de hauteur peuvent s'implanter soit en limite latérale, soit en retrait d'au moins 5 m. Elles ne sont pas autorisées en limite arrière.

Les autres constructions doivent s'implanter en retrait d'au moins 5 m de toutes les limites séparatives.

Aucune construction ou ensemble de constructions contiguës ne peut s'implanter d'une limite latérale à l'autre.

AUXB8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Il n'est pas fixé de règle.

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES AU

AUXB9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Aucune emprise au sol de construction ou aménagement imperméabilisé n'est autorisé à moins de 30 mètres des rives du ru du Réveillon, sauf pour les services publics ou d'intérêt collectif liés à la gestion de l'eau ou au franchissement.

AUXB10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur de façade ne pourra excéder 13 m au faîtage ou à l'acrotère.

N'est pas comptée en plus de la hauteur maximum autorisée, la hauteur hors gabarit des constructions sur terrasse à condition qu'elles ne dépassent pas une hauteur maximum de 2 m, qu'elles soient implantées en retrait des façades d'une distance au moins égale à leur hauteur et qu'elles abritent uniquement la machinerie des ascenseurs, la sortie des escaliers, la chaufferie et le conditionnement d'air, les gaines de ventilation, les souches de cheminées et les capteurs d'énergie.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

AUXB11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions et le traitement de leurs abords ne doivent pas porter atteinte à l'harmonie des sites et des paysages.

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

FAÇADES ET TOITURES

Les matériaux destinés à être recouverts ne peuvent être laissés apparents.

Les couleurs vives ou éléments brillants ne peuvent être utilisés qu'avec parcimonie, que de façon ponctuelle ou linéaire et ne peuvent couvrir des surfaces importantes.

Les constructions ne peuvent comporter un traitement de façade uniforme sur tous les côtés.

L'entrée et / ou la façade principale doivent être traitées qualitativement et distinctement du reste du bâtiment (matériaux, volume, etc.).

Les constructions sur un même terrain doivent avoir un traitement architectural homogène.

CLÔTURES

La clôture est constituée au choix :

- d'un mur maçonné enduit,

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES AU

- de grilles ou grillages à maille rigide posés sur un soubassement maçonné de 0,2 à 0,5 m de hauteur et doublés de haies.

Les clôtures de couleur vive sont interdites.

La hauteur du portail ne doit pas excéder celle de la clôture, ni être supérieure à 2 m.

AUXB12 - STATIONNEMENT

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des aménagements et constructions doit être assuré en dehors de la voie ou de l'emprise publique.

Le stationnement des deux roues motorisés sera assuré sur les espaces dédiés aux véhicules automobiles.

Un local couvert aisément accessible, en rez-de-chaussée sera réalisé pour le stationnement des vélos, pour toute nouvelle construction à usage de bureau, d'industrie, d'artisanat.

RATIOS MINIMAUX AU STATIONNEMENT DES VÉLOS

Il doit être aménagé des superficies pour le stationnement des vélos dans les conditions suivantes :

- pour les logements de plus de 200 m² de surface de plancher : 0,75 m² par 50 m² de surface de plancher
- pour les bureaux, artisanat, industrie : 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher.

DIMENSIONNEMENT

Les emplacements de stationnement des voitures doivent au minimum respecter les dimensions suivantes :

- longueur : 5 m
- largeur : 2,50 m
- dégagement : 6 m

Les emplacements de stationnement vélo doivent faire 1,5 m².

Les surfaces de stationnement doivent intégrer des aires de manœuvre suffisantes à l'intérieure de la parcelle pour les poids-lourds et les véhicules utilitaires.

RATIOS

Sauf dans les cas prévus par la législation, il est imposé :

Pour le bureau : 1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher.

Pour l'industrie : 50% de la surface de plancher doit être aménagée en

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES AU

stationnement.

Pour l'artisanat et l'entrepôt : 1 place par tranche inférieure ou égale à 80 m² de surface de plancher.

