

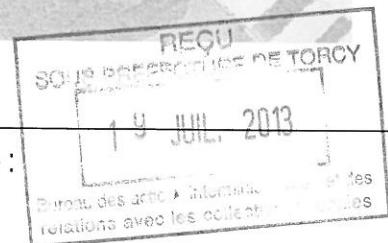
Département de Seine et Marne
SAN DU VAL D'EUROPE

Commune de Serris

PLAN LOCAL D'URBANISME

PIÈCE N°5 - RÈGLEMENT

Elaboration du PLU - Document arrêté le :	Document approuvé le :
---	------------------------



SOMMAIRE

I.	DISPOSITIONS GENERALES	3
II.	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	10
	<i>Chapitre 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA.....</i>	<i>11</i>
	<i>Chapitre 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB.....</i>	<i>25</i>
	<i>Chapitre 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UR.....</i>	<i>38</i>
	<i>Chapitre 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZA CORRESPONDANT A LA ZAC DU BOURG</i>	<i>39</i>
	<i>Chapitre 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZB CORRESPONDANT A LA ZAC DU BOURG</i>	<i>50</i>
	<i>Chapitre 6 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZCU CORRESPONDANT A LA ZAC DU CENTRE URBAIN</i>	<i>57</i>
	<i>Chapitre 7 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZPOA CORRESPONDANT A LA ZAC DU PRIEURE OUEST</i>	<i>67</i>
	<i>Chapitre 8 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZPOB CORRESPONDANT A LA ZAC DU PRIEURE OUEST</i>	<i>73</i>
III.	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	79
	<i>Chapitre 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUZG CORRESPONDANT A LA ZAC DES GASSETS</i>	<i>80</i>
	<i>Chapitre 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUZCI CORRESPONDANT A LA ZAC DU COUTERNOIS</i>	<i>86</i>
	<i>Chapitre 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUZC2 CORRESPONDANT A LA ZAC DU COUTERNOIS</i>	<i>98</i>
	<i>Chapitre 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUZV CORRESPONDANT A LA ZAC VILLAGES NATURE</i>	<i>107</i>
	<i>Chapitre 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUC</i>	<i>111</i>
	<i>Chapitre 6 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU</i>	<i>119</i>
IV.	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A PROTEGER.....	121
	<i>Chapitre 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.....</i>	<i>122</i>
	<i>Chapitre 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N</i>	<i>129</i>
	ANNEXES	133

TITRE 1

I. DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.123-1, R.123-4 et R.123-9 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1- CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME

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

ARTICLE 2- PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

1) Restent applicables, nonobstant les dispositions de ce plan local d'urbanisme, les articles suivants de la partie législative et de la partie réglementaire du code de l'urbanisme, dont la rédaction, ici reproduite est celle en vigueur lors de l'approbation du PLU :

- L 111-9 et L 111-10, permettant de **surseoir à statuer** sur toute demande qui serait de nature à compromettre ou rendre plus onéreuse une opération déclarée d'utilité publique ou des travaux pris en considération par une collectivité,
- L 111-4, permettant de refuser les permis de construire lorsque le projet de construction n'est pas suffisamment desservi par les réseaux publics **d'eau d'assainissement et d'électricité** et que la collectivité n'est pas en mesure de préciser dans quel délai et par qui elle le sera,
- R 111-2, permettant de refuser les permis de construire qui sont de nature à porter atteinte à la **salubrité ou la sécurité publique**,
- R 111-4, permettant de refuser ou soumettre à condition les permis de construire portant sur des projets de constructions qui sont de nature à compromettre la **conservation ou la mise en valeur d'un site ou d'un vestige archéologique**,
- R 111-15, permettant de refuser ou soumettre à condition les permis de construire qui sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour **l'environnement**,
- R 111-21, permettant de refuser ou soumettre à condition les permis de construire portant sur des projets de constructions qui sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux **sites, aux paysages** naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des **perspectives monumentales**,

2) S'ajoutent aux règles propres du P.L.U. les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant les **servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol** créées en application de législations particulières. Conformément au 3e alinéa de l'article L 126.1 du Code de l'Urbanisme "après l'expiration d'un délai d'un an, à compter, soit de l'approbation du plan, soit s'il s'agit d'une servitude nouvelle, de son institution, seules les servitudes annexées au plan peuvent être opposées aux demandes d'autorisation d'occupation du sol. Dans le cas où le plan a été approuvé ou la servitude instituée avant la publication du décret établissant ou complétant la liste des servitudes dressées par décret en Conseil d'Etat, le délai d'un an court à compter de cette publication".

En conséquence et conformément à l'article R 126.1 du Code de l'Urbanisme les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol et appartenant aux catégories figurant sur la liste visée ci-dessus font l'objet d'une annexe au présent dossier.

3) La règle de **réciprocité d'implantation des bâtiments** de l'article L.111-3 du code rural doit être prise en considération :

Article L.111-3 du Code rural (extrait) : "Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction précitée à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

Par dérogation aux dispositions de l'alinéa précédent, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales, notamment dans les zones urbaines délimitées par les documents d'urbanisme opposables aux tiers et dans les parties actuellement urbanisées de la commune en l'absence de documents d'urbanisme".

4) Demeurent applicables toutes les prescriptions du **Règlement Sanitaire Départemental** en vigueur.

5) Les règles du PLU s'appliquent sans préjudice des autres législations concernant :

- le droit de préemption urbain (DPU),
- le périmètre d'agglomération nouvelle,
- les périmètres de déclaration d'utilité publique,
- le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France,
- les projets d'intérêt général et notamment celui relatif au 4^{ème} secteur de Marne-la-Vallée...

ARTICLE 3- DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le P.L.U. est divisé en zones urbaines (dites zones U), zones à urbaniser (dites zones AU), et en zones à protéger (dites zones A pour agricole et N pour naturelle). En outre, sur le document graphique figurent les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics (R.123.11 et R.123-12 du C.U), les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer (L.130.1 du C.U).

- 1) Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II sont les zones : UA, UB, UR, UZA, UZB, UZCU, UZPOA et UZPOB.
- 2) Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III sont les zones : AUZG, AUZC1, AUZC2, AUZV, AUC et 2AU.
- 3) Les zones à protéger auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV sont la zone agricole : A et la zone naturelle : N.
- 4) Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts sont énumérés et repérés sur le plan de zonage par un quadrillage fin conformément à la légende.
- 5) Les terrains classés par le plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, auxquels s'appliquent les dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme, sont identifiés par un quadrillage de lignes horizontales et verticales semé de ronds.

ARTICLE 4- ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes d'urbanisme définies par ce Plan local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des "adaptations mineures" rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Ces adaptations sont motivées par l'autorité compétente.

ARTICLE 5- LA RECONSTRUCTION APRES SINISTRE

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

ARTICLE 6- LES LOTISSEMENTS ET LES PERMIS VALANT DIVISION FONCIERE

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

ARTICLE 7- LES ANNEXES A L'HABITATION

Les annexes à l'habitation sont attenantes ou non attenantes à une habitation, situées sur la même unité foncière, avec un usage et un fonctionnement liés à cette habitation ; il peut s'agir de garages, d'abris de jardin, de piscines, de vérandas ou d'autres annexes à l'habitation (bûchers, etc...).

ARTICLE 8 – EDIFICATION DES CLOTURES

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable en application de l'article R 421-12-d du code de l'Urbanisme.

ARTICLE 9 – PERMIS DE DEMOLIR

Les démolitions sont soumises à permis de démolir dans les conditions énoncées par l'article L421-3 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 10- DESTINATION DES LOCAUX

Ces destinations doivent être prises en compte pour l'application du présent règlement et de ses documents graphiques.

Seules seront prises en considération les destinations correspondant à des droits réels ou certains établis par le droit ou l'usage ; les décisions et actes administratifs résultant de la législation relative aux changements d'usage de locaux seront notamment pris en compte.

Pour la détermination de la destination d'un ensemble de locaux présentant par leurs caractéristiques une unité de fonctionnement et relevant d'un même gestionnaire, il est tenu compte exclusivement de la destination principale de ces locaux, sous réserve des dispositions particulières précisées ci-après (logements de fonction, ateliers d'artistes, commerce, entrepôts, artisanat...).

Habitation :

Cette destination comprend tous les logements, y compris les logements occasionnels et les logements de fonction, les loges de gardien, les chambres de service, les résidences pour étudiants, les résidences pour personnes âgées. Elle exclut les logements visés dans la définition de l'hébergement hôtelier.

Hébergement hôtelier :

Cette destination comprend les établissements commerciaux d'hébergement classés, ou ayant vocation à l'être, de type hôtels, résidences de tourisme ou résidence services. Une construction relève de cette destination lorsque, outre le caractère temporaire de l'hébergement, il comporte le minimum d'espaces communs permettant la fourniture de services propres aux hôtels (restaurant ou blanchisserie, ...). Elle comprend également les logements meublés donnés en location qui ne relèvent pas de l'article L.632-1 du Code de la construction et de l'habitation.
Elle inclut les chambres d'hôtes.

Bureaux :

Cette destination comprend les locaux et annexes dépendant d'organismes publics ou privés ou de personnes physiques et où sont exercées principalement des fonctions telles que direction, gestion, études, conception, informatique, recherche et développement, etc... , en référence à l'article R.520-1-1 du code de l'urbanisme. Exemple : professions libérales.

Commerce :

Cette destination comprend les locaux affectés à la vente de produits ou de services et directement accessibles à la clientèle, et leurs annexes (à l'exception des locaux relevant de la destination artisanat définie ci-après).

Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface de plancher totale.

Exemples : restaurant, agence immobilière, compagnies d'assurances pour la partie bureau de vente.

Artisanat :

Ensemble des entreprises immatriculées au répertoire des métiers en l'application du décret 98-247(version consolidée au 2 juillet 2010) relatif à la qualification artisanale et au répertoire des métiers, et qui emploient des personnes exerçant une activité professionnelle indépendante de production, de transformation, de réparation ou de prestation de service relevant d'activités figurant sur la liste établie en annexe du même décret. (cf. ci-après). Les entreprises artisanales doivent avoir un nombre de salariés inférieur ou égal à 10 à la création.

Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus du tiers de la surface totale de plancher.

Sont rattachés à cette destination les ateliers d'artistes sauf si il y a utilisation d'équipements lourds.

Activités relevant de l'artisanat de l'alimentation	Installation de systèmes d'alarme et activités associées de surveillance	Activités relevant de l'artisanat de service
Transformation et conservation de la viande et préparation de produits à base de viande,	Imprimerie de labeur	Marechalerie
Transformation et conservation de poissons, de crustacés et de mollusques,	Activités de presse	Entretien de fosses septiques
Transformation et conservation de fruits et légumes, (sauf produits de la quatrième gamme).	Reliure et activités connexes	Entretien et réparation de véhicules automobiles
Fabrication d'huiles et graisses végétales et animales..	Reproduction d'enregistrements	Entretien et réparation de motocycles
Fabrication de produits laitiers..	Production de brai et de coke de brai	Préparation de plantes et de fleurs et compositions florales en magasins spécialisés
Travail des grains, fabrication de produits amyacés..	Agglomération de la tourbe	Préparation de plantes et de fleurs et compositions florales sur éventaires et marchés
Fabrication de produits de boulangerie-pâtisserie et de pâtes alimentaires, (sauf terminaux de cuisson.).	Industrie chimique	Transports de voyageurs par taxis y compris à moto et par véhicules de remise
Fabrication d'autres produits alimentaires,	Fabrication d'édulcorants de synthèse	Services de déménagement
Fabrication d'aliments pour animaux:	Fabrication d'outures, bandes, gazes et pansements à usage médical et de substances radioactives de diagnostic	Services de remorquage et d'assistance routière
Fabrication d'eaux-de-vie naturelles et de spiritueux	Fabrication de produits en caoutchouc et en plastique	Contrôle technique automobile
Fabrication d'autres boissons	Fabrication d'autres produits minéraux non métalliques	Pose d'affiches
Commerce de détail de viandes et de produits à base de viande en magasin spécialisé	Métallurgie	Activités d'étalagiste
Commerce de détail de poissons, crustacés et mollusques en magasin spécialisé dont préparations à partir de ces produits	Fabrication de produits métalliques	Activités photographiques (sauf photojournalisme).
Commerce de détail de viande, produits à base de viandes sur éventaires et marchés	Fabrication de produits informatiques, électroniques et optiques	Nettoyage courant des bâtiments
Commerce de détail de poissons, crustacés et mollusques sur éventaires et marchés dont préparations à partir de ces produits	Fabrication d'équipements électriques	Nettoyage industriel et autres activités de nettoyage des bâtiments dont ramonage
Fabrication de plats prêts à consommer, à emporter, associée à la vente au détail	Fabrication de machines et équipements divers	Désinfection, désinsectisation, dératification
	Autres industries manufacturières (sauf fabrication de lunettes correctrices et de verres de lunetterie et de contact).	Autres nettoyages (sauf services de voirie et de déneigement).
Activités relevant de l'artisanat du bâtiment		Services administratifs divers (limité aux services administratifs de bureau combinés).
Orpaillage		Travaux à façons divers (limité à la duplication et l'expédition de documents et au secrétariat à façons).
Autres industries extractives		Activités de conditionnement
Activités de soutien aux autres industries extractives		Ambulances
Incineration des déchets non dangereux et production de cendres et scories associés		Spectacle de marionnettes
Désamiantage, enlèvement des peintures à base de plomb		Restauration d'objets d'art
Construction de bâtiments résidentiels et non résidentiels		Réparation d'ordinateurs et d'équipements de communication
Génie civil (sauf promotion immobilière de lotissements fonciers viabilisés).		Réparation de biens personnels et domestiques
Travaux de construction spécialisés		Blanchisserie-teinturerie dont nettoyage et garde de fourrures (sauf libre-service).
		Couffure
		Soins de beauté dont le modelage esthétique de bien-être et de confort sans finalité médicale
		Embaumement, soins mortuaires, thanatopraxie
		Toilette d'animaux de compagnie

Industrie :

Ensemble des activités collectives de production de biens à partir de matières brutes, à l'aide de travail et de capital : ce sont celles qui correspondent au secteur secondaire, y compris l'industrie du bâtiment et des travaux publics, en référence à l'article R.520-1-1 du code de l'urbanisme. Bien qu'on parle parfois d'industries extractives (par opposition aux industries de transformations), les activités minières font partie du secteur primaire (production de matières premières ou brutes) et ne ressortissent pas de l'industrie. De même, l'artisanat se distingue de l'industrie en ce qu'il ne concerne que des activités individuelles ou familiales.

Entrepôt :

Cette destination comprend les locaux d'entreposage et de reconditionnement de produits ou de matériaux. Sont assimilés à cette destination tous locaux d'entreposage liés à une activité industrielle, commerciale ou artisanale lorsque leur taille représente plus de 1/3 de la surface de plancher totale, et de façon plus générale tous locaux recevant de la marchandise ou des matériaux non destinés à la vente aux particuliers dans lesdits locaux.

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

Il s'agit de l'ensemble des installations, des réseaux et des constructions (de gestion publique ou privée), qui permettent d'assurer à la population résidante et aux entreprises, les services collectifs dont elles ont besoin. Cette destination concerne notamment :

- les locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux destinés principalement à l'accueil du public ;

- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services de secours, de lutte contre l'incendie et de police (sécurité, circulation...) ;
- les crèches et haltes garderies ;
- les établissements d'enseignement maternel, primaire, secondaire, technique ou professionnel ;
- les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche, et les établissements d'enseignement supérieur ;
- les établissements judiciaires ;
- les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche), cliniques, dispensaires, centres de court et moyen séjour, résidences pour personnes âgées médicalisées... ;
- les établissements d'action sociale ;
- les résidences sociales ;
- les établissements culturels et les salles de spectacle spécialement aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles de variétés ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique ;
- les établissements sportifs ;
- les lieux de culte ;
- les parcs d'exposition ;
- les bâtiments ou installations techniques conçus spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains ;
- les locaux destinés à héberger des entreprises dans le cadre d'une politique de soutien à l'emploi (hôtels d'activité, pépinières, incubateurs) ;
- les « points-relais » d'intérêt collectif pour la distribution des marchandises ;
- les ambassades, consulats, légations, organisations internationales publiques et institutions supérieures de l'Etat.

Exploitation agricole ou forestière :

L'exploitation agricole ou forestière est une unité économique, dirigée par un exploitant, mettant en valeur la surface minimum d'installation. Cette surface minimum d'installation est fixée par arrêté ministériel selon les types de cultures.

Toute activité non citée dans la liste de définition sera intégrée dans la catégorie dont elle se rapprochera le plus.

TITRE 2

II. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Le présent titre s'applique aux zones urbaines du PLU :

- **UA** : zone urbaine correspondant aux parties anciennes du centre du village
- **UB** : zone urbaine d'habitat individuel récent
- **UR** : zone spécifiquement réservée à l'emprise autoroutière, routière et ferroviaire
- **UZA** : zone urbaine correspondant à la ZAC du Bourg
- **UZB** : zone urbaine correspondant à la ZAC du Bourg
- **UZCU** : zone urbaine correspondant à la ZAC du Centre Urbain
- **UZPOA** : zone urbaine correspondant à la ZAC du Prieuré Ouest
- **UZPOB** : zone urbaine correspondant à la ZAC du Prieuré Ouest

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE

Cette zone correspond principalement au centre ancien de SERRIS affecté essentiellement à l'habitation, aux équipements collectifs et aux activités qui en sont le complément naturel.

Le règlement vise à accompagner le renouvellement du bourg ancien, en maintenant l'aspect traditionnel originel, et en particulier le mode d'implantation des constructions à l'alignement des voies, ainsi que l'aspect extérieur des constructions les plus typiques du caractère villageois de Serris repérées comme éléments du paysage bâti à préserver dans la suite du règlement.

Ont ainsi été ainsi identifiés (repérage dans le rapport de présentation et les documents graphiques du présent règlement : pièce N° : 6) des éléments remarquables du paysage bâti ou naturel : construction d'architecture traditionnelle, alignements d'arbres, espaces verts, etc..., à protéger au titre de l'article L123-1-5-7° du code de l'urbanisme.

Cette zone comporte deux secteurs, ainsi différenciés :

- Un secteur UAa : à l'intérieur duquel la centralité doit s'affirmer autour du noyau de développement existant rue Emile Cloud, avenue de Saria et localement le long de la route de Meaux et sur lequel la densité est plus importante
- Un secteur UAb : correspondant aux espaces de moindre densité

La zone UA fait l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation (voir pièce n° 4 du dossier de PLU). L'aménagement de cette zone devra être compatible avec ces OAP.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA-1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions à destination agricole
- Les constructions à destination industrielle
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation
- L'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes
- Les terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs
- Les terrains affectés au stationnement des caravanes à l'exclusion du stationnement non visible depuis la voie publique d'une caravane non habitée sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur
- L'ouverture et l'exploitation des carrières
- Les dépôts et les aires de stockage de véhicules neufs ou d'occasion, d'épaves de véhicules, de ferrailles

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

1 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Pour chaque nouvelle opération comprenant plus de 20 logements, il sera réalisé 20 % de logements sociaux.
Dans le cas d'un programme ne comprenant que du logement social, le nombre de logements dudit programme pourra être porté à 50 logements (hors résidences spécialisées).

Ce nombre de logements pourra être porté à 60 dès lors que l'opération comprendra un logement de gardien.

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration et les constructions à destination artisanale, à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incompatibilité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- Les constructions nouvelles ainsi que les changements de destination des constructions existantes, destinés à l'artisanat, au commerce, aux bureaux à condition qu'ils n'excèdent pas 400 m² de surface de plancher,
- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier à condition que le nombre de chambres soit limité à 30.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient destinés aux constructions et aménagements autorisés par le caractère de la zone.
- Les éoliennes correspondant à l'usage domestique à condition qu'elles soient implantées à une distance minimale de 2,50 m par rapport aux limites séparatives.

2 - Protections, risques, nuisances

- La Commune est concernée par un risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait - gonflement des sols argileux. Il est conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction pour les bâtiments neufs.
- Des éléments à protéger sont identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme. Tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié aux documents graphiques du règlement et au rapport de présentation, en application des articles L123-1-5-7° et R421-23 du Code de l'Urbanisme sont soumis à déclaration préalable. A ce titre notamment, la rénovation, la modification, la destruction de bâtiments, de murs de clôture, d'espaces paysagers, arborés ou boisés, etc., ainsi identifiés, pourront être interdites ou autorisées sous réserve du respect des conditions fixées notamment aux articles 11 et 13 du présent règlement.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA-3- CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1- Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, ainsi qu'à la collecte des ordures ménagères.

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Les accès directs aux voies publiques doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.

2- Voirie

Des conditions particulières pourront être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de terrains riverains ou avoisinants ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous les véhicules de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UA-4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS (EAU, ASSAINISSEMENT, ELECTRICITE)

1- Alimentation en eau potable

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

2 - Assainissement

a) Eaux usées

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

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

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées pour la protection de l'environnement, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil).

Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation en gravitaire dans ledit réseau tout en privilégiant la rétention et l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle.

En tout état de cause, il est interdit de rejeter les eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées.

Les eaux de ruissellement des balcons, loggias ou tout autre ouvrage implanté en limite ou en surplomb du domaine public, devront être préférentiellement collectées et raccordées au réseau d'assainissement.

Les eaux de vidange des piscines ne doivent pas être rejetées dans le réseau des eaux pluviales.

3- Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunications, électricité, gaz) doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire.

Dans les opérations d'ensemble (ensemble de constructions groupées), la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée, les travaux de génie civil étant à la charge de l'opérateur.

ARTICLE UA-5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

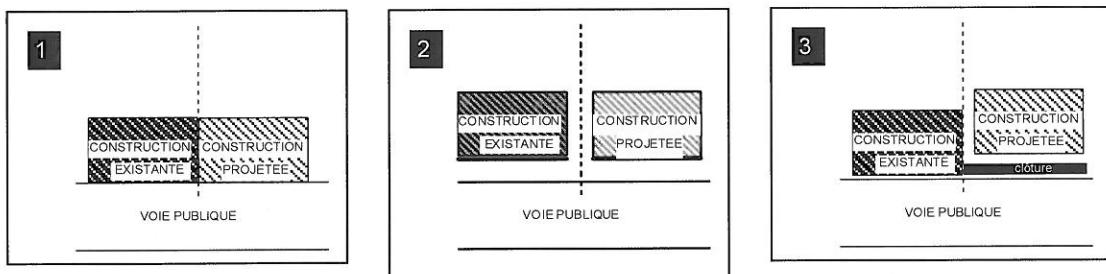
Il n'est pas fixé de règle.

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

1. Dans l'ensemble de la zone, à l'exception des espaces concernés par des orientations d'aménagement et de programmation

Les constructions doivent s'implanter :

- 1- soit à l'alignement de la voie publique ou de l'emprise publique, existantes ou à créer.
- 2- soit en continuité d'une construction existante située sur le fond voisin et implantée en retrait.
- 3- soit en retrait de 0,50 m minimum de l'alignement de la voie publique ou de l'emprise publique, à condition que la continuité visuelle de l'alignement soit assurée par la construction d'un mur en maçonnerie pleine dont l'aspect est en harmonie avec les constructions et clôtures avoisinantes.



Le calcul des distances par rapport à l'alignement s'effectue à partir du nu du mur et ne tient pas compte des épaisseurs de modénatrices (bandeaux, corniches,...) faibles saillies de toitures (inférieures à 50 cm) ou de nez de planchers, de loggias, de balcons, etc. (inférieures à 20 cm), marquises, marches d'accès...

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas :

- aux piscines qui doivent être implantées à l'arrière des constructions principales (voir règle d'implantation à l'article 7)

2. Dans les espaces concernés par des orientations d'aménagement et de programmation

Les constructions doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement figurées au document «Orientations d'Aménagement et de Programmation» (voir document N° 4).

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

1. Dans l'ensemble de la zone

Les constructions seront implantées sur une ou plusieurs limites séparatives latérales ou en observant une marge de recul.

La marge de recul, si elle est appliquée, sera au moins égale :

- à la hauteur de la façade concernée, mesurée à l'égout du toit (cf. article UA10) avec un minimum de 4 mètres si celle-ci comporte des ouvertures
- à la moitié de cette hauteur avec un minimum de 2,50 mètre en cas de mur aveugle ou comprenant des jours de souffrance ou une porte d'accès « pleine »

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

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas :

- aux piscines ; le retrait imposé pour celles-ci est de 3,00 m minimum
- à l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve :
 - que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée.
 - que les baies créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

2. Dans les espaces concernés par des orientations d'aménagement et de programmation

Les constructions doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement figurées au document «Orientations d'Aménagement et de Programmation» (voir document N° 4). Les règles édictées ci-dessus, au paragraphe 1, seront en tout état de cause respectées.

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

ARTICLE UA-8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**1. Dans l'ensemble de la zone, à l'exception des espaces concernés par des orientations d'aménagement et de programmation**

Les constructions de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété doivent respecter les distances suivantes comptées horizontalement entre tous points des bâtiments :

- La hauteur de la façade (hauteur à l'égout du toit) de la construction la plus élevée avec un minimum de 8 mètres si l'une des façades en vis à vis comporte des ouvertures.
- La hauteur de la construction (hauteur à l'égout du toit) la plus élevée avec un minimum de 4 mètres en cas de mur aveugle ou comprenant des jours de souffrance ou une porte d'accès « pleine ».

Ces distances sont mesurées par rapport au nu de la façade, non compris les saillies, débords de toiture, balcons...

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas :

- aux équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure,
- aux annexes non attenantes à la construction principale d'habitation,
- à l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve que la distance initiale entre les deux constructions ne soit pas diminuée.

2. Dans les espaces concernés par des orientations d'aménagement et de programmation

Les constructions doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement figurées au document «Orientations d'Aménagement et de Programmation» (voir document N° 4).

Les constructions de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété doivent respecter la distance suivante comptée horizontalement entre tous points des bâtiments :

- La moitié de la hauteur de la façade (hauteur à l'égout du toit) de la construction la plus élevée avec un minimum de 2,5 mètres.

Ces distances sont mesurées par rapport au nu de la façade, non compris les saillies, débords de toiture, balcons...

ARTICLE UA-9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**1. Dans l'ensemble de la zone**

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 60% de la superficie de la propriété. Toutefois, cette emprise pourra être portée à 75 % pour les rez-de-chaussée affectés à une destination commerciale et/ou artisanale.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour :

- Les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure.
- La reconstruction d'un bâtiment existant détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre
- L'aménagement sans extension d'un bâtiment existant.

L'emprise au sol est mesurée par rapport au nu de la façade, non compris les saillies, débords de toiture, balcons...

2. Dans les espaces concernés par des orientations d'aménagement et de programmation

Les constructions doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement figurées au document «Orientations d'Aménagement et de Programmation» (voir document N° 4). Les règles édictées ci-dessus, au paragraphe 1, seront en tout état de cause respectées.

ARTICLE UA-10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux d'affouillement et/ou d'exhaussement jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), ou à l'égout du toit, suivant dispositions ci-après ; les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus.

Les rez de chaussée ne seront pas surélevés de plus de 50 cm par rapport au terrain naturel. Les annexes non attenantes à la construction principale ne pourront dépasser une hauteur totale de 3,50m.

1. Dans l'ensemble de la zone, à l'exception de l'espace N° 2 concerné par des orientations d'aménagement et de programmation

La hauteur totale des constructions nouvelles ne doit pas excéder 10 mètres par rapport au sol naturel.

La hauteur à l'égout du toit ou à l'acrotère n'excédera pas 7 m.

2. Dans l'espace N°2 concerné par des orientations d'aménagement et de programmation

La hauteur totale des constructions nouvelles ne doit pas excéder 12 mètres par rapport au sol naturel. La hauteur à l'égout du toit ou à l'acrotère n'excédera pas 9 m ; toutefois, elle pourra être majorée de 1m pour les portions de bâtiments comportant un rez de chaussée à destination commerciale.

En outre, entre les N° 5 et N° 11 de la rue Emile Cloud, la hauteur totale des constructions nouvelles ne doit pas excéder 10 mètres par rapport au sol naturel et la hauteur à l'égout du toit ou à l'acrotère n'excédera pas 7 m

3. L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour :

- les constructions à destination d'équipements collectifs,
- l'aménagement (extension, surélévation partielle, transformation) des constructions existantes dont la hauteur ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve, après aménagement, de ne pas dépasser la hauteur initiale.

ARTICLE UA-11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

► Toutes constructions :

En application de l'article R.111-21, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Un schéma de coloration est joint en annexe au présent dossier.

Sur l'ensemble de la zone, une attention particulière sera portée sur le respect de l'aspect existant des bâtiments et autres éléments bâtis, répertoriés par le PLU comme éléments de paysage à protéger au titre de l'article L123-1-5-7° du code de l'urbanisme.

► Pour les éléments de paysage bâtis identifiés et protégés au titre de l'article L123-1-5-7° du code de l'urbanisme :

La modification du volume et de l'aspect extérieur des constructions existantes ne pourra être autorisée que si les interventions sur ces constructions (réfections, reconstruction après sinistre, modifications, extensions limitées ou conséquentes, restructuration complète ou partielle du bâti, démolitions partielles, etc.) conservent le caractère existant, ou tendent à améliorer leur conformité avec l'aspect originel du bâtiment à sa construction, s'il est connu.

La démolition partielle ou complète de ces constructions pourra être subordonnée à la reconstruction de bâtiment(s) de même aspect et répondant aux prescriptions ci-dessous concernant les éléments de paysage bâtis identifiés et protégés, en matière de toiture, façades et clôtures ; il pourra notamment être exigé impérativement de restituer : le gabarit global du bâtiment (ou des parties démolies), son implantation, ses percements de façades (principes de répartition, de dimensions, proportion des vides et des pleins, etc).

Cependant :

- la démolition d'annexes pourra être autorisée, en particulier si elle permet une meilleure vision du bâtiment principal depuis les voies publiques ou une meilleure utilisation de la parcelle (en particulier pour répondre aux besoins de stationnement).
- la construction d'annexes pourra être autorisée, à condition qu'elle ne nuise pas à la vision du bâtiment principal depuis les voies publiques, ou qu'elle permette une meilleure utilisation de la parcelle.

1. Toiture

► Toutes constructions :

- Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
- Les constructions comporteront obligatoirement une toiture à deux versants, dont la pente sera comprise entre 35° et 45°.

S'agissant d'opération de constructions groupées, celles-ci pourront comporter des toitures à 3 ou 4 versants; les versants de toiture pourront être associés à des éléments de couverture de pente inférieure ou en terrasse, à condition que ceux-ci ne soient pas visibles depuis la voie publique, ou s'ils le sont, qu'ils n'excèdent pas 30 % de la superficie globale de couverture.

- Les toitures à versants seront recouvertes de matériaux ayant l'aspect et la couleur de la tuile vieillie ou de l'ardoise.

Toutefois, en cas d'extension modérée ou d'annexes à la construction principale, d'autres dispositions pourront être retenues si elles permettent une meilleure harmonie avec les constructions existantes ou voisines.

- L'éclairage éventuel des combles sera assuré soit par des ouvertures en lucarnes dont la somme des largeurs ne devra pas excéder la moitié de la longueur de la toiture, soit par des ouvertures contenues dans le plan de toiture, soit par des houteaux (fronton triangulaire) de proportions réduites, soit par des ouvertures en pignon.

Dans le cas d'ouverture en lucarnes, celles-ci devront être de type "à bâtière" (2 pans de toiture, jouées et fronton droit), à "capucine" (3 pans de toiture et jouées droites), ou rampante (1 pan de toiture et jouées droites) à l'exclusion impérative du type "chien assis" (3 pans de toiture et jouées obliques).

► En outre pour les éléments de paysage bâtis identifiés et protégés au titre de l'article L123-1-5-7° du code de l'urbanisme :

Les interventions sur les toitures respecteront les caractéristiques géométriques initiales (pentes, importance du débord, etc.) et seront recouvertes de tuile plate petit moule (65/80 au m²) de ton vieilli.

Les tuiles faîtières (demi-rondes, posées à crête et à embarrure seront scellées au mortier de chaux ou de ciment blanc ; les arêtiers ainsi que les solins seront traités avec les mêmes matériaux. Les tuiles de rives à rabat et les tuiles d'arêtiers sont interdites.

Les chéneaux, gouttières et descentes d'eau seront en zinc, cuivre ou fonte.

L'emploi d'ouvertures inscrites dans le plan de toiture (châssis de toit) est autorisé à condition qu'ils soient de type encastré et soient disposés de façon cohérente avec les baies de façade.

2. Façades - Parements extérieurs – Percements

► Toutes constructions :

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaing etc ...) est interdit.

Les imitations telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres sont interdites.

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction. Elles respecteront le schéma de coloration joint en annexe.

► En outre, pour les éléments de paysage bâtis identifiés et protégés au titre de l'article L123-1-5-7° du code de l'urbanisme :

Les modifications éventuelles dans le traitement des façades (disposition et dimension des percements, lucarnes, matériaux apparents, enduits, peintures, fermeture en cas d'anciennes granges) ne pourront être autorisées que si elles ont pour effet de retrouver le style originel de la construction, ou si les modifications sont soit invisibles depuis la voie publique, soit conformes au style de la construction.

Les enduits seront de teinte pierre naturelle, pouvant être légèrement ocre ou rosée, en relation avec la coloration des sables locaux, mais toujours en respectant les compositions et finitions originelles. Leurs couleurs respecteront le « schéma de coloration ».

Ils seront impérativement réalisés en finition « gratté fin » à l'exception des modénatures : les modénatures d'encadrement de baies, de soubassements, de pilastres et de corniches seront obligatoirement conservées ou restituées en parement lissé de teinte claire ; les encadrements de baies auront une largeur d'environ 18/20cm.

Le jointoientement en façade de maçonnerie apparente se fera « à pierre vue » (affleurantes) et joints beurrés.

Les enduits particulièrement pénalisants pour la construction (ciment, acryliques) sont interdits. La réfection à l'identique des enduits (enduits plâtre, mortier de chaux blanche ou de chaux grasse et sable) pourra être exigée.

Dans le cas de façades visibles de la voie publique, la hauteur des baies principales (portes et fenêtres) sera toujours supérieure à leur largeur, dans une proportion au moins égale à H = 1,3 x L ; des dispositions différentes pourront être admises pour des baies de petite dimension ou pour des portes cochères et portails de grandes dimensions (en rez de chaussée uniquement).

Les menuiseries seront obligatoirement peintes de teinte claire (gris, ocre clair, beige) pour les fenêtres, de teinte claire ou de teinte sombre (brun, bleu, vert foncé, rouge sang de bœuf) pour les portes et portails à l'exclusion du blanc pur. Ces couleurs et leur harmonisation seront conformes au « schéma de coloration ».

Les volets apparents plastiques ou métalliques sont interdits.

Les coffrets EDF-GDF seront dissimulés dans des niches fermées par un portillon en bois plein. Ces boiseries seront peintes suivant les prescriptions ci-dessus.

3. Clôtures

► Toutes constructions :

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

En bordure des voies, la clôture sera constituée :

- soit par un mur en pierre apparente ou recouvert d'un enduit dont l'aspect et la couleur seront en harmonie avec les constructions avoisinantes et dont la hauteur sera comprise entre 1,50 et 1,80 m ;
- soit de haies vives, d'une hauteur maximale de 2,20 m, doublées ou non de grillage.

L'emploi de plaques de béton et de fils de fer barbelés est prohibé.

Les portails et portillons sur rue seront de préférence en bois dont la teinte s'harmonisera avec celles de la construction principale et de l'environnement bâti immédiat.

En limite séparative, les clôtures seront constituées préférentiellement de grillage; elles pourront néanmoins être réalisées en murs de maçonnerie enduite, dont la hauteur n'excèdera pas 1,80m, et éventuellement doublées de haies vives.

En cas de réalisation sur la propriété, d'un dépôt en plein air de quelque nature qu'il soit, ladite propriété sera entièrement clôturée, tant sur l'alignement des voies que sur les limites séparatives. La clôture sera dans tous les cas doublée de plantations.

► En outre, pour les éléments de paysage bâties identifiés et protégés au titre de l'article L123-1-5-7° du code de l'urbanisme :

Les murs existants seront maintenus ou restaurés dans leur hauteur actuelle en conservant ou restituant, le cas échéant, les matériaux, colorations et mises en œuvre initiaux (maçonnerie enduite à « pierre vue », meulière jointoyée, brique pleine, grille, couronnement de tuiles, etc.) ; ils ne pourront être interrompus que pour y ménager ponctuellement l'ouverture de baies permettant soit de dégager des perspectives intéressantes, soit l'insertion d'un seul portail et/ou d'un seul portillon par unité foncière ; le portail permettant l'accès des véhicules à l'intérieur des propriétés n'excèdera pas 3 m de large ; le portillon n'excèdera pas 1 m de large ; ils devront s'insérer harmonieusement dans la clôture (pilastres de faible section et de même hauteur et matériaux que la clôture, vantaux en bois plein et peints, grilles de fer forgé, etc.). Cette démolition partielle ne sera accordée que sur présentation d'un projet global des clôtures incluant des mesures conservatoires pour les parties des murs subsistants et à condition qu'il ne soit pas possible de créer ces accès en un autre point de l'unité foncière.

Dans l'espace N°1 concerné par des orientations d'aménagement et de programmation

Des suppressions partielles du mur existant sur la route de Meaux pourront être autorisées afin d'améliorer l'insertion urbaine de l'espace collectif à aménager (à l'emplacement de la cour actuelle) ou la perception des éléments bâties depuis la rue.

Dans l'espace N°2 concerné par des orientations d'aménagement et de programmation

La suppression des clôtures existantes sur la rue Emile Cloud, au droit des éléments bâties identifiés et protégés, pourra être exigée, pour tout ou partie, afin d'améliorer l'insertion et la visibilité des dites constructions dans le tissu environnant.

4. Implantation des capteurs solaires

Quelques prescriptions permettront d'insérer au mieux les capteurs solaires dans l'environnement :

- Les capteurs solaires ne devront pas être implantés au sol mais uniquement sur les bâtiments
- Rechercher une composition équilibrée qui s'appuie sur les lignes de force du bâtiment (lignes de faîtiage, de gouttière...), sur le rythme et les dimensions des percements
- En toiture, encastrer les panneaux dans l'épaisseur de la couverture
- La création de fenêtres de toit peut aussi être l'occasion d'installer des capteurs et de les associer dans une composition d'ensemble

5. Dispositions diverses

Les dispositions édictées ci-dessus par le présent article, relatives aux toitures, aux ouvertures, aux parements extérieurs, aux clôtures,... pourront ne pas être imposées pour les constructions nouvelles et les constructions existantes non protégés au titre de l'article L123-1-5-7° du code de l'urbanisme, s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine utilisant des technologies énergétiques nouvelles ou des dispositifs ou des matériaux destinés à réaliser des économies d'énergie ou à diminuer le rejet de gaz à effet de serre, sous réserve toutefois que l'intégration de la construction à réaliser dans l'environnement naturel ou du paysage urbain soit particulièrement étudiée.

Toutes les dispositions mentionnées dans les quatre paragraphes précédents pourront ne pas être appliquées s'il s'agit d'équipements publics.

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

L'installation d'antennes paraboliques (soumises à autorisation lorsque leur diamètre est supérieur à 1m) pourra être assujettie à des préconisations et/ou recommandations susceptibles d'assurer au mieux leur insertion discrète dans l'environnement : mise en peinture, implantation non visible -ou la moins visible possible - depuis l'espace public, etc.

L'installation d'antennes de téléphonie mobile et des locaux techniques associés sera assujettie aux mêmes règles que ci-dessus. Leur regroupement sur un même site sera recherché, s'il permet une optimisation de leur insertion environnementale.

Les enseignes devront se conformer à la réglementation intercommunale de la publicité, enseigne et pré-enseigne (voir document annexé au PLU).

Pour les commerces et l'habitation, les conteneurs à poubelles devront être entreposés dans un local spécifiquement créé.

ARTICLE UA-12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1 - *Principes*

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes en vigueur. Cette obligation est applicable pour les constructions nouvelles, pour les aménagements ou extensions des constructions existantes qui aboutissent à la création de nouvelles unités d'habitation (logement supplémentaire...), et pour les changements de destination des constructions existantes.

En application de l'art. L.123-1-13 du code de l'urbanisme il ne sera exigé qu'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

Lorsque le bénéficiaire du permis de construire ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations sur le terrain propre à l'opération des aires de stationnement requises, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité immédiate de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions, soit au versement de la participation destinée à la réalisation de parcs publics de stationnement prévue à l'article L. 332-7-1.

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante. Une surface moyenne de 25 m² par emplacement de stationnement, dégagement compris, sera prévue.

2 - *Nombre d'emplacements*

Constructions à destination d'habitat

Il sera créé une place de stationnement close et couverte par logement dont la surface de plancher est inférieure à 30 m², sur le terrain d'implantation de la construction.

Pour les logements dont la surface de plancher est supérieure à 30 m², il sera créé 2 places de stationnement par logement dont une close et couverte, sur le terrain d'implantation de la construction.

Constructions à destination de bureaux

Il sera créé 2 places de stationnement par tranche complète de 100 mètres carrés de surface de plancher.

Toutefois, il ne sera pas exigé de places de stationnement si la surface de plancher n'excède pas 60 mètres carrés dans une même construction.

Constructions à destination artisanale

Il sera créé une place de stationnement par tranche complète de 30 m² de surface de plancher à destination artisanale. En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

Constructions à destination commerciale

Il sera créé 5 places de stationnement par tranche complète de 100 mètres carrés de surface de plancher de l'établissement.

Constructions à destination d'Hôtels, restaurants

Il sera créé une place de stationnement pour :

- 1 chambre d'hôtel
- 10 m² (calculés sur la salle de service) de restaurant, en cas de changement de destination dans l'existant ; 5 m² de restaurant, en cas d'extension de restaurant existant ; 3,3 m² de restaurant, en cas de création.

Stationnement des deux roues

Pour tout type de construction un espace réservé aux vélos sera intégré au bâtiment ou constituera une entité indépendante aménagée selon les dispositions suivantes :

- L'espace nécessaire au stationnement vélo doit être clos couvert et sécurisé, il pourra cependant être non étanche à l'air (clastra...) mais devra être protégé des intempéries.
- Des prises électriques pour les vélos à assistance électrique pourront être réservées dans les locaux de stationnement vélo.
- Le local vélo doit comporter des dispositifs fixés permettant de stabiliser et d'attacher les vélos.
- Construction à destination d'habitation collective : 1 m² ou 1 place par logement
- Construction à destination de bureaux : 2 m² ou 2 places pour 100 m² de surface de plancher

Pour les commerces et les restaurants d'une surface de plancher supérieure ou égale à 500 m² il devra être réalisé un local vélo pour les employés d'une surface de 10 m² ».

Il sera réalisé 10 m² supplémentaires par tranche (s) entière(s) supplémentaires de 500 m².

Locaux poussettes

Pour les logements collectifs, il sera réalisé un local pour les poussettes d'une dimension adaptée au nombre de logements. Ce local sera judicieusement positionné pour faciliter son usage.

Dispositions communes vélos – poussettes :

Les locaux vélos et poussettes devront avoir un accès indépendant à la voirie ou à un chemin praticable. Le local « vélo » et le local « poussette » devront être distincts.

Dispositions diverses

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

Ne sont pas soumises au présent article les constructions à destination d'équipements collectifs. Pour ces constructions, le nombre de places doit répondre aux besoins créés par l'équipement en tenant compte de son lieu d'implantation, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

ARTICLE UA-13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'espèces locales en nombre équivalent.

Les espaces libres de toute construction et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager végétal. La plantation d'un arbre de haute tige est obligatoire pour 100 m² de terrain libre.

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

Dans les opérations de constructions groupées faisant l'objet d'une composition d'ensemble approuvée, hors espaces concernés par les orientations d'aménagement et de programmation, une

superficie au moins égale à 10 % de celle du terrain d'assiette de l'opération sera traitée en espace vert commun et plantée de façon appropriée.

La marge de recul éventuelle prévue à l'article UA. 6 ci-dessus sera traitée en jardin d'agrément.

Eléments de paysage naturels et espace paysager remarquable identifiés et protégés au titre de l'article L123-1-5-7° du code de l'urbanisme

La destruction des éléments naturels identifiés et protégés (espace paysager remarquable : parcs et jardins arborés, alignements d'arbres, sujets isolés, etc.) est soumise à autorisation préalable. La destruction ou la modification pourra en être subordonnée à l'observation de prescriptions spéciales permettant de préserver ou reconstituer le caractère des lieux.

Pour les parties arborées, le pétitionnaire devra joindre à sa demande un relevé du terrain indiquant l'emplacement, l'essence et le diamètre des arbres existants et des arbres à abattre.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA-14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

1. Le C.O.S applicable au secteur UAb est fixé à 0,80.

En application des dispositions du code de l'urbanisme, sur une partie détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du COS ont déjà utilisés, partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.

Le dépassement du COS (fixé ci-dessus à 0,80) est autorisé dans la limite de 20% pour les logements locatifs sociaux, aux conditions fixées par les dispositions de l'article L.127-1 du code de l'urbanisme.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour :

- les constructions à destination d'équipements collectifs
- l'aménagement sans extension d'un bâtiment existant ayant atteint le COS

2. Il n'est pas fixé de COS dans le secteur UAa.

ARTICLE UA-15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions nouvelles devront prendre en compte dans la mesure du possible les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage existant :

- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables.
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie.
- Prévoir une isolation thermique pour réduire la consommation d'énergie.
- Privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermique,...et des énergies recyclées.
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses d'énergie.

Locaux réservés aux ordures ménagères

Il devra être aménagé pour tout type de construction un ou plusieurs locaux de stockage des Ordures Ménagères.

Ces locaux devront être dotés d'un accès direct vers l'espace public. Une aire d'enlèvement des Ordures Ménagères devra être prévue près de l'accès du local.

Pour les logements, il devra être réalisé un ou plusieurs locaux pour les ordures ménagères d'une surface minimum de 14 m² pour 20 logements. Cette surface sera augmentée de 4 m² par tranche de 10 logements supplémentaires.

La dimension du local poubelle dépend du nombre de logements qui lui sont directement rattachés (voir tableau annexes sanitaires déchets ménagers).

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE

Cette zone correspond aux extensions progressives du tissu pavillonnaire à partir du bourg ancien. Elle est déjà occupée par de l'habitat individuel discontinu et des opérations plus ou moins récentes de lotissement.

Le règlement vise à maintenir le caractère résidentiel, la qualité d'ensemble et l'homogénéité de cette zone et à permettre la gestion des constructions existantes.

Cette zone comporte un secteur UBa couvrant des parcelles bâties en lisière du bourg à l'Ouest de la RD231.

Ont été identifiés (repérage dans le rapport de présentation et les documents graphiques du présent règlement : pièce N° : 6) des éléments remarquables du paysage bâti ou naturel : construction d'architecture traditionnelle, alignements d'arbres, espaces verts, etc..., à protéger au titre de l'article L123-1-5-7° du code de l'urbanisme.

La zone UB fait l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation (voir pièce n° 4 du dossier de PLU). L'aménagement de cette zone devra être compatible avec ces OAP.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB-1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites sur l'ensemble de la zone :

- Les constructions à destination agricole
- Les constructions à destination industrielle
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt
- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation
- L'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes
- Les terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs
- Les terrains affectés au stationnement des caravanes à l'exclusion du stationnement non visible depuis la voie publique d'une caravane non habitée sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur
- L'ouverture et l'exploitation des carrières
- Les dépôts et les aires de stockage de véhicules neufs ou d'occasion, d'épaves de véhicules, de ferrailles

En outre, sont interdites, à l'exception du secteur UBa, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination commerciale
- Les constructions à destination artisanale
- Les constructions à destination de bureaux

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

1 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Pour chaque nouvelle opération comprenant plus de 20 logements, il sera réalisé 20 % de logements sociaux.

Dans le cas d'un programme ne comprenant que du logement social, le nombre de logements dudit programme pourra être porté à 50 logements (hors résidences spécialisées).

Ce nombre de logements pourra être porté à 60 dès lors que l'opération comprendra un logement de gardien.

- En secteur UBa, les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration et les constructions à destination artisanale, à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incompatibilité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient destinés aux constructions et aménagements autorisés par le caractère de la zone.
- Les éoliennes correspondant à l'usage domestique à condition qu'elles soient implantées à une distance minimale de 2,50 m par rapport aux limites séparatives.

2 - Protections, risques, nuisances

- La Commune est concernée par un risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait - gonflement des sols argileux. Il est conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction pour les bâtiments neufs.
- Des éléments à protéger sont identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme. Tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié aux documents graphiques du règlement et au rapport de présentation, en application des articles L123-1-5-7° et R421-23 du Code de l'Urbanisme sont soumis à déclaration préalable. A ce titre notamment, la rénovation, la modification, la destruction de bâtiments, de murs de clôture, d'espaces paysagers, arborés ou boisés, etc., ainsi identifiés, pourront être interdites ou autorisées sous réserve du respect des conditions fixées notamment aux articles 11 et 13 du présent règlement.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB-3- CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1- Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, ainsi qu'à la collecte des ordures ménagères.

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Les accès directs aux voies publiques doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.

Hormis les accès existants, les accès sont interdits sur la RD 231 et la RD 345.

2- Voirie

Des conditions particulières pourront être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de terrains riverains ou avoisinants ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous les véhicules de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UB-4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS (EAU, ASSAINISSEMENT, ELECTRICITE)

1- Alimentation en eau potable

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

2 - Assainissement

a) Eaux usées

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

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

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées pour la protection de l'environnement, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil).

Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation en gravitaire dans ledit réseau tout en privilégiant la rétention et l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle.

En tout état de cause, il est interdit de rejeter les eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées.

Les eaux de ruissellement des balcons, loggias ou tout autre ouvrage implanté en limite ou en surplomb du domaine public, devront être préférentiellement collectées et raccordées au réseau d'assainissement.

Les eaux de vidange des piscines ne doivent pas être rejetées dans le réseau des eaux pluviales.

3- Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunications, électricité, gaz) doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire.

Dans les opérations d'ensemble (ensemble de constructions groupées), la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée, les travaux de génie civil étant à la charge de l'opérateur.

ARTICLE UB-5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Pour être constructible un terrain doit avoir une superficie minimale de 500 m² :

Il n'est pas fixé de règle :

- pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- pour l'extension d'une construction existante et ses annexes sous réserve du respect des autres articles du règlement
- pour la reconstruction après sinistre d'un bâtiment existant

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

1. Dans l'ensemble de la zone, à l'exception des espaces concernés par des orientations d'aménagement et de programmation

Les constructions doivent s'implanter :

- soit à l'alignement de la voie publique ou de l'emprise publique, existantes ou à créer.
- soit en retrait de l'alignement de la voie publique ou de l'emprise publique. Dans ce cas, les constructions doivent s'implanter en retrait d'au moins 0,50 mètre mesurée à partir de l'alignement de la voie publique ou de l'emprise publique.

Le calcul des distances par rapport à l'alignement s'effectue à partir du nu du mur et ne tient pas compte des épaisseurs de modénatrices (bandeaux, corniches,...) faibles saillies de toitures (inférieures à 50 cm) ou de nez de planchers, de loggias, de balcons, etc. (inférieures à 20 cm), marquises, marches d'accès...

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas :

- à l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles de la présente zone
- aux piscines qui doivent être implantées à l'arrière des constructions principales (voir règle d'implantation à l'article 7).

2. Dans les espaces concernés par des orientations d'aménagement et de programmation

Les constructions doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement figurées au document «Orientations d'Aménagement et de Programmation» (voir document N° 4).

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

1. Dans l'ensemble de la zone, à l'exception des espaces concernés par des orientations d'aménagement et de programmation

Les constructions seront implantées en retrait des limites séparatives.

Toutefois l'implantation sur les limites séparatives sera admise :

- lorsque la construction s'adosse à un bâtiment en bon état, déjà construit sur la parcelle voisine et sur la limite séparative commune,
- pour les annexes à la construction principale d'habitation à condition que sa hauteur totale n'excède pas 3,5 mètres.

La marge de recul, si elle est appliquée, sera au moins égale :

- à la hauteur de la façade concernée, mesurée à l'égout du toit (cf. article UB10) avec un minimum de 4 mètres si celle-ci comporte des ouvertures
- à la moitié de cette hauteur avec un minimum de 2,50 mètre en cas de mur aveugle ou comprenant des jours de souffrance ou une porte d'accès « pleine »

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

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas :

- aux piscines ; le retrait imposé pour celles-ci est de 3,00 m minimum

- à l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve :
 - que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée.
 - que les baies créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

2. Dans les espaces concernés par des orientations d'aménagement et de programmation

Les constructions doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement figurées au document «Orientations d'Aménagement et de Programmation» (voir document N° 4). L'implantation sur les limites séparatives est autorisée. Les marges de recul, si elles existent, devront respecter les règles édictées au paragraphe 1 ci-dessus.

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

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

1. Dans l'ensemble de la zone, à l'exception des espaces concernés par des orientations d'aménagement et de programmation

Les constructions de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété doivent respecter les distances suivantes comptées horizontalement entre tous points des bâtiments :

- La hauteur de la façade (hauteur à l'égout du toit) de la construction la plus élevée avec un minimum de 8 mètres si l'une des façades en vis à vis comporte des ouvertures.
- La hauteur de la construction (hauteur à l'égout du toit) la plus élevée avec un minimum de 4 mètres en cas de mur aveugle ou comprenant des jours de souffrance ou une porte d'accès « pleine ».

Ces distances sont mesurées par rapport au nu de la façade, non compris les saillies, débords de toiture, balcons...

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas :

- aux équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure,
- aux annexes non attenantes à la construction principale d'habitation,
- à l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve que la distance initiale entre les deux constructions ne soit pas diminuée.

2. Dans les espaces concernés par des orientations d'aménagement et de programmation

Les constructions doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement figurées au document «Orientations d'Aménagement et de Programmation» (voir document N° 4).

Les constructions de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété doivent respecter la distance suivante comptée horizontalement entre tous points des bâtiments :

- La moitié de la hauteur de la façade (hauteur à l'égout du toit) de la construction la plus élevée avec un minimum de 4 mètres. si l'une des façades en vis à vis comporte des ouvertures et de 2,5 mètres en cas de mur aveugle ou comprenant des jours de souffrance ou une porte d'accès « pleine ».

Ces distances sont mesurées par rapport au nu de la façade, non compris les saillies, débords de toiture, balcons...

ARTICLE UB-9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

1. Dans l'ensemble de la zone

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 30% de la superficie de la propriété.

L'emprise au sol est mesurée par rapport au nu de la façade, non compris les saillies, débords de toiture, balcons...

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour :

- Les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure.
- La reconstruction d'un bâtiment existant détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre
- L'aménagement sans extension d'un bâtiment existant.

2. Dans les espaces concernés par des orientations d'aménagement et de programmation

Les constructions doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement figurées au document «Orientations d'Aménagement et de Programmation» (voir document N° 4).

Les règles édictées ci-dessus, au paragraphe 1, seront en tout état de cause respectées.

ARTICLE UB-10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux d'affouillement et/ou d'exhaussement jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), ou à l'égout du toit, suivant dispositions ci-après ; les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus.

Les rez de chaussée ne seront pas surélevés de plus de 50 cm par rapport au terrain naturel.
Les annexes non attenantes à la construction principale ne pourront dépasser une hauteur totale de 3,50m.

La hauteur totale des constructions nouvelles ne doit pas excéder 10 mètres par rapport au sol naturel.

La hauteur à l'égout du toit ou à l'acrotère n'excédera pas 7 m.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour :

- les constructions à destination d'équipements collectifs,
- l'aménagement (extension, surélévation partielle, transformation) des constructions existantes dont la hauteur ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve, après aménagement, de ne pas dépasser la hauteur initiale.

ARTICLE UB-11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

► Toutes constructions :

En application de l'article R.111-21, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Un schéma de coloration est joint en annexe au présent dossier.

Sur l'ensemble de la zone, une attention particulière sera portée sur le respect de l'aspect existant des bâtiments et autres éléments bâties, répertoriés par le PLU comme éléments de paysage à protéger au titre de l'article L123-1-5-7° du code de l'urbanisme.

► Pour les éléments de paysage bâtis identifiés et protégés au titre de l'article L123-1-5-7° du code de l'urbanisme :

La modification du volume et de l'aspect extérieur des constructions existantes ne pourra être autorisée que si les interventions sur ces constructions (réfections, reconstruction après sinistre, modifications, extensions limitées ou conséquentes, restructuration complète ou partielle du bâti, démolitions partielles, etc.) conservent le caractère existant, ou tendent à améliorer leur conformité avec l'aspect originel du bâtiment à sa construction, s'il est connu.

La démolition partielle ou complète de ces constructions pourra être subordonnée à la reconstruction de bâtiment(s) de même aspect et répondant aux prescriptions ci-dessous concernant les éléments de paysage bâtis identifiés et protégés, en matière de toiture, façades et clôtures ; il pourra notamment être exigé impérativement de restituer : le gabarit global du bâtiment (ou des parties démolies), son implantation, ses percements de façades (principes de répartition, de dimensions, proportion des vides et des pleins, etc).

Cependant :

- la démolition d'annexes pourra être autorisée, en particulier si elle permet une meilleure vision du bâtiment principal depuis les voies publiques ou une meilleure utilisation de la parcelle (en particulier pour répondre aux besoins de stationnement).
- la construction d'annexes pourra être autorisée, à condition qu'elle ne nuise pas à la vision du bâtiment principal depuis les voies publiques, ou qu'elle permette une meilleure utilisation de la parcelle.

1. Toiture

► Toutes constructions :

- Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
- Les constructions comporteront obligatoirement une toiture à deux versants, dont la pente sera comprise entre 35° et 45°.

S'agissant d'opération de constructions groupées, celles-ci pourront comporter des toitures à 3 ou 4 versants; les versants de toiture pourront être associés à des éléments de couverture de pente inférieure ou en terrasse, à condition que ceux-ci ne soient pas visibles depuis la voie publique, ou s'ils le sont, qu'ils n'excèdent pas 30 % de la superficie globale de couverture.

- Les toitures à versants seront recouvertes de matériaux ayant l'aspect et la couleur de la tuile vieillie ou de l'ardoise.

Toutefois, en cas d'extension modérée ou d'annexes à la construction principale, d'autres dispositions pourront être retenues si elles permettent une meilleure harmonie avec les constructions existantes ou voisines.

- L'éclairement éventuel des combles sera assuré soit par des ouvertures en lucarnes dont la somme des largeurs ne devra pas excéder la moitié de la longueur de la toiture, soit par des ouvertures contenues dans le plan de toiture, soit par des houteaux (fronton triangulaire) de proportions réduites, soit par des ouvertures en pignon.

Dans le cas d'ouverture en lucarnes, celles-ci devront être de type "à bâtière" (2 pans de toiture, jouées et fronton droit), à "capucine" (3 pans de toiture et jouées droites), ou rampante (1 pan de toiture et jouées droites) à l'exclusion impérative du type "chien assis" (3 pans de toiture et jouées obliques).

► En outre pour les éléments de paysage bâtis identifiés et protégés au titre de l'article L123-1-5-7° du code de l'urbanisme :

Les interventions sur les toitures respecteront les caractéristiques géométriques initiales (pentes, importance du débord, etc.) et seront recouvertes de tuile plate petit moule (65/80 au m²) de ton vieilli.

Les tuiles faîtières (demi-rondes, posées à crête et à embarrure seront scellées au mortier de chaux ou de ciment blanc ; les arêtiers ainsi que les solins seront traités avec les mêmes matériaux. Les tuiles de rives à rabat et les tuiles d'arêtiers sont interdites.

Les chéneaux, gouttières et descentes d'eau seront en zinc, cuivre ou fonte.

L'emploi d'ouvertures inscrites dans le plan de toiture (châssis de toit) est autorisé à condition qu'ils soient de type encastré et soient disposés de façon cohérente avec les baies de façade.

2. Façades - Parements extérieurs – Percements

► Toutes constructions :

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaing etc ...) est interdit.

Les imitations telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres sont interdites.

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures respecteront le schéma de coloration joint en annexe.

► En outre, pour les éléments de paysage bâtis identifiés et protégés au titre de l'article L123-1-5-7° du code de l'urbanisme :

Les modifications éventuelles dans le traitement des façades (disposition et dimension des percements, lucarnes, matériaux apparents, enduits, peintures, fermeture en cas d'anciennes granges) ne pourront être autorisées que si elles ont pour effet de retrouver le style originel de la construction, ou si les modifications sont soit invisibles depuis la voie publique, soit conformes au style de la construction.

Les enduits seront de teinte pierre naturelle, pouvant être légèrement ocre ou rosée, en relation avec la coloration des sables locaux, mais toujours en respectant les compositions et finitions originelles. Leurs couleurs respecteront le « schéma de coloration ».

Ils seront impérativement réalisés en finition « gratté fin » à l'exception des modénatures : les modénatures d'encadrement de baies, de soubassements, de pilastres et de corniches seront obligatoirement conservées ou restituées en parement lissé de teinte claire ; les encadrements de baies auront une largeur d'environ 18/20cm.

Le jointoiement en façade de maçonnerie apparente se fera « à pierre vue » (affleurantes) et joints beurrés.

Les enduits particulièrement pénalisants pour la construction (ciment, acryliques) sont interdits. La réfection à l'identique des enduits (enduits plâtre, mortier de chaux blanche ou de chaux grasse et sable) pourra être exigée.

Dans le cas de façades visibles de la voie publique, la hauteur des baies principales (portes et fenêtres) sera toujours supérieure à leur largeur, dans une proportion au moins égale à $H = 1,3 \times L$; des dispositions différentes pourront être admises pour des baies de petite dimension ou pour des portes cochères et portails de grandes dimensions (en rez de chaussée uniquement).

Les menuiseries seront obligatoirement peintes de teinte claire (gris, ocre clair, beige) pour les fenêtres, de teinte claire ou de teinte sombre (brun, bleu, vert foncé, rouge sang de bœuf) pour les portes et portails à l'exclusion du blanc pur. Ces couleurs et leur harmonisation seront conformes au « schéma de coloration ».

Les volets apparents plastiques ou métalliques sont interdits.

Les coffrets EDF-GDF seront dissimulés dans des niches fermées par un portillon en bois plein. Ces boiseries seront peintes suivant les prescriptions ci-dessus.

3. Clôtures

► Toutes constructions :

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

En bordure des voies, la clôture sera constituée :

- soit de haies vives, d'une hauteur maximale de 2,20 m, doublées ou non de grillage
- soit par un mur en maçonnerie enduite dont la hauteur sera comprise entre 1,50 et 1,80 m ;
- soit de murets d'une hauteur de 0,90m ; ils pourront être surmontés de lisses horizontales de préférence en bois dont la teinte s'harmonisera avec celles de la construction principale et de l'environnement bâti immédiat ; dans ce cas, la hauteur totale sera limitée à 1,80m

L'emploi de plaques de béton et de fils de fer barbelés est prohibé.

Les portails et portillons sur rue seront de préférence en bois dont la teinte s'harmonisera avec celles de la construction principale et de l'environnement bâti immédiat.

En limite séparative, les clôtures seront constituées préférentiellement de grillage; elles pourront néanmoins être réalisées en murs de maçonnerie enduite, dont la hauteur n'excédera pas 1,80m, et éventuellement doublées de haies vives.

► En outre, pour les éléments de paysage bâties identifiés et protégés au titre de l'article L123-1-5-7° du code de l'urbanisme :

Les murs existants seront maintenus ou restaurés dans leur hauteur actuelle en conservant ou restituant, le cas échéant, les matériaux, colorations et mises en œuvre initiaux (maçonnerie enduite à « pierre vue », meulière jointoyée, brique pleine, grille, couronnement de tuiles, etc.) ; ils ne pourront être interrompus que pour y ménager ponctuellement l'ouverture de baies permettant soit de dégager des perspectives intéressantes, soit l'insertion d'un seul portail et/ou d'un seul portillon par unité foncière ; le portail permettant l'accès des véhicules à l'intérieur des propriétés n'excédera pas 3 m de large ; le portillon n'excédera pas 1 m de large ; ils devront s'insérer harmonieusement dans la clôture (pilastres de faible section et de même hauteur et matériaux que la clôture, vantaux en bois plein et peints, grilles de fer forgé, etc.). Cette démolition partielle ne sera accordée que sur présentation d'un projet global des clôtures incluant des mesures conservatoires pour les parties des murs subsistants et à condition qu'il ne soit pas possible de créer ces accès en un autre point de l'unité foncière.

4. Implantation des capteurs solaires

Quelques prescriptions permettront d'insérer au mieux les capteurs solaires dans l'environnement :

- Les capteurs solaires ne devront pas être implantés au sol mais uniquement sur les bâtiments
- Rechercher une composition équilibrée qui s'appuie sur les lignes de force du bâtiment (lignes de faîtement, de gouttière...), sur le rythme et les dimensions des percements
- En toiture, encastrer les panneaux dans l'épaisseur de la couverture
- La création de fenêtres de toit peut aussi être l'occasion d'installer des capteurs et de les associer dans une composition d'ensemble

5. Dispositions diverses

Les dispositions édictées ci-dessus par le présent article, relatives aux toitures, aux ouvertures, aux parements extérieurs, aux clôtures,... pourront ne pas être imposées pour les constructions nouvelles et les constructions existantes non protégés au titre de l'article L123-1-5-7° du code de l'urbanisme, s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine utilisant des technologies énergétiques nouvelles ou des dispositifs ou des matériaux destinés à réaliser des économies d'énergie ou à diminuer le rejet de gaz à effet de serre, sous réserve toutefois que l'intégration de la construction à réaliser dans l'environnement naturel ou du paysage urbain soit particulièrement étudiée.

Toutes les dispositions mentionnées dans les 4 paragraphes précédents pourront ne pas être appliquées s'il s'agit d'équipements publics.

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

L'installation d'antennes paraboliques (soumises à autorisation lorsque leur diamètre est supérieur à 1m) pourra être assujettie à des préconisations et/ou recommandations susceptibles d'assurer au mieux leur insertion discrète dans l'environnement : mise en peinture, implantation non visible -ou la moins visible possible - depuis l'espace public, etc.

L'installation d'antennes de téléphonie mobile et des locaux techniques associés sera assujettie aux mêmes règles que ci-dessus. Leur regroupement sur un même site sera recherché, s'il permet une optimisation de leur insertion environnementale.

Les enseignes devront se conformer à la réglementation intercommunale de la publicité, enseigne et pré-enseigne (voir document annexé au PLU).

Pour les commerces et l'habitation, les conteneurs à poubelles devront être entreposés dans un local spécifiquement créé.

ARTICLE UB-12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1 - Principes

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes en vigueur. Cette obligation est applicable pour les constructions nouvelles, pour les aménagements ou extensions des constructions existantes qui aboutissent à la création de nouvelles unités d'habitation (logement supplémentaire...), et pour les changements de destination des constructions existantes.

En application de l'art. L.123-1-13 du code de l'urbanisme il ne sera exigé qu'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

Lorsque le bénéficiaire du permis de construire ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations sur le terrain propre à l'opération des aires de stationnement requises, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité immédiate de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions, soit au versement de la participation destinée à la réalisation de parcs publics de stationnement prévue à l'article L. 332-7-1.