Pour le logement : 2 places par logement.

Les constructions nouvelles doivent prévoir un local réservé au stationnement vélo.

TOUTEFOIS

Dans le cas de changement de destination de locaux, d'extension de surélévation ou de réhabilitation, il ne sera exigé de places de stationnement que pour les besoins nouveaux induits par l'opération.

Les besoins en stationnement des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont variables en fonction du caractère de l'établissement.

AUXB13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS – COEFFICIENT DE BIOTOPE

TRAITEMENT DES ESPACES LIBRES

Dans une bande de 10 m le long des voies, il ne peut y avoir que :

- du stationnement,
- des voies de desserte internes,
- des aménagements paysagers.

TRAITEMENT DES ESPACES VERTS

Les plantations doivent comprendre au moins un arbre de moyen développement par tranche de 300 m² d'espace libre.

Les aires de stationnement pour automobiles doivent être plantées. Les rangées de stationnement doivent être séparées les unes des autres par un aménagement paysager composé au minimum :

- soit d'une haie continue,
- soit d'alignement d'arbres à raison de 1 sujet toutes les 4 places.

Les haies en clôture doivent comprendre des essences variées et locales. Les végétaux invasifs sont interdits.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas concernées par cet article.

AUXB15 - PERFORMANCES ENVIRONNEMENTALES ÉNERGÉTIQUES ET

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES AU

Les eaux pluviales provenant des toitures ou autres surfaces non accessibles aux véhicules motorisés, doivent être dirigées vers un dispositif de stockage pour une utilisation à des fins non alimentaires.

AUXB16 - COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Dans le cas d'opération d'ensemble ou permis devant faire l'objet de divisions et qui prévoient la création ou l'aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements communs, il est imposé la pose de fourreaux destinés à recevoir la fibre optique.

A1 - OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions et les aménagements qui ne figurent pas à l'article A2 et notamment :

- Toutes celles qui seraient de nature à porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Le comblement des rus, mares, plans d'eau et autres milieux humides.

A2 - OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS

Les constructions et les aménagements à condition qu'ils soient nécessaires à l'exploitation agricole ou aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

Les extensions et les annexes des constructions à usage d'habitation à condition qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole.

Les bâtiments repérés aux documents graphiques peuvent connaître des changements de destination pour un usage d'habitation, de bureau, d'hébergement hôtelier et d'équipement public ou d'intérêt collectif :

- dans la limite de 60 % de la surface de plancher existante,
- à condition que le changement de destination soit compatible avec la pérennité de l'exploitation agricole.

DANS LE SECTEUR DE BANDE DE LISIÈRE

Sont admis, les constructions et aménagements à condition qu'ils soient nécessaires à la fréquentation par le public ou à la mise en valeur du milieu écologique et qu'ils ne remettent pas en cause l'équilibre du milieu.

DANS LE SECTEUR DE CONTINUITÉ ÉCOLOGIQUE

Les aménagements et les constructions ne sont autorisés que s'ils ne portent pas atteinte à une zone humide où le cas échéant à condition que cette atteinte à la zone humide soit compensée par la mise en valeur d'une autre partie de cette zone humide ou d'une autre zone humide..

A3 - VOIES ET ACCÈS

Les constructions et les aménagements doivent avoir un accès à une voie par les engins de secours.

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES A

Lorsque les voies se terminent en impasse, celles-ci doivent être aménagées de telle sorte que :

- les cheminements piétons et vélos ne soient pas concernés et puissent être poursuivis vers une autre voie,
- les véhicules puissent faire demi-tour, y compris les véhicules de grande longueur,
- les véhicules de secours puissent faire demi-tour en une seule manœuvre de marche arrière.

Les habitations nécessaires aux exploitations agricoles doivent avoir un accès commun avec les bâtiments d'exploitation agricole.

A4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

Les constructions et aménagements destinés à recevoir des personnes doivent être desservis :

- en eau potable,
- en assainissement eaux usées (réseaux séparatifs),
- en électricité,

avec des caractéristiques compatibles avec le projet.

EAU POTABLE

Les constructions et aménagements destinés à recevoir des personnes doivent être alimentés en eau potable par branchement sur un réseau collectif public de distribution de capacité suffisante ou cas d'impossibilité, par une ressource privée (captage, forage, puits), sous réserve de la conformité vis-à-vis de la réglementation en vigueur.

Lorsque le réseau d'eau potable est insuffisant pour assurer la défense incendie, un réservoir d'eau doit permettre d'assurer cette défense.

LES EAUX USÉES

Le branchement sur le réseau existant est obligatoire : toute construction rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée au réseau public.

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel.

A défaut de réseau public, ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs d'assainissement autonomes dont la filière doit être adaptée aux caractéristiques du sol et du terrain (superficie disponible, nature du sol...).

Ces dispositifs doivent être conçus de façon à :

- être mis hors circuit et la construction directement raccordée au système collectif dès que cela sera possible,
- être inspectés facilement et accessibles par les engins.

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES A

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les égouts pluviaux, rivières et fossés est interdite.

EAUX PLUVIALES

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou d'insuffisance de réseau, des dispositifs appropriés et proportionnés en fonction de l'opération projetée et du terrain, doivent permettre l'évacuation des eaux pluviales, soit directement, soit après prétraitement ou après stockage préalable vers un exutoire.

Les eaux pluviales provenant des aires de stockage d'engins ou de produits susceptibles de porter atteinte à la qualité des eaux souterraines doivent être épurées préalablement à leur rejet dans le milieu ou dans un émissaire.

RÉSEAU PUBLIC DE DISTRIBUTION DE L'ÉLECTRICITÉ

Pour supporter une construction ou un aménagement nécessitant une desserte électrique, le terrain doit être desservi par un réseau public d'électricité de capacité suffisante eu égard à l'importance du projet.

A6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent observer un retrait d'au moins 10 m.

TOUTEFOIS

Les extensions des habitations peuvent réduire ce retrait minimal, à celui observé par la construction existante. Dans ce cas, la création d'une nouvelle baie doit respecter la règle générale.

La distance fixée aux dispositions générales peut être réduite à 2 m pour les équipements publics ou d'intérêt collectif dont la hauteur n'excède pas 5m.

Lorsque sur la propriété ou sur un terrain limitrophe et riverain de la voie, une construction principale est édifiée avec un retrait inférieur, la construction peut s'implanter avec un retrait au moins égal à celui observé par la construction existante.

A7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimum, équivalent à la hauteur de la façade, sans pouvoir être inférieur à 8 m.

Les extensions des habitations peuvent réduire ce retrait minimal, à celui observé par la construction existante. Dans ce cas, la création d'une nouvelle baie doit respecter la règle générale.

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES A

Les équipements publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter soit en limite soit à 2 m des limites.

En cas de fossé d'écoulement des eaux pluviales ou de haie bocagère, les constructions doivent être implantées en recul de 6 m.

A8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Les annexes doivent être implantées à moins de 10 m de l'habitation principale.

A9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Aucune emprise au sol de construction ou aménagement imperméabilisé n'est autorisée à moins 20 mètres des rives d'un cours d'eau non domanial, sauf pour les services publics ou d'intérêt collectif liés à la gestion de l'eau ou au franchissement.

L'emprise au sol des annexes est limitée à 15 m² par annexe et à 40 m² pour l'ensemble des annexes.

A10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

POUR LES ANTENNES, PYLÔNES ET MÂTS

Il n'est pas fixé de règle.

POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS

La hauteur au faîtage ne doit pas excéder 15 m.

L'extension des constructions d'habitation est limitée à la hauteur du bâtiment existant.

La hauteur au faîtage des annexes ne doit pas excéder 3 m.