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante. Une surface moyenne de 25 m² par emplacement de stationnement, dégagement compris, sera prévue.

2 - Nombre d'emplacements

Constructions à destination d'habitat

Il sera créé une place de stationnement close et couverte par logement dont la surface de plancher est inférieure à 30 m², sur le terrain d'implantation de la construction.

Pour les logements dont la surface de plancher est supérieure à 30 m², il sera créé 2 places de stationnement par logement dont une sous forme de garage clos et couvert, sur le terrain d'implantation de la construction.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, il sera réalisé de surcroît 1 place de stationnement banalisée pour 3 logements.

Constructions à destination commerciale

Dans le secteur UBa, il sera créé 5 places de stationnement par tranche complète de 100 mètres carrés de surface de plancher de l'établissement, déduction faite des surfaces affectées aux réserves.

Il sera créé une place de stationnement pour 3,3 m² de salle de service, en cas de création de restaurant.

Constructions à destination de bureaux

Il sera créé 2 places de stationnement par tranche complète de 100 mètres carrés de surface de plancher.

Toutefois, il ne sera pas exigé de places de stationnement si la surface de plancher n'excède pas 60 mètres carrés dans une même construction.

Constructions à destination artisanale

Il sera créé une place de stationnement par tranche complète de 30 m² de surface de plancher à destination artisanale. En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

Stationnement des deux roues

Pour tout type de construction un espace réservé aux vélos sera intégré au bâtiment ou constituera une entité indépendante aménagée selon les dispositions suivantes :

- L'espace nécessaire au stationnement vélo doit être clos couvert et sécurisé, il pourra cependant être non étanche à l'air (clastra...) mais devra être protégé des intempéries.
- Des prises électriques pour les vélos à assistance électrique pourront être réservées dans les locaux de stationnement vélo.
- Le local vélo doit comporter des dispositifs fixés permettant de stabiliser et d'attacher les vélos.
- Construction à destination d'habitation collective : 1 m² ou 1 place par logement
- Construction à destination de bureaux : 2 m² ou 2 places pour 100 m² de surface de plancher

Pour les commerces et les restaurants d'une surface de plancher supérieure ou égale à 500 m² il devra être réalisé un local vélo pour les employés d'une surface de 10 m² ».

Il sera réalisé 10 m² supplémentaires par tranche (s) entière(s) supplémentaires de 500 m².

Locaux poussettes

Pour les logements collectifs, il sera réalisé un local pour les poussettes d'une dimension adaptée au nombre de logements. Ce local sera judicieusement positionné pour faciliter son usage.

Dispositions communes vélos – poussettes :

Les locaux vélos et poussettes devront avoir un accès indépendant à la voirie ou à un chemin praticable. Le local « vélo » et le local « poussette » devront être distincts.

Dispositions diverses

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

Ne sont pas soumises au présent article les constructions à destination d'équipements collectifs. Pour ces constructions, le nombre de places doit répondre aux besoins créés par l'équipement en tenant compte de son lieu d'implantation, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

ARTICLE UB-13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'espèces locales en nombre équivalent.

Les espaces libres de toute construction et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager végétal. La plantation d'un arbre de haute tige est obligatoire pour 100 m² de terrain libre.

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

Dans les opérations de constructions groupées faisant l'objet d'une composition d'ensemble approuvée, hors espaces concernés par les orientations d'aménagement et de programmation, une superficie au moins égale à 10 % de celle du terrain d'assiette de l'opération sera traitée en espace vert commun et plantée de façon appropriée.

La marge de recul éventuelle prévue à l'article UB. 6 ci-dessus sera traitée en jardin d'agrément.

Eléments de paysage naturels et espace paysager remarquable identifiés et protégés au titre de l'article L123-1-5-7° du code de l'urbanisme

La destruction des éléments naturels identifiés et protégés (espace paysager remarquable : parcs et jardins arborés, alignements d'arbres, sujets isolés, etc.) est soumise à autorisation préalable. La destruction ou la modification pourra en être subordonnée à l'observation de prescriptions spéciales permettant de préserver ou reconstituer le caractère des lieux.

Pour les parties arborées, le pétitionnaire devra joindre à sa demande un relevé du terrain indiquant l'emplacement, l'essence et le diamètre des arbres existants et des arbres à abattre.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE UB-14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

En application des dispositions du code de l'urbanisme, sur une partie détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du COS ont déjà utilisés, partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.

Le C.O.S. applicable dans l'ensemble de la zone est fixé à 0,30.

Dans le secteur UBa, en cas de construction mixte logement/commerce, le COS est fixé à 0,65, à condition que le COS afférent à la partie :

- Commerce n'excède pas 0,6
- Habitat n'excède pas 0,1

Le dépassement du COS (fixé ci-dessus à 0,10 jusqu'à 0,65 selon les cas) est autorisé dans la limite de 20% pour les logements locatifs sociaux, aux conditions fixées par les dispositions de l'article L.127-1 du code de l'urbanisme.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour :

- les constructions à destination d'équipements collectifs
- l'aménagement sans extension d'un bâtiment existant ayant atteint le COS

ARTICLE UB-15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions nouvelles devront prendre en compte dans la mesure du possible les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage existant :

- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables.
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie.
- Prévoir une isolation thermique pour réduire la consommation d'énergie.
- Privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermique,...et des énergies recyclées.
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses d'énergie.

Locaux réservés aux ordures ménagères

Il devra être aménagé pour tout type de construction un ou plusieurs locaux de stockage des Ordures Ménagères.

Ces locaux devront être dotés d'un accès direct vers l'espace public. Une aire d'enlèvement des Ordures Ménagères devra être prévue près de l'accès du local.

Pour les logements, il devra être réalisé un ou plusieurs locaux pour les ordures ménagères d'une surface minimum de 14 m² pour 20 logements. Cette surface sera augmentée de 4 m² par tranche de 10 logements supplémentaires.

La dimension du local poubelle dépend du nombre de logements qui lui sont directement rattachés (voir tableau annexes sanitaires déchets ménagers).

CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UR

CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE

La zone UR correspond à l'emprise d'infrastructures autoroutières, routières et ferroviaires.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UR-1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article UR-2 sont interdites.

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

- Les constructions, installations et travaux de toute nature à condition qu'ils soient nécessaires à l'exploitation des infrastructures autoroutières, routières et ferroviaires ainsi qu'aux services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLES UR-3 A UR-5

Il n'est pas fixé de règle spécifique.

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

Toute construction doit être implantée soit à l'alignement soit en observant une marge de recullement d'au moins 0,5 mètre de profondeur par rapport à l'alignement actuel ou futur.

ARTICLE UR-7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être implantée soit sur une ou plusieurs limites séparatives soit en observant une marge de recullement d'au moins 0,5 mètre de profondeur par rapport aux limites séparatives.

ARTICLES UR-8 A UR-13

Il n'est pas fixé de règle spécifique.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UR-14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de C.O.S.

CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZA CORRESPONDANT A LA ZAC DU BOURG

CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE

Cette zone correspondant à la ZAC du Bourg, affectée à une vocation principale d'habitat, comprend notamment :

- dans les secteurs UZAA et UZAb, la construction de logements, d'équipements collectifs.
- dans le secteur UZAc, la construction de résidences d'hébergement temporaire, de résidences de tourisme et d'hôtels.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UZA-1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans les trois secteurs, les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions à destination agricole
- Les constructions à destination industrielle
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation
- L'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes
- Les terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs
- Les terrains affectés au stationnement des caravanes à l'exclusion du stationnement non visible depuis la voie publique d'une caravane non habitée sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur
- L'ouverture et l'exploitation des carrières
- Les dépôts et les aires de stockage de véhicules neufs ou d'occasion, d'épaves de véhicules, de ferrailles

En outre, dans les secteurs UZAA et UZAb, les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier

En outre, dans le secteur UZAb et UZAc, les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions à destination d'artisanat et de bureaux

En outre, dans le secteur UZAb, les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions à destination de commerce

En outre, dans le secteur UZAc, les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions à destination d'habitat

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

1 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les éoliennes correspondant à l'usage domestique à condition qu'elles soient implantées à une distance minimale de 2,50 m par rapport aux limites séparatives.

Dans les secteurs UZAA et UZAb, sont autorisées, à condition d'une bonne harmonisation par rapport aux constructions existantes ou projetées (art. UZA-11), les extensions des surfaces liées aux logements sous les conditions suivantes :

- Les extensions à rez-de-chaussée à condition que leur emprise au sol soit limitée à 40 % de la surface de plancher de la construction initiale du 1^{er} permis de construire (hors annexes et vérandas), ou de l'emprise au sol des constructions existantes à la date de la création de la ZAC
- ou les extensions par surélévation partielle ou sur la totalité du rez de chaussée si les conditions de hauteur à l'article UZA-10 sont respectées
- les aménagements de combles existants
- Les vérandas limitées à 18 m² de surface de plancher
- Les annexes limitées à 12 m² de surface de plancher
- Les piscines

Dans le cas d'opérations groupées, les extensions et annexes seront conformes pour leur aspect architectural et leur implantation au plan d'extensions et annexes figurant dans le permis de construire initial.

Toutefois, un projet d'extensions et annexes non prévu par le permis initial pourra être accordé, dès lors qu'il s'intègre à l'architecture de la construction existante et qu'il respecte les surfaces de plancher indiquées, ci-dessus, pour les différentes catégories d'extensions et annexes.

Dans les secteurs UZAA et UZAb, pour chaque nouvelle opération il sera réalisé 20 % de logements sociaux pour toute opération comprenant plus de 20 logements

Dans le cas d'un programme ne comprenant que du logement social, le nombre de logements dudit programme pourra être porté à 50 logements (hors résidences spécialisées).

Ce nombre de logements pourra être porté à 60 dès lors que l'opération comprendra un logement de gardien.

Dans le secteur UZAA, sont autorisées :

- Les constructions à destination artisanale d'une superficie de plancher inférieure à 300 m².

Dans le secteur UZAc, sont autorisées, à condition d'une bonne harmonisation par rapport aux constructions existantes ou projetées (art. UZA-11) :

- Les installations d'équipements privés sportifs ou récréatifs ayant un fonctionnement associé à l'activité hôtelière
- Les extensions à rez-de-chaussée à condition que leur emprise au sol soit limitée à 20 % de la surface de plancher de la construction initiale du 1^{er} permis de construire (hors annexes et vérandas)
- Les annexes (serres, terrasses couvertes...)

2 - Protections, risques, nuisances

- La Commune est concernée par un risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait - gonflement des sols argileux. Il est conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction pour les bâtiments neufs.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UZA-3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1- Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, ainsi qu'à la collecte des ordures ménagères.

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Les accès directs aux voies publiques doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.

Hormis les accès existants, les accès sont interdits sur la RD 231 et la RD 345.

Néanmoins, un accès en tourne à droite est autorisé sur la RD 231 afin de desservir un hôtel ou résidence de tourisme en secteur UZAc.

2- Voirie

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous les véhicules de faire aisément demi-tour.

Toutes les voies devront comporter un dispositif d'éclairage public.

ARTICLE UZA-4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS (EAU, ASSAINISSEMENT, ELECTRICITE)

1- Alimentation en eau potable

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

2 - Assainissement

a) Eaux usées

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

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

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées pour la protection de l'environnement, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil).

Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation en gravitaire dans ledit réseau tout en privilégiant la rétention et l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle.

En tout état de cause, il est interdit de rejeter les eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées.

En tout état de cause, il est interdit de rejeter les eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées. Les eaux de ruissellement des balcons, loggias ou tout autre ouvrage implanté en limite ou en surplomb du domaine public, devront être préférentiellement collectées et raccordées au réseau d'assainissement.

Les eaux de vidange des piscines ne doivent pas être rejetées dans le réseau des eaux pluviales.

3- Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunications, électricité, gaz) doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire.

Dans les opérations d'ensemble (ensemble de constructions groupées), la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée, les travaux de génie civil étant à la charge de l'opérateur.

ARTICLE UZA-5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

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

Les constructions doivent s'implanter :

- soit à l'alignement de la voie publique ou de l'emprise publique, existantes ou à créer.
- soit en retrait de l'alignement de la voie publique ou de l'emprise publique. Dans ce cas, les constructions doivent s'implanter en retrait d'au moins 0,50 mètre mesurée à partir de l'alignement de la voie publique ou de l'emprise publique.

En outre, en secteur UZAb, les constructions doivent s'implanter en retrait minimum de 16,5 m depuis l'axe médian de la RD 231.

Le calcul des distances par rapport à l'alignement s'effectue à partir du nu du mur et ne tient pas compte des épaisseurs de modénatures (bandeaux, corniches,...) faibles saillies de toitures (inférieures à 50 cm) ou de nez de planchers, de loggias, de balcons, etc. (inférieures à 20 cm), marquises, marches d'accès...

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas :

- à l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles de la présente zone.
- aux piscines qui doivent être implantées à l'arrière des constructions principales (voir règle d'implantation à l'article 7).

ARTICLE UZA-7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions seront implantées sur une ou plusieurs limites séparatives latérales ou en observant une marge de recul.

La marge de recul, si elle est appliquée, sera au moins égale :

- à la hauteur de la façade concernée, mesurée à l'égout du toit (cf. article UA10) avec un minimum de 4 mètres si celle-ci comporte des ouvertures
- à la moitié de cette hauteur avec un minimum de 2,50 mètre en cas de mur aveugle ou comprenant des jours de souffrance ou une porte d'accès « pleine »

Dans le secteur UZAb, les constructions seront implantées en retrait d'au moins 4 mètres par rapport aux limites séparatives.

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

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas :

- aux piscines ; le retrait imposé pour celles-ci est de 3,00 m minimum

- aux autres annexes visées à l'article UZA-2 qui pourront être implantées sur les limites séparatives de propriété sans que s'y appliquent les règles de prospect ci-dessus spécifiées et sous réserve que soient respectées les dispositions du plan « extensions et annexes »
- à l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve :
 - que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée.
 - que les baies créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

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

Les constructions de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété doivent respecter les distances suivantes comptées horizontalement entre tous points des bâtiments :

- La hauteur de la façade (hauteur à l'égout du toit) de la construction la plus élevée avec un minimum de 4 mètres si l'une des façades en vis à vis comporte des ouvertures.
- La hauteur de la façade (hauteur à l'égout du toit) de la construction la plus élevée avec un minimum de 8 mètres si les deux façades en vis à vis comporte des ouvertures.
- La moitié de la hauteur de la façade (hauteur à l'égout du toit) de la construction la plus élevée avec un minimum de 2,50 mètres en cas de mur aveugle ou comprenant des jours de souffrance ou une porte d'accès « pleine »

Ces distances sont mesurées par rapport au nu de la façade, non compris les saillies, débords de toiture, balcons...

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas :

- aux équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure,
- aux annexes non attenantes à la construction principale d'habitation,
- à l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve que la distance initiale entre les deux constructions ne soit pas diminuée.

ARTICLE UZA-9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 40% de la superficie de la propriété.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour :

- Les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure.
- La reconstruction d'un bâtiment existant détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre
- L'aménagement sans extension d'un bâtiment existant.

ARTICLE UZA-10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux d'affouillement et/ou d'exhaussement jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), ou à l'égout du toit, suivant dispositions ci-après ; les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus.

Les rez de chaussée ne seront pas surélevés de plus de 50 cm par rapport au terrain naturel.
Les annexes non attenantes à la construction principale ne pourront dépasser une hauteur totale de 3,50m.

En secteurs UZAA et UZAC, la hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder :

- 14 mètres au faîtage et 9 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère par rapport au sol naturel.
- R+2+combles aménagés

En secteur UZAb, la hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder :

- 10 mètres au faîte et 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère par rapport au sol naturel.
- R+1+combles aménagés

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour :

- les constructions à destination d'équipements collectifs,
- l'aménagement (extension, surélévation partielle, transformation) des constructions existantes dont la hauteur ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve, après aménagement, de ne pas dépasser la hauteur initiale.

ARTICLE UZA-11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

En application de l'article R.111-21, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Un schéma de coloration est joint en annexe au présent dossier.

1. Toiture

- Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
- Les constructions de logements individuels comporteront obligatoirement une toiture à deux versants, dont la pente sera comprise entre 35° et 45°.

S'agissant d'opération de constructions groupées, celles-ci pourront comporter des toitures à 3 ou 4 versants; les versants de toiture pourront être associés à des éléments de couverture de pente inférieure ou en terrasse, à condition que ceux-ci ne soient pas visibles depuis la voie publique, ou s'ils le sont, qu'ils n'excèdent pas 30 % de la superficie globale de couverture.

- Les toitures à versants seront recouvertes de matériaux ayant l'aspect et la couleur de la tuile vieillie ou de l'ardoise.

Toutefois, en cas d'extension modérée ou d'annexes à la construction principale, d'autres dispositions pourront être retenues si elles permettent une meilleure harmonie avec les constructions existantes ou voisines.

- L'éclairement éventuel des combles sera assuré soit par des ouvertures en lucarnes dont la somme des largeurs ne devra pas excéder la moitié de la longueur de la toiture, soit par des ouvertures contenues dans le plan de toiture, soit par des houteaux (fronton triangulaire) de proportions réduites, soit par des ouvertures en pignon.

Dans le cas d'ouverture en lucarnes, celles-ci devront être de type "à bâtière" (2 pans de toiture, jouées et fronton droit), à "capucine" (3 pans de toiture et jouées droites), ou rampante (1 pan de toiture et jouées droites) à l'exclusion impérative du type "chien assis" (3 pans de toiture et jouées obliques).

2. Façades - Parements extérieurs – Percements

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaing etc ...) est interdit.

Les imitations telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres sont interdites.

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures respecteront le schéma de coloration joint en annexe.

3. Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

En bordure des voies, la clôture sera constituée :

- soit de haies vives, d'une hauteur maximale de 2,20 m, doublées ou non de grillage
- soit par un mur en maçonnerie enduite dont la hauteur sera comprise entre 1,50 et 1,80 m ;
- soit de murets d'une hauteur de 0,90m ; ils pourront être surmontés de lisses horizontales de préférence en bois dont la teinte s'harmonisera avec celles de la construction principale et de l'environnement bâti immédiat ; dans ce cas, la hauteur totale sera limitée à 1,80m

L'emploi de plaques de béton et de fils de fer barbelés est prohibé.

Les portails et portillons sur rue seront de préférence en bois dont la teinte s'harmonisera avec celles de la construction principale et de l'environnement bâti immédiat.

En limite séparative, les clôtures seront constituées préférentiellement de grillage; elles pourront néanmoins être réalisées en murs de maçonnerie enduite, dont la hauteur n'excédera pas 1,80m, et éventuellement doublées de haies vives.

4. Implantation des capteurs solaires

Quelques prescriptions permettront d'insérer au mieux les capteurs solaires dans l'environnement :

- Les capteurs solaires ne devront pas être implantés au sol mais uniquement sur les bâtiments
- Rechercher une composition équilibrée qui s'appuie sur les lignes de force du bâtiment (lignes de faîtiage, de gouttière...), sur le rythme et les dimensions des percements
- En toiture, encastrer les panneaux dans l'épaisseur de la couverture
- La création de fenêtres de toit peut aussi être l'occasion d'installer des capteurs et de les associer dans une composition d'ensemble

5. Dispositions diverses

Les dispositions édictées ci-dessus par le présent article, relatives aux toitures, aux ouvertures, aux parements extérieurs, aux clôtures,... pourront ne pas être imposées, s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine utilisant des technologies énergétiques nouvelles ou des dispositifs ou des matériaux destinés à réaliser des économies d'énergie ou à diminuer le rejet de gaz à effet de serre, sous réserve toutefois que l'intégration de la construction à réaliser dans l'environnement naturel ou du paysage urbain soit particulièrement étudiée.

Toutes les dispositions ci-dessus pourront ne pas être appliquées s'il s'agit d'équipements publics.

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

L'installation d'antennes paraboliques (soumises à autorisation lorsque leur diamètre est supérieur à 1m) pourra être assujettie à des préconisations et/ou recommandations susceptibles d'assurer au mieux leur insertion discrète dans l'environnement : mise en peinture, implantation non visible -ou la moins visible possible - depuis l'espace public, etc.

L'installation d'antennes de téléphonie mobile et des locaux techniques associés sera assujettie aux mêmes règles que ci-dessus. Leur regroupement sur un même site sera recherché, s'il permet une optimisation de leur insertion environnementale.

Les enseignes devront se conformer à la réglementation intercommunale de la publicité, enseigne et pré-enseigne (voir document annexé au PLU).

Pour les commerces et l'habitation, les conteneurs à poubelles devront être entreposés dans un local spécifiquement créé.

ARTICLE UZA-12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRRES DE STATIONNEMENT

1 - Principles

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes en vigueur. Cette obligation est applicable pour les constructions nouvelles, pour les aménagements ou extensions des constructions existantes qui aboutissent à la création de nouvelles unités d'habitation (logement supplémentaire...), et pour les changements de destination des constructions existantes.

En application de l'art. L.123-1-13 du code de l'urbanisme il ne sera exigé qu'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

Lorsque le bénéficiaire du permis de construire ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations sur le terrain propre à l'opération des aires de stationnement requises, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité immédiate de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions, soit au versement de la participation destinée à la réalisation de parcs publics de stationnement prévue à l'article L. 332-7-1.

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante. Une surface moyenne de 25 m² par emplacement de stationnement, dégagement compris, sera prévue.

2 - Nombre d'emplacements

Constructions à destination d'habitat

Il sera créé une place de stationnement close et couverte par logement dont la surface de plancher est inférieure à 30 m², sur le terrain d'implantation de la construction.

Pour les logements dont la surface de plancher est supérieure à 30 m², il sera créé 2 places de stationnement par logement dont une sous forme de garage clos et couvert, sur le terrain d'implantation de la construction.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, il sera réalisé de surcroît 1 place de stationnement banalisée pour 3 logements.

Constructions à destination de bureaux

Il sera créé 2 places de stationnement par tranche complète de 100 mètres carrés de surface de plancher.

Constructions à destination artisanale

Il sera créé une place de stationnement par tranche complète de 30 m² de surface de plancher à destination artisanale. En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

Constructions à destination commerciale

Il sera créé 5 places de stationnement par tranche complète de 100 mètres carrés de surface de plancher de l'établissement, déduction faite des surfaces affectées aux réserves.

Constructions à destination d'Hôtels, restaurants

Il sera créé une place de stationnement pour :

- 1 chambre d'hôtel
- 5 m² (calculés sur la salle de service) de restaurant,,

Stationnement des deux roues

Pour tout type de construction un espace réservé aux vélos sera intégré au bâtiment ou constituera une entité indépendante aménagée selon les dispositions suivantes :

- L'espace nécessaire au stationnement vélo doit être clos couvert et sécurisé, il pourra cependant être non étanche à l'air (claustre...) mais devra être protégé des intempéries.
- Des prises électriques pour les vélos à assistance électrique pourront être réservées dans les locaux de stationnement vélo.
- Le local vélo doit comporter des dispositifs fixés permettant de stabiliser et d'attacher les vélos.
- Construction à destination d'habitation collective : 1 m² ou 1 place par logement
- Construction à destination de bureaux : 2 m² ou 2 places pour 100 m² de surface de plancher

Pour les commerces et les restaurants d'une surface de plancher supérieure ou égale à 500 m² il devra être réalisé un local vélo pour les employés d'une surface de 10 m² ».

Il sera réalisé 10 m² supplémentaires par tranche (s) entière(s) supplémentaires de 500 m².

Locaux poussettes

Pour les logements collectifs, il sera réalisé un local pour les poussettes d'une dimension adaptée au nombre de logements. Ce local sera judicieusement positionné pour faciliter son usage.

Dispositions communes vélos – poussettes :

Les locaux vélos et poussettes devront avoir un accès indépendant à la voirie ou à un chemin praticable. Le local « vélo » et le local « pousette » devront être distincts.

Ne sont pas soumises au présent article les constructions à destination d'équipements collectifs. Pour ces constructions, le nombre de places doit répondre aux besoins créés par l'équipement en tenant compte de son lieu d'implantation, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

ARTICLE UZA-13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATERIE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'espèces locales en nombre équivalent.

Les espaces libres de toute construction et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager végétal. La plantation d'un arbre de haute tige est obligatoire pour 100 m² de terrain libre (ou de 3 baliveaux branchées de 2,5 m de hauteur minimum ou 7 arbustes de 40 à 60 cm de hauteur minimum).

Les plants des arbres de haute tige devront avoir au moins 16-18 cm de circonférence.

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

Dans les opérations de constructions groupées faisant l'objet d'une composition d'ensemble approuvée, une superficie au moins égale à 10 % de celle du terrain d'assiette de l'opération sera traitée en espace vert commun et plantée de façon appropriée.

La marge de recul éventuelle prévue à l'article UZA. 6 ci-dessus sera traitée en jardin d'agrément.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UZA-14 – SURFACE DE PLANCHER

La surface de plancher (extensions ultérieures éventuelles comprises) sur cette zone ne pourra pas dépasser les chiffres du tableau ci-dessous :

	TYPE D'OCCUPATION	SURFACE DE PLANCHER
SECTEUR UZAA	Logements Commerces et restaurants Bureaux et services	115 000 m ²
SECTEUR UZAb	Logements	2 800 m ²
SECTEUR UZAc	Activités hôtelières, résidences de tourisme, hébergement temporaire et services associés	13 000 m ²
	TOTAL	130 800 m ²

Dans le cas de logements individuels, les extensions pourront être autorisées selon les règles édictées à l'article UZA2.

La surface de plancher relative aux équipements publics de superstructure n'est pas limitée ni comptabilisée dans ce chiffre.

ARTICLE UZA-15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions nouvelles devront prendre en compte dans la mesure du possible les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage existant :

- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables.
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie.
- Prévoir une isolation thermique pour réduire la consommation d'énergie.
- Privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermique,...et des énergies recyclées.
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses d'énergie.

Locaux réservés aux ordures ménagères

Il devra être aménagé pour tout type de construction un ou plusieurs locaux de stockage des Ordures Ménagères.

Ces locaux devront être dotés d'un accès direct vers l'espace public. Une aire d'enlèvement des Ordures Ménagères devra être prévue près de l'accès du local.

Pour les logements, il devra être réalisé un ou plusieurs locaux pour les ordures ménagères d'une surface minimum de 14 m² pour 20 logements. Cette surface sera augmentée de 4 m² par tranche de 10 logements supplémentaires.

La dimension du local poubelle dépend du nombre de logements qui lui sont directement rattachés (voir tableau annexes sanitaires déchets ménagers).

CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZB CORRESPONDANT A LA ZAC DU BOURG

CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE

Cette zone correspondant à la ZAC du Bourg est affectée à une vocation principale d'activités artisanales, de bureaux, de commerces.

Elle comporte deux secteurs:

- Secteur UZBa accueillant la construction de locaux d'artisans et leurs logements d'accompagnement
- Secteur UZBb accueillant la construction de locaux destinés à des bureaux

La zone UZB fait l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation (voir pièce n° 4 du dossier de PLU). L'aménagement de cette zone devra être compatible avec ces OAP.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UZB-1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions à destination agricole
- Les terrains affectés au stationnement des caravanes isolées
- L'ouverture et l'exploitation des carrières
- Les dépôts et les aires de stockage en plein air de véhicules neufs ou d'occasion
- L'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes
- Les terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs
- Les constructions à destination d'habitation, à l'exception de celles figurant à l'article UZB-2
- Les installations classées pour la protection de l'environnement autres que celles mentionnées à l'article UZB-2

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

1 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisées, à condition d'une bonne harmonisation par rapport aux constructions existantes ou projetées :

- les extensions des activités (voir article UZB-14) ainsi que les annexes directement liées aux constructions autorisées (garages, chaufferies, etc...)
- certaines installations classées soumises à déclaration ou autorisation au titre de la loi N° 76.663 du 19 juillet 1976, liées à l'activité de l'agglomération (telles que parc de stationnement) ou celles constituant des activités artisanales inscrites au répertoire des métiers d'une surface de plancher inférieure à 300 m².
- Les constructions à destination d'habitation, si elles sont destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou la sécurité des établissements, sous réserve d'une intégration parfaite aux bâtiments industriels,
- Les éoliennes correspondant à l'usage domestique à condition qu'elles soient implantées à une distance minimale de 2,50 m par rapport aux limites séparatives.

2 - Protections, risques, nuisances

La Commune est concernée par un risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait - gonflement des sols argileux. Il est conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction pour les bâtiments neufs.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UZB-3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1- Accès

Les accès directs de tout bâtiment sur la voie publique dénommée RD 406 et RD 231 sont interdits, sauf pour la durée du chantier.

Néanmoins, un accès en tourne à droite est autorisé sur la RD 231 entre la route de Meaux et le giratoire de la RD 406 afin de desservir la zone.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile conformément aux règlements en vigueur ainsi qu'à la collecte des ordures ménagères.

2- Voirie

Les constructions ou installations doivent être desservies par une voie publique ou privée dont les caractéristiques répondent à leur destination. Ces voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences en matière de sécurité, de défense incendie et de protection civile, et ainsi qu'aux services de collecte des déchets.

Les voies en impasse devront être aménagées à leur extrémité pour permettre aux véhicules de secours et des services publics d'effectuer leurs manœuvres de retournement.

Toutes les voies ouvertes à la circulation publique devront comporter un dispositif d'éclairage public.

ARTICLE UZB-4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS (EAU, ASSAINISSEMENT)

1- Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation doit obligatoirement être branchée sur un réseau public de distribution.

2 - Assainissement

a) Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Le rejet des eaux résiduaires industrielles dans le réseau collectif pourra, s'il est autorisé, être soumis à des conditions particulières et notamment de prétraitement.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

Les eaux pluviales résultant des aménagements réalisés sur un terrain, devront obligatoirement être évacuées dans le réseau prévu à cet effet tout en privilégiant la rétention et l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle..

ARTICLE UZB-5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

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

Les constructions doivent s'implanter soit à l'alignement, soit à une distance de l'alignement au moins égale à 0,50 m.

En outre, les constructions doivent s'implanter en retrait minimum de 6 m depuis l'alignement de la RD 231, de la RD 406 et du bd Thiboust.

A l'intersection de deux voies, la bonne visibilité devra être sauvegardée.

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

Conformément aux dispositions de l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme, en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations autorisées par le présent règlement sont interdites dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD 406 et de la RD 231. Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières
- aux réseaux d'intérêt public.

ARTICLE UZB-7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter en recul minimum de 6 mètres par rapport aux limites séparatives.

La construction en limite séparative est autorisée sur les terrains comportant plus de 30 % de surface de plancher de bureaux.

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

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

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est autorisée à condition que la distance entre deux bâtiments en regard :

- soit au moins égale à la hauteur de façade la plus élevée ($H = L$) avec un minimum de 4 m si l'une des façades en regard comporte des ouvertures, avec un minimum de 8 m si les deux façades en regard comportent des ouvertures
- soit au moins égale à la $\frac{1}{2}$ hauteur de la façade la plus élevée ($L = H/2$) avec un minimum de 2,5 m en cas de mur aveugle ou comprenant des jours de souffrance ou une porte d'accès « pleine ».

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

ARTICLE UZB-9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Les constructions ne seront pas implantées sur plus de 50% de la surface de la parcelle.

ARTICLE UZB-10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux d'affouillement et/ou d'exhaussement jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), ou à l'égout du toit, suivant dispositions ci-après ; les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus.

Dans la zone UZB et le secteur UZBa, à l'exception du secteur UZBb, la hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder 10 mètres.

En secteur UZBb, la hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder 15 mètres au faîte et 12 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère par rapport au sol naturel. Dans la partie du secteur UZBb située au Nord du boulevard Thiboust, en tout point situé à plus de 35 mètres de la limite d'emprise du boulevard Thiboust, la hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder 12 mètres au faîte et 9 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère par rapport au sol naturel.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour les constructions à destination d'équipements collectifs,

ARTICLE UZB-11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

a) Adaptation au sol des constructions

Les constructions doivent être parfaitement adaptées à la topographie du sol après les éventuels aménagements réalisés par l'aménageur.

b) Façades

Les façades devront tenir compte des façades de bâtiments existants voisins.

Les auvents en avancée par rapport au nu des façades ne seront pas admis, sauf dans le cas où ils seront intégrés à l'architecture du bâtiment.

c) Toitures

En général, les toitures en pente ne pourront être visibles de l'extérieur et seront dissimulées par une acrotère horizontale sauf si ces toitures jouent un rôle architectural.

d) Les clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat. Elles seront soit minérales (murs, grilles, etc...), soit végétales (haies) doublées ou non d'un grillage vertical à maille rectangulaire.

Le traitement de l'accès et de la clôture de la façade principale devra figurer au permis de construire.

Le long de la coulée verte, un soin particulier sera apporté pour garantir une intégration paysagère des clôtures qui ne devront pas dépasser une hauteur de 1,80 m.

Les coffrets (poste de coupure EDF notamment) devront être soigneusement intégrés à la clôture ou à la construction proprement dite.

ARTICLE UZB-12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les places nécessaires à l'application des normes citées ci-dessous pourront être partiellement réalisées le long des voies publiques sur des emplacements matérialisés à cet effet (à l'exclusion de tout véhicule lourd).

Dans le cas d'activités, les acquéreurs devront prendre toutes dispositions pour réserver sur leur lot les surfaces nécessaires aux manœuvres et opérations de manutention.

Constructions à destination d'habitat

Il sera créé une place de stationnement close et couverte par logement dont la surface de plancher est inférieure à 30 m², sur le terrain d'implantation de la construction.

Pour les logements dont la surface de plancher est supérieure à 30 m², il sera créé 2 places de stationnement par logement dont une sous forme de garage clos et couvert, sur le terrain d'implantation de la construction.