A11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

BÂTIMENTS D'INTÉRÊT ARCHITECTURAL OU PATRIMONIAL REPÉRÉS AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

Ces bâtiments sont soumis à permis de démolir.

Toute démolition qui porterait atteinte à l'homogénéité architecturale du bâtiment est interdite, sauf si la partie à démolir rend au bâtiment un aspect originel ou supprime un anachronisme.

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES A

Les extensions doivent, soit reproduire le style du bâtiment, soit être de facture contemporaine.

Les travaux sur ces bâtiments doivent conserver l'aspect et la volumétrie actuel du bâtiment sauf à rendre au bâtiment un aspect originel ou supprimer un anachronisme.

Les ornements existantes traditionnelles, maçonneries ou de ferronneries, (corniches, bandeaux, modénatures, épis de faîtage...) doivent être conservées ou remplacées, sauf si leur suppression rend au bâtiment un aspect originel ou supprime un anachronisme.

LES AUTRES CONSTRUCTIONS

En fonction de leur architecture, de leurs dimensions ou de leur aspect extérieur, les constructions, les restaurations, les extensions de bâtiments ainsi que les réalisations d'ouvrages et de clôtures, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, ainsi qu'à la conservation des perspectives de la commune.

A12 - STATIONNEMENT

Il n'est pas fixé de règle.

A13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS – COEFFICIENT DE BIOTOPE

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

Les installations nuisantes dans le paysage, les dépôts, les cuves et les citernes doivent être entourés d'un écran de plantations d'arbres à feuilles persistantes.

Les éléments constitutifs des mosaïques agricoles (haies, arbres isolés, bosquets ...) doivent être conservés.

Les végétaux invasifs sont interdits.

Dans une bande de 5 m de part et d'autre des cours d'eau, la végétation riparienne doit être préservée.

IL N'EST PAS FIXÉ DE RÈGLE POUR

- Les équipements publics ou d'intérêt collectif.

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES A

A15 - PERFORMANCES ENVIRONNEMENTALES ÉNERGÉTIQUES ET

Les eaux pluviales des toitures ou autres surfaces non accessibles, lorsqu'elles sont collectées séparément doivent être dirigées vers un dispositif de stockage à condition qu'elles soient utilisées à des fins non alimentaires.

A16 - COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle.

AZH1 - OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes celles qui ne figurent pas à l'article Azh2.

AZH2 - OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS

Les aménagements visant à la mise en valeur écologique et pédagogique du milieu humide.

AZH3 - VOIES ET ACCÈS

Sans objet.

AZH4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

Il n'est pas fixé de règle.

AZH6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sans objet.

AZH7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Sans objet.

AZH8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Sans objet.

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES A

AZH9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

AZH10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

AZH11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Il n'est pas fixé de règle.

AZH12 - STATIONNEMENT

Il n'est pas fixé de règle.

AZH13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS – COEFFICIENT DE BIOTOPE

Dans une bande de 5 m de part et d'autre des cours d'eau, la végétation riparienne doit être préservée.

AZH15 - PERFORMANCES ENVIRONNEMENTALES ÉNERGÉTIQUES ET

Il n'est pas fixé de règle.

AZH16 - COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle.

N1 - OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions et les aménagements qui ne figurent pas à l'article N2 et notamment :

- Toutes celles qui seraient de nature à porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Le comblement des rus, mares, plans d'eau et autres milieux humides.
- Les remblais et affouillements quelle qu'en soit l'épaisseur ou la superficie, en dehors de l'emprise des constructions et aménagements autorisés.

N2 - OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS

Les constructions et les aménagements à condition qu'ils soient nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ou aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

Les extensions et les annexes des constructions à usage d'habitation à condition qu'elles ne compromettent pas la qualité paysagère du site.

les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, à condition

- qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées
- qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les bâtiments agricoles repérés aux documents graphiques peuvent connaître des changements de destination pour un usage d'habitation, d'hébergement hôtelier et d'équipement public ou d'intérêt collectif :

- dans la limite de 60 % de la surface de plancher existante,
- à condition que le changement de destination soit compatible avec la pérennité de l'exploitation agricole.

Les constructions dites de la Marsaudière repérées aux documents graphiques peuvent connaître des changements de destination pour un usage d'hébergement hôtelier et d'équipement public ou d'intérêt collectif à condition qu'ils soient dépendants d'une vocation touristique ou de loisir.

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES ZONES N

Le changement de destination est interdit sur la chapelle située à Cossigny.

DANS LE SECTEUR DE CONTINUITÉ ÉCOLOGIQUE

Les aménagements et les constructions ne sont autorisés que s'ils ne portent pas atteinte à une zone humide où le cas échéant à condition que cette atteinte à la zone humide soit compensée par la mise en valeur d'une autre partie de cette zone humide ou d'une autre zone humide.

N3 - VOIES ET ACCÈS

Il n'est pas fixé de règle.

N4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

Les constructions et aménagements destinés à recevoir des personnes doivent être desservis :

- en eau potable,
- en assainissement eaux usées (réseaux séparatifs),
- en électricité,

avec des caractéristiques compatibles avec le projet.

EAU POTABLE

Les constructions et aménagements destinés à recevoir des personnes doivent être alimentés en eau potable par branchement sur un réseau collectif public de distribution de capacité suffisante ou cas d'impossibilité, par une ressource privée (captage, forage, puits), sous réserve de la conformité vis-à-vis de la réglementation en vigueur.

Eaux usées

Le branchement sur le réseau existant est obligatoire : toute construction rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée au réseau public.

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel.

A défaut de réseau public, ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs d'assainissement autonomes dont la filière doit être adaptée aux caractéristiques du sol et du terrain (superficie disponible, nature du sol...). Ces dispositifs doivent être conçus de façon à :

- être mis hors circuit et la construction directement raccordée au système collectif dès que cela sera possible,
- être inspectés facilement et accessibles par les engins.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les égouts pluviaux, rivières et fossés est interdite.

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES ZONES N

EAUX PLUVIALES

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou d'insuffisance de réseau, des dispositifs appropriés et proportionnés en fonction de l'opération projetée et du terrain, doivent permettre l'évacuation des eaux pluviales, soit directement, soit après prétraitement ou après stockage préalable vers un exutoire.

Les eaux pluviales provenant des aires de stockage d'engins ou de produits susceptibles de porter atteinte à la qualité des eaux souterraines doivent être épurées préalablement à leur rejet dans le milieu ou dans un émissaire.

RÉSEAU PUBLIC DE DISTRIBUTION DE L'ÉLECTRICITÉ

Pour supporter une construction ou un aménagement nécessitant une desserte électrique, le terrain doit être desservi par un réseau public d'électricité de capacité suffisante eu égard à l'importance du projet.

N6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter :

- à l'extérieur d'une bande de 50 m à partir de l'axe de la RD 471,
- à l'extérieur d'une bande de 20 m à partir de l'axe de la RD 216 et de la RD 35.

Pour les autres voies et emprises publiques, les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimum de 10 m.

TOUTEFOIS

Les équipements publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter en limite ou en respectant un recul minimum de 10 m, lorsque cela est préférable pour leur fonctionnement.

Les extensions des habitations peuvent réduire ce retrait minimal, à celui observé par la construction existante. Dans ce cas, la création d'une nouvelle baie doit respecter la règle générale.

N7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimum, équivalent à la hauteur de la façade, sans pouvoir être inférieur à 8 m.

Les extensions des habitations peuvent réduire ce retrait minimal, à celui

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES ZONES N

observé par la construction existante. Dans ce cas, la création d'une nouvelle baie doit respecter la règle générale.

Les équipements publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter soit en limite soit à 2 m des limites.