Constructions à destination de bureaux

Il sera créé 2 places de stationnement par tranche complète de 100 mètres carrés de surface de plancher.

Constructions à destination artisanale

Il sera créé une place de stationnement par tranche complète de 30 m² de surface de plancher à destination artisanale. En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

Constructions à destination commerciale

Il sera créé 5 places de stationnement par tranche complète de 100 mètres carrés de surface de plancher de l'établissement déduction faite des surfaces affectées aux réserves.

Constructions à destination d'Hôtels, restaurants

Il sera créé une place de stationnement pour :

- 1 chambre d'hôtel
- 5 m² (calculés sur la salle de service) de restaurant.,

Constructions de résidence pour personnes âgées

Il sera créé 0,5 place de stationnement par unité d'hébergement pour personnes âgées.

Stationnement des deux roues

Pour tout type de construction un espace réservé aux vélos sera intégré au bâtiment ou constituera une entité indépendante aménagée selon les dispositions suivantes :

- L'espace nécessaire au stationnement vélo doit être clos couvert et sécurisé, il pourra cependant être non étanche à l'air (claustre...) mais devra être protégé des intempéries.
- Des prises électriques pour les vélos à assistance électrique pourront être réservées dans les locaux de stationnement vélo.
- Le local vélo doit comporter des dispositifs fixés permettant de stabiliser et d'attacher les vélos.
- Construction à destination d'habitation collective : 1 m² ou 1 place par logement
- Construction à destination de bureaux : 2 m² ou 2 places pour 100 m² de surface de plancher

Pour les commerces et les restaurants d'une surface de plancher supérieure ou égale à 500 m² il devra être réalisé un local vélo pour les employés d'une surface de 10 m² ».

Il sera réalisé 10 m² supplémentaires par tranche (s) entière(s) supplémentaires de 500 m².

Dispositions diverses

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

Ne sont pas soumises au présent article les constructions à destination d'équipements collectifs. Pour ces constructions, le nombre de places doit répondre aux besoins créés par l'équipement en tenant compte de son lieu d'implantation, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

ARTICLE UZB-13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les aires de stationnement non couvertes seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour deux places.

Tous les espaces non construits autres que ceux affectés aux voies et parking seront traités en jardins plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m² d'espaces libres (ou de 3 baliveaux branchus de 2,5 m de hauteur minimum ou 7 arbustes de 40 à 60 cm de hauteur minimum).

Les plants des arbres à haute tige devront avoir au moins 16-18 cm de circonférence.

Ces espaces libres seront conçus de telle sorte qu'ils constituent un prolongement naturel des espaces publics paysagés.

Les aires de stationnement et les aire d'évolutions des véhicules ne seront pas implantées à moins de 1,5 m des bâtiments afin de dégager un espace paysager au pied des bâtiments (sauf au droit des accès).

La surface effectivement plantée devra être au moins égale à 20% de la surface totale du lot.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UZB-14 – SURFACE DE PLANCHER

La surface de plancher (extensions ultérieures éventuelles comprises) sur cette zone ne pourra pas dépasser les chiffres du tableau ci-dessous :

TYPE D'OCCUPATION	SURFACE DE PLANCHER
Logements	15 00 m ²
Activités et bureaux	
Commerce et restaurants	53 500 m ²
Equipements collectifs privés (résidences pour personnes âgées)	8 000 m ²
Equipements collectifs publics	PM
TOTAL	63 000 m²

Pour les activités et les bureaux, des modifications ou extensions pourront être autorisées dans la limite de 10% de la surface totale de plancher telle qu'elle figure sur l'autorisation d'origine.

La surface de plancher relative aux équipements publics de superstructure n'est pas limitée ni comptabilisée dans ce chiffre.

ARTICLE UZB-15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions nouvelles devront prendre en compte dans la mesure du possible les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage existant :

- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables.
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie.
- Prévoir une isolation thermique pour réduire la consommation d'énergie.
- Privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermique,...et des énergies recyclées.
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses d'énergie.

Locaux réservés aux ordures ménagères

Il devra être aménagé pour tout type de construction un ou plusieurs locaux de stockage des Ordures Ménagères.

Ces locaux devront être dotés d'un accès direct vers l'espace public. Une aire d'enlèvement des Ordures Ménagères devra être prévue près de l'accès du local.

CHAPITRE 6 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZCU CORRESPONDANT A LA ZAC DU CENTRE URBAIN

CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE

Cette zone correspondant à la ZAC du Centre Urbain a pour vocation d'accueillir le Centre Urbain du Val d'Europe.

La zone UZCU fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (voir pièce n° 4 du dossier de PLU). L'aménagement de cette zone devra être compatible avec cette OAP.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UZCU-1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions à destination agricole
- Les constructions à destination industrielle
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt
- L'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes
- Les terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs
- Les terrains affectés au stationnement des caravanes à l'exclusion du stationnement non visible depuis la voie publique d'une caravane non habitée sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur
- L'ouverture et l'exploitation des carrières
- Les dépôts et les aires de stockage de véhicules neufs ou d'occasion, d'épaves de véhicules, de ferrailles

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

1 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les extensions des surfaces habitables liées aux logements (cf. article UZCU-7) ainsi que les annexes directement liées aux constructions autorisées (garages, chaufferie, abris de jardin, etc...) dans la limite totale de 25 m² par logement individuel, dès lors qu'elles sont conformes au plan « d'extension et annexes » figurant au permis de construire du bâtiment initial.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou autorisation à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et en cas d'accident, aucune insalubrité ou sinistre susceptible de causer des dommages graves aux personnes et aux biens.
Leur fonctionnement doit être compatible avec les infrastructures existantes et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation.
- Les éoliennes correspondant à l'usage domestique à condition qu'elles soient implantées à une distance minimale de 2,50 m par rapport aux limites séparatives.

2 - Protections, risques, nuisances

- La Commune est concernée par un risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait - gonflement des sols argileux. Il est conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction pour les bâtiments neufs.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UZCU-3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1- Accès

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la commodité, de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, de l'enlèvement des ordures ménagères.

Sont autorisés les accès directs de tout lot sur les voies secondaires de la Z.A.C.

2- Voirie

La conception générale du réseau de voirie s'attachera à éviter les voies en impasse. S'il en subsiste, elles devront être aménagées à leur extrémité afin de permettre aux véhicules de secours et de services publics d'effectuer leurs manœuvres de retournement.

Toute voie publique devra comporter un dispositif d'éclairage public.

ARTICLE UZCU-4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS (EAU, ASSAINISSEMENT, ELECTRICITE)

1- Alimentation en eau potable

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

2 - Assainissement

Le réseau d'assainissement est de type séparatif.

a) Eaux usées

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

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

Le rejet des eaux résiduaires dans le réseau public pourra, s'il est autorisé, être soumis à des conditions particulières, notamment par un prétraitement.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil).

Le collecteur des eaux pluviales ne recevra aucun liquide autre que les eaux de ruissellement. Tout déversement en puisard, fossé drainant, etc. pour les eaux pluviales est strictement prohibé. Les eaux pluviales résultant des aménagements réalisés sur un terrain devront obligatoirement être évacuées dans le réseau prévu à cet effet.

En complément, il est également recommandé l'utilisation des dispositifs de récupération de l'eau de pluie pour l'arrosage uniquement.

Les eaux de ruissellement des loggias ou tout autre ouvrage en limite du domaine public devront être préférentiellement collectées ou raccordées au réseau d'assainissement.

ARTICLE UZCU-5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UZCU-6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET EMPRISES PUBLIQUES**a) PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

Les constructions peuvent s'implanter :

- Soit au ras de l'alignement.
- Soit en cas de retrait, à une distance de l'alignement au moins égale à 0,50 m. Pour des raisons architecturales des retraits inférieurs à 0,50 m pourront être autorisés sans pouvoir toutefois être inférieurs à 0,20 m.

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

Au-dessus des voies publiques des constructions pourront être édifiées.

Les piscines doivent être implantées à l'arrière des constructions principales (voir règle d'implantation à l'article 7).

b) PAR RAPPORT AUX EMPRISES FERROVIAIRES EXISTANTES (LIGNES TGV – LIGNES RER)

Au-dessus des emprises ferroviaires existantes, des constructions pourront être édifiées.

ARTICLE UZCU-7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Par rapport à toutes les limites séparatives, les constructions seront implantées en limite ou en retrait.

Quand le bâtiment à construire ne jouxte pas la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 2mètres.

Pour des raisons architecturales les retraits inférieurs pourront être autorisés sans pouvoir toutefois être inférieurs à 1 m.

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

2. Cas particuliers des annexes :

Des annexes pourront être réalisées :

- En limites de propriétés à condition que leur hauteur soit inférieure à 2.50 mètres.
- Sous réserve du respect du plan « d'extensions et annexes » figurant dans le permis de construire du bâtiment initial et visé à l'article UZCU-2.

3. L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas :

- Aux piscines, le retrait imposé pour celles-ci est de 3 m minimum.
- A l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve :
 - Que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée.

- Que les baies créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

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

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UZCU-9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UZCU-10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les hauteurs maximales de toutes les constructions devront respecter les servitudes et les contraintes d'Urbanisme (pièce 6g) fixées et précisées sur les documents graphiques annexés.

1. Constructions courantes

La hauteur du point le plus élevé (acrotère, faîte) des constructions courantes est fixée par les cotes altimétriques exprimées en niveau NGF ci-après ; les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures ne sont pas soumis à cette mesure.

<u>- secteurs UZCU1 – UZCU2 – UZCU3</u>	- bâtiments à toiture-terrasse : + 152,00 NGF
	- bâtiments avec combles : + 155,00 NGF
<u>-secteur UZCU4</u>	- bâtiments à toiture-terrasse : + 143,00 NGF
	- bâtiments avec combles : + 146,00 NGF

2. Constructions exceptionnelles

On entend par constructions exceptionnelles tous les équipements publics, les équipements privés de type culturel, les lieux de spectacle et de culte privés, le centre commercial régional, les sièges sociaux nationaux et internationaux d'entreprises.

La hauteur des constructions exceptionnelles pourra dépasser la hauteur des constructions courantes sans excéder les limites fixées par les documents graphiques annexés.

ARTICLE UZCU-11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

En application de l'article R.111-21, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'aspect esthétique des constructions sera étudié de manière à assurer leur intégration dans leur contexte présent ou futur.

Les installations annexes : transformateurs, poste de coupure, détendeur de gaz, chaufferie, etc. seront intégrés dans la conception des bâtiments principaux.

Le plus grand soin sera apporté au traitement architectural et paysager des espaces extérieurs en liaison avec les constructions.

1. Toiture

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures situés sur les toitures devront apparaître sur la demande de permis de construire et faire l'objet d'un traitement approprié visant à les intégrer à l'architecture du bâtiment.

Les gardes corps des toitures terrasses devront être intégrés à l'architecture du bâtiment et masqués à la vue par des acrotères d'une hauteur suffisante.

2. Parements extérieurs

Toutes les façades des constructions visibles d'un espace public seront traitées dans une cohérence de matériaux et couleurs.

La modénature des façades sera déterminée en liaison étroite avec les constructions voisines réalisées ou projetées.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings) est interdit.

3. Clôtures

Tant en bordure de voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

Le traitement des accès des clôtures devra figurer au permis de construire.

4. Implantation des capteurs solaires

Quelques prescriptions permettront d'insérer au mieux les capteurs solaires dans l'environnement :

- Les capteurs solaires ne devront pas être implantés au sol mais uniquement sur les bâtiments
- Rechercher une composition équilibrée qui s'appuie sur les lignes de force du bâtiment (lignes de faîtiage, de gouttière...), sur le rythme et les dimensions des percements
- En toiture, encastrer les panneaux dans l'épaisseur de la couverture
- La création de fenêtres de toit peut aussi être l'occasion d'installer des capteurs et de les associer dans une composition d'ensemble

5. Dispositions diverses :

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

Les moteurs de climatisation devront être impérativement intégrés au bâti ou annexes et faire l'objet d'une protection phonique.

Les coffrets des concessionnaires de réseaux devront être soigneusement intégrés à la clôture ou à la construction proprement dite.

Les paraboles ne devront pas être visibles depuis l'espace public et devront être d'une teinte en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les dispositifs de récupération des eaux de pluie devront être non visibles depuis les voies et emprises publiques.

**ARTICLE UZCU-12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN
MATERIE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT****1 - *Principes***

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes en vigueur. Cette obligation est applicable pour les constructions nouvelles, pour les aménagements ou extensions des constructions existantes qui aboutissent à la création de nouvelles unités d'habitation (logement supplémentaire...), et pour les changements de destination des constructions existantes.

Elle s'applique également au stationnement des véhicules de service, du personnel et des usagers des constructions autorisées.

En application de l'art. L.123-1-13 du code de l'urbanisme il ne sera exigé qu'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

Lorsque le bénéficiaire du permis de construire ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations sur le terrain propre à l'opération des aires de stationnement requises, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité immédiate de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions, soit au versement de la participation destinée à la réalisation de parcs publics de stationnement prévue à l'article L. 332-7-1.

Dans le cas où une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.

Tout parc de stationnement automobile intérieur ou extérieur dépendant d'un bâtiment d'habitation, devra réserver un minimum de 5 % du nombre total des places prévues aux personnes handicapées. Chaque place aura une largeur minimale de 3,30 m.

2 - *Normes*

Les normes minimales relatives au stationnement des véhicules suivant les programmes devront respecter le tableau ci-après :

NORMES MINIMALES DE STATIONNEMENT								
PROGRAMME	Secteur UZCU1		Secteur UZCU2		Secteur UZCU3		Secteur UZCU4	
	Norme globale	Dont places couvertes	Norme globale	Dont places couvertes	Norme globale	Dont places couvertes	Norme globale	Dont places couvertes
1- LOGEMENTS	Par logement		Par logement		Par logement		Par logement	
Logements collectifs*								
2 pièces ou plus	1,5	1	1,5	1	1,7	1	1,7	1
studio	0,8		0,8		1	0,7	1	0,65
Type foyer ou hébergement	0,33 /ch	0,23 /ch	0,33 /ch	0,23 /ch	0,33 /ch	0,18 /ch	0,33 /ch**	0,15 /ch
Logements individuels*	2,2	2	2,2	2	2,2	1	2,2	1
2- BUREAUX ou SERVICES ou EQUIPEMENTS PRIVES	Par 100 m ² Surface de plancher		Par 100 m ² Surface de plancher		Par 100 m ² Surface de plancher		Par 100 m ² Surface de plancher	
	entre 1,8 et 2	1,5	entre 1,8 et 2	1	entre 1,8 et 2	0,5	entre 1,8 et 2	
3 RESTAURANT	Pour 100 m ² de surface de salle de restaurant							
	15		15		20		20	
4- HOTEL	Par chambre		Par chambre		Par chambre		Par chambre	
	0,7		0,7		0,7		0,7	
Cas d'un restaurant intégré	Pour 100 m ² de surface de salle de restaurant							
	5		5		5		5	
5- COMMERCES DE PROXIMITE-ARTISANAT-ACTIVITE	Par 100 m ² Surface de plancher		Par 100 m ² Surface de plancher		Par 100 m ² Surface de plancher		Par 100 m ² Surface de plancher	
	2		2		3		3	
6-CENTRE COMMERCIAL REGIONAL	Par 90 m ² SURFACE DE PLANCHER							
	4,5 places dont 1,5 places couvertes							

- * pour les logements en PLA se conformer à la loi du 29 juillet 1998.
 ** plus une réserve d'emprise de terrain de 10 m² par chambre

Ne sont pas soumises au présent article les constructions à destination d'équipements collectifs. Pour ces constructions, le nombre de places doit répondre aux besoins créés par l'équipement en tenant compte de son lieu d'implantation, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

Le parc de stationnement clos et couvert des immeubles d'habitat collectif devra être alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Places commandées

Il pourra être autorisé un nombre de places commandées supérieur à 5 % dès lors que le nombre de places non commandées couvertes sera supérieur à la norme prescrite par le PLU.

Changement de destination :

La transformation d'un logement en local accueillant des bureaux, des services ou des équipements privés ne peut être autorisée qu'après la création ou l'acquisition par le pétitionnaire d'une place supplémentaire par tranche de 50 m² de surface de plancher.

3. Stationnement sur les voies ouvertes à la circulation

Les places correspondantes à des manifestations peu fréquentes pourront éventuellement être localisées sur les voies ouvertes à la circulation publique.

4. Dispositions diverses

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus, est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

5. Locaux à usage spécifique

Stationnement des vélos

Pour tout type de construction un espace réservé aux vélos sera intégré au bâtiment ou constituera une entité indépendante aménagée selon les dispositions suivantes :

- L'espace nécessaire au stationnement vélo doit être clos couvert et sécurisé, il pourra cependant être non étanche à l'air (claustra...) mais devra être protégé des intempéries.
- Des dispositifs permettant l'installation des prises électriques pour les vélos à assistance électrique pourront être réservés dans les locaux de stationnement vélo.
- Le local vélo doit comporter des dispositifs fixés permettant de stabiliser et d'attacher les vélos.

Constructions à usage de logements collectifs :

La surface à prévoir est d'au moins 1 m² par logement, le local devant faire 10m² minimum.

Constructions à usage de bureaux publics ou privés :

2 m² ou 2 places pour 100 m² de surface de plancher.

Pour les commerces et les restaurants d'une surface de plancher supérieure ou égale à 500 m² il devra être réalisé un local vélo pour les employés d'une surface de 10 m² ».

Il sera réalisé 10 m² supplémentaires par tranche (s) entière(s) supplémentaires de 500 m².

Locaux poussettes

Pour les logements collectifs, il sera réalisé un local pour les poussettes d'une dimension adaptée au nombre de logements. Ce local sera judicieusement positionné pour faciliter son usage.

Dispositions communes vélos – poussettes :

Les locaux vélos et poussettes devront avoir un accès indépendant à la voirie ou à un chemin praticable. Le local « vélo » et le local « poussette » devront être distincts.

ARTICLE UZCU-13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

- Les espaces libres

Tous les espaces non construits autres que ceux affectés aux voies et parkings, seront des espaces de pleine terre traités en jardins plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 100 m² d'espaces libres ou de 3 baliveaux branchus de 2,50 m de hauteur minimum ou 7 arbustes de 40 à 60 cm de hauteur minimum.

Ces espaces libres seront conçus de telle sorte qu'ils constituent un prolongement naturel des espaces publics paysagers.

- Les aires de stationnement

Elles seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour trois places de parking et devront s'intégrer au paysagement de l'opération.

Pour les places couvertes, cette règle n'est pas applicable.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UZCU-14 – SURFACE DE PLANCHER

La réceptivité globale du secteur en tant que surface de plancher ne pourra pas dépasser :

Logements – Commune de Serris	: 162 000 m ² surface de plancher
Commerces de proximité –Serris	: 12 000 m ² surface de plancher
Centre Commercial Régional – Serris (1)	: 147 000 m ² surface de plancher.
Équipements privés, activités, services, bureaux –Serris	: 225 000 m ² surface de plancher.
Équipements publics	: Il n'est pas fixé de plafond.

(1) dont 4 000 m² d'aquarium et activités associées au titre des équipements privés, localisés dans l'emprise du Centre Commercial.

La réceptivité de la ZAC du Centre Urbain du Val d'Europe sur le territoire de la Commune de Chessy est fixée dans le PLU de Chessy. Pour la cohérence de l'ensemble de la ZAC, La réceptivité correspondante au territoire de Chessy est citée à titre indicatif :

Logements – Commune de Chessy	: 63 000 m ² surface de plancher.
Commerces de proximité –Chessy	: 5 200 m ² surface de plancher.
Équipements privés, activités, services, bureaux –Chessy	: 140 000 m ² surface de plancher.
Équipements publics	: Il n'est pas fixé de plafond.

ARTICLE UZCU-15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions nouvelles devront prendre en compte dans la mesure du possible les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage existant :

- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables.
- Intégrer l'installation de dispositifs de récupération de l'eau de pluie.
- Prévoir une isolation thermique pour réduire la consommation d'énergie.
- Privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermique,...et des énergies recyclées.
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses d'énergie.

Locaux réservés aux ordures ménagères

Il devra être aménagé pour tout type de construction un ou plusieurs locaux de stockage des Ordures Ménagères.

Ces locaux devront être dotés d'un accès direct vers l'espace public. Une aire d'enlèvement des Ordures Ménagères devra être prévue près de l'accès du local.

Pour les logements, il devra être réalisé un ou plusieurs locaux pour les ordures ménagères d'une surface minimum de 14 m² pour 20 logements. Cette surface sera augmentée de 4 m² par tranche de 10 logements supplémentaires.

La dimension du local poubelle dépend du nombre de logements qui lui sont directement rattachés (voir tableau annexes sanitaires déchets ménagers).

CHAPITRE 7 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZPOA CORRESPONDANT A LA ZAC DU PRIEURÉ OUEST

CARACTÈRES ET VOCATION DE LA ZONE

Cette zone correspondant à la ZAC du Prieuré Ouest a pour vocation principale d'accueillir des activités de nature à favoriser le développement économique de la commune de Serris.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UZPOA-1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions à destination agricole
- Les terrains affectés au stationnement des caravanes isolées
- L'ouverture et l'exploitation des carrières
- Les aires de stockage en plein air de véhicules neufs ou d'occasion
- Les logements permanents à usage de résidence principale autres que ceux mentionnés à l'article UZPOA-2.
- L'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes
- Les terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs et résidences mobiles de loisirs
- les activités commerciales d'une surface de vente supérieure à 300 m²

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

1 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les constructions à usage d'habitation, si elles sont destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, le gardiennage ou la surveillance des bâtiments,
- les affouillements et exhaussements des sols, tels qu'ils sont définis dans le Code de l'Urbanisme, s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans le secteur,
- les locaux techniques qui sont utiles ou nécessaires à la vie et l'activité de la zone,
- les installations classées soumises à déclaration ou autorisation à condition qu'elles n'entraînent pas de nuisance incompatibles avec les activités installées à proximité, pour le voisinage.

2 - Protections, risques, nuisances

La Commune est concernée par un risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait - gonflement des sols argileux. Il est conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction pour les bâtiments neufs.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UZPOA-3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1- Accès

Sont autorisés les accès directs de tout lot sur les voies publiques de la zone.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la commodité, de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, de l'enlèvement des ordures ménagères. Les accès directs des lots à partir de la RD 406 sont interdits.

2- Voirie

Toute voie publique devra comporter un cheminement piétonnier, un itinéraire cyclable et bénéficier d'un éclairage public.

ARTICLE UZPOA-4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS (EAU, ASSAINISSEMENT)**1- Alimentation en eau potable**

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

2 - Assainissement

Le réseau d'assainissement est de type séparatif.

a) Eaux usées

Le branchement au réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau, puisards et égouts pluviaux est interdite.

Le rejet des eaux résiduaires dans le réseau public pourra, s'il est autorisé, être soumis à des conditions particulières, notamment par un prétraitement.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

Le collecteur des eaux pluviales ne recevra aucun liquide autre que les eaux de ruissellement. Tout déversement en puisard, fossé drainant, etc. pour les eaux pluviales est strictement prohibé.

Les eaux pluviales résultant des aménagements réalisés sur un terrain devront obligatoirement être évacuées dans le réseau prévu à cet effet.

Avant tout rejet des eaux pluviales des aires de stationnement, des aires de manœuvre et des bandes de roulement de plus de 1000 m² dans le réseau d'eaux pluviales public, il sera installé un système de déshydrocarburation.

ARTICLE UZPOA-5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

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

Les constructions doivent s'implanter soit à l'alignement, soit à une distance de l'alignement au moins égale à 0,50 m.

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

En ce qui concerne la RD 406, elles respecteront un recul de 6 mètres par rapport à l'alignement.

Il doit être tenu compte des dispositions du classement acoustique des voies : 100 m par rapport à la RD 406.

ARTICLE UZPOA-7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Deux types d'implantation des constructions sont possibles :

- soit sur une limite séparative latérale, quand plusieurs constructions seront édifiées dans ces conditions sur une même parcelle, elles seront implantées sur la même limite séparative.
- soit en retrait, la marge de recul par rapport aux limites séparatives sera au moins égale à la hauteur de la façade avec un minimum de 8 mètres.

En cas de constructions issues d'une composition d'ensemble ou d'un lotissement, la marge imposée ci-dessus pourra être mesurée de façade à façade des futures constructions et non par rapport aux limites séparatives internes à l'opération.

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

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

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UZPOA-9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UZPOA-10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 10 mètres.

Dans tous les cas de toiture en pente à 1 ou plusieurs versants ne pouvant pas dépasser 30°, la hauteur sera mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit, la hauteur au faîtage ne devant pas dépasser 13,5 m.

Dans tous les autres cas elle est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

En cas de terrain en pente, la mesure sera prise par sections nivelées de 30 mètres de longueur dans le sens de la pente.

ARTICLE UZPOA-11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

En application de l'article R.111-21, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les bâtiments devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception. L'aspect esthétique des constructions et de leurs annexes sera étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage.

Un plus grand soin sera apporté au traitement architectural et paysagé des espaces extérieurs privés et publics en liaison avec les constructions prévues.

Les bâtiments devront faire l'objet d'une attention particulière dans le choix des matériaux et des couleurs.

Les bâtiments annexes transformateurs, poste de coupure, détendeur de gaz, chaufferie, etc....seront intégrés aux bâtiments.

1 - Toitures

Elles devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les édicules et matériels techniques situés sur les toitures terrasses devront apparaître sur la demande du permis de construire et, par un traitement spécifique, faire partie intégrante du bâtiment.

2 - Parements extérieurs

Toutes les façades des constructions, visibles ou non de l'espace public, seront traitées en un nombre limité de matériaux ainsi qu'en un nombre limité de couleurs, en cohérence avec l'environnement général du secteur.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, béton brut, etc....) est interdit.

3 - Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat, elles seront de nature différente selon la localisation et seront soit minérales (murs, grilles etc...) soit végétales (haies) doublées ou non d'un grillage vertical à maille rectangulaire.

Le traitement de l'accès et la clôture de la façade principale du lot devra figurer au permis de construire. Seule l'indication de la raison sociale et du sigle de l'entreprise seront autorisés sur la clôture d'entrée.

4 - Aires de Service

En matière de paysage des aires de service et de stationnement :

- . les aires de service nécessaires au fonctionnement des entreprises seront masquées à la vue et traitées en harmonie avec l'architecture du bâtiment et avec le paysagement extérieur,
- . le stockage se fera dans des annexes couvertes ou non, intégrées au volume général du bâtiment, soit dans des aires entourées de merlons et plantées,
- . les dépôts à l'air libre de résidus industriels sont interdits sauf à titre provisoire et dans des bennes à déchets industriels. Elles seront soustraites à la vue par un aménagement approprié qui figurera sur un dossier de permis de construire.

5. Implantation des capteurs solaires

Quelques prescriptions permettront d'insérer au mieux les capteurs solaires dans l'environnement :

- Les capteurs solaires ne devront pas être implantés au sol mais uniquement sur les bâtiments
- Rechercher une composition équilibrée qui s'appuie sur les lignes de force du bâtiment (lignes de faîtiage, de gouttière...), sur le rythme et les dimensions des percements
- En toiture, encastrer les panneaux dans l'épaisseur de la couverture
- La création de fenêtres de toit peut aussi être l'occasion d'installer des capteurs et de les associer dans une composition d'ensemble

6 - Dispositions diverses

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de l'espace public ou bien seront enterrées.

ARTICLE UZPOA-12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1 - Principes

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les acquéreurs devront prendre toutes les dispositions pour réserver sur leurs lots les surfaces nécessaires aux stationnements, manœuvres, opérations de manutention et extensions éventuelles.

2 - Besoins en stationnement des véhicules légers

Le nombre de places de stationnement correspondra aux dispositions minimales suivantes :

- | | |
|--|--|
| - hôtel 1 à 2 étoiles : | - 0,55 place par chambre |
| - hôtel 3 étoiles et plus/hébergement : | - 0,7 place par chambre |
| - restaurant intégré à l'hôtel : | - 5 places par 100m ² de surface de plancher de salle de restaurant |
| - bureaux : | - 2,5 places pour 100 m ² de surface de plancher, |
| - ateliers de production, laboratoires : | - 1 place pour 50 m ² de surface de plancher, |
| - stockage : | - 1 place pour 100 m ² de surface de plancher, |
| - commerces, activités/services : | - 3 places pour 100 m ² de surface de plancher, |
| - centre de formation : | - 1 place pour 5 élèves |
| personnel | - 3 places pour 100 m ² de surface de plancher pour le |
| - salle de restaurant : | - 20 places pour 100 m ² de surface de plancher ou 2 places pour 5 couverts |

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

3 - Localisation des aires de stationnement

Les aires de stationnement à l'intérieur du lot pourront être implantés le long des voies publiques lorsque le paysagement des voies et celui réalisé sur le lot, occulte la vue des véhicules.

4 - Extension

L'extension des parkings devra être prévue selon les besoins et figurer sur la demande de permis de construire.

Dans le cas d'une réalisation par tranche, l'ensemble du stationnement sera prévu dès le dépôt du permis de construire.

5. Locaux à usage spécifique

Stationnement des vélos

Pour tout type de construction un espace réservé aux vélos sera intégré au bâtiment ou constituera une entité indépendante aménagée selon les dispositions suivantes :

- L'espace nécessaire au stationnement vélo doit être clos couvert et sécurisé, il pourra cependant être non étanche à l'air (claustra...) mais devra être protégé des intempéries.
- Des prises électriques pour les vélos à assistance électrique pourront être réservées dans les locaux de stationnement vélo.
- Le local vélo doit comporter des dispositifs fixés permettant de stabiliser et d'attacher les vélos.

Constructions à usage de bureaux publics ou privés :

Un local vélo de dimension appropriée aux besoins devra être réalisé.

Constructions à usage d'activité et d'artisanat:

Un local vélo de dimension appropriée aux besoins devra être réalisé.

Constructions à usage d'hôtels :

Un local vélo de dimension appropriée aux besoins devra être réalisé.

Pour les commerces et les restaurants d'une surface de plancher supérieure ou égale à 500 m² il devra être réalisé un local vélo pour les employés d'une surface de 10 m² ».

Il sera réalisé 10 m² supplémentaires par tranche (s) entière(s) supplémentaires de 500 m².

ARTICLE UZPOA-13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Tous les projets d'utilisation du sol doivent comporter un projet détaillé de traitement et d'aménagement des espaces non construits, ayant notamment pour objet l'intégration des constructions et des aires de stationnement et des installations dans le site

- Les espaces libres

Ils représenteront 20 % minimum de la surface du lot.

Tous les espaces libres (autres que ceux affectés aux voies, parkings, aires de service telles que définies en UZPOA-11-4.), seront traités en jardins plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 100 m² d'espaces libres ou de 3 baliveaux branchus de 2,50 m de hauteur minimum ou 7 arbustes de 40 à 60 cm de hauteur minimum.

Ces espaces libres seront conçus de telle sorte qu'ils constituent un prolongement naturel des espaces publics paysagés.

- Les aires de stationnement

Elles seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour trois places de parking et devront s'intégrer au paysagement de l'opération.

Pour les places couvertes, cette règle n'est pas applicable.

- Les aires de service

Les aires de service en plein air seront masquées à la vue.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE UZPOA-14 – SURFACE DE PLANCHER**

La réceptivité globale de la zone UZPOA en tant que surface de plancher globale de programmes autorisés ne pourra dépasser : 55.000 m² de surface de plancher dont 34 660 m² sur la commune de SERRIS.

ARTICLE UZPOA-15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions nouvelles devront prendre en compte dans la mesure du possible les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage existant :

- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables.
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie.
- Prévoir une isolation thermique pour réduire la consommation d'énergie.
- Privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermique,...et des énergies recyclées.
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses d'énergie.

Locaux réservés aux ordures ménagères

Il devra être aménagé pour tout type de construction un ou plusieurs locaux de stockage des Ordures Ménagères.

Ces locaux devront être dotés d'un accès direct vers l'espace public. Une aire d'enlèvement des Ordures Ménagères devra être prévue près de l'accès du local.

CHAPITRE 8 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZPOB CORRESPONDANT A LA ZAC DU PRIEURE OUEST

CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE

Cette zone correspondant à la ZAC du Prieuré Ouest a pour vocation principale d'accueillir des activités de nature à favoriser le développement économique de la commune de Serris.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UZPOB-1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions à destination agricole
- Les terrains affectés au stationnement des caravanes isolées
- L'ouverture et l'exploitation des carrières
- Les aires de stockage en plein air de véhicules neufs ou d'occasion
- Les logements permanents à usage de résidence principale autres que ceux mentionnés à l'article UZPOB-2.
- L'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes
- Les terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs

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

1 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les constructions à usage d'habitation, si elles sont destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, le gardiennage ou la surveillance des bâtiments,
- les affouillements et exhaussements des sols, tels qu'ils sont définis dans le Code de l'Urbanisme, s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans le secteur,
- les locaux techniques qui sont utiles ou nécessaires à la vie et l'activité de la zone,
- les installations classées soumises à déclaration ou autorisation à condition qu'elles n'entraînent pas de nuisance incompatibles avec les activités installées à proximité, pour le voisinage.

2 - Protections, risques, nuisances

La Commune est concernée par un risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait - gonflement des sols argileux. Il est conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction pour les bâtiments neufs.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UZPOB-3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1- Accès

Sont autorisés les accès directs de tout lot sur les voies publiques de la zone.

Les accès directs des lots à partir de la RD 231 et de la RD 406 sont interdits.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la commodité, de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, de l'enlèvement des ordures ménagères.

2- Voirie

Toute voie publique devra comporter un cheminement piétonnier, un itinéraire cyclable et bénéficier d'un éclairage public.

ARTICLE UZPOB-4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS (EAU, ASSAINISSEMENT)

1- Alimentation en eau potable

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

2 - Assainissement

Le réseau d'assainissement est de type séparatif.

a) Eaux usées

Le branchement au réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau, puisards et égouts pluviaux est interdite.

Le rejet des eaux résiduaires dans le réseau public pourra, s'il est autorisé, être soumis à des conditions particulières, notamment par un prétraitement.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

Le collecteur des eaux pluviales ne recevra aucun liquide autre que les eaux de ruissellement. Tout déversement en puisard, fossé drainant, etc, pour les eaux pluviales est strictement prohibé.

Les eaux pluviales résultant des aménagements réalisés sur un terrain devront obligatoirement être évacuées dans le réseau prévu à cet effet.

Avant tout rejet des eaux pluviales des aires de stationnement dans le réseau d'eaux pluviales public, il sera installé un système de déshydrocarburation.

ARTICLE UZPOB-5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

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

En bordure des voies et emprises publiques, les constructions seront implantées à 8 mètres minimum de l'alignement à l'exception de l'axe central Est-Ouest où un retrait de 1,5 minimum pourra être autorisé pour des raisons architecturales.

En ce qui concerne la RD 231 et la RD 406, dans les espaces urbanisés, les constructions respecteront un recul minimum de 6 mètres par rapport à l'alignement.

Les marges de recul ne pourront recevoir aucun édifice hormis les murets supportant le sigle et la raison sociale des sociétés. Elles pourront être utilisées pour les aires de stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.

Seuls les postes publics de transformation et de coupure de détente gaz ainsi que le logement du gardien pourront être implantés à l'entrée du lot. Ils devront être traités en harmonie avec la clôture.

Les bâtiments le long de l'autoroute A4 seront implantés au delà de 25 mètres de la limite de zone.

Il doit être tenu compte des dispositions du classement acoustique des voies : 300 m par rapport à l'A 4.

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

Conformément aux dispositions de l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme, en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations autorisées par le présent règlement sont interdites dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD 406 et de la RD 231. Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières
- aux réseaux d'intérêt public.

ARTICLE UZPOB-7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Deux types d'implantation des constructions sont possibles :

- soit sur une limite séparative latérale, quand plusieurs constructions seront édifiées dans ces conditions sur une même parcelle, elles seront implantées sur la même limite séparative.
- soit en retrait, la marge de recul par rapport aux limites séparatives sera au moins égale à la hauteur de la façade avec un minimum de 8 mètres.

En cas de constructions issues d'une composition d'ensemble ou d'un lotissement, la marge imposée ci-dessus pourra être mesurée de façade à façade des futures constructions et non par rapport aux limites séparatives internes à l'opération.

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

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

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UZPOB-9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UZPOB-10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

La hauteur des constructions ne pourra excéder 15 m pour les toitures terrasse.

Dans tous les cas de toiture en pente à 1 ou plusieurs versants ne pouvant pas dépasser 30°, la hauteur ne pourra dépasser 15 m à l'égout du toit et 18,50 m au faîtage.

En cas de terrain en pente, la mesure sera prise par sections nivelées de 30 mètres de longueur dans le sens de la pente.

ARTICLE UZPOB-11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

En application de l'article R.111-21, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les bâtiments devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception. L'aspect esthétique des constructions et de leurs annexes sera étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage.

Un plus grand soin sera apporté au traitement architectural et paysagé des espaces extérieurs privés et publics en liaison avec les constructions prévues.

Les bâtiments devront faire l'objet d'une attention particulière dans le choix des matériaux et des couleurs.

Les bâtiments annexes transformateurs, poste de coupure, détendeur de gaz, chaufferie, etc....seront intégrés aux bâtiments.

A défaut, ils seront traités à l'identique (matériaux et couleurs) du bâtiment principal.

1 - Toitures

Elles devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les édicules et matériels techniques situés sur les toitures terrasses devront apparaître sur la demande du permis de construire et, par un traitement spécifique, faire partie intégrante du bâtiment.

2 - Parements extérieurs

Toutes les façades des constructions, visibles ou non de l'espace public, seront traitées en un nombre limité de matériaux ainsi qu'en un nombre limité de couleurs, en cohérence avec l'environnement général du secteur.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, béton brut, etc....) est interdit.

3 - Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat, elles seront de nature différente selon la localisation et seront soit minérales (murs, grilles etc...) soit végétales (haies) doublées ou non d'un grillage vertical à maille rectangulaire.

Le traitement de l'accès et la clôture de la façade principale du lot devra figurer au permis de construire. Seule l'indication de la raison sociale et du sigle de l'entreprise seront autorisés sur la clôture d'entrée.

4 - Aires de Service

En matière de paysage des aires de service et de stationnement :

- . les aires de service nécessaires au fonctionnement des entreprises seront masquées à la vue et traitées en harmonie avec l'architecture du bâtiment et avec le paysagement extérieur,
- . le stockage se fera dans des annexes couvertes ou non, intégrées au volume général du bâtiment, soit dans des aires entourées de merlons et plantées,
- . les dépôts à l'air libre de résidus industriels sont interdits sauf à titre provisoire et dans des bennes à déchets industriels. Elles seront soustraites à la vue par un aménagement approprié qui figurera sur un dossier de permis de construire.

5. Implantation des capteurs solaires

Quelques prescriptions permettront d'insérer au mieux les capteurs solaires dans l'environnement :

- Les capteurs solaires ne devront pas être implantés au sol mais uniquement sur les bâtiments
- Rechercher une composition équilibrée qui s'appuie sur les lignes de force du bâtiment (lignes de faîtiage, de gouttière...), sur le rythme et les dimensions des percements
- En toiture, encastre les panneaux dans l'épaisseur de la couverture
- La création de fenêtres de toit peut aussi être l'occasion d'installer des capteurs et de les associer dans une composition d'ensemble

6 - Dispositions diverses

Les citerne à gaz liquéfié ou à mazout seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de l'espace public ou bien seront enterrées.

ARTICLE UZPOB-12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1 - Principes

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les acquéreurs devront prendre toutes les dispositions pour réserver sur leurs lots les surfaces nécessaires aux stationnements, manœuvres, opérations de manutention et extensions éventuelles.

2 - Besoins en stationnement des véhicules légers

Le nombre de places de stationnement correspondra aux dispositions minimales suivantes :

- | | |
|---|---|
| - hôtel 1 à 2 étoiles | - 0,55 place par chambre |
| - hôtel 3 étoiles et plus | - 0,7 place par chambre |
| | |
| - restaurant intégré à l'hôtel :
de restaurant | - 5 places par 100m ² de surface de plancher de salle |
| - bureaux : | - 2,5 places pour 100 m ² de surface de plancher , |
| - ateliers de production, laboratoires | - 1 place pour 50 m ² de surface de plancher , |
| - stockage : | - 1 place pour 100 m ² de surface de plancher , |
| - Commerces, autres activités/services : | - 3 places pour 100 m ² de surface de plancher , |
| - entrepôt | - 1 place pour 200 m ² de surface de plancher , |
| - centre de traitement de l'informatique | - 1 place par emploi créé sur le site |
| - centre de formation | - 1 place pour 5 élèves |
| personnel | - 3 places pour 100 m ² de surface de plancher pour le |

Pour toutes les autres constructions (y compris les équipements publics et privés), le stationnement des véhicules de service, du personnel et des usagers de l'établissement devra satisfaire aux besoins sous forme d'aires de stationnement couvertes ou à l'air libre dans l'emprise foncière du lot.

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

3 - Localisation des aires de stationnement

Les aires de stationnement à l'intérieur du lot pourront être implantés le long des voies publiques lorsque le paysagement des voies et celui réalisé sur le lot, occulte la vue des véhicules.

4 - Extension

L'extension des parkings devra être prévue selon les besoins et figurer sur la demande de permis de construire.

Dans le cas d'une réalisation par tranche, l'ensemble du stationnement sera prévu dès le dépôt du permis de construire.

5. Locaux à usage spécifique

Stationnement des vélos

Pour tout type de construction un espace réservé aux vélos sera intégré au bâtiment ou constituera une entité indépendante aménagée selon les dispositions suivantes :

- L'espace nécessaire au stationnement vélo doit être clos couvert et sécurisé, il pourra cependant être non étanche à l'air (clastra...) mais devra être protégé des intempéries.
- Des prises électriques pour les vélos à assistance électrique pourront être réservées dans les locaux de stationnement vélo.
- Le local vélo doit comporter des dispositifs fixés permettant de stabiliser et d'attacher les vélos.

Constructions à usage de bureaux publics ou privés :

Un local vélo de dimension appropriée aux besoins devra être réalisé.

Constructions à usage d'activité et d'artisanat:

Un local vélo de dimension appropriée aux besoins devra être réalisé.

Constructions à usage d'hôtels :

Un local vélo de dimension appropriée aux besoins devra être réalisé.

Pour les commerces et les restaurants d'une surface de plancher supérieure ou égale à 500 m² il devra être réalisé un local vélo pour les employés d'une surface de 10 m² ».

Il sera réalisé 10 m² supplémentaires par tranche (s) entière(s) supplémentaires de 500 m².

ARTICLE UZPOB-13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Tous les projets d'utilisation du sol doivent comporter un projet détaillé de traitement et d'aménagement des espaces non construits, ayant notamment pour objet l'intégration des constructions et des aires de stationnement et des installations dans le site

- Les espaces libres

Ils représenteront 20 % minimum de la surface du lot.

Tous les espaces libres (autres que ceux affectés aux voies, parkings, aires de service telles que définies en UZPOB-11-4.), seront traités en jardins plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 100 m² d'espaces libres ou de 3 baliveaux branchus de 2,50 m de hauteur minimum ou 7 arbustes de 40 à 60 cm de hauteur minimum.

Ces espaces libres seront conçus de telle sorte qu'ils constituent un prolongement naturel des espaces publics paysagés.

- Les aires de stationnement

Elles seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour trois places de parking et devront s'intégrer au paysagement de l'opération.

Pour les places couvertes, cette règle n'est pas applicable.

- Les aires de service

Les aires de service en plein air seront masquées à la vue.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UZPOB-14 – SURFACE DE PLANCHER

La réceptivité globale de la zone UZPOB en tant que surface de plancher globale de programmes autorisés ne pourra dépasser 295.000 m² de surface de plancher dont 140 844 m² sur la commune de SERRIS.

ARTICLE UZPOB-15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions nouvelles devront prendre en compte dans la mesure du possible les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage existant :

- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables.
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie.
- Prévoir une isolation thermique pour réduire la consommation d'énergie.
- Privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermique,...et des énergies recyclées.
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses d'énergie.

Locaux réservés aux ordures ménagères

Il devra être aménagé pour tout type de construction un ou plusieurs locaux de stockage des Ordures Ménagères.

Ces locaux devront être dotés d'un accès direct vers l'espace public. Une aire d'enlèvement des Ordures Ménagères devra être prévue près de l'accès du local.

TITRE 3

III. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Le présent titre s'applique aux zones à urbaniser du PLU :

- **AUZG** : zone à urbaniser correspondant à la ZAC des Gassets
- **AUZC1** : zone à urbaniser correspondant à la ZAC du Couternois
- **AUZC2** : zone à urbaniser correspondant à la ZAC du Couternois
- **AUZV** : zone à urbaniser correspondant à la ZAC du projet village nature
- **AUC** : zone à urbaniser complémentaire au Centre Urbain du Val d'Europe
- **2AU** : zone non réglementée, à urbaniser à un terme non défini

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUZG CORRESPONDANT A LA ZAC DES GASSETS

CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE

Cette zone correspondant à la ZAC des Gasset a pour vocation d'accueillir un pôle de développement d'enseignement supérieur et universitaire ainsi que des activités économiques.
L'aménagement de la zone se fera en compatibilité avec les indications mentionnées dans le document «Orientations d'Aménagement et de Programmation».

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AUZG-1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions à destination agricole
- Les constructions à destination industrielle
- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier
- Les terrains affectés au stationnement des caravanes isolées
- L'ouverture et l'exploitation des carrières
- Les aires de stockage en plein air de véhicules neufs ou d'occasion
- Les logements permanents à usage de résidence principale autres que ceux mentionnés à l'article AUZG-2.
- L'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes
- Les terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs et résidences mobiles de loisirs

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

1 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les constructions à usage d'habitation, si elles sont destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, le gardiennage ou la surveillance des bâtiments,
- les affouillements et exhaussements des sols, tels qu'ils sont définis dans le Code de l'Urbanisme, s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans le secteur,
- les installations classées soumises à déclaration ou autorisation à condition qu'elles n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec les activités installées à proximité, pour le voisinage.

2 - Protections, risques, nuisances

La Commune est concernée par un risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait - gonflement des sols argileux. Il est conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction pour les bâtiments neufs.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUZG-3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1- Accès

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la commodité, de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, de l'enlèvement des ordures ménagères.

Les accès directs de tout lot sont autorisés sur la voie publique sauf depuis la RD 231

2- Voirie

La conception générale du réseau de voirie s'attachera à éviter les voies en impasse. S'il en subsiste, elles devront être aménagées à leur extrémité afin de permettre aux véhicules de secours et de services publics d'effectuer leurs manœuvres de retournement.

Toute voie publique devra comporter un cheminement piétonnier, bénéficier d'un éclairage public et bénéficier dans la mesure du possible d'un itinéraire cyclable..

ARTICLE AUZG-4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS (EAU, ASSAINISSEMENT)

1- Alimentation en eau potable

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

2 - Assainissement

Le réseau d'assainissement est de type séparatif.

a) Eaux usées

Le branchement au réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau, puisards et égouts pluviaux est interdite.

Le rejet des eaux résiduaires dans le réseau public pourra, s'il est autorisé, être soumis à des conditions particulières, notamment par un prétraitement.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

Le collecteur des eaux pluviales ne recevra aucun liquide autre que les eaux de ruissellement. Tout déversement en puisard, fossé drainant, etc. pour les eaux pluviales est strictement prohibé.

Les eaux pluviales résultant des aménagements réalisés sur un terrain devront obligatoirement être évacuées dans le réseau prévu à cet effet.

ARTICLE AUZG-5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

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

Les constructions doivent s'implanter soit à l'alignement, soit à une distance de l'alignement au moins égale à 0,50 m.

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

ARTICLE AUZG-7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter soit sur une ou plusieurs limites séparatives, soit en retrait des limites séparatives. En cas de retrait des limites séparatives, celui-ci sera au moins égale à 0,50 m.

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

balcons...

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

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE AUZG-9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE AUZG-10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur du point le plus élevé (acrotère, faîte) des constructions courantes est fixée par les cotes altimétriques exprimées en niveau NGF ci-après ; les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures ne sont pas soumis à cette mesure.

- bâtiments à toiture-terrasse : + 150,00 NGF
- bâtiments avec combles : + 152,00 NGF

Les constructions ne dépasseront pas R+4.

ARTICLE AUZG-11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

En application de l'article R.111-21, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les bâtiments devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception. L'aspect esthétique des constructions et de leurs annexes sera étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage.

Un plus grand soin sera apporté au traitement architectural et paysagé des espaces extérieurs privés et publics en liaison avec les constructions prévues.

Les bâtiments devront faire l'objet d'une attention particulière dans le choix des matériaux et des couleurs.

Les bâtiments annexes transformateurs, poste de coupure, détendeur de gaz, chaufferie, etc....seront intégrés aux bâtiments.

1 - Toitures

Elles devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les édicules et matériels techniques situés sur les toitures terrasses devront apparaître sur la demande du permis de construire et, par un traitement spécifique, faire partie intégrante du bâtiment.

2 - Parements extérieurs

Toutes les façades des constructions, visibles ou non de l'espace public, seront traitées en un nombre limité de matériaux ainsi qu'en un nombre limité de couleurs, en cohérence avec l'environnement général du secteur.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, béton brut, etc....) est interdit.

3 - Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

Le traitement de l'accès et la clôture de la façade principale du lot devra figurer au permis de construire.

4. Implantation des capteurs solaires

Quelques prescriptions permettront d'insérer au mieux les capteurs solaires dans l'environnement :

- Les capteurs solaires ne devront pas être implantés au sol mais uniquement sur les bâtiments
- Rechercher une composition équilibrée qui s'appuie sur les lignes de force du bâtiment (lignes de faîtiage, de gouttière...), sur le rythme et les dimensions des percements
- En toiture, encastre les panneaux dans l'épaisseur de la couverture
- La création de fenêtres de toit peut aussi être l'occasion d'installer des capteurs et de les associer dans une composition d'ensemble

5 - Dispositions diverses

Les citerne à gaz liquéfié ou à mazout seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de l'espace public ou bien seront enterrées.

ARTICLE AUZG-12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1 - Principes

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes en vigueur. Cette obligation est applicable pour les constructions nouvelles, pour les aménagements ou extensions des constructions existantes qui aboutissent à la création de nouvelles unités d'habitation (logement supplémentaire...), et pour les changements de destination des constructions existantes.

En application de l'art. L.123-1-13 du code de l'urbanisme il ne sera exigé qu'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

Lorsque le bénéficiaire du permis de construire ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations sur le terrain propre à l'opération des aires de stationnement requises, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité immédiate de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions, soit au versement de la participation destinée à la réalisation de parcs publics de stationnement prévue à l'article L. 332-7-1.

Un maximum de 10 % des stationnements d'un lot pourront être imputés sur des places réalisées par l'aménageur le long des voies publiques.

Dans le cas où une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante. Une surface moyenne de 25 m² par emplacement de stationnement, dégagement compris, sera prévue.

2 - Besoins en stationnement

Le nombre de places de stationnement correspondra aux dispositions minimales suivantes :

- | | |
|--|---|
| - restaurant : | - 15 places par 100m ² de surface de plancher de salle de restaurant dont 10 couvertes |
| - bureaux : | - 2 places pour 100 m ² de surface de plancher dont 1,5 couverte |
| - commerces, artisanat, activités : | - 2 places couvertes pour 100 m ² de surface de plancher |
| - établissement d'enseignement supérieur : | - 1 place pour 5 étudiants dont 1/3 couverte |
| | - 1 place pour 3 employés dont 1/3 couverte |

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

3. Stationnement des lots avec une SURFACE DE PLANCHER correspondant à un coefficient d'occupation des sols sur le lot supérieur à 1,5

Les places de stationnement à réaliser pourront s'implanter dans un rayon inférieur ou égal à 100 m des limites du lot pour, au maximum, la moitié de la norme définie au paragraphe 2 ci-dessus.

4. Locaux à usage spécifique

Stationnement des vélos

Pour tout type de construction un espace réservé aux vélos sera intégré au bâtiment ou constituera une entité indépendante aménagée selon les dispositions suivantes :

- L'espace nécessaire au stationnement vélo doit être clos, couvert et sécurisé,
- Des prises électriques pour les vélos à assistance électrique pourront être réservées dans les locaux de stationnement vélo.
- Le local vélo doit comporter des dispositifs fixés permettant de stabiliser et d'attacher les vélos.

Constructions à usage de bureaux publics ou privés :
2 m² ou 2 places pour 100 m² de surface de plancher.

Constructions à usage d'activité:
1 m² ou 1 place pour 100 m² de surface de plancher.

Pour les commerces et les restaurants d'une surface de plancher supérieure ou égale à 500 m² il devra être réalisé un local vélo pour les employés d'une surface de 10 m² ». Il sera réalisé 10 m² supplémentaires par tranche (s) entière(s) supplémentaires de 500 m².

ARTICLE AUZG-13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

- Les espaces libres

Tous les espaces libres (autres que ceux affectés aux voies, parkings), seront traités en jardins plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 100 m² d'espaces libres ou de 3 baliveaux branchus de 2,50 m de hauteur minimum ou 7 arbustes de 40 à 60 cm de hauteur minimum.

Ces espaces libres seront conçus de telle sorte qu'ils constituent un prolongement naturel des espaces publics paysagés.

- Les aires de stationnement

Elles seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour trois places de parking et devront s'intégrer au paysagement de l'opération.

Pour les places couvertes, cette règle n'est pas applicable.

- Les aires de service

Les aires de service en plein air seront masquées à la vue.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUZG-14 – SURFACE DE PLANCHER

La réceptivité globale de la zone AUZG en tant que surface de plancher globale ne pourra dépasser : 170.000 m² de surface de plancher.

ARTICLE AUZG-15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions nouvelles devront prendre en compte dans la mesure du possible les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage existant :

- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables.
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie.
- Prévoir une isolation thermique pour réduire la consommation d'énergie.
- Privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermique,...et des énergies recyclées.
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses d'énergie.

Locaux réservés aux ordures ménagères

Il devra être aménagé pour tout type de construction un ou plusieurs locaux de stockage des Ordures Ménagères.

Ces locaux devront être dotés d'un accès direct vers l'espace public. Une aire d'enlèvement des Ordures Ménagères devra être prévue près de l'accès du local.

Pour les logements, il devra être réalisé un ou plusieurs locaux pour les ordures ménagères d'une surface minimum de 14 m² pour 20 logements. Cette surface sera augmentée de 4 m² par tranche de 10 logements supplémentaires.

La dimension du local poubelle dépend du nombre de logements qui lui sont directement rattachés (voir tableau annexes sanitaires déchets ménagers).

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUZC1 CORRESPONDANT A LA ZAC DU COUTERNOIS

CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE

Cette zone correspondant à la ZAC du Couternois a une vocation multifonctionnelle, comprenant de l'habitat, des bureaux, du commerce, des services et de l'activité.

Il s'agit donc d'une zone destinée à accueillir :

- principalement de l'habitat de faible densité ; l'objectif étant d'assurer la continuité urbaine et fonctionnelle entre cette zone, la ZAC du Bourg et le bourg historique de Serris, qui constituent un tissu résidentiel diffus à dominante de logements individuels.
- des constructions destinées à de l'activité, tel que des locaux d'artisans, des locaux d'activités destinés à des petites et moyennes entreprises, des équipements collectifs, des équipements privés de formation, restauration, hôtels, bureaux, services et leurs logements d'accompagnement.

La zone AUZC1 fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (voir pièce n° 4 du dossier de PLU). L'aménagement de cette zone devra être compatible avec cette OAP.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AUZC1-1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions à destination agricole
- Les constructions à destination industrielle
- L'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes
- Les terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs
- Les terrains affectés au stationnement des caravanes à l'exclusion du stationnement non visible depuis la voie publique d'une caravane non habitée sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur
- L'ouverture et l'exploitation des carrières
- Les dépôts et les aires de stockage de véhicules neufs ou d'occasion, d'épaves de véhicules, de ferrailles

ARTICLE AUZC1-2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les éoliennes correspondant à l'usage domestique à condition qu'elles soient implantées à une distance minimale de 2,50 m par rapport aux limites séparatives.
- Les extensions des surfaces liées aux logements sous les conditions suivantes :
 - les extensions à rez-de-chaussée à condition que leur emprise au sol soit limitée à 40 % de l'emprise au sol de la construction initiale du 1^{er} permis de construire (hors annexes et vérandas), et que ces extensions n'excèdent pas 40 m² de la surface de plancher
 - les extensions par surélévation partielle ou sur la totalité du rez de chaussée si les conditions de hauteur à l'article AUZC1-10 sont respectées et que la surface de plancher n'excède pas 30 % de la surface de plancher de la construction existante
 - les aménagements de combles existants

- les vérandas limitées à 18 m² de surface de plancher
- les annexes limitées à 12 m² de surface de plancher
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou autorisation à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et en cas d'accident, aucune insalubrité ou sinistre susceptible de causer des dommages graves aux personnes et aux biens.
Leur fonctionnement doit être compatible avec les infrastructures existantes et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient destinés aux constructions et aménagements autorisés par le caractère de la zone.

2 - Protections, risques, nuisances

- La Commune est concernée par un risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait - gonflement des sols argileux. Il est conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction pour les bâtiments neufs.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUZC1-3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

a) accès

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et la protection civile ainsi qu'à la collecte des ordures ménagères.

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

Les accès directs aux voies publiques doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.

Les accès directs des logements sur la RD 231 sont interdits.

b) voirie

La conception générale de voirie devra éviter les voies routières en impasse.

En cas de voies en impasse, elles devront être aménagées pour permettre à tous les véhicules de faire aisément demi-tour.

Toutes les voies publiques devront comporter un dispositif d'éclairage public compatible avec un procédé d'économie d'énergie.

Un réseau de noues dans l'emprise de la voie principale publique, contribuera à la récupération et au traitement des eaux de pluies (cf art.AUZC1-4).

ARTICLE AUZC1-4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS (EAU, ASSAINISSEMENT, ELECTRICITE)

1- Alimentation en eau potable

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

2 - Assainissement**a) Eaux usées**

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

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

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil).

Les eaux pluviales résultant des aménagements réalisés sur un terrain, devront obligatoirement être évacuées dans le réseau prévu à cet effet. Il est interdit de rejeter les eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées.

Avant tout rejet des eaux pluviales des aires de stationnement, des aires de manœuvre et des bandes de roulement de plus de 1000 m² dans le réseau d'eaux pluviales public, il sera installé un système de séparateur à hydrocarbure, un dessableur et un déshuileur.

Le site est organisé à partir de ses caractéristiques topographique et hydraulique.

Régulation des eaux des eaux pluviales à la parcelle:

- Pour les lots dont la superficie est supérieure à 2ha, les aménagements devront prévoir une régulation de leurs eaux pluviales à 1,92 l/s/ha jusqu'à l'occurrence décennale.
- Pour les lots dont la superficie est comprise entre 1ha et 2ha les aménagements pourront prévoir une régulation de leurs eaux pluviales à 10 l/s/ha jusqu'à l'occurrence décennale.
- Pour les lots dont la superficie est comprise entre 0,2ha et 1ha les aménagements pourront prévoir une régulation de leurs eaux pluviales à 50 l/s/ha jusqu'à l'occurrence décennale.

Des dispositifs de récupération des eaux de pluie devront être installés pour l'arrosage et pour minimiser la consommation d'eau potable.

Les eaux de ruissellement des balcons, loggias ou tout autre ouvrage en limite ou en surplomb du domaine public devront être collectées ou raccordées au réseau d'assainissement.

3 - Desserte téléphonique, électrique, télédistribution et gaz

Le raccordement des constructions au réseau téléphonique, électrique et nœuds de réseau optique (NRO) devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires.

ARTICLE AUZC1-5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE AUZC1-6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET EMPRISES PUBLIQUES

En bordure des voies publiques, les constructions devront être implantées :

- Soit à l'alignement d'une voie publique ou de l'emprise publique existante ou à créer,
- Soit en retrait de l'alignement de la voie publique ou de l'emprise publique.

En cas de retrait, les reculs minimum des constructions (annexes compris), sont les suivants :

- Voie de desserte publique, : 6 mètres

ouverte à la circulation publique

- RD 231 (en espace urbanisé) : 6 mètres
- RD 406 (en espace urbanisé) : 6 mètres
- Les constructions à destination d'habitation sont interdites dans une bande de 100 m mesurée à partir de l'axe de la RD 406.

A l'intersection de deux voies, la bonne visibilité devra être sauvegardée.

Les marges de recul ne pourront recevoir aucun édifice hormis les murets supportant le sigle et la raison sociale des sociétés.

Seuls les postes publics de transformation et les nœuds de réseau optique (NRO), les postes de coupure et de détente gaz ainsi que le logement du gardien, et toute autre construction annexe nécessaire au fonctionnement des activités industrielles pourront être implantés à l'entrée du lot et devront être traités en harmonie avec la clôture, et faire l'objet d'un traitement architectural particulier.

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

Conformément aux dispositions de l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme, en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations autorisées par le présent règlement sont interdites dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD 406 et de la RD 231. Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières
- aux réseaux d'intérêt public.

ARTICLE AUZC1-7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1) - Règle générale

- Pour les constructions à destination d'habitation

Les constructions devront être établies soit sur la limite séparative de propriété, soit en retrait. En cas de retrait par rapport à la limite séparative, celui-ci sera au moins égal à :

- a) la hauteur de la façade avec un minimum de 4 m, si celle-ci comporte des ouvertures.
- b) la demi-hauteur de la façade avec un minimum de 2,50 m en cas de mur aveugle ou comprenant des jours de souffrance ou une porte d'accès « pleine »

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

- Pour les autres constructions

La distance d'implantation d'un bâtiment par rapport aux limites séparatives, sera au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère de terrasse et jamais inférieure à 6 mètres.

En cas de limite séparative située entre des constructions d'habitations et des constructions industrielles, la distance d'implantation desdites constructions par rapport aux limites séparatives, sera au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé (hors ouvrages techniques, cheminées ...), mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère de terrasse et jamais inférieure à 13,50 mètres.

Toutefois, la construction en limite séparatives de propriété sera autorisée :

- pour les constructions à destination de bureaux à condition qu'ils représentent au moins 30% de surface de plancher globale de l'activité,

- pour les constructions situées sur le giratoire de la RD406 / RD231 et le long des espaces publics,
- si deux permis de construire étaient réalisés concomitamment ou étaient complémentaires et formaient un ensemble architectural cohérent, les bâtiments pourront dans ce cas être jointifs sous réserve de la réalisation d'un mur coupe-feu.

2) - Cas particulier des annexes

L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux piscines : le retrait qui leur est imposé est de 2m50 minimum
- aux autres annexes non attenantes à la construction principale d'habitation dès lors qu'elles ne dépassent pas une hauteur de 2,5 m mesurée du terrain naturel à l'égout du toit, pour ces annexes le recul imposé est de 1 m minimum.

ARTICLE AUZC1-8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

1) La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est autorisée à condition que la distance entre deux bâtiments en regard :

- soit au moins égale à la hauteur de façade la plus élevée ($H=L$)
avec un minimum de 4 m si l'une des façades en regard comporte des ouvertures
avec un minimum de 8 m si les deux façades en regard comportent des ouvertures.
- soit au moins égale la 1/2 hauteur de la façade la plus élevée ($L=H/2$) avec un minimum de 2,50 m en cas de mur aveugle ou comprenant des jours de souffrance ou une porte d'accès « pleine ».

2) Cas particulier des limites séparatives internes à une opération groupée

En cas de constructions intégrées dans une composition d'ensemble (permis déposé pour l'ensemble de la composition) les marges de recul pourront être mesurées entre "éléments de façades" (1).

Les marges de recul entre "éléments de façades" seront alors les suivantes :

- la hauteur de la façade la plus élevée avec un minimum de 10 m si les deux façades en vis à vis comportent des ouvertures,
- la hauteur de la façade la plus élevée avec un minimum de 6 m si l'une des deux façades en vis à vis comporte des ouvertures,
- la demi-hauteur de la façade la plus élevée avec un minimum de 4 m en cas de mur aveugle ou comprenant des jours de souffrance ou une porte d'accès « pleine ».

3) Aucun recul n'est imposé pour l'implantation des dépendances et annexes non accolées ni intégrées aux constructions principales.

ARTICLE AUZC1-9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Pour les constructions à destination d'activité, les constructions, ne seront pas implantées sur plus de 50% de la surface de la parcelle, extensions ultérieures comprises.

Pour les constructions à destination d'habitation, les constructions ne seront pas implantées sur plus de 30% de la surface de la parcelle, extensions ultérieures comprises.

(1) Dans le cas où la façade est composée de un ou plusieurs décrochements, ces règles s'appliquent cas par cas à chacun des éléments de façade décelés les uns par rapport aux autres

ARTICLE AUZC1-10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Pour les constructions à destination d'habitation :

La hauteur du volume principal sera calculée à partir du terrain naturel avant travaux, et ne dépassera pas R+1+combles aménageables, s'insérant dans un gabarit de hauteur maximale de 7 mètres à l'égout et de 10 mètres au faîte ou à l'acrotère de la terrasse.

Cette règle ne s'applique pas aux équipements publics.

La hauteur du plancher bas du rez-de-chaussée par rapport au niveau le plus haut du terrain naturel avant les éventuels travaux réalisés au titre de l'aménagement au droit de la construction ne doit pas excéder 0,50 mètres.

Les bâtiments annexes à l'habitation :

- quand ils sont séparés du volume principal, ne pourront dépasser une hauteur totale de 3,00 mètres.
- quand ils sont accolés au volume principal ne pourront dépasser la hauteur du volume principal de la construction initiale.

Pour les autres constructions :

La hauteur des constructions ne dépassera pas 10 m (à l'acrotère ou faîte) et dans tous les cas de toiture en pente à un ou plusieurs versants ne pouvant dépasser 30°, la hauteur sera mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit, la hauteur au faîte ne devant pas dépasser 13.50 m, les ouvrages techniques et autres superstructures exclues.

Toutefois, à proximité immédiate du rond point RD231 / RD406, cette hauteur pourra atteindre 12 mètres à l'égout du toit et 15 mètres au faîte ou à l'acrotère.

Cette règle ne s'applique pas aux équipements publics.

Dans le cas d'un terrain en pente :

La hauteur des constructions sera mesurée à partir du point médian du terrain naturel avant travaux jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîte), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

ARTICLE AUZC1-11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

En application de l'article R.111-21, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

a) L'aspect des constructions et de leurs annexes sera étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage, ainsi que le traitement architectural et paysagé des espaces extérieurs qui sera en cohérence avec les constructions.

Chaque ensemble de constructions fera l'objet d'une composition générale (volumes, matériaux, coloration, plantations...)

Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages. Une attention particulière sera portée à l'intégration des constructions nouvelles - ou aux extensions - à leur cadre naturel et bâti environnant, notamment aux abords de la RD 231.

Les constructions annexes hors logement d'accompagnement, transformateur, poste de coupure, détendeur de gaz, chaufferie, local déchets, local vélo, etc...seront de préférence intégrées au bâtiment principal.

A défaut, ils seront traités à l'identique (matériaux et couleurs) du bâtiment principal.

b) Adaptation au sol des constructions

Les constructions doivent être parfaitement adaptées à la topographie du sol après les éventuels aménagements réalisés par l'aménageur.

c) Façade

Les façades seront traitées en utilisant un nombre limité de matériaux et tiendront compte des façades des bâtiments existants voisins.

Les façades arrière et latérales de chaque bâtiment seront traitées comme la façade principale ou en harmonie avec elle.

d) Toitures

Pour les constructions à destination d'habitations :

- Lorsque les constructions à destination d'habitation comportent une toiture à deux versants, celle-ci sera comprise entre 35° et 45°.
- Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception, l'éclairage éventuel des combles sera autorisé.

Pour les autres constructions :

- les toitures en pente seront le moins visibles de l'extérieur et ne dépasseront pas 30°.
- Elles devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Pour toutes les constructions :

- Les édicules et matériels techniques situés sur les toitures terrasses ne devront pas être visibles depuis la voie publique et, par un traitement spécifique, faire partie intégrante du bâtiment. Ils devront apparaître sur la demande du permis de construire
- Les antennes paraboliques seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles depuis l'espace public.

e) Les clôtures

Les clôtures des constructions à destination d'habitation seront réalisées préférentiellement en bois.

Seules les indications de la raison sociale et du sigle de l'entreprise seront autorisées sur la clôture d'entrée. Les enseignes devront se conformer à la réglementation intercommunale de la publicité, enseigne et pré-enseigne (voir document annexé au PLU).

Les coffrets des concessionnaires de réseaux devront être soigneusement intégrés à la clôture ou à la construction proprement dite.

En bordure des voies

En bordure des voies, la clôture sera constituée :

- soit de haies vives, d'une hauteur maximale de 2,20 m, doublées ou non de grillage
- soit par un mur en maçonnerie enduite dont la hauteur sera comprise entre 1,50 et 1,80 m ;
- soit de murets d'une hauteur de 0,90m ; ils pourront être surmontés de lisses horizontales en bois (ou PVC) dont la teinte s'harmonisera avec celles de la construction principale et de l'environnement bâti immédiat ; dans ce cas, la hauteur totale sera limitée à 1,80m

L'emploi de plaques de béton et de fils de fer barbelés est prohibé.

Les portails et portillons sur rue seront en bois de préférence dont la teinte s'harmonisera avec celles de la construction principale et de l'environnement bâti immédiat.

En limite séparative.

Les clôtures seront constituées préférentiellement de grillage et seront éventuellement doublées de haies vives constituées d'essences locales, leur aspect et leur couleur seront en harmonie avec les constructions avoisinantes, leur hauteur s'inscrira également dans cette continuité.

En cas de lotissement ou d'opération groupée d'habitation, il sera imposé un ou plusieurs types de clôture.

f) Implantation des capteurs solaires

L'installation des capteurs solaires doit respecter les prescriptions suivantes :

- ils ne devront pas être implantés au sol mais uniquement sur les bâtiments principaux ou les annexes. Les équipements techniques rattachés à leur fonctionnement seront disposés à l'intérieur des constructions.
- ils seront installés dans le respect d'une composition équilibrée qui s'appuie sur les lignes de force du bâtiment (lignes de faîtage, de gouttière...), sur le rythme et les dimensions des percements.
- En toiture, les panneaux seront encastrés dans l'épaisseur de la couverture lorsqu'il existe une toiture en pente ou intégré dans la composition du bâtiment dans le cas d'une toiture en terrasse, de telle manière qu'ils soient le moins visibles depuis l'espace public.

g) Dispositions diverses

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles depuis l'espace public ou bien seront enterrées.

ARTICLE AUZC1-12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique,

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle des aires de stationnement sur le terrain propre de l'opération.

Ces règles s'appliquent à toutes transformations ou changements de destination avec ou sans extension.

Conformément à la loi 98-657 du 29 juillet 1998, relative à la lutte contre les exclusions, il ne sera pas exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement, lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

Les normes à retenir sont les suivantes :

a) Construction à destination d'habitation.

Il sera crée sur le terrain d'implantation de la construction :

- une place de stationnement close et couverte par logement dont la surface de plancher est inférieure à 30 m²,
- 2 places de stationnement par logement dont la surface de plancher est supérieure à 30 m², dont une close et couverte.
- le parc de stationnement clos et couvert des immeubles d'habitat collectif devra être alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables .

b) Les autres constructions

Commerce	5 places pour 100 m ² surface plancher
----------	---

Hébergement hôtelier	de 0 à 99 ch, 1 place/chambre
----------------------	-------------------------------

	de 100 à 300 ch, 0,5 place/chambre
Artisanat	1 place pour 100 m ² surface de plancher 0.5 place par unité artisanale
Bureaux	2.5 places pour 100 m ² surface de plancher
Activité/industrie Stockage/entrepôt	1 place pour 200 m ² de surface de plancher jusqu'à 7000 m ² de surface de plancher, 0.5 place pour 200 m ² à partir de 7000m ² surface de plancher,
Restaurant Restaurant intégré	20 places pour 100 m ² surface de plancher de salle. 5 places pour 100 m ² surface de plancher de salle.
Résidences d'hébergement	0.5 place par unité d'hébergement,
Centres de formation :	1 place pour 5 élèves, 2.5 places pour 100 m ² de surface de plancher pour le personnel

Un minimum de 5 % des places devra être accessible à une recharge électrique.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements publics.

Pour toutes les autres constructions (y compris les équipements publics et privés), le stationnement des véhicules de service, du personnel et des usagers de l'établissement devra satisfaire aux besoins sous forme d'aires de stationnement couvertes ou à l'air libre dans l'emprise séparative de la propriété.

Pour les constructions dédiées à l'activité, les aires de stationnement à l'intérieur du lot pourront être implantés le long des voies publiques lorsque le paysagement des voies et celui réalisé sur le lot, occulte la vue des véhicules.

L'extension des parkings, devra être prévue selon les besoins et figurer sur la demande de permis de construire.

Stationnement des vélos

Pour tout type de construction un espace réservé aux vélos sera intégré au bâtiment ou constituera une entité indépendante aménagée selon les dispositions suivantes :

- L'espace nécessaire au stationnement vélo doit être clos couvert et sécurisé, il pourra cependant être non étanche à l'air (claustre...) mais devra être protégé des intempéries.
 - Des prises électriques pour les vélos à assistance électrique pourront être réservées dans les locaux de stationnement vélo.
 - Le local vélo doit comporter des dispositifs fixés permettant de stabiliser et d'attacher les vélos.
- Constructions à destination d'habitation collective : 1,5 m² par logement.
 - Constructions à destination de bureaux : 2 m² ou 2 places pour 100m² de surface de plancher jusqu'à 1000m² et 1 place pour 200m² de surface de plancher à partir de 1000m².
 - Constructions à destination d'activité et de stockage : 1m² pour 1 000m² de surface de plancher jusqu'à 5 000m² et 1m² pour 2000m² de surface de plancher à partir de 5 000m².

La moitié des places de stationnement vélo devront faire l'objet d'une mise en place d'arceaux et de dispositifs permettant l'accroche des vélos.

Pour les commerces et les restaurants d'une surface de plancher supérieure ou égale à 500 m² il devra être réalisé un local vélo pour les employés d'une surface de 10 m² ». Il sera réalisé 10 m² supplémentaires par tranche (s) entière(s) supplémentaires de 500 m².

Locaux poussettes

Pour les logements collectifs, il sera réalisé un local pour les poussettes d'une dimension adaptée au nombre de logements. Ce local sera judicieusement positionné pour faciliter son usage.

Dispositions communes vélos – poussettes :

Les locaux vélos et poussettes devront avoir un accès indépendant à la voirie ou à un chemin praticable. Le local « vélo » et le local « poussette » devront être distincts.

Dispositions diverses

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

ARTICLE AUZC1-13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les principes de paysagement se feront en compatibilité avec les indications mentionnées dans le document «Orientations d'Aménagement et de Programmation».

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour deux places.

Tous les espaces non construits autres que ceux affectés aux voies et parking et noues seront traités en jardins plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 100 m² d'espaces libres (ou de 3 baliveaux branchus de 2,50 mètres de hauteur minimum ou 7 arbustes de 40 à 60 cm de hauteur minimum).

Ces espaces libres seront conçus de telle sorte qu'ils constituent un prolongement naturel des espaces publics paysagés :

- les éléments de mobilier urbain, notamment bancs, signalisation, éclairage public, seront traités dans le même esprit que ceux des espaces publics.

La surface effective des espaces libres devra être au moins égale à 20% de la surface totale de la parcelle (hors parking « ever green »).

Les plantations existantes

Ces plantations doivent être maintenues ou remplacées par des plantations adaptées aux conditions bioclimatiques en nombre au moins équivalent. Il sera nécessaire pour les plantations mises en place, un arrosage particulier durant les deux premières années suivant la plantation.

Aires de stationnement

Toute aire de stationnement en surface autre que celles visées par le premier alinéa de cet article comportant plus de quatre emplacements doit être plantée à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 50 mètres carrés de la superficie affectée à cet usage.

Toutefois, afin de masquer les aires d'évolution des voitures, ces arbres pourront être regroupés en bosquet.

Pour les bâtiments d'activités, les aires de stationnement et les aires d'évolution des véhicules ne seront pas implantées à moins de 1,50 m des bâtiments afin de dégager un espace paysagé au pied des bâtiments sauf au droit des accès.

Aires de Service

En matière de paysage des aires de service et de stationnement :

- les aires de service nécessaires au fonctionnement des entreprises seront masquées à la vue et traitées en harmonie avec l'architecture du bâtiment et avec le paysagement extérieur,
- le stockage se fera dans des annexes couvertes ou non, intégrées au volume général du bâtiment, soit dans des aires entourées de merlons et plantées,
- les dépôts à l'air libre de résidus industriels sont interdits.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUZC1-14 – SURFACE DE PLANCHER

Cette surface de plancher sera utilisable après création de la ZAC.

Pour les constructions se réalisant en ZAC, la surface de plancher (extensions ultérieures éventuelles comprises) sur cette zone ne pourra pas dépasser les chiffres suivants :

Les constructions à destination d'habitation:	4 000 m ²
Les constructions pour les activités, bureaux, commerces, restaurants, équipements privés et logement d'accompagnement.	70 000 m ²

TOTAL	74.000 m ²
-------	-----------------------

La surface de plancher relative aux équipements publics n'est pas limitée ni comptabilisée dans ce chiffre.

Dans le cas des activités, bureaux et services, des modifications ou extensions pourront être autorisées dans la limite de 10% de la surface de plancher totale telle qu'elle figure sur l'autorisation d'origine.

ARTICLE AUZC1-15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions nouvelles devront prendre en compte dans la mesure du possible les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage existant :

- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables.
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie.
- Prévoir une isolation thermique pour réduire la consommation d'énergie.
- Privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermique,...et des énergies recyclées.
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses d'énergie.

Locaux réservés aux ordures ménagères

Il devra être aménagé pour tout type de construction un ou plusieurs locaux de stockage des Ordures Ménagères.

Ces locaux devront être dotés d'un accès direct vers l'espace public. Une aire d'enlèvement des Ordures Ménagères devra être prévue près de l'accès du local.

Pour les logements, il devra être réalisé un ou plusieurs locaux pour les ordures ménagères d'une surface minimum de 14 m² pour 20 logements. Cette surface sera augmentée de 4 m² par tranche de 10 logements supplémentaires.

La dimension du local poubelle dépend du nombre de logements qui lui sont directement rattachés (voir tableau annexes sanitaires déchets ménagers).

CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUZC2 CORRESPONDANT A LA ZAC DU COUTERNOIS

CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE

Cette zone correspondant à la ZAC du Couternois a une vocation principale d'accueillir des activités dans un aménagement favorisant une démarche de haute qualité environnementale, de nature à favoriser le développement économique de la commune de Serris et du SAN du Val d'Europe.

Les activités éco-responsables et d'économie verte seront à privilégier.

La zone AUZC2 fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (voir pièce n° 4 du dossier de PLU). L'aménagement de cette zone devra être compatible avec cette OAP.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AUZC2-1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions à destination agricole
- L'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes
- Les terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs
- Les terrains affectés au stationnement des caravanes à l'exclusion du stationnement non visible depuis la voie publique d'une caravane non habitée sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur
- L'ouverture et l'exploitation des carrières
- Les dépôts et les aires de stockage de véhicules neufs ou d'occasion, d'épaves de véhicules, de ferrailles

ARTICLE AUZC2-2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou autorisation à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et en cas d'accident, aucune insalubrité ou sinistre susceptible de causer des dommages graves aux personnes et aux biens. Leur fonctionnement doit être compatible avec les infrastructures existantes et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation.
- Les constructions à destination de la fonction d'entrepôt à condition qu'elles ne soient pas implantées dans une bande de 75 mètres de large depuis l'axe de la RD 406.
- Les constructions à destination d'habitation, si elles sont destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, le gardiennage ou la surveillance des bâtiments, sous réserve d'une intégration parfaite aux bâtiments d'activités.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient destinés aux constructions et aménagements autorisés par le caractère de la zone.
- Les éoliennes correspondant à l'usage domestique à condition qu'elles soient implantées à une distance minimale de 2,50 m par rapport aux limites séparatives.

2 - Protections, risques, nuisances

- La Commune est concernée par un risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait - gonflement des sols argileux. Il est conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction pour les bâtiments neufs.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE AUZC2-3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC****a) accès**

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et la protection civile ainsi qu'à la collecte des ordures ménagères.

Les accès directs aux voies publiques doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.

Les accès directs des logements sur la RD 231 sont interdits.

b) voirie

La voirie de desserte des installations devra avoir des caractéristiques permettant les manœuvres des véhicules et l'approche des matériels de sécurité et de lutte contre l'incendie.

En cas de voies en impasse, elles devront être aménagées pour permettre à tous les véhicules de faire aisément demi-tour.

Toutes les voies publiques devront comporter un dispositif d'éclairage public compatible avec un procédé d'économie d'énergie.

Un réseau de noues dans l'emprise de la voie principale publique, contribuera à la récupération et au traitement des eaux de pluies (cf art.AUZC2-4).

ARTICLE AUZC2-4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS (EAU, ASSAINISSEMENT, ELECTRICITE)***1- Alimentation en eau potable***

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

2 - Assainissement***a) Eaux usées***

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

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

Le rejet des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public sera, s'il est autorisé, soumis à des conditions particulières, notamment par un prétraitement.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil).

Les eaux pluviales résultant des aménagements réalisés sur un terrain, devront obligatoirement être évacuées dans le réseau prévu à cet effet. Il est interdit de rejeter les eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées.

Avant tout rejet des eaux pluviales des aires de stationnement, des aires de manœuvre et des bandes de roulement de plus de 1000 m² dans le réseau d'eaux pluviales public, il sera installé un système de séparateur à hydrocarbure, un dessableur et un déshuileur.

Le site est organisé à partir de ses caractéristiques topographique et hydraulique.

Régulation des eaux pluviales à la parcelle:

- Pour les lots dont la superficie est supérieure à 2ha, les aménagements devront prévoir une régulation de leurs eaux pluviales à 1,92 l/s/ha jusqu'à l'occurrence décennale.
- Pour les lots dont la superficie est comprise entre 1ha et 2ha les aménagements pourront prévoir une régulation de leurs eaux pluviales à 10 l/s/ha jusqu'à l'occurrence décennale.
- Pour les lots dont la superficie est comprise entre 0,2ha et 1ha les aménagements pourront prévoir une régulation de leurs eaux pluviales à 50 l/s/ha jusqu'à l'occurrence décennale.

Des dispositifs de récupération des eaux de pluie devront être installés pour l'arrosage et pour minimiser la consommation d'eau potable.

3 - Desserte téléphonique, électrique, télédistribution et gaz

Le raccordement des constructions au réseau téléphonique, électrique et nœuds de réseau optique (NRO) devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires.

ARTICLE AUZC2-5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE AUZC2-6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET EMPRISES PUBLIQUES

En bordure des voies publiques, les constructions devront être implantées :

- Soit à l'alignement d'une voie publique ou de l'emprise publique existante ou à créer,
- Soit en retrait de l'alignement de la voie publique ou de l'emprise publique.

En cas de retrait, les reculs minimum des constructions (annexes compris), sont les suivants :

- Voie de desserte publique : 8 mètres
ouverte à la circulation publique
- RD 231 (en espace urbanisé) : 25 mètres
- RD 406 (en espace urbanisé) : 6 mètres
- Giratoire RD406/RD231 : 25 mètres
- Le long de l'autoroute A4, en espace urbanisé, les bâtiments devront être implantés au delà de 25 mètres par rapport à l'emprise publique de la voie.

A l'intersection de deux voies, la bonne visibilité devra être sauvegardée.

Les marges de recul ne pourront recevoir aucun édifice hormis les murets supportant le sigle et la raison sociale des sociétés.

Seuls les postes publics de transformation et les nœuds de réseau optique (NRO), les postes de coupure et de détente gaz ainsi que le logement du gardien, et toute autre construction annexe nécessaire au fonctionnement des activités industrielles pourront être implantés à l'entrée du lot et devront être traités en harmonie avec la clôture, et faire l'objet d'un traitement architectural particulier.

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

Conformément aux dispositions de l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme, en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations autorisées par le présent règlement sont interdites dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD 406 et de la RD 231 et dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'A4. Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières
- aux réseaux d'intérêt public.

ARTICLE AUZC2-7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Deux types d'implantation des constructions sont possibles :

- soit sur une limite séparative latérale, quand plusieurs constructions seront édifiées dans ces conditions sur une même parcelle, elles seront implantées sur la même limite séparative.
- soit en retrait, la marge de recul par rapport aux limites séparatives sera au moins égale à la hauteur de la façade avec un minimum de 8 mètres.

En cas de constructions issues d'une composition d'ensemble ou d'un lotissement, la marge imposée ci-dessus pourra être mesurée de façade à façade des futures constructions et non par rapport aux limites séparatives internes à l'opération.

ARTICLE AUZC2-8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété sera égal à la hauteur de façade la plus élevée (hors ouvrages techniques, cheminées, ...) H=L avec un minimum de 8 mètres. Cette marge sera mesurée de façade à façade des futures constructions et non par rapport aux limites séparatives internes à l'opération.

Aucun recul n'est imposé pour l'implantation des annexes non intégrées aux constructions principales.

ARTICLE AUZC2-9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt devront être implantées sur une emprise au sol comprise entre 35% et 70% de la surface de la parcelle, extensions ultérieures comprises.

ARTICLE AUZC2-10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions sera mesurée à partir du point médian du terrain naturel avant travaux jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

Dans tous les cas de toiture en pente à un ou plusieurs versants, la hauteur sera mesurée à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout du toit.

La hauteur des constructions est définie comme suit :

- Le long de la RD 406, sur une distance de 75 mètres depuis l'axe de la RD 406, la hauteur de toutes les constructions ne dépassera pas 10 mètres à l'égout du toit et 13,50 mètres au faîte ou à l'acrotère,
- Au-delà de 75 mètres depuis l'axe de la RD 406, la hauteur de toutes les constructions ne dépassera pas une hauteur de 15 mètres à l'égout du toit et 18,50 mètres au faîte ou à l'acrotère,
- Le long de l'autoroute A4, jusque l'axe de la voie publique, les bâtiments de bureaux, commerces, et hôtels ne pourront pas dépasser 20 mètres à l'égout du toit et 23 mètres au faîte ou acrotère.

ARTICLE AUZC2-11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

En application de l'article R.111-21, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

a) L'aspect des constructions et de leurs annexes sera étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage, ainsi que le traitement architectural et paysagé des espaces extérieurs qui sera en cohérence avec les constructions.

Chaque ensemble de constructions fera l'objet d'une composition générale (volumes, matériaux, coloration, plantations...)

Les constructions devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les constructions annexes hors logement d'accompagnement, transformateur, poste de coupure, détendeur de gaz, chaufferie, local déchets, local vélo, etc....seront de préférence intégrées au bâtiment principal.

A défaut, ils seront traités à l'identique (matériaux et couleurs) du bâtiment principal.

b) Adaptation au sol des constructions

Les constructions doivent être parfaitement adaptées à la topographie du sol après les éventuels aménagements réalisés par l'aménageur.

c) Façade

Les façades arrière et latérales de chaque bâtiment seront traitées comme la façade principale ou en harmonie avec elle.

Les auvents en avancée par rapport au nu des façades ne seront pas admis, sauf dans le cas où ils seront intégrés à l'architecture du bâtiment.

d) Parements extérieurs

Toutes les façades des constructions, visibles ou non de l'espace public, seront traitées en un nombre limité de matériaux ainsi qu'en un nombre limité de couleurs, en cohérence avec l'environnement général du secteur.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, béton brut, etc.) est interdit.

Les imitations grossières de matériaux naturels sont interdites.

e) Toitures

Les toitures en pente seront le moins visibles de l'extérieur et ne dépasseront pas 30°.
Elles devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les édicules et matériels techniques situés sur les toitures terrasses ne devront pas être visibles depuis la voie publique et, par un traitement spécifique, faire partie intégrante du bâtiment.
Ils devront apparaître sur la demande du permis de construire
Les antennes paraboliques seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles depuis l'espace public.

f) Les clôtures.

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat. Elles seront soit minérales (murs, grilles etc...) soit végétales (haies constituées d'essences locales) doublées ou non d'un grillage vertical à maille rectangulaire.

Sauf dispositions particulières découlant de dispositions réglementaires particulières à certaines catégories d'industries, ces clôtures ne pourront dépasser une hauteur de 2 m 20.
La hauteur de la clôture sera mesurée à partir du terrain naturel.

Seules les indications de la raison sociale et du sigle de l'entreprise seront autorisées sur la clôture d'entrée. Les enseignes devront se conformer à la réglementation intercommunale de la publicité, enseigne et pré-enseigne (voir document annexé au PLU).

Les coffrets des concessionnaires de réseaux seront soigneusement intégrés à la clôture ou à la construction proprement dite.

g) Implantation des capteurs solaires

L'installation des capteurs solaires doit respecter les prescriptions suivantes :

- ils ne devront pas être implantés au sol mais uniquement sur les bâtiments principaux ou les annexes. Les équipements techniques rattachés à leur fonctionnement seront disposés à l'intérieur des constructions.
- ils seront installés dans le respect d'une composition équilibrée qui s'appuie sur les lignes de force du bâtiment (lignes de faîtiage, de gouttière...), sur le rythme et les dimensions des percements.
- En toiture, les panneaux seront encastrés dans l'épaisseur de la couverture lorsqu'il existe une toiture en pente ou intégré dans la composition du bâtiment dans le cas d'une toiture en terrasse, de telle manière qu'ils soient le moins visibles depuis l'espace public.

h) Dispositions diverses

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles depuis l'espace public ou bien seront enterrées.

ARTICLE AUZC2-12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique,
Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle des aires de stationnement sur le terrain propre de l'opération.
Ces règles s'appliquent à toutes transformations ou changements de destination avec ou sans extension.

Dans le cas d'activités, les acquéreurs devront prendre toutes dispositions pour réservier sur leur lot les surfaces nécessaires aux manœuvres et opérations de manutention.

Dans le cas d'équipements, de commerce et activités libérales, le stationnement des véhicules de service du personnel et des visiteurs devra satisfaire aussi aux besoins.

Les normes à retenir sont les suivantes :

Commerces	5 places pour 100 m ² surface plancher
Hébergement hôtelier	de 0 à 99 ch, 1 place/chambre de 100 à 300 ch, 0,5 place/chambre
Artisanat	1 place pour 100 m ² surface de plancher 0.5 place par unité artisanale
Bureaux	2.5 places pour 100 m ² surface de plancher
Activité/industrie Stockage/entrepôt	1 place pour 200 m ² de surface de plancher jusqu'à 7000 m ² de surface de plancher, 0.5 place pour 200 m ² à partir de 7000m ² surface de plancher,
Restaurant Restaurant intégré	20 places pour 100 m ² surface de plancher de salle. 5 places pour 100 m ² surface de plancher de salle.
Résidences d'hébergement	0.5 place par unité d'hébergement,
Centres de formation :	1 place pour 5 élèves, 2.5 places pour 100 m ² de surface de plancher pour le personnel

Un minimum de 5 % des places devra être accessible à une recharge électrique.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements publics.

Pour toutes les autres constructions (y compris les équipements publics et privés), le stationnement des véhicules de service, du personnel et des usagers de l'établissement devra satisfaire aux besoins sous forme d'aires de stationnement couvertes ou à l'air libre dans l'emprise séparative de la propriété.

Pour les constructions dédiées à l'activité, les aires de stationnement à l'intérieur du lot pourront être implantés le long des voies publiques lorsque le paysagement des voies et celui réalisé sur le lot, occulte la vue des véhicules.

L'extension des parkings, devra être prévue selon les besoins et figurer sur la demande de permis de construire.

Dans le cas d'une réalisation par tranche, l'ensemble du stationnement sera prévu dès le dépôt du permis de construire.

Stationnement des vélos

Pour tout type de construction un espace réservé aux vélos sera intégré au bâtiment ou constituera une entité indépendante aménagée selon les dispositions suivantes :

- L'espace nécessaire au stationnement vélo doit être clos couvert et sécurisé, il pourra cependant être non étanche à l'air (clastra...) mais devra être protégé des intempéries.
- Des prises électriques pour les vélos à assistance électrique pourront être réservées dans les locaux de stationnement vélo.
- Le local vélo doit comporter des dispositifs fixés permettant de stabiliser et d'attacher les vélos.
- Constructions à destination de bureaux : 2 m² ou 2 places pour 100m² de surface de plancher jusqu'à 1000m² et 1place pour 200m² de surface de plancher à partir de 1000m².

- Constructions à destination d'activité et de stockage : 1m² pour 1 000m² de surface de plancher jusqu'à 5 000m² et 1m² pour 2000m² de surface de plancher à partir de 5 000m².

La moitié des places de stationnement vélo devront faire l'objet d'une mise en place d'arceaux et de dispositifs permettant l'accroche des vélos.

Pour les commerces et les restaurants d'une surface de plancher supérieure ou égale à 500 m² il devra être réalisé un local vélo pour les employés d'une surface de 10 m² ».

Il sera réalisé 10 m² supplémentaires par tranche (s) entière(s) supplémentaires de 500 m².

Dispositions diverses

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

ARTICLE AUZC2-13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les principes de paysagement se feront en compatibilité avec les indications mentionnées dans le document «Orientations d'Aménagement et de Programmation».

Tous les projets d'utilisation du sol doivent comporter un projet détaillé de traitement et d'aménagement des espaces non construits, ayant notamment pour objet l'intégration des constructions et des aires de stationnement et des installations dans le site.

Il serait souhaitable qu'un pétitionnaire, avant d'établir son programme, tienne compte, des plantations qui ont pu être faites sur les fonds voisins, de façon à assurer une continuité paysagère pour tous les fonds mitoyens.

Tous les espaces non construits autres que ceux affectés aux voies et parking et noues seront traités en jardins plantés.

Ces espaces libres seront conçus de telle sorte qu'ils constituent un prolongement naturel des espaces publics paysagés :

- les éléments de mobilier urbain, notamment bancs, signalisation, éclairage public, seront traités dans le même esprit que ceux des espaces publics.

La surface effective des espaces libres devra être au moins égale à 20% de la surface totale de la parcelle (hors parking « ever green »).

Aires de stationnement

Toute aire de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements doit être plantée à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 50 mètres carrés de la superficie affectée à cet usage.

Toutefois, afin de masquer les aires d'évolution des voitures, ces arbres pourront être regroupés en bosquet.

Les aires de stationnement et les aires d'évolution des véhicules ne seront pas implantées à moins de 1,50 m des bâtiments afin de dégager un espace paysagé au pied des bâtiments sauf au droit des accès.

En bordure des voies,

En bordure de la RD 231, un traitement paysagé constituera un prolongement naturel des espaces publics paysagés.

A l'angle de la ligne TGV (franchissement des voies ferrées) et la RD 406, un traitement paysager particulier de 25 m de large, depuis la limite séparative de propriété est obligatoire afin de masquer les aires d'évolution des voitures le long de la RD 406.

Les plantations existantes

Ces plantations doivent être maintenues ou remplacées par des plantations adaptées aux conditions bioclimatiques en nombre au moins équivalent. Il sera nécessaire pour les plantations mises en place, un arrosage particulier durant les deux premières années suivant la plantation.

Aires de Service

En matière de paysage des aires de service et de stationnement :

- les aires de service nécessaires au fonctionnement des entreprises seront masquées à la vue et traitées en harmonie avec l'architecture du bâtiment et avec le paysagement extérieur,
- le stockage se fera dans des annexes couvertes ou non, intégrées au volume général du bâtiment, soit dans des aires entourées de merlons et plantées,
- les dépôts à l'air libre de résidus industriels sont interdits.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUZC2-14 – SURFACE DE PLANCHER

La surface de plancher est de 250 000 m² pour le développement de la zone

ARTICLE AUZC2-15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions nouvelles devront prendre en compte dans la mesure du possible les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage existant :

- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables.
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie.
- Prévoir une isolation thermique pour réduire la consommation d'énergie.
- Privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermique,...et des énergies recyclées.
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses d'énergie.

Locaux réservés aux ordures ménagères

Il devra être aménagé pour tout type de construction un ou plusieurs locaux de stockage des Ordures Ménagères.

Ces locaux devront être dotés d'un accès direct vers l'espace public. Une aire d'enlèvement des Ordures Ménagères devra être prévue près de l'accès du local.

CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUZV CORRESPONDANT A LA ZAC VILLAGES NATURE

CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE

Cette zone correspond au projet de ZAC « Villages nature » annexé au PIG approuvé par décret du 15/09/2011.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Les constructions et installations à réaliser devront respecter les dispositions du cahier des charges en matière de développement durable relatif au projet de « villages nature » annexé au PIG approuvé par décret du 15/09/2011.

ARTICLE AUZV-1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions à destination d'habitation à l'exclusion des constructions à destination d'hébergement touristique visé à l'article AUZV2.
- Les constructions à destination industrielle à l'exclusion des installations de production d'énergie.
- Les constructions à destination de bureaux, commerces, entrepôts, activités à l'exclusion de celles directement nécessaires aux constructions visées à l'article AUZV2.
- Les carrières.

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

1 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les constructions à destination d'hébergements touristiques exclusivement, ainsi que tous les équipements et aménagements nécessaires au projet (équipements ludiques ou sportifs, équipements aquatiques, bureaux, entrepôts, fermes, installation géothermique, ...).

2 - Protections, risques, nuisances

La Commune est concernée par un risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait - gonflement des sols argileux. Il est conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction pour les bâtiments neufs.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUZV-3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les caractéristiques des accès et des voiries doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des ordures ménagères.

ACCES

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

En dehors de l'accès existant depuis la RD231 située au Nord / Ouest de la zone, un seul accès automobile aux voies publiques existantes est autorisé au nord-est de la zone, sur la route de Bailly.

Aucun autre accès automobile à la RD231 n'est autorisé, à l'exception des accès destinés à répondre exclusivement aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de desserte des équipements techniques (STEP, BEP).

ARTICLE AUZV-4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS (EAU, ASSAINISSEMENT)

1. Alimentation en eau potable

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

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

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

2. Assainissement

Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement aux caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

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

Le rejet dans le réseau collectif ou dans le milieu naturel des eaux résiduaires industrielles pourra être soumis à des conditions particulières et notamment à leur traitement préalable.

Eaux pluviales

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

Les aménagements devront prévoir la rétention et l'infiltration des eaux pluviales de proximité. Des dispositifs de récupération des eaux de pluie devront être installés a minima pour l'arrosage et autant que possible pour minimiser la consommation d'eau potable.

Les eaux pluviales seront régulées afin de limiter le débit de leur rejet à 2,1l/s/ha.

3 Desserte téléphonique, électrique, télédistribution et gaz

Le raccordement des constructions au réseau téléphonique et électrique devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires.

ARTICLE AUZV-5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

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

Conformément aux dispositions de l'article L.111.1-4 du Code de l'Urbanisme les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 m de part et d'autre de l'axe de l'autoroute A4 et de 75 m de part et d'autre de l'axe de la RD 231.

Les constructions doivent s'implanter en retrait des autres voies publiques et emprises publiques avec un minimum de 5 mètres.

ARTICLE AUZV-7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions pourront être établies soit sur une ou deux limites séparatives de propriété, soit en retrait. En cas de retrait par rapport aux limites séparatives celui-ci sera au moins égal à un mètre.

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

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE AUZV-9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE AUZV-10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. L'ensemble des constructions devront respecter les hauteurs maximum de R+1+C ou R+2+C.

ARTICLE AUZV-11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS***Clôtures en bordure du domaine public (RD231 et chemins)***

Les clôtures, si elles existent, seront constituées de haies végétales d'essences locales.

Elles pourront être doublées à l'intérieur de la propriété d'un grillage (vert foncé, noir ou brun) non visible du domaine public, maintenu par des piquets métalliques de la même tonalité. La hauteur totale du grillage ne dépassera pas 2 mètres.

Dispositions diverses

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les éventuelles citernes de stockage des eaux pluviales, les paraboles, puits canadiens, ventilations, climatiseurs, pompes à chaleur et les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique ou bien seront enterrées.

ARTICLE AUZV-12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique.

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle des aires de stationnement, sur le terrain propre de l'opération.

ARTICLE AUZV-13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les aires de stationnement en surface seront entourées de boisements susceptibles d'en occulter la vue à leur périphérie.

Les marges de retrait imposées à l'article 6 du présent règlement devront être paysagées.

Espaces paysagers à protéger :

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques en nombre au moins équivalent.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE AUZV-14 – SURFACE DE PLANCHER**

La surface de plancher maximale autorisée dans la zone AUZV sur Serris est de 1.500 m² (cette surface de plancher sera utilisable après création de la ZAC).

ARTICLE AUZV-15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions nouvelles devront prendre en compte dans la mesure du possible les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage existant :

- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables.
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie.
- Prévoir une isolation thermique pour réduire la consommation d'énergie.
- Privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermique,...et des énergies recyclées.
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses d'énergie.

CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUC

CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE

Cette zone en continuité du Centre Urbain a pour vocation principale d'accueillir de l'habitat.

La zone AUC fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (voir pièce n° 4 du dossier de PLU). L'aménagement de cette zone devra être compatible avec cette OAP.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AUC-1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions à destination agricole
- Les constructions à destination industrielle
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt
- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier
- L'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes
- Les terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs
- Les terrains affectés au stationnement des caravanes à l'exclusion du stationnement non visible depuis la voie publique d'une caravane non habitée sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur
- L'ouverture et l'exploitation des carrières
- Les dépôts et les aires de stockage de véhicules neufs ou d'occasion, d'épaves de véhicules, de ferrailles

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

1 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient destinés aux constructions et aménagements autorisés par le caractère de la zone.
- Les éoliennes correspondant à l'usage domestique à condition qu'elles soient implantées à une distance minimale de 2,50 m par rapport aux limites séparatives.
- les extensions des surfaces liées aux logements sous les conditions suivantes :

Peuvent être autorisées à condition d'une bonne harmonisation par rapport aux constructions existantes ou projetées, et du respect des conditions d'occupation des sols :

- les extensions à rez-de-chaussée à condition que leur emprise au sol soit limitée à **20%** de l'emprise au sol de la construction initiale du 1^{er} permis de construire (hors annexes et vérandas).
- **ou** les extensions partielles par surélévation à condition que la surface de plancher créée n'excède pas **15%** de la surface de plancher de la construction existante (sous réserve de respecter les articles AUC 7, AUC 8, AUC 10)
- **ou** les extensions par surélévation sur la totalité du rez-de-chaussée, si les conditions de hauteur sont respectées (art.AUC-10), hors adjonction de logement supplémentaire,
- les aménagements de combles existants,
- les vérandas limitées à 18 m²,
- les annexes (serres, abris de jardin,...) limitées à 12 m² surface de plancher.

Dans le cas d'opérations groupées, les extensions et annexes des constructions existantes seront également conformes à l'ensemble des conditions d'extensions énumérées ci-dessus.

En outre, leur aspect architectural et leur implantation devront :

- Se conformer au plan d'extensions et annexes figurant dans le permis de construire initial et dans le cahier des charges de l'opération,
- ou**

- S'harmoniser avec l'architecture de la construction principale et avec les extensions et annexes déjà réalisées lorsque les demandes d'extensions et annexes sont déposées au-delà de la durée de validité du permis initial.

A défaut le permis de construire pourra, en application de l'article R.111-21, être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales.

2 - Protections, risques, nuisances

- La Commune est concernée par un risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait - gonflement des sols argileux. Il est conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction pour les bâtiments neufs.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUC-3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1- Accès

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la commodité, de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, de l'enlèvement des ordures ménagères.

Sont autorisés les accès directs de tout lot sur les voies secondaires. Par exception, les piquages sur les voies primaires seront arrêtés en accord avec les futurs gestionnaires de ces voies.

2- Voirie

La conception générale du réseau de voirie s'attachera à éviter les voies en impasse. S'il en subsiste, elles devront être aménagées à leur extrémité afin de permettre aux véhicules de secours et de services publics d'effectuer leurs manœuvres de retournement.

Toute voie publique devra comporter un dispositif d'éclairage public.

ARTICLE AUC-4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS (EAU, ASSAINISSEMENT, ELECTRICITE)

1- Alimentation en eau potable

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

2 - Assainissement

Le réseau d'assainissement est de type séparatif.

a) Eaux usées

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

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

Le rejet des eaux résiduaires dans le réseau public pourra, s'il est autorisé, être soumis à des conditions particulières, notamment par un prétraitement.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil).

Le collecteur des eaux pluviales ne recevra aucun liquide autre que les eaux de ruissellement. Tout déversement en puisard, fossé drainant, etc. pour les eaux pluviales est strictement prohibé. Les eaux pluviales résultant des aménagements réalisés sur un terrain devront obligatoirement être évacuées dans le réseau prévu à cet effet.

En complément, il est également recommandé l'utilisation des dispositifs de récupération de l'eau de pluie pour l'arrosage uniquement.

Les eaux de ruissellement des loggias ou tout autre ouvrage en limite du domaine public devront être préférentiellement collectées ou raccordées au réseau d'assainissement.

ARTICLE AUC-5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

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

Les constructions peuvent s'implanter :

- Soit au ras de l'alignement
- Soit en cas de retrait, à une distance de l'alignement au moins égale à 0,50 m. Des retraits inférieurs à 0,50 m pourront être autorisés pour des raisons architecturales sans pouvoir toutefois être inférieurs à 0,20 m.

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

Au-dessus des voies publiques des constructions pourront être édifiées.

ARTICLE AUC-7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Par rapport à toutes les limites séparatives, les constructions seront implantées en limite ou en retrait.

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

1 - Quand le bâtiment à construire ne jouxte pas la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 2,00 mètres.

Des retraits inférieurs pourront être autorisés pour des raisons architecturales sans pouvoir toutefois être inférieurs à 1 m.

2 - Cas particulier des annexes

Des annexes pourront être réalisées :

- en retrait et en limites de propriété à condition que leur hauteur soit inférieure à 2,50 m,

- sous réserve du respect du Plan d'extensions et annexes figurant dans le permis de construire du bâtiment initial et visé à l'article AUC 1.

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

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE AUC-9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE AUC-10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les hauteurs maximales de toutes les constructions devront respecter les servitudes et les contraintes d'Urbanisme fixées et précisées sur les documents graphiques annexés.

La hauteur du point le plus élevé (acrotère, faîtage) des constructions courantes est fixée par les cotes altimétriques exprimées en niveau NGF ci-après ; les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures ne sont pas soumis à cette mesure.

- bâtiments à toiture-terrasse : + 152,00 NGF
- bâtiments avec combles : + 155,00 NGF

ARTICLE AUC-11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

En application de l'article R.111-21, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'aspect esthétique des constructions sera étudié de manière à assurer leur intégration dans leur contexte présent ou futur.

Les installations annexes : transformateurs, poste de coupure, détendeur de gaz, chaufferie, etc. seront intégrés dans la conception des bâtiments principaux.

Le plus grand soin sera apporté au traitement architectural et paysager des espaces extérieurs en liaison avec les constructions.

1. Toiture

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures situés sur les toitures devront apparaître sur la demande de permis de construire et faire l'objet d'un traitement approprié visant à les intégrer à l'architecture du bâtiment.

Les gardes corps des toitures terrasses devront être intégrés à l'architecture du bâtiment et masqués à la vue par des acrotères d'une hauteur suffisante.

2. Parements extérieurs

Toutes les façades des constructions visibles d'un espace public seront traitées dans une cohérence de matériaux et couleurs.

La modénature des façades sera déterminée en liaison étroite avec les constructions voisines réalisées ou projetées.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings) est interdit.

3. Clôtures

Tant en bordure de voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

Le traitement des accès des clôtures devra figurer au permis de construire.

4. Implantation des capteurs solaires

Quelques prescriptions permettront d'insérer au mieux les capteurs solaires dans l'environnement :

- Les capteurs solaires ne devront pas être implantés au sol mais uniquement sur les bâtiments
- Rechercher une composition équilibrée qui s'appuie sur les lignes de force du bâtiment (lignes de faîtiage, de gouttière...), sur le rythme et les dimensions des percements
- En toiture, encastrer les panneaux dans l'épaisseur de la couverture
- La création de fenêtres de toit peut aussi être l'occasion d'installer des capteurs et de les associer dans une composition d'ensemble

5. Dispositions diverses :

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

Les moteurs de climatisation devront être impérativement intégrés au bâti ou annexes et faire l'objet d'une protection phonique.

Les coffrets des concessionnaires de réseaux devront être soigneusement intégrés à la clôture ou à la construction proprement dite.

Les paraboles ne devront pas être visibles depuis l'espace public et devront être d'une teinte en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les dispositifs de récupération des eaux de pluie devront être non visibles depuis les voies et emprises publiques.

ARTICLE AUC-12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1 - Principes

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes en vigueur déterminées par le tableau ci-dessous. Cette obligation est applicable pour les constructions nouvelles, pour les aménagements ou extensions des constructions existantes qui aboutissent à la création de nouvelles unités d'habitation (logement supplémentaire...), et pour les changements de destination des constructions existantes.

Elle s'applique également au stationnement des véhicules de service, du personnel et des usagers des constructions autorisées.

En application de l'art. L.123-1-13 du code de l'urbanisme il ne sera exigé qu'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

Lorsque le bénéficiaire du permis de construire ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations sur le terrain propre à l'opération des aires de stationnement requises, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité immédiate de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions, soit au versement de la participation destinée à la réalisation de parcs publics de stationnement prévue à l'article L. 332-7-1.

Dans le cas où une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.

Tout parc de stationnement automobile intérieur ou extérieur dépendant d'un bâtiment d'habitation, devra réserver un minimum de 5 % du nombre total des places prévues aux personnes handicapées. Chaque place aura une largeur minimale de 3,30 m.

2 - Normes

Les normes minimales relatives au stationnement des véhicules suivant les programmes devront respecter le tableau ci-après :

NORMES MINIMALES DE STATIONNEMENT		
PROGRAMME	Norme Globale	Dont places couvertes
I - LOGEMENTS	Par logement	
Logements *		
- 2 pièces ou plus	1,5	1
- Studio	0,8	
2 – BUREAUX EQUIPEMENTS PRIVES	Par 100m ² surface de plancher.	
	2	1,5
3 - RESTAURANT	Par 100m ² surface de salle de restaurant	
		15
5- COMMERCES DE PROXIMITE-ARTISANAT	pour 100m ² surface de plancher.	
	2	

* Pour les logements en PLA se conformer à la loi du 29 juillet 1998.

Ne sont pas soumises au présent article les constructions à destination d'équipements collectifs. Pour ces constructions, le nombre de places doit répondre aux besoins créés par l'équipement en tenant compte de son lieu d'implantation, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

Le parc de stationnement clos et couvert des immeubles d'habitat collectif devra être alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables .

Places commandées

Il pourra être autorisé un nombre de places commandées supérieur à 5 % dès lors que le nombre de places non commandées couvertes sera supérieur à la norme prescrite par le PLU.

Changement de destination :

La transformation d'un logement en local accueillant des bureaux, des services ou des équipements privés ne peut être autorisée qu'après la création ou l'acquisition par le pétitionnaire d'une place supplémentaire par tranche de 50 m² de surface de plancher.

Stationnement sur les voies ouvertes à la circulation publique

Les places correspondantes à des manifestations peu fréquentes pourront éventuellement être localisées sur les voies ouvertes à la circulation publique.

3. Dispositions diverses

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus, est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

4. Locaux à usage spécifique**Stationnement des vélos**

Pour tout type de construction un espace réservé aux vélos sera intégré au bâtiment ou constituera une entité indépendante aménagée selon les dispositions suivantes :

- L'espace nécessaire au stationnement vélo doit être clos, et couvert et sécurisé,
- Des dispositifs permettant l'installation de prises électriques pour les vélos à assistance électrique pourront être réservés dans les locaux de stationnement vélo.
- Le local vélo doit comporter des dispositifs fixés permettant de stabiliser et d'attacher les vélos.

Constructions à usage de logements collectifs :

La surface à prévoir est d'au moins 1 m² par logement.

Constructions à usage de bureaux publics ou privés :

2 m² ou 2 places pour 100 m² de Surface de plancher

Pour les commerces et les restaurants d'une surface de plancher supérieure ou égale à 500 m² il devra être réalisé un local vélo pour les employés d'une surface de 10 m² ».

Il sera réalisé 10 m² supplémentaires par tranche (s) entière(s) supplémentaires de 500 m².

Locaux poussettes

Pour les logements collectifs, il sera réalisé un local pour les poussettes d'une dimension adaptée au nombre de logements. Ce local sera judicieusement positionné pour faciliter son usage.

Dispositions communes vélos – poussettes :

Les locaux vélos et poussettes devront avoir un accès indépendant à la voirie ou à un chemin praticable. Le local « vélo » et le local « pousette » devront être distincts.

ARTICLE AUC-13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**- Les espaces libres**

Tous les espaces non construits autres que ceux affectés aux voies et parkings, seront des espaces de pleine terre traités en jardins plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 100 m² d'espaces libres ou de 3 baliveaux branchus de 2,50 m de hauteur minimum ou 7 arbustes de 40 à 60 cm de hauteur minimum.

Ces espaces libres seront conçus de telle sorte qu'ils constituent un prolongement naturel des espaces publics paysagers.

- Les aires de stationnement

Elles seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour trois places de parking et devront s'intégrer au paysagement de l'opération.

Pour les places couvertes, cette règle n'est pas applicable.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE AUC-14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Le Coefficient d'Occupation des Sols maximal autorisé est de 1,4.

Il n'est pas fixé de plafond pour les équipements publics.

ARTICLE AUC-15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions nouvelles devront prendre en compte dans la mesure du possible les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage existant :

- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables.
- Intégrer l'installation de dispositifs de récupération de l'eau de pluie.
- Prévoir une isolation thermique pour réduire la consommation d'énergie.
- Privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermique,...et des énergies recyclées.
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses d'énergie.

Locaux réservés aux ordures ménagères

Il devra être aménagé pour tout type de construction un ou plusieurs locaux de stockage des Ordures Ménagères.

Ces locaux devront être dotés d'un accès direct vers l'espace public. Une aire d'enlèvement des Ordures Ménagères devra être prévue près de l'accès du local.

Pour les logements, il devra être réalisé un ou plusieurs locaux pour les ordures ménagères d'une surface minimum de 14 m² pour 20 logements. Cette surface sera augmentée de 4 m² par tranche de 10 logements supplémentaires.

La dimension du local poubelle dépend du nombre de logements qui lui sont directement rattachés (voir tableau annexes sanitaires déchets ménagers).

CHAPITRE 6 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE

La zone 2 AU, actuellement non équipée, est susceptible d'être urbanisée dans l'avenir. L'évolution de cette zone, actuellement inconstructible (hormis pour la réalisation d'équipements collectifs), n'est pas autorisée dans le cadre du présent règlement.

Cette zone comprend deux secteurs distincts :

- 2AUa : vocation mixte (habitat, équipements collectifs, activités)
- 2AUb : vocation dominante touristique

Le développement ou l'évolution de ces secteurs dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble ne sera possible qu'après évolution du PLU conformément aux procédures en vigueur dans le code de l'urbanisme.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 2AU-1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Tout ce qui n'est pas visé à l'article 2AU-2 est interdit.

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

Les constructions et installations à destination d'équipements collectifs à condition qu'elles soient liées à l'occupation et l'utilisation de la future zone.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLES 2AU-3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Il n'est pas fixé de règle spécifique.

ARTICLES 2AU-4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS (EAU, ASSAINISSEMENT)

Il n'est pas fixé de règle spécifique.

ARTICLES 2AU-5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle spécifique.

ARTICLE 2AU-6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les constructions autorisées seront implantées soit à l'alignement soit en retrait à une distance au moins égale à 50 cm.

ARTICLE 2AU-7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions autorisées seront implantées sur une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait à une distance au moins égale à 50 cm.

ARTICLE 2AU-8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle spécifique.

ARTICLES 2AU-9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle spécifique.

ARTICLES 2AU-10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle spécifique.

ARTICLES 2AU-11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

Il n'est pas fixé de règle spécifique.

ARTICLES 2AU-12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Il n'est pas fixé de règle spécifique.

ARTICLES 2AU-13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Il n'est pas fixé de règle spécifique.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU-14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

TITRE 4

IV. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A PROTEGER

Le présent titre s'applique aux zones à protéger du PLU :

- **A** : zone agricole
- **N** : zone naturelle

CHAPITRE 1: DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE

La zone A est une zone à protéger en raison du potentiel des terres agricoles.
Elle correspond aux parties du territoire communal affectées à l'exploitation agricole.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A-1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Tout ce qui n'est pas visé à l'article A-2 est interdit.

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

1 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires aux services publics ou équipements d'intérêt collectif
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient destinés aux constructions et aménagements autorisés par le caractère de la zone
- Les constructions et installations nécessaires à la gestion des exploitations agricoles si les conditions définies au schéma directeur départemental des structures agricoles de Seine-et-Marne, prescrit par arrêté préfectoral, sont respectées.
- Les constructions à destination d'habitation (incluant les annexes à l'habitation) quand elles sont indispensables au fonctionnement de l'activité agricole nécessitant la présence permanente de l'exploitant, à condition qu'elles soient limitées à une habitation par exploitation et implantée à moins de 50 mètres du corps de ferme principal, sauf contraintes techniques ou servitudes justifiées
- Les ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire.
- L'aménagement des constructions existantes dans leur volume existant.
- Les annexes à condition qu'elles soient en relation avec les constructions existantes à destination d'habitation ; la surface cumulée des annexes non attenantes à la construction principale d'habitation existante ne devra pas excéder 20 m² de surface de plancher
- La reconstruction après sinistre des constructions existantes dans la limite de la surface de plancher effective au moment du sinistre.

2 - Protections, risques, nuisances

- La Commune est concernée par un risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait - gonflement des sols argileux. Il est conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction pour les bâtiments neufs.
- Des éléments à protéger sont identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme. Tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié aux documents graphiques du règlement et au rapport de présentation, en application des articles L123-1-5-7° et R421-23 du Code de l'Urbanisme sont soumis à déclaration préalable. A ce titre notamment, la rénovation, la modification, la destruction de bâtiments, de murs de clôture, d'espaces paysagers, arborés ou boisés, etc., ainsi identifiés, pourront être interdites ou autorisées sous réserve du respect des conditions fixées notamment aux articles 11 et 13 du présent règlement.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A-3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

ARTICLE A-4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS (EAU, ASSAINISSEMENT)

1- Alimentation en eau potable

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

2 - Assainissement

a) Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant le rejet d'eaux usées. Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes fixées par les services compétents, en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être branchés, aux frais des bénéficiaires, sur le réseau collectif lorsque celui-ci sera réalisé ou renforcé.

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

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil). Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales en milieu naturel. Un pré-traitement éventuel peut être imposé par les services compétents.

En cas d'impossibilité technique de rejet en milieu naturel et lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.

3- Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunications, électricité, gaz) doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire.

ARTICLE A-5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle spécifique.

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

Toute construction doit être implantée en observant une marge de recullement d'au moins 10 mètres de profondeur par rapport à l'alignement actuel ou futur.

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

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas :

- à l'aménagement des constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles de la présente zone, à condition que la distance par rapport l'alignement ne soit pas diminuée.

ARTICLE A-7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 - Les constructions nouvelles seront implantées en respectant par rapport à toutes les limites séparatives de propriété, les marges de recullement définies au paragraphe 2 ci-après.

2 - Les marges de recullement par rapport aux limites séparatives de propriété seront au moins égales à la hauteur de façade de la construction définie à l'article A 10 ci-après avec un minimum de 6 mètres.

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

Dans la "Bande inconstructible" de 50 m (protection de lisières boisées), toute construction est interdite à l'exception des aménagements et installations qui ne compromettent pas la protection des sols en bordure de l'espace boisé et qui ont un caractère de réversibilité.

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

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A-9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A-10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

La hauteur des constructions à destination d'habitation ne doit pas excéder 8 mètres par rapport au sol naturel.

La hauteur des constructions à destination agricole ne doit pas excéder 16 mètres par rapport au sol naturel.

Les annexes non attenantes à la construction principale d'habitation seront exclusivement construites en rez-de-chaussée.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas :

- aux constructions à destination d'équipements collectifs,
- à l'aménagement des constructions existantes sur une même unité foncière dont la hauteur ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve, après aménagement, de ne pas dépasser la hauteur initiale.

ARTICLE A-11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

► Toutes constructions :

En application de l'article R.111-21, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de

nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Une attention particulière sera portée à l'intégration des constructions nouvelles ou des extensions au cadre naturel et bâti environnant.

Sur l'ensemble de la zone, une attention particulière sera portée sur le respect de l'aspect existant des bâtiments et autres éléments bâtis, répertoriés par le PLU comme éléments de paysage à protéger au titre de l'article L123-1-5-7° du code de l'urbanisme.

► Pour les éléments de paysage bâtis identifiés et protégés au titre de l'article L123-1-5-7° du code de l'urbanisme :

La modification du volume et de l'aspect extérieur des constructions existantes ne pourra être autorisée que si les interventions sur ces constructions (réfections, reconstruction après sinistre, modifications, extensions limitées ou conséquentes, restructuration complète ou partielle du bâti, démolitions partielles, etc.) conservent le caractère existant, ou tendent à améliorer leur conformité avec l'aspect originel du bâtiment à sa construction, s'il est connu.

Cependant :

- la démolition d'annexes pourra être autorisée, en particulier si elle permet une meilleure vision du bâtiment principal depuis les voies publiques ou une meilleure utilisation de la parcelle (en particulier pour répondre aux besoins de stationnement).
- la construction d'annexes pourra être autorisée, à condition qu'elle ne nuise pas à la vision du bâtiment principal depuis les voies publiques, ou qu'elle permette une meilleure utilisation de la parcelle.

1. Toiture

► Toutes constructions :

- Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
- Les constructions comporteront obligatoirement une toiture à deux versants, dont la pente sera comprise entre 35° et 45°.
- Les toitures à versants seront recouvertes de matériaux ayant l'aspect et la couleur de la tuile vieillie ou de l'ardoise.

Toutefois, en cas d'extension modérée ou d'annexes à la construction principale, d'autres dispositions pourront être retenues si elles permettent une meilleure harmonie avec les constructions existantes ou voisines.

- L'éclairement éventuel des combles sera assuré soit par des ouvertures en lucarnes dont la somme des largeurs ne devra pas excéder la moitié de la longueur de la toiture, soit par des ouvertures contenues dans le plan de toiture, soit par des houteaux (fronton triangulaire) de proportions réduites, soit par des ouvertures en pignon.

Dans le cas d'ouverture en lucarnes, celles-ci devront être de type "à bâtière" (2 pans de toiture, jouées et fronton droit), à "capucine" (3 pans de toiture et jouées droites), ou rampante (1 pan de toiture et jouées droites) à l'exclusion impérative du type "chien assis" (3 pans de toiture et jouées obliques).

► En outre pour les éléments de paysage bâtis identifiés et protégés au titre de l'article L123-1-5-7° du code de l'urbanisme :

Les interventions sur les toitures respecteront les caractéristiques géométriques initiales (pentes, importance du débord, etc.) et seront recouvertes de tuile plate petit moule (65/80 au m²) de ton vieilli.

Les tuiles faîtières (demi-rondes, posées à crête et à embarrure seront scellées au mortier de chaux ou de ciment blanc ; les arêtiers ainsi que les solins seront traités avec les mêmes matériaux. Les tuiles de rives à rabat et les tuiles d'arêtiers sont interdites.

Les chéneaux, gouttières et descentes d'eau seront en zinc, cuivre ou fonte. L'emploi d'ouvertures inscrites dans le plan de toiture (châssis de toit) est autorisé à condition qu'ils soient de type encastré et soient disposés de façon cohérente avec les baies de façade.

2. Façades - Parements extérieurs – Percements

► Toutes constructions :

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaing etc ...) est interdit.

Les imitations telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres sont interdites.

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction. Elles respecteront le schéma de coloration joint en annexe.

► En outre, pour les éléments de paysage bâties identifiés et protégés au titre de l'article L123-1-5-7° du code de l'urbanisme :

Les modifications éventuelles dans le traitement des façades (disposition et dimension des percements, lucarnes, matériaux apparents, enduits, peintures, fermeture en cas d'anciennes granges) ne pourront être autorisées que si elles ont pour effet de retrouver le style originel de la construction, ou si les modifications sont soit invisibles depuis la voie publique, soit conformes au style de la construction.

Les enduits seront de teinte pierre naturelle, pouvant être légèrement ocre ou rosée, en relation avec la coloration des sables locaux, mais toujours en respectant les compositions et finitions originelles. Leurs couleurs respecteront le « schéma de coloration ».

Ils seront impérativement réalisés en finition « gratté fin » à l'exception des modénatures : les modénatures d'encadrement de baies, de soubassements, de pilastres et de corniches seront obligatoirement conservées ou restituées en parement lissé de teinte claire ; les encadrements de baies auront une largeur d'environ 18/20cm.

Le jointoientement en façade de maçonnerie apparente se fera « à pierre vue » (affleurantes) et joints beurrés.

Les enduits particulièrement pénalisants pour la construction (ciment, acryliques) sont interdits. La réfection à l'identique des enduits (enduits plâtre, mortier de chaux blanche ou de chaux grasse et sable) pourra être exigée.

Les menuiseries seront obligatoirement peintes de teinte claire (gris, ocre clair, beige) pour les fenêtres, de teinte claire ou de teinte sombre (brun, bleu, vert foncé, rouge sang de bœuf) pour les portes et portails à l'exclusion du blanc pur. Ces couleurs et leur harmonisation seront conformes au « schéma de coloration ».

Les volets apparents plastiques ou métalliques sont interdits.

Les coffrets EDF-GDF seront dissimulés dans des niches fermées par un portillon en bois plein. Ces boiseries seront peintes suivant les prescriptions ci-dessus.

3. Clôtures

Les clôtures existantes seront conservées ou reconstruites à l'identique (matériaux et couleurs). Cependant les clôtures composites ou précaires ou pénalisantes pourront être remplacées par des clôtures répondant aux prescriptions ci-dessous.

En bordure des voies, la clôture sera constituée :

- soit par un mur en pierre apparente ou recouvert d'un enduit dont l'aspect et la couleur seront en harmonie avec les constructions avoisinantes et dont la hauteur ne dépassera pas 2 m ;
- soit de grillage doublé intérieurement ou extérieurement de haies vives et dont la hauteur ne dépassera pas 2 m.

4. Dispositions diverses

Les dispositions édictées ci-dessus par le présent article, relatives aux toitures, aux ouvertures, aux parements extérieurs, aux clôtures,... pourront ne pas être imposées pour les constructions nouvelles, s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine utilisant des technologies énergétiques nouvelles ou des dispositifs ou des matériaux destinés à réaliser des économies d'énergie ou à diminuer le rejet de gaz à effet de serre, sous réserve toutefois que l'intégration de la construction à réaliser dans l'environnement naturel ou du paysage urbain soit particulièrement étudiée.

Toutes les dispositions mentionnées dans les trois paragraphes précédents pourront ne pas être appliquées s'il s'agit d'équipements publics.

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

L'installation d'antennes paraboliques (soumises à autorisation lorsque leur diamètre est supérieur à 1m) pourra être assujettie à des préconisations et/ou recommandations susceptibles d'assurer au mieux leur insertion discrète dans l'environnement : mise en peinture, implantation non visible -ou la moins visible possible - depuis l'espace public, etc.

L'installation d'antennes de téléphonie mobile et des locaux techniques associés sera assujettie aux mêmes règles que ci-dessus. Leur regroupement sur un même site sera recherché, s'il permet une optimisation de leur insertion environnementale.

ARTICLE A-12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique.

ARTICLE A-13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, d'espèces locales.

Afin d'insérer au mieux les bâtiments d'exploitation agricole dans le paysage, des plantations d'arbres avec des essences locales doivent être réalisées aux abords du bâtiment.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A-14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A-15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions nouvelles devront prendre en compte dans la mesure du possible les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage existant :

- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables.
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie.
- Prévoir une isolation thermique pour réduire la consommation d'énergie.
- Privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermique,...et des énergies recyclées.
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses d'énergie.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE

La zone N correspond à l'ensemble des espaces naturels, à l'intérieur ou à l'extérieur du bourg, qu'il convient de protéger et de mettre en valeur en raison de la qualité de ces sites.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N-1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Tout ce qui n'est pas visé à l'article N-2 est interdit.

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

1 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires aux services publics ou équipements d'intérêt collectif
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient destinés aux constructions et aménagements autorisés par le caractère de la zone

2 - Protections, risques, nuisances

- La Commune est concernée par un risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait - gonflement des sols argileux. Il est conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction pour les bâtiments neufs.
- Des éléments à protéger sont identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme. Tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié aux documents graphiques du règlement et au rapport de présentation, en application des articles L123-1-5-7° et R421-23 du Code de l'Urbanisme sont soumis à déclaration préalable. A ce titre notamment, la rénovation, la modification, la destruction de bâtiments, de murs de clôture, d'espaces paysagers, arborés ou boisés, etc., ainsi identifiés, pourront être interdites ou autorisées sous réserve du respect des conditions fixées notamment aux articles 11 et 13 du présent règlement.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N-3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

ARTICLE N-4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS (EAU, ASSAINISSEMENT)

1- Alimentation en eau potable

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

2 - Assainissement

a) Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant le rejet d'eaux usées.

Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes fixées par les services compétents, en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être branchés, aux frais des bénéficiaires, sur le réseau collectif lorsque celui-ci sera réalisé ou renforcé.

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

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil). Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales en milieu naturel. Un pré-traitement éventuel peut être imposé par les services compétents.

En cas d'impossibilité technique de rejet en milieu naturel et lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.

3- Déserte électrique et gaz, déserte en télécommunications

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunications, électricité, gaz) doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire.

ARTICLE N-5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle spécifique.

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

Les constructions peuvent s'implanter :

- Soit au ras de l'alignement
- Soit en cas de retrait, à une distance de l'alignement au moins égale à 0,50 m

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

ARTICLE N-7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 - Les constructions nouvelles seront implantées en respectant par rapport à toutes les limites séparatives de propriété, les marges de reculément définies au paragraphe 2 ci-après.

2 - Les marges de reculément par rapport aux limites séparatives de propriété seront au moins égales à la hauteur de façade de la construction définie à l'article N 10 ci-après avec un minimum de 2,5 mètres.

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

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

Il n'est pas fixé de règle spécifique.

ARTICLE N-9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle spécifique.

ARTICLE N-10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux de terrassement et/ou d'exhaussement jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîte), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur totale des constructions nouvelles ne doit pas excéder 10 mètres par rapport au sol naturel; des dépassements ponctuels de cette hauteur pourront être autorisés si des raisons fonctionnelles ou techniques l'imposent.

ARTICLE N-11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme prévoit que le projet : « peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

ARTICLE N-12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors de la voie publique.

ARTICLE N-13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'espèces locales en nombre équivalent.

Sur le terrain d'assiette de la construction, les espaces libres de toute construction et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager végétal.

Eléments de paysage naturels et espace paysager remarquable identifiés et protégés au titre de l'article L123-1-5-7° du code de l'urbanisme

La destruction des éléments naturels identifiés et protégés (espace paysager remarquable : parcs et jardins arborés, alignements d'arbres, sujets isolés, etc.) est soumise à autorisation préalable. La destruction ou la modification pourra en être subordonnée à l'observation de prescriptions spéciales permettant de préserver ou reconstituer le caractère des lieux.

Pour les parties arborées, le pétitionnaire devra joindre à sa demande un relevé du terrain indiquant l'emplacement, l'essence et le diamètre des arbres existants et des arbres à abattre.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N-14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

ARTICLE N-15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions nouvelles devront prendre en compte dans la mesure du possible les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage existant :

- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables.
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie.
- Prévoir une isolation thermique pour réduire la consommation d'énergie.
- Privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermique,...et des énergies recyclées.
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses d'énergie.

ANNEXES

ANNEXE I - DEFINITIONS

SOMMAIRE

Zonage

Occupation du sol

Voirie

Terrain

Implantation, forme et volume des constructions

Coefficient d'occupation du sol

Divers

ZONAGE

Les définitions apportées ci-dessous à titre informatif résultent des lois, décrets, circulaires opposables à la date d'approbation du PLU. Elles ne peuvent prévaloir sur les définitions réglementaires apportées notamment dans le code de l'urbanisme.

ZONE

Constituée par l'ensemble des terrains ayant une même vocation et soumis aux mêmes règles, chaque zone est représentée par un sigle (ex. : UA, N, A, ...).

Remarque : Les limites des zones, dans le cas de grandes parcelles, ne correspondent pas nécessairement aux limites parcellaires.

SECTEUR

Ensemble des terrains appartenant à une zone auxquels s'appliquent, outre le règlement valable pour toute la zone, certaines règles particulières (ex. : UAa).

ZONES URBAINES

Ensemble des espaces déjà urbanisés et/ou des espaces dont les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Elles sont désignées par un sigle commençant par la lettre U (ex. : UA, UB, ...).

ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

Dites zones « N », elles correspondent aux espaces de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Des constructions peuvent y être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

ZONES AGRICOLES

Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTE (ZAC) :

Il s'agit d'une zone à l'intérieur de laquelle une collectivité publique, ou un établissement public y ayant vocation, décide d'intervenir pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement et l'équipement de terrains en vue de les céder ou concéder ultérieurement à des utilisations publiques ou privées.

EMPLACEMENT RESERVE :

Emprise désignée par le PLU comme devant faire l'objet dans l'avenir d'une acquisition par une collectivité publique dans le but de réaliser un équipement public ou d'intérêt général (ex : hôpital, école...) ou des opérations de voirie (création, élargissement...). Le terrain devient alors inconstructible pour toute autre opération. Seules des autorisations à titre précaire peuvent éventuellement y être réalisées par le propriétaire.

ESPACE BOISE CLASSE :

Article L 130.1 du code de l'urbanisme

« Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

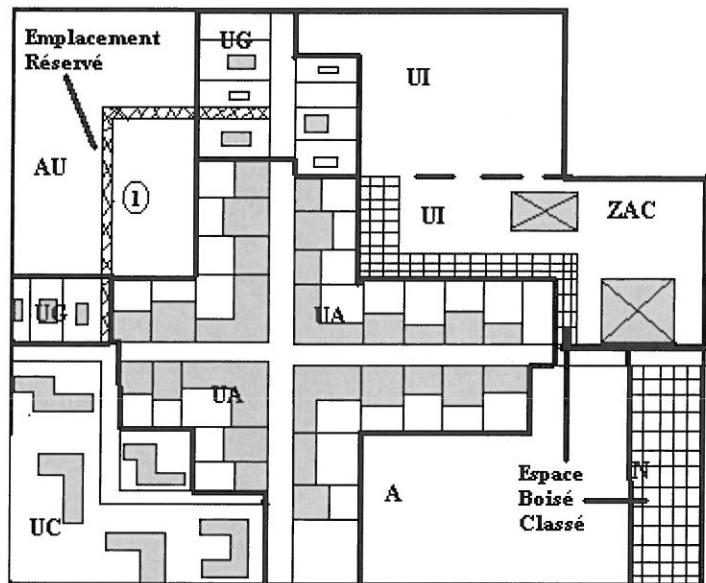
Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres 1^{er} et 2 du titre 1^{er} livre 3 du code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public, ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit mais où ce plan n'a pas encore été rendu public, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable, sauf dans les cas suivants :

- s'il est fait application des dispositions des livres I et II du code forestier ;

- s'il est fait application d'un plan simple de gestion approuvé conformément aux dispositions de l'article L.222-1 du Code forestier ;
- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du centre régional de la propriété forestière... »



OCCUPATION DU SOL

AFFOUILLEMENT DE SOL :

Extraction de terre qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa profondeur excède 2 mètres.

EXHAUSSEMENT DE SOL :

Remblaiement de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa hauteur excède 2 mètres.

OPERATIONS DE CONSTRUCTIONS GROUPEES

Ensemble de constructions faisant l'objet d'une demande de permis de construire présentée par une seule personne physique ou morale en vue de l'édification de plusieurs constructions sur un même terrain, celui-ci pouvant ou non faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

INSTALLATION CLASSEE POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT :

Catégories d'activités, générant des nuisances ou des dangers, soumises à une réglementation stricte relevant du code de l'environnement. Cette réglementation soumet l'ouverture de telles installations à un régime d'autorisation préalable ou de simple déclaration, selon le degré de gravité des nuisances dont elles peuvent être la cause : bruit, dangers d'explosion ou d'incendie.

LOTISSEMENT :

Division d'une propriété foncière en vue de l'implantation ou de la transformation de bâtiments.

La création d'un lotissement est subordonnée à une autorisation préalable.

VOIRIE

VOIE PUBLIQUE

Ensemble des circulations (automobiles, piétonnes, cyclables, équestres...) d'usage public et appartenant à une personne publique.

L'emprise d'une voie publique est délimitée par l'alignement qui constitue la limite entre le domaine public et le domaine privé. On dit que l'on construit « à l'alignement » lorsqu'une construction est édifiée en bordure du domaine public.

Lorsqu'il existe un plan d'alignement, l'alignement constitue la limite entre le domaine public futur et le domaine privé.

VOIE PRIVEE

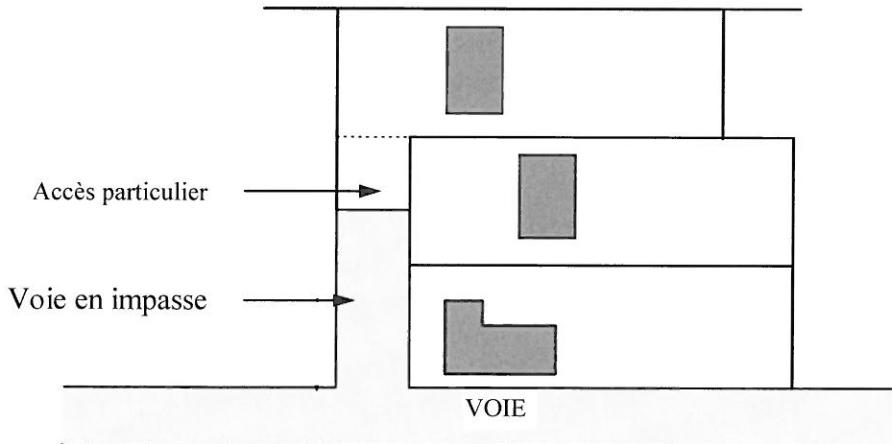
Constitue une voie privée pour l'application du présent règlement, tout passage desservant au moins deux terrains et disposant des aménagements nécessaires à la circulation tant des personnes que des véhicules, sans distinction de son régime de propriété (indivision, servitude de passage, etc...).

VOIE EN IMPASSE (voir schéma ci-dessous)

Les voies en impasse ne comportent qu'un seul accès à partir d'une autre voie, que leur partie terminale soit ou non aménagée pour permettre les demi-tours.

ACCES PARTICULIER (voir schéma ci-dessous)

L'accès particulier est la partie de terrain possédant les caractéristiques d'une voie mais ne desservant qu'une seule propriété. Il est situé à la limite de l'unité foncière et de la voie.

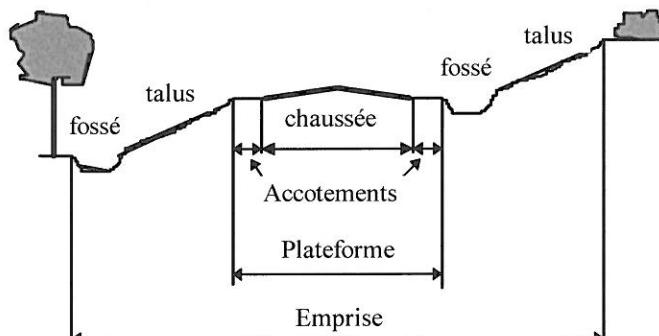


ZONE NON AEDIFICANDI :

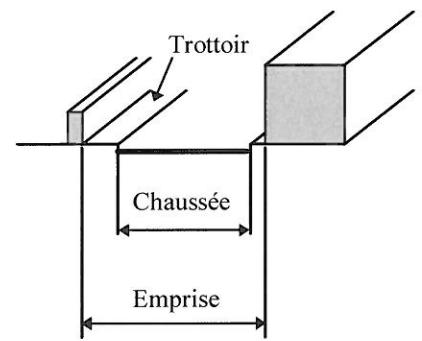
Il s'agit d'une zone où toute construction est interdite (par exemple en bordure des autoroutes) à l'exception des installations nécessaires au fonctionnement du service public.

EMPRISE ET PLATE-FORME D'UNE VOIE :

L'emprise d'une voie publique est délimitée par l'alignement. Elle se compose de la plate-forme (partie utilisée pour la circulation et le stationnement des véhicules automobiles) et de ses annexes (accotements, trottoirs, fossés, talus).



MILIEU RURAL



MILIEU URBAIN

TERRAIN

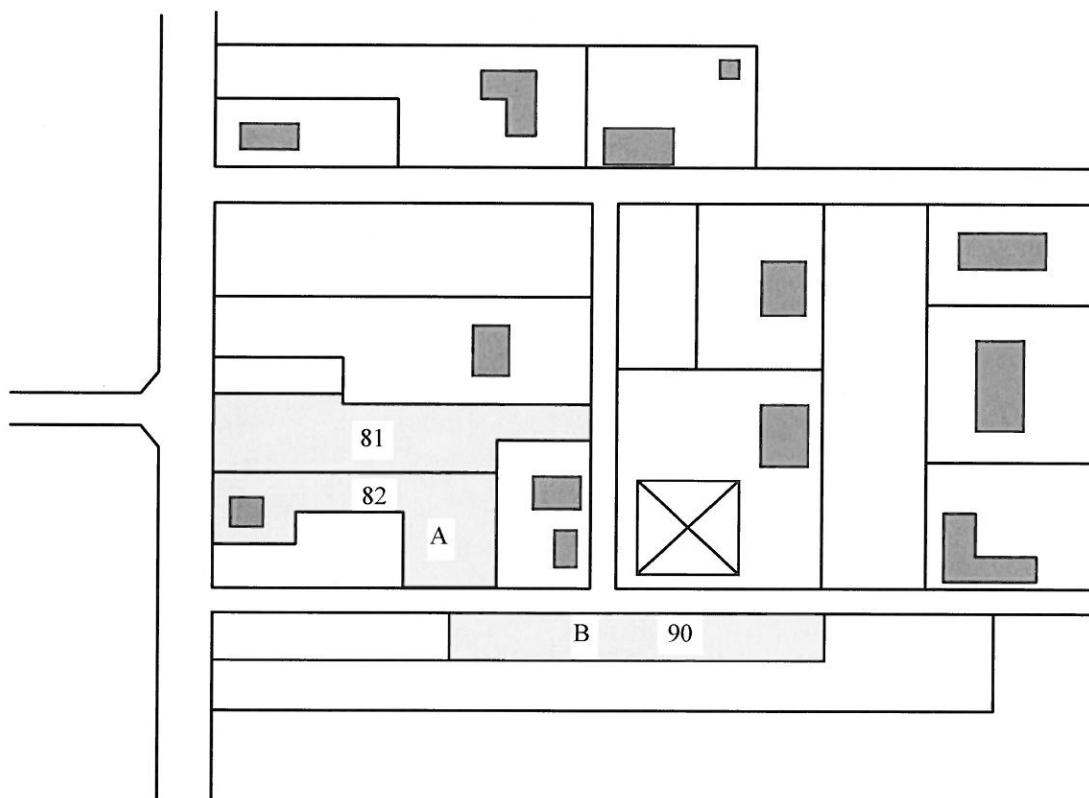
Il convient de distinguer :

LA PARCELLE

C'est la plus petite portion du territoire. Elle figure sur le titre de propriété, identifiée par un numéro et rattachée à une section cadastrale.

LE TERRAIN OU UNITE FONCIERE

L'unité foncière correspond à l'ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou à la même indivision. Le terrain ou unité foncière est la seule notion retenue pour l'application du règlement du P.L.U. Si une propriété est traversée par une voie ou un cours d'eau, elle est constituée de plusieurs unités foncières.



Ex : les parcelles 81, 82 et 90 qui appartiennent à Monsieur **MARTIN**.

Les parcelles 81 et 82 qui sont contiguës constituent une seule unité foncière au sens du droit des sols.

Par contre, la parcelle 90 constitue une unité foncière distincte puisqu'elle est séparée des précédentes par une voie.

SUPERFICIE DU TERRAIN

La superficie prise en compte pour déterminer le droit à construire (superficie, implantation, COS ,etc...) est celle de l'unité foncière.

Pour l'application des dispositions du règlement, doivent être déduites de cette superficie :

La partie située dans un emplacement réservé pour la réalisation d'ouvrages publics ou d'installations d'intérêt général. Toutefois, le propriétaire qui accepte de céder gratuitement la partie comprise dans un de ces emplacements peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain tout ou partie du COS affecté à la partie cédée (art. R 123-10 du code de l'urbanisme).

VOIRIE ET RESEAUX DIVERS (VRD)

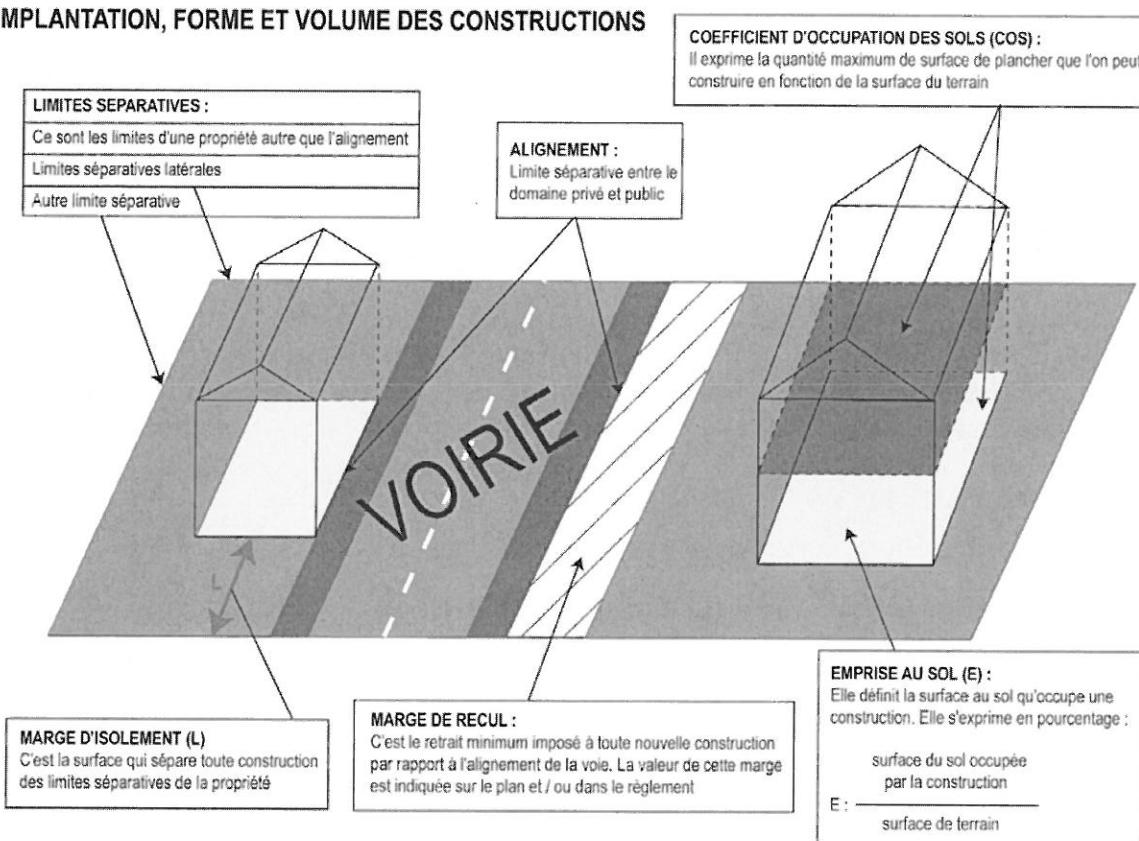
Cette expression désigne la voirie, proprement dite, l'assainissement, l'adduction d'eau, l'électricité et l'éclairage public, le gaz, les télécommunications.

Une voie est dite en état de viabilité lorsqu'elle possède les caractéristiques physiques et les réseaux nécessaires à la desserte normale des constructions, compte tenu de leur importance et de leur destination.

| - — -

IMPLANTATION, FORME ET VOLUME DES CONSTRUCTIONS

IMPLANTATION, FORME ET VOLUME DES CONSTRUCTIONS



Voir définitions et exemples pages suivantes.

ALIGNEMENT

L’alignement correspond à la limite entre le domaine public et la propriété privée. Il n’existe que dans le cas des propriétés riveraines d’une voie publique. En revanche, dès lors qu’il s’agit de voies privées l’alignement disparaît, l’implantation des constructions se réalise alors soit par rapport à l’axe de la voie, soit par rapport à la limite de fait entre le terrain et la voie.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

L’article 6 définit les règles d’implantation des constructions par rapport aux voies. Sauf dispositions contraires du règlement, il s’agit de l’ensemble des voies ouvertes à la circulation générale, qu’elles soient publiques ou privées et quel que soit leur statut ou leur fonction (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins, places, parcs de stationnement publics...).

Sont concernées les voies qui, à la date de la décision administrative se prononçant sur la constructibilité du terrain ou sur l’utilisation du sol, sont soit existantes, soit prévues par le plan local d’urbanisme ou par un projet de remaniement parcellaire approuvé (lotissement, AFU autorisée, etc...).

LIMITES SEPARATIVES

On distingue dans certains cas les limites latérales et les limites de fond de terrain (voir schéma ci après).

Exemples : les limites latérales figurent en gras.

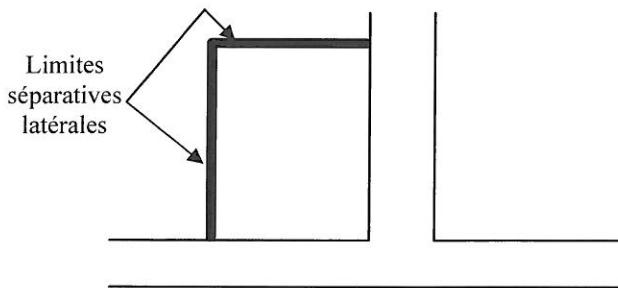


Fig 1

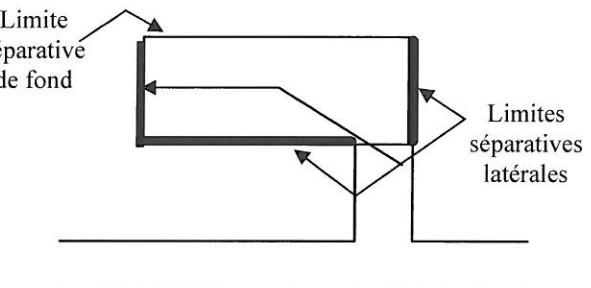


Fig 2

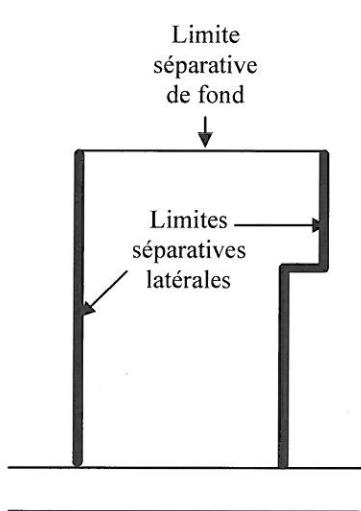


Fig 3

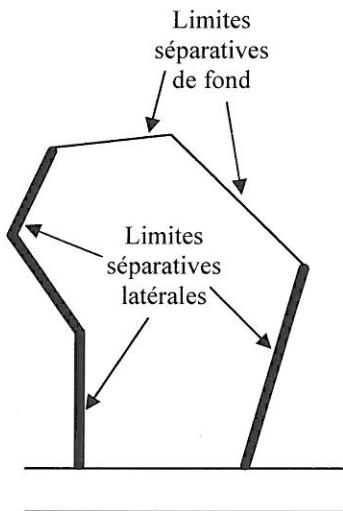


Fig 4

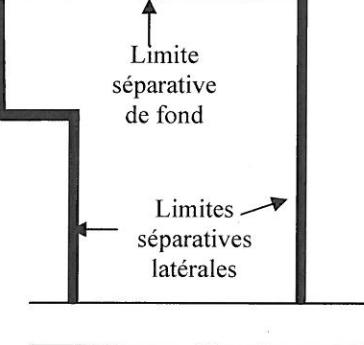


Fig 5

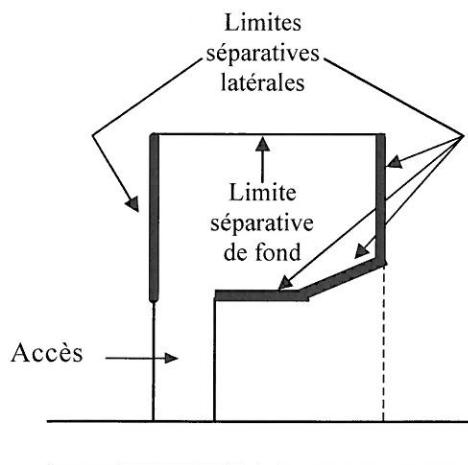


Fig 6

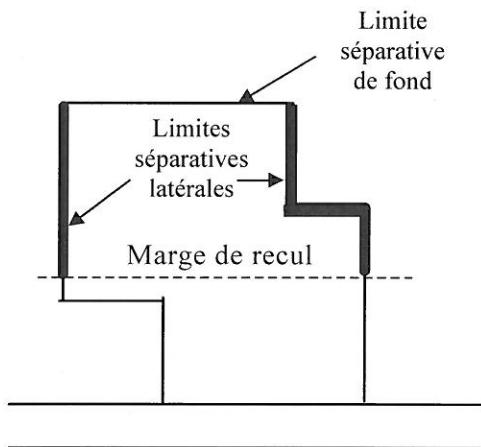


Fig 7

MARGES D'ISOLEMENT

La marge d'isolement est la distance séparant toute construction des limites séparatives. Son calcul s'appuie sur les définitions suivantes :

- Distance minimale (d)

Fixée par le règlement de la zone, cette distance constitue un minimum absolu.

- Niveau du terrain naturel

En cas de différence de niveau entre terrains contigus, le niveau retenu est celui du terrain le plus haut.

- Marge spéciale d'isolement

Il s'agit d'une mesure spécifique qui s'applique en limite des zones d'activités et des zones d'habitat. Cette mesure a pour but d'obliger les industriels à réaliser une structure végétale pour former « écran » et réduire ainsi les nuisances qui peuvent être occasionnées au voisinage.

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

C.O.S. :

C'est le rapport entre la surface de plancher qu'il est possible de construire et la superficie du terrain (ou unité foncière).

Exemple : sur un terrain de 1000 m², dans une zone où le COS est égal à 0,30, il pourra être construit : $1000m^2 \times 0,30 = 300\ m^2$ de plancher.

C.O.S. RESIDUEL :

C'est le COS qui reste disponible sur un terrain déjà bâti.

Exemple : sur un terrain de 1000 m² avec un COS de 0,30, on peut réaliser $1000 \times 0,30 = 300\ m^2$ de surface de plancher.

Si sur ce terrain il existe déjà une construction de 200 m² de surface de plancher, il ne peut plus en être réalisé que 100 m², d'où un COS résiduel de 0,1.

En outre, sur certaines zones du PLU, conformément à l'article L.123-1-1 du Code de l'Urbanisme, « si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés ».

D I V E R S

ADAPTATIONS MINEURES :

Les règles définies par les articles 3 à 13 d'un plan local d'urbanisme peuvent faire l'objet d'assouplissements rendus nécessaires par la nature du sol, la configuration des terrains ou le caractère des constructions avoisinantes, lorsque l'écart par rapport à la règle est faible.

DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE (D.U.P.) :

C'est un acte administratif qui déclare utile pour l'intérêt général la réalisation d'un projet. Cet acte est pris après que le projet ait été soumis à une enquête publique. Il permet à la collectivité publique d'acquérir les terrains nécessaires à la réalisation de l'opération soit par accord amiable, soit à défaut par voie d'expropriation.

MISE EN DEMEURE D'ACQUERIR :

Lorsqu'un terrain est situé dans un emplacement réservé, son propriétaire peut demander au bénéficiaire de cet emplacement (Commune, Département, Etat, ...) de le lui acheter dans un délai d'un an (la demande doit être adressée au Maire, par pli recommandé avec accusé de réception). Cette mesure ne peut s'appliquer que si le P.L.U. est approuvé.

DROIT DE PREEMPTION URBAIN :

Outil foncier permettant au titulaire de ce droit (généralement la commune) de se porter acquéreur prioritaire sur tout ou partie des zones urbaines et des zones d'urbanisation future, pour la création d'espaces verts, la réalisation de logements sociaux et d'équipements collectifs, la réalisation de bâtiments ou la rénovation de quartiers et la constitution de réserves foncières.

Dans toute commune dotée d'un plan local d'urbanisme approuvé, le Conseil Municipal peut décider, par délibération, l'institution ou la suppression du droit de préemption urbain ou la modification de son champ d'application sur les zones considérées.

Tout propriétaire d'un bien soumis au droit de préemption urbain doit informer le titulaire des cessions envisagées sur les secteurs concernés et peut lui proposer l'acquisition de ce bien, sans toutefois le mettre en demeure d'acquérir.

SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE :

C'est une mesure de protection limitant le droit d'utilisation du sol. Elle concerne certains ouvrages et sites publics existants (forêts, monuments historiques, lignes électriques, ondes radioélectriques, ...).

Ces servitudes sont instituées indépendamment du PLU par des actes administratifs spécifiques et deviennent applicables dès lors que leurs procédures d'institution ont été accomplies. La liste de ces servitudes figure en annexe du PLU.

LES OUVERTURES DANS LES MURS-LES JOURS :

Dispositions du code civil

• Article 676

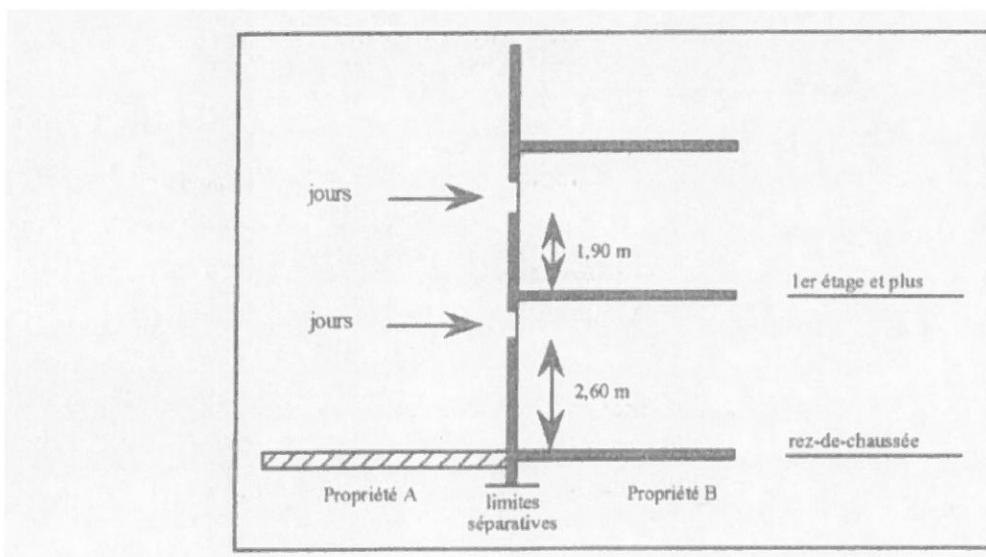
« Le propriétaire d'un mur non mitoyen joignant immédiatement l'héritage d'autrui, peut pratiquer dans ce mur des jours ou fenêtres à fer maillé et verre dormant.

Ces fenêtres doivent être garnies d'un treillis de fer, dont les mailles auront un décimètre (environ trois pouces huit lignes) d'ouverture au plus, et d'un châssis à verre dormant ».

• Article 677

« Ces fenêtres ou jours ne peuvent être établis qu'à vingt-six décimètres (huit pieds) au-dessus du plancher ou sol de la chambre qu'on veut éclairer, si c'est à rez-de-chaussée, et à dix-neuf décimètres (six pieds) au-dessus du plancher pour les étages supérieurs ».

La même idée d'intimité transparaît dans cet article. L'habitant doit pouvoir recevoir de la lumière mais ne doit pas pouvoir regarder.

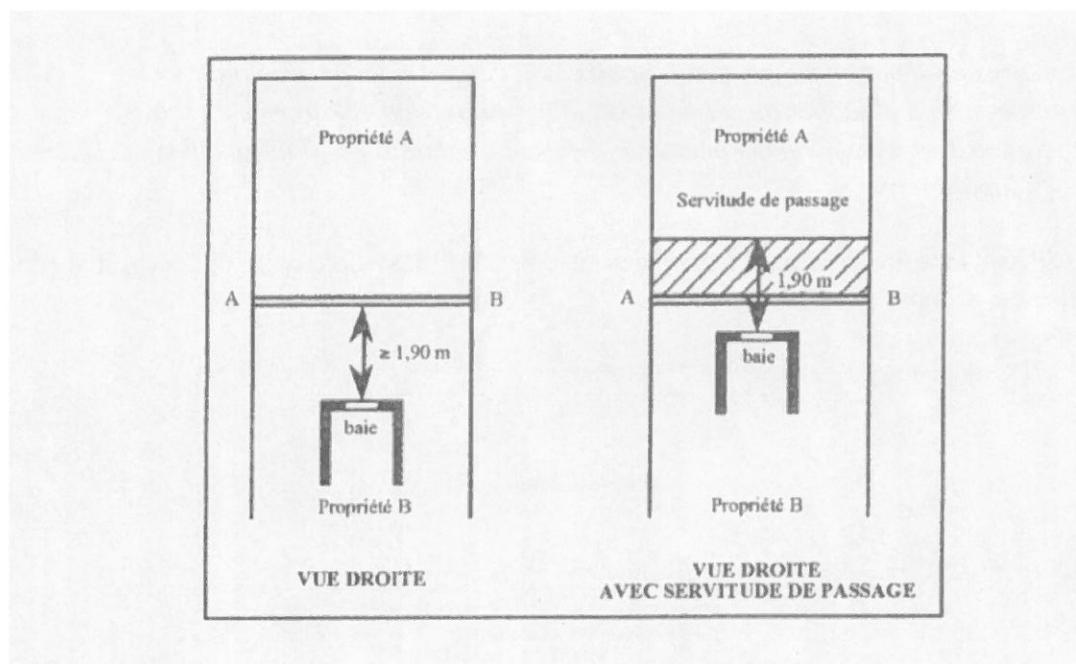


LES VUES :

Dispositions du code civil

Article 678 (Loi n° 67.1253 du 30 décembre 1967)

« On ne peut avoir de vues droites ou fenêtres d'aspect, ni balcons ou autres semblables saillies sur l'héritage clos ou non clos de son voisin s'il n'y a dix-neuf décimètres de distance entre le mur où on les pratique et le dit héritage, à moins que le fonds ou la partie du fonds sur lequel s'exerce la vue ne soit déjà grevé, au profit du fonds qui en bénéficie, d'une servitude de passage faisant obstacle à l'édition de constructions ».

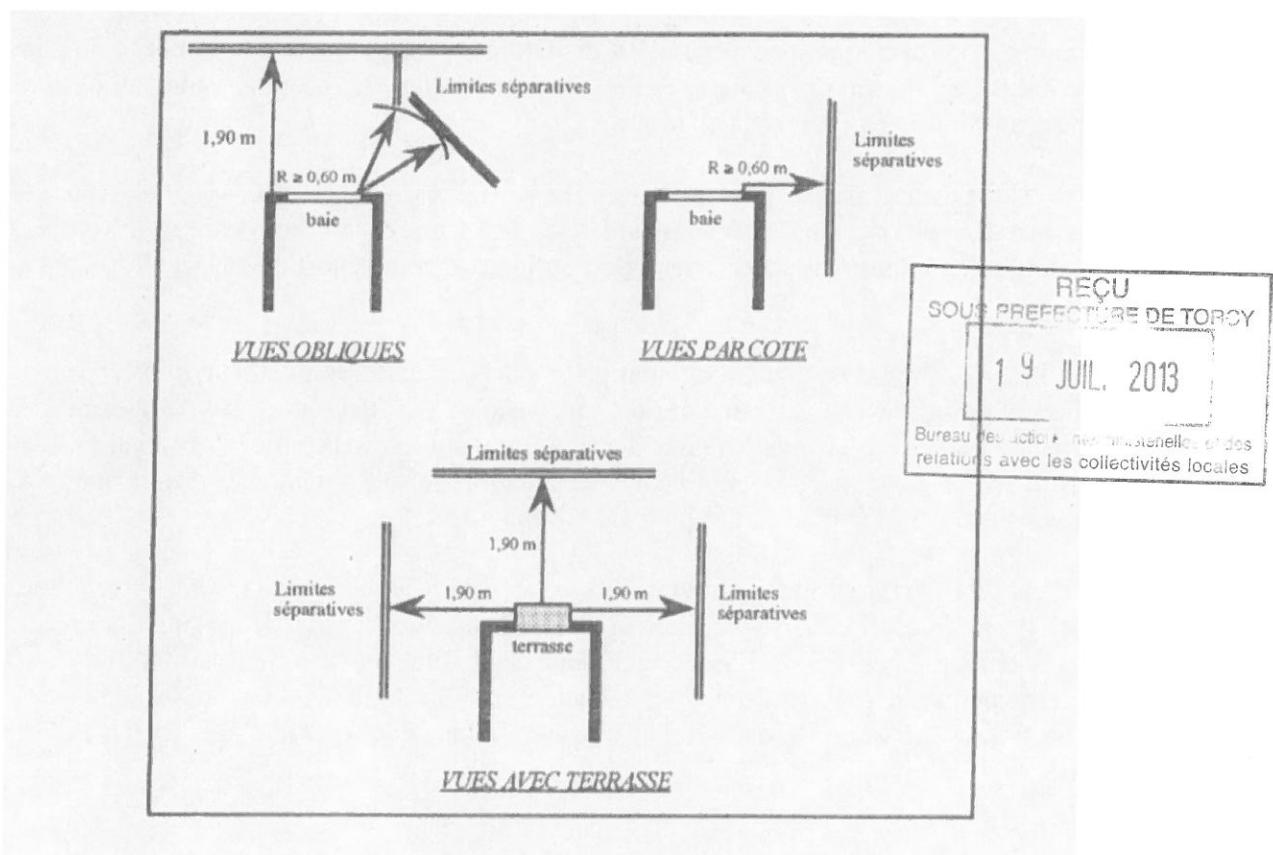


Cet article développe la même idée et en précise l'application aux fenêtres, afin que même en sortant la tête, l'occupant indiscret ne puisse pas trop plonger sa vue chez son voisin, et ce notamment, à l'appui de tout point d'un balcon.

• Article 679 (Loi n° 67.1253 du 30 décembre 1967)

"On ne peut, sous la même réserve, avoir des vues par côté ou obliques sur le même héritage, s'il n'y a six décimètres de distance "

La réglementation des vues par côté ou obliques empêche d'ouvrir des baies à moins de 0,60 mètre des limites latérales du fonds.



ANNEXE II

RAPPEL DES ARTICLES DU CODE DE L'URBANISME QUI RESTENT APPLICABLES COMPLEMENTAIREMENT AUX DISPOSITIONS DU P.L.U.

(C.F. Art. 2 du Titre I – DISPOSITIONS GENERALES)

Article R 111.2 – Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Article R 111.4 – Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R 111.15 – Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du Code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R 111.21 – Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbain ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.