En cas de fossé d'écoulement des eaux pluviales ou de haie bocagère, les constructions doivent être implantées en recul de 6 m.

N8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Les annexes doivent être implantées à moins de 10 m de l'habitation principale.

N9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Aucune emprise au sol de construction ou aménagement imperméabilisé n'est autorisée à moins 30 mètres des rives d'un cours d'eau non domanial, sauf pour les services publics ou d'intérêt collectif liés à la gestion de l'eau ou au franchissement.

L'emprise au sol des annexes est limitée à 15 m² par annexe et à 40 m² pour l'ensemble des annexes.

N10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

POUR LES ANTENNES, PYLÔNES ET MÂTS

Il n'est pas fixé de règle.

POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne doit pas excéder la hauteur des constructions existantes.

L'extension des constructions d'habitation est limitée à la hauteur du bâtiment existant.

La hauteur au faîtage des annexes ne doit pas excéder 3 m.

N11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

BÂTIMENTS D'INTÉRÊT ARCHITECTURAL OU PATRIMONIAL REPÉRÉS AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

Ces bâtiments sont soumis à permis de démolir.

Toute démolition qui porterait atteinte à l'homogénéité architecturale du

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES ZONES N

bâtiment est interdite, sauf si la partie à démolir rend au bâtiment un aspect originel ou supprime un anachronisme.

Les extensions doivent, soit reproduire le style du bâtiment, soit être de facture contemporaine.

Les travaux sur ces bâtiments doivent conserver l'aspect et la volumétrie actuel du bâtiment sauf à rendre au bâtiment un aspect originel ou supprimer un anachronisme.

Les ornements existantes traditionnelles, maçonneries ou de ferronneries, (corniches, bandeaux, modénatures, épis de faîtage...) doivent être conservées ou remplacées, sauf si leur suppression rend au bâtiment un aspect originel ou supprime un anachronisme.

POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS

En fonction de leur architecture, de leurs dimensions ou de leur aspect extérieur, les constructions, les restaurations, les extensions de bâtiments ainsi que les réalisations d'ouvrages et de clôtures, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, ainsi qu'à la conservation des perspectives de la commune. Elles doivent être aménagées et entretenues de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à l'intérêt des lieux avoisinants.

N12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des aménagements et des constructions doit être assuré en dehors de la voie.

N13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS – COEFFICIENT DE BIOTOPE

Les installations nuisantes dans le paysage, les dépôts, cuves et citernes, doivent être entourés d'un écran de plantations d'arbres à feuilles persistantes.

Les végétaux invasifs sont interdits.

Dans une bande de 5 m de part et d'autre des cours d'eau, la végétation riparienne doit être préservée.

IL N'EST PAS FIXÉ DE RÈGLE POUR

- Les équipements publics ou d'intérêt collectif.

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES ZONES N

N15 - PERFORMANCES ENVIRONNEMENTALES ÉNERGÉTIQUES ET

Les eaux pluviales des toitures ou autres surfaces non accessibles, lorsqu'elles sont collectées séparément doivent être dirigées vers un dispositif de stockage à condition qu'elles soient utilisées à des fins non alimentaires.

N16 - COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle.

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES ZONES N

ZONE NZH

NZH1 - OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes celles qui ne figurent pas à l'article Nzh2.

NZH2 - OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS

Les aménagements visant à mettre en valeur le milieu humide.

NZH3 - VOIES ET ACCÈS

Sans objet

NZH4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

Il n'est pas fixé de règle

NZH6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sans objet

NZH7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Sans objet

NZH8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Sans objet

NZH9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

NZH10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES ZONES N

NZH11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Il n'est pas fixé de règle

NZH12 - STATIONNEMENT

Il n'est pas fixé de règle

NZH13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS – COEFFICIENT DE BIOTOPE

Il n'est pas fixé de règle.

NZH15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle

NZH16 - COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle.