DEPARTEMENT DE SEINE ET MARNE

Plan Local d'Urbanisme

LE CHÂTELET-EN-BRIE

Modification n°1

ELABORATION	1 ère REVISION
prescrite le : 9 décembre 2005	approuvée le : 20 décembre 2019
arrêtée le : 31 mars 2009 - 20 novembre 2009	modifiée le : 12 novembre 2021
approuvée le : 22 octobre 2010	
modifiée le : 15 mars 2014 - 25 juin 2016.	
révision simplifiée le :	
mis à jour le : 14 juin 2011	

PIECE N° 4

REGLEMENT

agence d'aménagement et d'urbanisme
EU-RÉAL
hôtel entreprises, rue Marchevert 77220 TOURNAN
Tel.: 01.60.70.25.08. Fax.: 01.60.70.29.20

VU pour être annexé à la délibération du :

SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 - Champ d'application territorial *et juridique* du Plan 2

Article 2 - Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols 2

Article 3 - Division du territoire en zone *et documents annexes* 2

Article 4 - Adaptations mineures *et dérogations* 4

Article 5 - Desserte des véhicules incendie 6

Article 6 - Rappel de textes 7

Article 7 - Reconstruction à l'identique 7

Article 8 - Retrait-gonflement des argiles 7

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre I - Dispositions applicables à la zone UA 10

Chapitre II - Dispositions applicables à la zone UB 24

Chapitre III - Dispositions applicables à la zone UC 37

Chapitre IV - Dispositions applicables à la zone UD 52

Chapitre V - Dispositions applicables à la zone UX 64

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Chapitre I - Dispositions applicables à la zone 1AU 76

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A PROTEGER

Chapitre I - Dispositions applicables à la zone A 90

Chapitre II - Dispositions applicables à la zone N 100

DEFINITIONS et annexes 112

ANNEXES II et III : argiles *126*

ANNEXE IV : zones humides *129*

ANNEXE V : zones à remontées de nappes *130*

*

* *

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles *L.151-8 à L.151-42 et R.151-30 à R.151-50 du code de l'urbanisme.*

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL *ET JURIDIQUE DU PLAN*

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune du CHÂTELET-EN-BRIE.

***Article L152-1** : L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques. Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation.*

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

Article L111-1 : Le règlement national d'urbanisme s'applique sur l'ensemble du territoire.

Toutefois :
1° Les dispositions des articles L. 111-3 à L. 111-5 ne sont pas applicables dans les territoires où un plan local d'urbanisme, un document d'urbanisme en tenant lieu ou une carte communale est applicable ;
2° Les dispositions de l'article L. 111-22 ne sont pas applicables dans les territoires où un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu est applicable.

Article L111-11

Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés.

Lorsqu'un projet fait l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à sa réalisation lorsque les conditions mentionnées au premier alinéa ne sont pas réunies.

Les deux premiers alinéas s'appliquent aux demandes d'autorisation concernant les terrains aménagés pour permettre l'installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Un décret en Conseil d'Etat définit pour ces projets les conditions dans lesquelles le demandeur s'engage, dans le dossier de demande d'autorisation, sur le respect des conditions d'hygiène et de sécurité ainsi que les conditions de satisfaction des besoins en eau, assainissement et électricité des habitants, le cas échéant, fixées par le plan local d'urbanisme.

Article R111-1 – (version en vigueur au 1er avril 2017) – Le règlement national d'urbanisme est applicable aux constructions et aménagements faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le présent code.

Toutefois les dispositions des articles R. 111-3, R. 111-5 à R. 111-19 et R. 111-28 à R. 111-30 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un PLU ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu.

Les termes utilisés par le règlement national d'urbanisme peuvent être définis par un lexique national d'urbanisme, pris par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES *ET DOCUMENTS ANNEXES*

1 - Le territoire couvert par le présent P.L.U. est divisé en zones urbaines (U), en zone à urbaniser (AU), en zone agricole (A) et en zone naturelle (N) dont les délimitations sont reportées au document graphique principal constituant les pièces n° 3 du dossier.

Ces documents graphiques font en outre apparaître :

- les espaces boisés à conserver ou à créer, classés en application de l'article **L.113-1** du code de l'urbanisme ;
- les emplacements réservés pour la réalisation d'équipements et d'ouvrages publics pour lesquels s'appliquent les dispositions **de l'article L151-41** du code de l'urbanisme. [1]

2 - Les documents annexes (pièce n° 5) font en outre apparaître notamment, en tant que de besoin :

Article L151-43 : Les plans locaux d'urbanisme comportent en annexe les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol et figurant sur une liste dressée par décret en Conseil d'Etat.

Article L152-7 : Après l'expiration d'un délai d'un an à compter, soit de l'approbation du plan local d'urbanisme soit, s'il s'agit d'une servitude d'utilité publique nouvelle définie à l'article L. 151-43, 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 mentionnée à l'article L. 151-43, le délai d'un an court à compter de cette publication.

Art. R. 151-51 – Les annexes au plan local d'urbanisme comprennent, s'il y a lieu, outre les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol appartenant aux catégories figurant sur la liste annexée au présent livre mentionnées à l'article L. 151-43, les éléments énumérés aux articles R. 151-52 et R. 151-53.

Art. R. 151-52 – Figurent en annexe au plan local d'urbanisme, s'il y a lieu, les éléments suivants, prévus par le présent code :

1° Les périmètres délimités par une délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent dans lesquels l'article L. 111-16 ne s'applique pas ;
2° Le plan d'exposition au bruit des aérodromes, établi en application de l'article L. 112-6 ;
3° Les périmètres d'intervention délimités en application de l'article L. 113-16 pour la protection et la mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains ;
4° Le périmètre des zones délimitées en application de l'article L. 115-3 à l'intérieur desquelles certaines divisions foncières sont soumises à déclaration préalable ;
5° Les schémas d'aménagement de plage prévus à l'article L. 121-28 ;
6° L'arrêté du préfet coordonnateur de massif prévu au 1° de l'article L. 122-12 ;
7° Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini par les articles L. 211-1 et suivants, ainsi que les périmètres provisoires ou définitifs des zones d'aménagement différé ;
8° Les zones d'aménagement concerté ;
9° Le périmètre des secteurs dans lesquels un programme d'aménagement d'ensemble a été approuvé en application de l'article L. 332-9 dans sa rédaction antérieure au 31 décembre 2010 ;
10° Le périmètre des secteurs relatifs au taux de la taxe d'aménagement, en application de l'article L. 331-14 et L. 331-15 ;
11° Le périmètre des secteurs affectés par un seuil minimal de densité, en application de l'article L. 331-36 ;
12° Les périmètres fixés par les conventions de projet urbain partenarial mentionnées à l'article L. 332-11-3 ainsi que ceux délimités en application du II de cet article ;
13° Les périmètres à l'intérieur desquels l'autorité compétente peut surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation en application de l'article L. 424-1 ;
14° Les périmètres de projet prévus à l'article L. 322-13.

[1] **Article L151-41** Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués : 1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ; 2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ; 3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ; 4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ; 5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

Art. R. 151-53 – Figurent également en annexe au plan local d'urbanisme, s'il y a lieu, les éléments suivants :

1° Les périmètres de développement prioritaires délimités en application de l'article L. 712-2 du code de l'énergie ;
2° Les périmètres d'interdiction ou de réglementation des plantations et semis d'essences forestières délimités en application de l'article L. 126-1 du code rural et de la pêche maritime ;
3° Les périmètres miniers définis en application des livres Ier et II du code minier ;
4° Les périmètres de zones spéciales de recherche et d'exploitation de carrières et des zones d'exploitation et d'aménagement coordonné de carrières, délimités en application des articles L. 321-1, L. 333-1 et L. 334-1 du code minier ;
5° Le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L. 571-10 du code de l'environnement, les prescriptions d'isolement acoustique édictées et la référence des arrêtés préfectoraux correspondants et l'indication des lieux où ils peuvent être consultés ;
6° Le plan des zones à risque d'exposition au plomb ;
7° Les bois ou forêts relevant du régime forestier ;
8° Les zones délimitées en application de l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales et les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement et des systèmes d'élimination des déchets, existants ou en cours de réalisation, en précisant les emplacements retenus pour le captage, le traitement et le stockage des eaux destinées à la consommation, les stations d'épuration des eaux usées et le stockage et le traitement des déchets ;
9° Les dispositions d'un projet de plan de prévention des risques naturels prévisibles rendues opposables en application de l'article L. 562-2 du code de l'environnement ;
10° Les secteurs d'information sur les sols en application de l'article L. 125-6 du code de l'environnement ;
11° Le règlement local de publicité élaboré en application de l'article L. 581-14 du code de l'environnement ;
12° Les périmètres des biens inscrits au patrimoine mondial et de leur zone tampon mentionnés à l'article L. 612-1 du code du patrimoine.

3 - Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement sont :

- la zone UA référencée au plan par l'indice UA
- la zone UB référencée au plan par l'indice UB
- la zone UC référencée au plan par l'indice UC
- la zone UD référencée au plan par l'indice UD
- la zone UX référencée au plan par l'indice UX

4 - La zone à urbaniser à laquelle s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement est :

- la zone 1AU référée au plan par l'indice 1 AU

4 - Les zones agricoles et naturelles auxquelles s'appliquent les dispositions du titre ~~III~~ IV du présent règlement sont :

- la zone A référée au plan par l'indice A
- la zone N référée au plan par l'indice N

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES *ET DEROGATIONS*

En l'absence de règle spécifique prescrite dans le règlement de chaque zone, lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux dispositions applicables dans la zone où elle se situe, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que s'il s'agit de travaux qui, ou bien doivent rendre l'immeuble davantage conforme aux dispositions réglementaires méconnues ou bien sont étrangers à ces dispositions (Conseil d'Etat N° 79530, 27 mai 1988).

Article L111-16

Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme, des plans d'occupation des sols, des plans d'aménagement de zone et des règlements des lotissements, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à

effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable, y compris lorsque ces dispositifs sont installés sur les ombrières des aires de stationnement. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.
La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par décret.

Article R111-23

Pour l'application de l'article L. 111-16, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

1° Les bois, végétaux et matériaux bio-sourcés utilisés en façade ou en toiture ;
2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;
3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
4° Les pompes à chaleur ;
5° Les brise-soleils.

Article L152-3 : Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :

1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;
2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section.

Article L152-4 : L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre :

1° La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;
2° La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;
3° Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant. L'autorité compétente recueille l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat et du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compètent en matière de plan local d'urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire.

Article L152-5 : L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'Etat, déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :
1° La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;
2° La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;
3° La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.
4° L'installation d'ombrières dotées de procédés de production d'énergies renouvelables situées sur des aires de stationnement.
La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

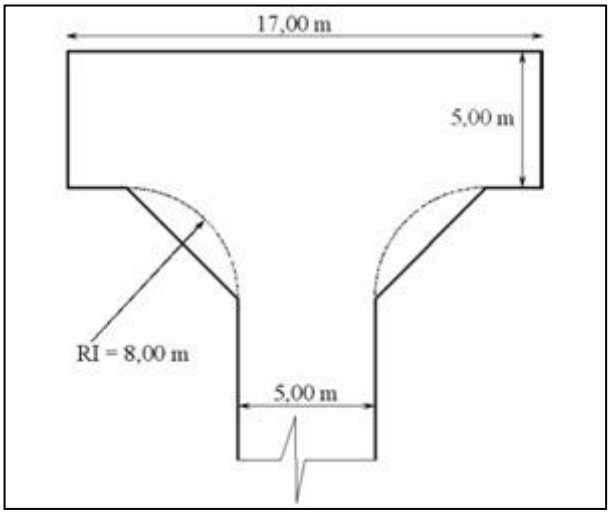
Le présent article n'est pas applicable :
a) Aux immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques en application du titre II du livre VI du code du patrimoine ;
b) Aux immeubles protégés au titre des abords en application de l'article L. 621-30 du même code ;
c) Aux immeubles situés dans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

ARTICLE 5 - DESSERTE DES VEHICULES INCENDIE

La desserte des bâtiments à usage d'habitation doit répondre au minimum aux prescriptions de l'article **4 de l'arrêté du 18 août 1986**[2], pris en application du code de la construction et de l'habitation - 2 è partie - Livre 1er - Titre II - Chapitre 1, fixant les règles de construction des bâtiments d'habitation. Les bâtiments à usage industriel ou de bureau doivent être desservis dans ces mêmes conditions.

Les établissements recevant du public doivent disposer de voiries déterminées par le règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public, en fonction de leur hauteur et de leur catégorie (arrêté du 25 juin 1980 modifié).

Lorsqu'une voirie de desserte comportant des appareils hydrauliques ne permet pas le croisement de deux véhicules de fort tonnage, il est nécessaire de créer une aire de stationnement de 32 m2 (4 x 8), en surlargeur des chemins de circulation, pour permettre l'utilisation de l'appareil par les engins pompes des Services de Sécurité. Cette aire de stationnement devra être située à proximité immédiate de l'appareil hydraulique.



2 Pour l'application de l'article 3 ci-avant, les voies d'accès sont définies comme suit :

A. - Voie utilisable par les engins des services de secours et de lutte contre l'incendie (voie engins).
La voie engins est une voie dont la chaussée répond aux caractéristiques suivantes quel que soit le sens de la circulation suivant lequel elle est abordée à partir de la voie publique :
Largeur : 3 mètres, bandes réservées au stationnement exclues ;
Force portante calculée pour un véhicule de 130 kilonewtons (dont 40 kilonewtons sur l'essieu avant et 90 kilonewtons sur l'essieu arrière, ceux-ci étant distants de 4,50 mètres) ;
Rayon intérieur minimum R : 11 mètres ; Surlargeur S = 15/R
dans les virages de rayon inférieur à 50 mètres (S et R étant exprimés en mètres) ;
Hauteur libre autorisant le passage d'un véhicule de 3,30 mètres de hauteur majorée d'une marge de sécurité de 0,20 mètre ;
Pente inférieure à 15 p. 100.

B. - Voie utilisable pour la mise en station des échelles (voies échelles).
La " voie échelles " est une partie de la " voie engins " dont les caractéristiques sont complétées et modifiées comme suit :
La longueur minimale est de 10 mètres ;
La largeur, bandes réservées au stationnement exclues, est portée à 4 mètres ;
La pente maximum est ramenée à 10 p. 100 ;
La résistance au poinçonnement est fixée à 100 kilonewtons sur une surface circulaire de 0,20 mètre de diamètre ;
Si cette section de voie n'est pas sur la voie publique elle doit lui être raccordée par une voie utilisable par les engins de secours (voie engins). Les voies échelles peuvent soit être parallèles, soit perpendiculaires à la façade desservie.
Voies parallèles : leur bord le plus proche doit être à moins de 8 mètres et à plus de 1 mètre de la projection horizontale de la partie la plus saillante de la façade pour l'emploi des échelles de 30 mètres.
La distance est réduite à 6 mètres pour les échelles de 24 mètres et à 3 mètres pour les échelles de 18 mètres.
Voies perpendiculaires : leur extrémité doit être à moins de 1 mètre de la façade et elles doivent avoir une longueur minimale de 10 mètres.
En outre, dans le cas où le maire décide que les bâtiments classés en troisième famille B peuvent être soumis aux seules prescriptions fixées pour les bâtiments classés en troisième famille A (conformément au troisième alinéa du troisièmement de l'article 3), ne sont considérées comme accessibles que les logements dont un point d'accès (bord de la fenêtre ou châssis) est situé, en projection horizontale, à moins de 6 mètres du bord de la voie pour l'emploi des échelles de 30 mètres. Cette distance est réduite à 2 mètres pour les échelles de 24 mètres et nulle pour les échelles de 18 mètres. Toutefois, sont également considérés comme accessibles les logements dont le point d'accès, bien que situé au delà des distances fixées ci-dessus, permet néanmoins de les atteindre par un parcours sûr (balcon filant, passerelle, terrasse).

ARTICLE 6 – RAPPEL DE TEXTES

1 - L'édification des clôtures est soumise à déclaration à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article *R421-12 alinéa d* du Code de l'Urbanisme).

2 - Les travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol mentionnés aux articles R 421-19 à R 421-22 du Code de l'Urbanisme sont soumis à permis d'aménager.

3 - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés, classés au P.L.U au titre de l'article *L.113-1* du Code de l'Urbanisme.

4 - Les défrichements sont soumis à autorisation au titre du Code Forestier dans les espaces boisés non classés. Dans les espaces boisés classés, toute demande de défrichement est rejetée de plein droit.

5 - Les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application des articles L. 421-3 et R.421-26 à 28 du Code de l'Urbanisme.

6 - Le stationnement des caravanes isolées est réglementé par les articles R.111-47 à R 111-50, du Code de l'Urbanisme.

7 - L'ouverture des terrains aménagés de camping et de caravanage est réglementée par les articles R.111-32 à 35 du Code de l'Urbanisme ; ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs dans le cadre des articles R.111. 37 à 40 du Code de l'Urbanisme.

8 - Les affouillements et exhaussements de sol sont réglementés au paragraphe k) de l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme.

9 - Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément paysager identifié par un P.L.U en application *des articles L151-19 ou L151-23 du code de l'urbanisme* et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable.

10 - *Pour tout assèchement, mise en eau, imperméabilisation, remblais de zones humides ou de marais, la zone asséchée ou mise en eau fera l'objet, selon le cas, d'une déclaration ou d'une autorisation au titre de la nomenclature des installations, ouvrages, travaux et activités soumis aux dispositions des articles L. 214-1 à L. 214-6 du Code de l'Environnement.*

ARTICLE 7 - RECONSTRUCTION APRÈS SINISTRE

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

Article L111-23 : La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L.111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

ARTICLE 8 – RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES

La commune est concernée par un risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait - gonflement des sols argileux (voir cartographie en annexe du présent règlement).

Dans les zones d'aléa moyen ou fort, définies par l'arrêté du 22 juillet 2020 (JO des 9 et 15 août 2020), le code de la construction (art. R.112-5 à R.112-9) prévoit que **pour les actes de vente ou pour les contrats de construction conclus après le 1er janvier 2020** :

- En cas de vente d'un terrain non-bâti constructible, une étude géotechnique préalable est fournie par le vendeur pour informer l'acquéreur de l'existence du risque de retrait-gonflement des argiles. Elle reste annexée au titre de propriété du terrain et suit ses mutations successives.
- Avant la conclusion de tout contrat ayant pour objet des travaux de construction ou la maîtrise d'œuvre d'un ou de plusieurs immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation ne

comportant pas plus de deux logements, le maître d'ouvrage transmet une étude géotechnique aux constructeurs de l'ouvrage.

Lorsque cette étude n'est pas annexée au titre de propriété du terrain, il appartient au maître d'ouvrage de fournir lui-même une étude géotechnique préalable équivalente ou une étude géotechnique prenant en compte l'implantation et les caractéristiques du bâtiment.

Le contenu des études géotechniques à réaliser (étude préalable et/ou étude de conception) est défini par un autre arrêté du 22juillet 2020.

- Pour ces travaux, le constructeur de l'ouvrage est tenu :
- Soit de suivre les recommandations d'une étude géotechnique fournie par le maître d'ouvrage ou que le constructeur fait réaliser en accord avec le maître d'ouvrage, qui prend en compte l'implantation et les caractéristiques du bâtiment ;
- Soit de respecter des techniques particulières de construction définies par voie réglementaire (arrêté du 22 juillet 2020 relatif aux techniques particulières de construction dans les zones exposées au phénomène de mouvement différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols).

Si l'étude géotechnique indique l'absence de risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, le constructeur n'est pas tenu par cette obligation.

*

* *

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Art. R. 151-18. – Les zones urbaines sont dites « zones U ». Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Le présent titre s'applique aux zones urbaines du P.L.U. qui sont les suivantes

- Zone UA : Zone correspondant au centre traditionnel,
- Zone UB : Zone correspondant aux quartiers composés d'opérations achevées,
- Zone UC : Zone correspondant aux extensions récentes,
- Zone UD : Zone affectée à l'habitat collectif et aux équipements collectifs,
- Zone UX : Zone réservée à l'accueil d'activités, comprenant les secteurs UXa, UXb et UX c.

*

* *

TITRE II

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit du centre traditionnel. Les constructions nouvelles à usage d'habitation ou de bureau, en front de la RD 605, doivent disposer d'une isolation phonique.

• *En application de l'arrêté préfectoral 99 DAI 1 CV 02, du 19 mai 1999, toutes les constructions sont soumises au respect de normes d'isolation phonique dans une bande, matérialisée sur les documents graphiques :*

- *en bordure de la RN 105 (RD 605) : une bande variant de 30 à 100 mètres,*
- *en bordure de l'autoroute A5 : une bande de 250 mètres,*
- *en bordure de la ligne du TGV : une bande de 300 mètres, mesurées du bord extérieur de la chaussée ou de la voie. Les constructions y sont soumises au respect de normes d'isolation phonique (cf. annexes).*

Tout programme de construction important, présentant une incidence sur les besoins en équipements d'infrastructure comme de superstructure, pourra faire l'objet d'un projet urbain partenarial (en application de l'article L332-11-3 du code de l'urbanisme) sur délibération du conseil municipal.

SECTION I

ARTICLE UA.1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont autorisés sans condition, au motif qu'ils ne sont ni interdits ni soumis à condition :

- *Pour la destination « habitation » : logement, hébergement.*

- *Pour la destination « commerce et activités de service » :*

  Artisanat et commerce de détail.
  Restauration.
  Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.

- *Pour la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » :*

  Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés.
  Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.
  Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale.
  Salles d'art et de spectacles, équipements sportifs.
  Autres équipements recevant du public.

- *Pour la destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire :*

  Bureau,
  Centres de congrès et d'exposition.

*

* *

1.1 - Sont interdits :

- Les éoliennes individuelles, à l'exception de celles implantées au sol et ne dépassant pas la hauteur maximale autorisée des constructions à destination d'habitation.
- Les stockages d'ordures ménagères, de matériaux, machines ou véhicules à détruire, résidus urbains.
- Les carrières et les installations nécessaires à ce type d'exploitation.
- Le comblement des puits, mares, fossés et des zones humides.

- Les constructions à usage d'activités de transports, ainsi que les activités nécessitant un besoin de stationnement hors de proportion avec la fonction résidentielle de la zone.

- Les constructions nouvelles à usage d'exploitation agricole, forestière, à usage industriel ou d'entrepôt.

- Les constructions nouvelles à destination d'industrie, de commerce de gros, d'hébergement hôtelier et touristique et de cinéma.

- Implantation des constructions par rapport aux rus : aucune construction ou extension de construction ne peut être édifiée à moins de 5 mètres du haut de la berge des cours d'eau.

1.2 - Sont soumis à conditions :

- Les travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol mentionnés aux articles R 421-19 à R 421-22 du Code de l'Urbanisme sont soumis à permis d'aménager.

- Les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application *des articles L421-3 et R421-27* du Code de l'Urbanisme en périmètre du Site Patrimonial Remarquable *et dans les abords des Monuments Historiques*.

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article *R421-12 alinéa d* du Code de l'Urbanisme).

• Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément paysager identifié par un P.L.U en application des articles L151-19 ou L151-23 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable.

• En application de l'arrêté préfectoral 99 DAI 1 CV 02, du 19 mai 1999, toutes les constructions sont soumises au respect de normes d'isolation phonique dans une bande, matérialisée sur les documents graphiques :

- en bordure de la RN 105 (RD 605) : une bande variant de 30 à 100 mètres,
- en bordure de l'autoroute A5 : une bande de 250 mètres,
- en bordure de la ligne du TGV : une bande de 300 mètres, mesurées du bord extérieur de la chaussée ou de la voie. Les constructions y sont soumises au respect de normes d'isolation phonique (cf. annexes).

- Pour les constructions et aménagements à implanter dans les secteurs exposés à un aléa des argiles (voir carte en annexe III), sont applicables les recommandations reportées en annexe II. Il importe aux constructeurs de prendre toute précaution et disposition, dans ces zones, pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées. Dans les zones d'exposition au « retrait-gonflement des sols argileux » moyenne et forte, il est imposé la réalisation d'études de sol pour toutes les constructions à usage d'habitation.

- La zone UA comporte aussi des secteurs humides de classe 3 (voir annexes IV du règlement) : avant tout projet, il conviendra de vérifier le caractère non humide de ces sites. Les projets concernant ces secteurs pourront être soumis aux procédures au titre de la loi sur l'Eau, afin de définir des mesures de protection appropriées en cas de zones humides avérées.

1.2.1 Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies :

- Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en

propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque parcelle ainsi divisée, en application de l'article R151-21 du code de l'urbanisme, dernier alinéa.

- Les constructions à usage d'activités, à condition que :

- les nuisances prévisibles *(bruits, rejets, odeurs, pollutions thermique ou lumineuse, vibrations)* soient compatibles avec la vocation de la zone (à dominante d'habitat) ;
- les besoins en infrastructure (voiries, réseaux) soient compatibles avec la capacité des réseaux ou pris en charge par le bénéficiaire de l'autorisation dans le cadre législatif applicable ;
- qu'elles n'accueillent pas des installations classées soumises à autorisation.

- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient liés à la réalisation et utilisation du sol autorisées sur la zone ou pour assurer la rétention des eaux pluviales.

- La démolition d'un bâtiment ou d'un mur de clôture existant à la date d'approbation du présent P.L.U pourra être subordonnée à la reconstruction d'un bâtiment ou d'un mur de clôture de qualité architecturale équivalente, suivant les modalités fixées à l'article *UA.4.2* ci-après.

- 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 UA.2 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE.

2.1 - Mixité des destinations ou sous-destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière.

Il n'est pas fixé de règle.

2.2 - Majorations de volume constructible.

Il n'est pas fixé de règle.

2.3 - Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions.

Il n'est pas fixé de règle.

2.4 - Quartiers dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale.

La transformation d'un commerce en logement est interdite.

2.5 - Majorations de volume constructible (habitations).

Il n'est pas fixé de règle.

SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

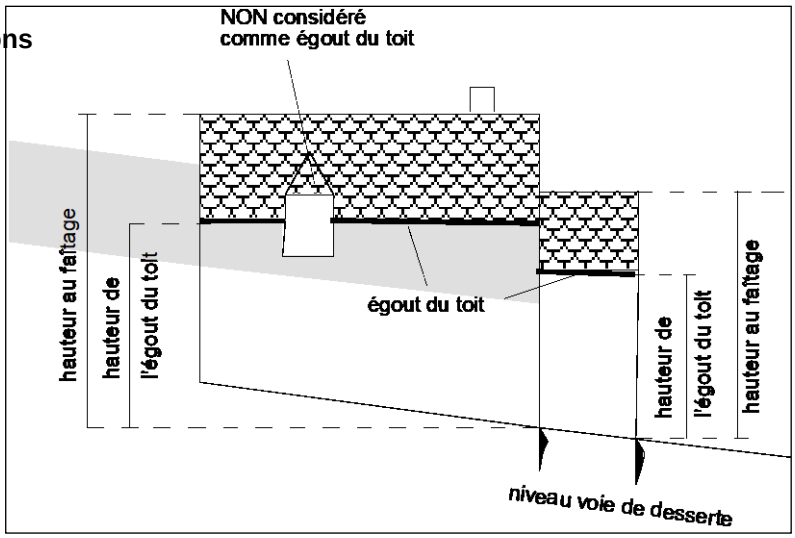
ARTICLE UA.3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.1 - Emprise au sol.

Il n'est pas fixé de règle.

3.2 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur des bâtiments, mesurée depuis le niveau le plus bas de la voie de desserte considéré au droit de la construction jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (cheminée et autres superstructures exclues) ne doit pas excéder 12 mètres.



Exceptionnellement, la hauteur maximale fixée à l'alinéa précédent peut toutefois être dépassée de trois mètres et un niveau lorsque cela permet d'améliorer l'organisation des constructions et de leurs abords ou de répondre à un impératif d'équipement public et sous réserve de respecter une intégration convenable dans le paysage et des conditions d'ensoleillement et de prospect.

Le niveau bas des rez-de-chaussée ne peut dépasser 0,30 m au-dessus du point le plus haut de la voie de desserte située au droit de la construction nouvelle, sauf si la topographie du terrain l'implique.

L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas en cas d'aménagement, d'extension ou de reconstruction de bâtiments existants et à condition que le projet n'ait pas pour effet d'accroître leur hauteur.

Toutefois, les constructions peuvent atteindre la hauteur de faîtage ou de l'égout du toit d'un bâtiment existant et mitoyen par une limite séparative aboutissant aux voies.

3.3 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque parcelle ainsi divisée, en application de l'article R151-21 du code de l'urbanisme, dernier alinéa.

• Les constructions nouvelles doivent préserver l'harmonie définie par les constructions existantes. Leur implantation doit sauvegarder le principe de continuité urbaine, ou le plan de composition des masses de l'îlot. En façade sur voie, la construction à l'alignement est la règle. Exceptionnellement, un recul peut être autorisé, voire imposé, pour améliorer la cohérence du tissu urbain, ou pour dégager un élément bâti intéressant.

Toutefois, peuvent s'implanter sur toute la profondeur du terrain :

- les annexes de toutes natures (garages, abris de jardins, remises, piscines, etc.) ;
- les aménagements, extensions reconstructions sur place de bâtiments existants qui ne respecteraient pas les dispositions du présent article.

La reconstruction d'un bâtiment peut s'effectuer, soit dans l'emprise du bâtiment détruit, soit dans le respect des deux premiers alinéas du présent article.

A l'intersection de deux voies et afin de ménager une bonne visibilité, les constructions et clôtures devront respecter un pan coupé de caractéristiques adaptées à la configuration du carrefour.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait d'au moins un mètre par rapport à ladite limite.

- Un espace suffisant, sur la propriété privée, devra être réalisé afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour pour ne pas s'engager en marche-arrière sur les routes départementales.

3.4 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriétés

- Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque parcelle ainsi divisée, en application de l'article R151-21 du code de l'urbanisme, dernier alinéa.

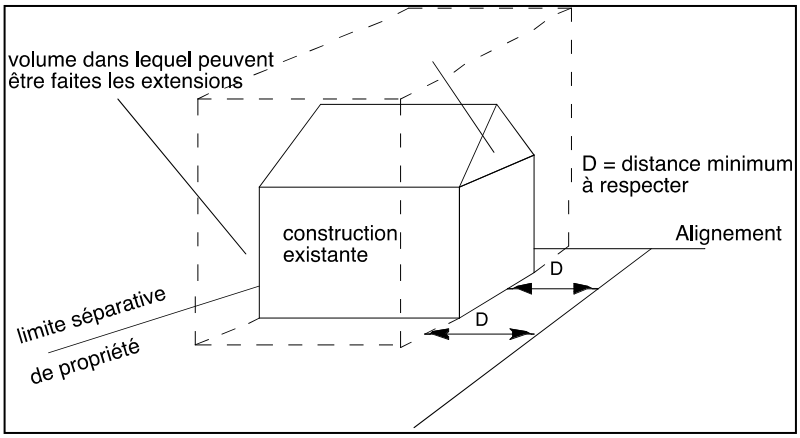
• Règle générale :

Les constructions doivent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives aboutissant aux voies, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un autre bâtiment contigu.

Lorsque la construction n'est pas en limite séparative, le recul doit être d'au minimum 4 mètres, avec ou sans ouverture.

• Exceptions :

Cette règle ne s'applique pas aux extensions situées en prolongement d'une construction existante, avec ou sans ouverture**,** et sous la condition suivante :



- cette extension ne réduit pas la distance minimale effective par rapport aux limites séparatives aboutissant aux voies (voir schéma ci-contre).

- La façade ou le pignon de l'extension sera aveugle.

Implantation des constructions par rapport aux rus : aucune construction ou extension de construction ne peut être édifiée à moins de *5 mètres du haut de la berge* du ru du Châtelet ou du ru des Grands Champs.

Seules les façades aveugles sont admises en limite séparative.

Les abris de jardin d'une emprise au sol inférieure à 10 m2 seront implantés soit en limite séparative, soit en retrait d'au moins un mètre par rapport à ladite limite.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait d'au moins un mètre par rapport à ladite limite.

3.5 - Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

- Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque parcelle ainsi divisée, en application de l'article R151-21 du code de l'urbanisme, dernier alinéa.

La distance entre deux constructions principales non contiguës, à usage d'habitation ou d'activités, doit être au moins égale à 4 mètres. Pour les annexes, il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UA.4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

4.1 - Règles volumétriques pour insertion dans le contexte, en lien avec les bâtiments contigus

Il n'est pas fixé de règle.

4.2 - Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

Principes :

Sont autorisées les constructions intégrant des équipements :

- permettant les énergies renouvelables (ex : capteurs solaires, panneaux photovoltaïques, etc.) ;
- et(ou) utilisant des matériaux permettant d'améliorer la performance énergétique des bâtiments (ex : isolation extérieure).

Ce principe s'applique également en cas de réfection partielle ou d'extension d'un bâtiment existant.

Toitures :

Les toitures des bâtiments principaux sont composées d'un ou plusieurs éléments, à deux pentes ou plus, supérieures à 35°, pouvant comprendre des petites parties en toiture-terrasse.

Toutefois :

- les angles de toitures en croupe, les lucarnes à la capucine, les lucarnes rampantes sont autorisés ;
- en cas d'extension de bâtiment existant, celle-ci présentera soit une pente identique à l'existant, soit une pente supérieure à 35° ;
- les annexes accolées au bâtiment principal ou implantées en limite séparative peuvent comprendre une seule pente, si celle-ci est inférieure à 35° ;
- les annexes non accolées au bâtiment principal ou non implantées en limite séparative peuvent comprendre une seule pente supérieure à 35°, si leur hauteur est inférieure à 4 mètres au faîtage.

Le plus grand linéaire du faîtage de toiture est parallèle ou perpendiculaire à l'alignement ou à l'une des limites séparatives, sauf recherche d'une meilleure exposition au soleil, pour motif de rendement énergétique.

Les toitures des bâtiments principaux sont recouvertes de tuiles plates (65 à 80/m2) ou de verrières, ces dernières devant couvrir une surface inférieure à 30 % pour chaque pan de toiture.

Les toitures à pente ne doivent comporter aucun débord sur les pignons.
Les rives doivent être maçonnées (les tuiles de rives sont interdites). Les faîtages doivent être en solins maçonnés.

Lorsque l'éclairement des combles est assuré par des lucarnes, celles-ci ne peuvent excéder une tous les trois mètres et seront implantées, saut contre-indication technique, dans le même axe vertical que les baies des étages inférieurs.

La façade de la lucarne doit être dans le même plan que le mur de la construction (les lucarnes en retrait en toiture sont interdites).

Les toitures terrasses sont autorisées à condition d'être végétalisées selon les normes en vigueur et les règles précédentes sur les toitures ne s'appliquent pas. Compte tenu de leur caractère amovible, les jardinières ne sont pas comptabilisées.

Façades :

Les linteaux apparents sont interdits.
Les menuiseries extérieures en bois doivent être peintes.
Les murs doivent être couverts d'un enduit d'aspect taloché ou gratté, traité ou non à pierre vue.

Les ouvertures en façade ou en pignon doivent être soulignées par un encadrement de 10 cm minimum, réalisé par au moins l'une des méthodes suivantes :

- différence de relief avec l'enduit de façade ;
- différence de nuance colorée ;
- différence de granulométrie de l'enduit.

Cette règle ne s'applique pas en cas de création d'ouverture supplémentaire, ou d'extension de l'existant, si la façade ne comporte pas d'encadrement d'ouverture.

Pour les toitures et les façades, ces dispositions peuvent ne pas être appliquées dans les cas suivants :

- reconstruction à l'identique de bâtiment ;
- extension ou aménagement de bâtiments existants, pour s'harmoniser avec l'existant ;
- architecture contemporaine dont l'intégration à l'environnement urbain est particulièrement justifiée ;
- abris de jardins, s'ils sont réalisés en maçonnerie enduite ou présentant l'aspect du bois.

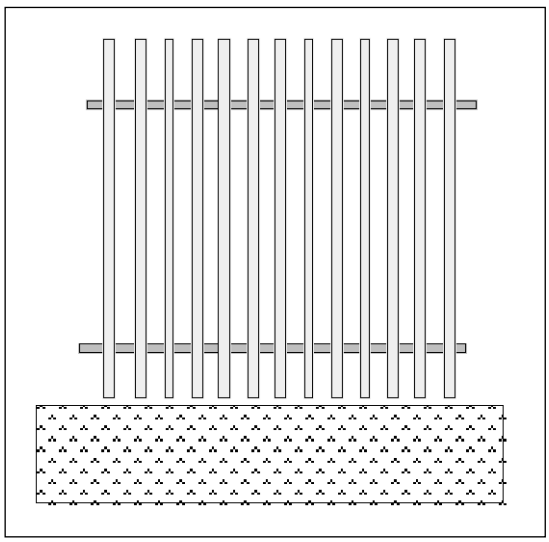
Toute architecture étrangère à la région est interdite. Les menuiseries en bois ne pourront être laissées dans leur teinte naturelle.

Les maisons en bardage ou ossature bois sont autorisées, à condition que les chaînages d'angle soient ajustés sans débord.

Clôtures :

En bordure de la voie de desserte, la clôture est constituée, au choix :

- d'un mur maçonné, recouvert des deux côtés, d'un enduit ou enduit « à pierre vues » ;
- d'un soubassement maçonné comme ci-dessus, surmonté d'une grille suivant croquis annexé, éventuellement agrémentée de volutes ne dépassant pas la grille.



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

- d'un mur maçonné, recouvert des deux côtés, d'un enduit ou enduit « à pierre vues » ;
- d'un grillage, éventuellement posé sur un soubassement, doublé ou non d'une haie.

La hauteur totale de la clôture est comprise entre 1,50 et 2,00 mètres, *portails non compris*. Les portails et portillons doivent être peints. L'emploi de plaques de béton préfabriqué est prohibé.

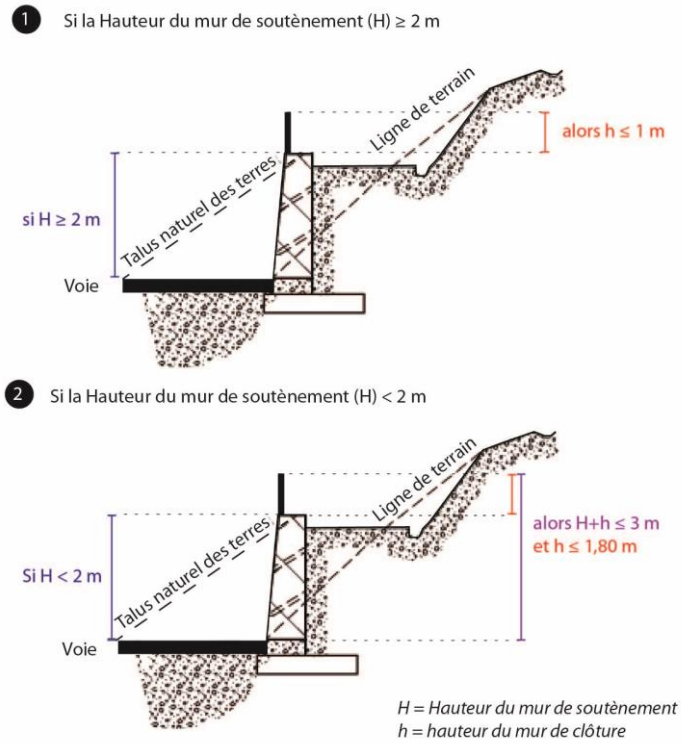
Ces dispositions ne s'appliquent pas aux murs en maçonnerie traditionnelle existants, lesquels peuvent être conservés et prolongés dans un aspect et des dimensions similaires à l'existant.

Les murs de clôture en maçonnerie pleine, implantés à l'alignement des voies et existants doivent être conservés et, le cas échéant, reconstruits. Seuls sont autorisés les percements de baies (portails ou autres), pour l'accès ou la vue sur la parcelle, ainsi que l'édification de constructions sur le même alignement que ces clôtures et l'arasement partiel, par exemple pour constituer un mur-bahut surmonté ou non d'une grille.

Pour les clôtures sur rues, un retrait par rapport à l'alignement des voies pourra être imposé.

En présence d'un mur de soutènement surplombant la rue, la hauteur de la clôture au-delà de la hauteur du mur de soutènement doit obéir aux règles suivantes :

- En cas de mur de soutènement de hauteur supérieure ou égale à 2 mètres, la hauteur de la clôture ne peut excéder 1 mètre (voir point 1 du schéma de principe ci-dessous)
- En cas de mur de soutènement de hauteur strictement inférieure à 2 mètres, la totalité du mur de soutènement et de la clôture ne peut excéder 3 mètres avec une hauteur de la clôture ne pouvant excéder 1,8 mètre (voir point 2 du schéma de principe ci-dessous).



- En cas de création ou de modification des clôtures des propriétés bordant les routes départementales, l'accès devra être réalisé de façon à ne pas stationner le véhicule sur la chaussée le temps de l'ouverture du portail. De plus, un pan coupé et un dégagement pourront être demandés par le gestionnaire de la voirie pour permettre aux riverains de prendre le temps nécessaire avant de s'engager sur la route départementale.

Dispositions diverses

Les dispositions édictées par le présent article, relatives aux toitures, aux façades et aux clôtures, pourront ne pas être imposées en cas d'une adjonction à une construction existante, réalisée dans le même style architectural, ou s'il s'agit d'un projet utilisant des techniques bioclimatiques, ou s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine sous réserve toutefois que leur intégration dans l'environnement naturel ou urbain soit particulièrement étudiée.

Les pompes à chaleur et climatisations seront posées au sol ou implantées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique. L'installation de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques, est autorisée si elle s'intègre par son aspect et sa forme à la construction principale.

Pour les vérandas, verrières ou baies vitrées, les dispositions relatives aux pentes de toitures et aux parements extérieurs pourront ne pas être imposées, à condition que leur hauteur totale soit inférieure à la hauteur à l'égout de la construction principale, sauf en cas de raccord harmonieux avec celle-ci.

4.3 - Performances énergétiques et environnementales.

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

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

4.4 - Prise en compte des risques d'inondation et de submersion.

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UA.5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

5.1 - Coefficient de biotope.

Il n'est pas fixé de règle.

5.2 - Espaces libres et plantations, aires de jeux et de loisir.

Les plantations existantes à hautes tiges doivent être maintenues ou remplacées par des arbres d'essence autochtone.

Les plantations dont la hauteur dépasse 2 mètres ne sont autorisées qu'à une distance minimale de deux mètres de la limite séparative ; une distance minimale de 0,5 mètre devant être respectée dans le cas contraire.

Toute plantation d'espèces cataloguées invasives (en annexe), est interdite. Il est interdit de planter des haies mono-spécifiques, de même que des essences non locales ou horticoles. Dans les nouvelles plantations, il est recommandé de planter des haies diversifiées d'essences locales citées en annexe.

5.3 - Emplacements réservés aux espaces verts (ou) nécessaires aux continuités écologiques.

Il n'est pas fixé de règle.

5.4 - Espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques.

Il n'est pas fixé de règle.

5.5 - Eléments de paysage et travaux précédés d'une déclaration préalable, délivrance d'un permis de démolir

Toute intervention sur les éléments de la trame paysagère identifiés sur les documents graphiques doit faire l'objet d'une déclaration préalable et ces éléments doivent être conservés ou remplacés.

5.6 - Terrains et espaces inconstructibles en zone urbaine.

Il n'est pas fixé de règle.

5.7 - Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement.

Le niveau de rejet des eaux pluviales dans le réseau est limité à ceux constatés avant l'opération.

Les mares, noues et fossés seront conservés et entretenus, au regard de leur rôle régulateur sur le plan hydrologique, sauf dans le cadre de l'aménagement de circulations douces. Leur création est recommandée.

5.8 - Caractéristiques des clôtures pour continuités écologiques ou l'écoulement des eaux.

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UA.6 - STATIONNEMENT

1 - Principes

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des installations et constructions nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération, à l'occasion de toute construction, division ou installation nouvelle.

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements et extensions mesurées de *surface de plancher*, à condition :

- qu'elles n'engendrent pas un accroissement du nombre de logement ;
- que les travaux respectent les normes de stationnement figurant au chapitre 2-Nombre d'emplacements.

Cette obligation s'applique en cas de changement de destination, ainsi qu'en cas de construction ou d'aménagement de logements multiples (plusieurs logements dans un même bâtiment, avec ou sans parties communes) ou d'individuels accolés.

Le constructeur peut toutefois soit :

- être autorisé à réaliser sur un autre terrain situé dans un rayon maximum de 300 m, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition que soit apportée la preuve de leur réalisation effective ;
- être tenu quitte de cette obligation en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement, en application de *l'article L.151-33*[3] *du code de l'urbanisme*.

La réalisation des aires de stationnement n'est pas imposée pour les logements locatifs destinés aux personnes défavorisées au sens de la loi du 31 mai 1990.

La réalisation des aires de stationnement n'est pas imposée pour les commerces, bureaux et services, sauf s'il existe, avant travaux, des possibilités de stationnement à l'air libre sur la propriété considérée.

Dans ce cas un nombre de places de stationnement au moins équivalent à ces possibilités sera aménagé, à raison d'une place pour 27,5 m2 de terrain non construit, dégagements compris. L'optimum est défini par les normes fixées au § 2 ci-après.

Les normes ci-après constituent des minima et n'exonèrent donc pas de l'application du respect du premier alinéa.

Toutefois, pour les parcelles ayant un unique accès sur la RD 605, ces normes constituent un maximum, en considérant cependant que pour les habitations, il peut être admis deux places de stationnement par logement sur la parcelle.

Chaque emplacement dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante et doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5 mètres
- largeur : 2,5 mètres
- dégagement : 6 x 2,5 mètres soit une surface moyenne de 27,5 mètres carrés par emplacement, dégagements compris.

En cas de garage en sous-sol, la pente d'accès sera conçue pour ne pas collecter les eaux de ruissellement de la chaussée. La pente, dans les cinq premiers mètres, ne devra pas excéder 5 %, sauf en cas d'extension de la construction existante.

- Pour toutes les constructions nouvelles ou les changements de destination implantés en bordure des routes départementales, toutes les mesures devront être prises afin d'organiser le stationnement (y compris les visiteurs, personnel, livraison etc.), au sein même de la parcelle. L'organisation du stationnement et les aires de manœuvres doivent être réalisées de manière à permettre les demi-tours au sein de la parcelle. Le stationnement devra être praticable au quotidien, ce qui exclut des places trop étroites, en enfilade ou des dégagements insuffisants. En cas de création de plusieurs logements, un local vélo devra être réalisé et facilement accessible afin d'encourager et de favoriser les modes de déplacement alternatifs. Les piétons et les

[3] Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.
Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, 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 de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.
Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L. 151- 30 et L. 151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

cycles devront être pris en compte de façon à inciter l'usage de ces modes actifs et ce selon les normes en vigueur.

2 - Nombre d'emplacements

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

Nonobstant les dispositions qui suivent, les constructions de nature et d'importance exceptionnelles pourront faire l'objet de normes différentes, pour autant que le nombre de places permette le stationnement des véhicules hors de la voie publique.

Trois places d'hébergement d'un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes ou d'une résidence universitaire équivalent à un logement. Lorsque le quotient résultant de l'application du précédent alinéa donne un reste, celui-ci n'est pas pris en compte.

- La délivrance des dossiers d'urbanisme pour un équipement d'intérêt public et/ou services publics est subordonnée à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement, hors des voies publiques, des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.

Constructions à usage d'habitation

Il est aménagé au moins deux places de stationnement par logement réalisé, en tout ou en partie sur de la surface de plancher créée. Il est aménagé une place de stationnement par logement en réhabilitation sur de la surface de plancher existante.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions à usage locatif bénéficiant d'aides de l'État, en application de l'article L151-35[4] du code de l'urbanisme.

Hôtels (et chambres d'hôtes et gîtes ruraux), restaurants, salles de spectacles :

Il doit être aménagé au moins une place de stationnement pour :

- 1 chambre d'hôtel ;
- 10 mètres carrés de salle de restaurant ;
- 3 places de spectacle.

Constructions à usage de bureau ou de service

Pour les bureaux, il sera réalisé une place de stationnement pour 55 m2 de surface de plancher.

Constructions à usage d'activités artisanales et/ou commerciales

Il est créé une place de stationnement par 50 m2 de surface de plancher.

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

4 Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement. Toutefois, lorsque les logements mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 sont situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus de 0,5 aire de stationnement par logement.
L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat. Pour la mise en œuvre des plafonds mentionnés aux 1° et 2° du présent article, la définition des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires mentionnés aux 2° et 3° de l'article L. 151-34 est précisée par décret en Conseil d'Etat.

3 - Stationnement des véhicules non motorisés

Les dispositions suivantes concernent :

- Les constructions et installations nouvelles autorisées à l'exception de l'habitat individuel ;
- Les changements de destination sauf impossibilité technique.

Stationnement des vélos

Un espace réservé aux vélos est intégré au bâtiment ou constitue une entité indépendante aménagée selon les dispositions suivantes :

- L'espace nécessaire au stationnement vélo doit être clos, couvert, éclairé et sécurisé, il peut cependant être non étanche à l'air (claustra…) mais doit être protégé des intempéries. Il doit se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis les points d'entrée du bâtiment. Il doit être accessible aux personnes handicapées.
- Des prises électriques pour les vélos à assistance électrique peuvent être réservées dans les locaux de stationnement vélo.
- Le local vélo doit comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins par une roue.

Construction à destination d'habitation collective : a minima 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m2 par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m2.
Construction à destination de bureaux : l'espace possède une surface représentant a minima 1,5 % de la surface de plancher du bâtiment.
Construction à destination de commerce (hors ensemble commercial au sens du code du commerce) et d'activités de service : l'espace possède a minima un nombre de places calculé par rapport à 15 % de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans le bâtiment.
Construction à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics : l'espace possède a minima un nombre de places calculé par rapport à 15 % de l'effectif d'agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment.

Dans le cas d'établissements d'enseignement

Pour les équipements scolaires, il sera réalisé a minima une place de stationnement sécurisé des vélos pour 8 à 12 élèves (écoles primaires, collèges, lycées, universités et autres).

SECTION III - EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE UA.7 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Accès :

• Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct :

- à une voie publique, ouverte à la circulation et en état de viabilité ;
- ou à une voie privée ouverte à la circulation et en état de viabilité ;
- ou à une cour commune ;

• La largeur des accès doit être comprise entre 3 et 5 mètres.

• La largeur minimale d'emprise des voies nouvelles doit être de 5 mètres.

• Aucun accès aux constructions ne peut se faire à moins de 0,30 m au-dessous du niveau le plus bas de la voie de desserte considéré au droit de la construction (interdiction des garages en sous-sol).

En cas de création d'une ou plusieurs voies, celles-ci doivent respecter les règles d'un catalogue des structures de chaussée et être aménagées, si elles se terminent en impasse :

- sous forme de placette si elles desservent au plus 5 logements ;

- de façon à ce que les véhicules puissent tourner sans manœuvre, si elles desservent plus de 5 logements.

Des conditions particulières peuvent être imposées en matière de tracé, de largeur, et comme de modalités d'exécution, dans l'intérêt de la circulation, de la sécurité, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique.

Ces règles peuvent ne pas s'appliquer :

- aux aménagements, extensions et annexes, de constructions existantes ;
- à la reconstruction sur place d'un bâtiment existant détruit en tout ou en partie à la suite d'un sinistre ou d'une démolition régulièrement autorisée.

Le long de la RD 605 les accès sont limités à un seul par terrain ou par opération ;

- les accès sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie publique existante et ouverte à la circulation automobile, en état de viabilité et de dimension suffisante pour recevoir la circulation générée ;
- les modifications d'accès ayant pour objet d'augmenter le nombre de stationnement (aérien ou couvert) à plus de deux par logement sur la parcelle, sont interdites.

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

Le service gestionnaire de la voirie départementale sera consulté pour tout aménagement devant disposer d'un accès sur voirie départementale. Aucun accès riverain direct n'est autorisé au niveau de la RD 605. Un accès réalisé dans le cadre d'un aménagement public et global pourra être autorisé s'il répond aux conditions de sécurité routière.

- Aucun nouvel accès privatif ne sera autorisé le long des routes départementales. En cas de création de division d'une unité foncière, l'accès existant devra être privilégié et mutualisé pour éviter la multiplication des accès qui est de nature à multiplier les points de conflits sur une route départementale. En cas de modification de l'accès existant, donnant sur une route départementale, des mesures pourront être demandées afin de sécuriser les entrées et les sorties de l'unité foncière.

Tout projet peut être interdit ou se voir imposer des prescriptions spéciales d'aménagement de la voirie, si les dessertes et accès présentent un risque pour la sécurité de tout usager ou, si par sa situation et son importance, le projet porte atteinte à la pérennité et à la fluidité du réseau routier.

- En cas de réalisation de plusieurs logements sur l'unité foncière, les engins de secours devront pénétrer dans la propriété et éviter le stationnement sur la route départementale.

• Voirie :

- En cas de création d'une ou plusieurs voies, des conditions particulières seront imposées, au regard des orientations d'aménagement et de programmation, en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation automobile et piétonnière et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

ARTICLE UA.8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes pour l'alimentation et la défense incendie.

2 - Assainissement

Les constructions nouvelles doivent être équipées d'un réseau séparatif eaux usées - eaux pluviales.

a) Eaux usées - Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées. En l'absence d'un réseau ou de système d'épuration collectif, ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux

usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.

Ces dispositifs doivent être conçus de façon à être inspectés facilement et à être mis hors circuit, la construction devant être directement raccordée au réseau collectif dans un délai de deux ans à compter de la mise en service du réseau.

Le rejet dans le réseau des eaux résiduaires industrielles, s'il est autorisé, peut être soumis à un pré-traitement.

b) Eaux pluviales – Si la disposition des bâtiments le permet, les eaux de ruissellement et de toiture seront recueillies et infiltrées sur la propriété. Le stockage des eaux pluviales pour des usages domestiques est cependant autorisé.

Dans le cas contraire et s'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau, ou en son absence dans les caniveaux de la chaussée mais sans ruissellement sur les trottoirs. L'excédent d'eau de ruissellement non infiltrable ou valorisable peut être soumis à des limitations de débits de rejet avant raccordement au réseau public d'assainissement, afin de limiter à l'aval les risques d'inondations ou de déversement d'eaux polluées au milieu naturel.

Dans tous les cas, les rejets dans le réseau seront limités à ceux constatés avant l'aménagement. L'infiltration de l'eau de pluie doit être faite au plus près de l'endroit où elle tombe lorsque cela est techniquement possible. Des techniques alternatives peuvent être employées, telles que des noues ou des puits filtrants, visant à limiter les volumes d'eaux de ruissellement collectés.

Les projets neufs ou de renouvellement urbain du domaine public ou privé doivent étudier et mettre en œuvre des techniques permettant d'approcher un rejet nul d'eau pluviale dans les réseaux (qu'ils soient unitaires ou séparatifs), du moins pour les pluies courantes (période de retour de quelques jours à quelques mois).

3 – Autres réseaux :

En cas de création de voie nouvelle, les réseaux doivent être enterrés.

Le raccordement des constructions nouvelles ne constituant pas un aménagement ou extension de construction existante, doit se faire en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

- Lors de la réalisation de plusieurs logements, l'aire de stockage des containers d'ordures ménagères devra être réalisée au sein de la parcelle privée de façon à ne pas entraver le passage de l'espace public. Cette aire devra être aménagée pour éviter que les containers se retrouvent sur la route départementale et en accord avec le gestionnaire de la collecte des déchets ménagers.

*

* *

TITRE II

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone vouée exclusivement à l'habitat individuel discontinu, créée en grande partie par des habitations et lotissements anciens ou récents, mais présentant une certaine qualité d'ensemble et une homogénéité qu'il convient de maintenir. Les constructions nouvelles à usage d'habitation ou de bureau, en front de la RD 605, doivent disposer d'une isolation phonique.

Cette zone comporte trois secteurs :

- Un secteur UB a, où la densité effective du bâti, composé de "maisons de ville" édifiées sur de petits terrains, justifie l'absence de minimum parcellaire.

- Un secteur UB b, représenté par des lotissements dont les terrains présentent des superficies moyennes proches de 500 m2,

- Un secteur UB c, représenté par la partie nord du domaine du château des Dames, dont les terrains présentent des superficies moyennes proches de 1 100 m2.

Tout programme de construction important, présentant une incidence sur les besoins en équipements d'infrastructure comme de superstructure, pourra faire l'objet d'un projet urbain partenarial (en application de l'article L332-11-3 du code de l'urbanisme) sur délibération du conseil municipal.

• En application de l'arrêté préfectoral 99 DAI 1 CV 02, du 19 mai 1999, toutes les constructions sont soumises au respect de normes d'isolation phonique dans une bande, matérialisée sur les documents graphiques :

- en bordure de la RN 105 (RD 605) : une bande variant de 30 à 100 mètres,
- en bordure de l'autoroute A5 : une bande de 250 mètres,
- en bordure de la ligne du TGV : une bande de 300 mètres, mesurées du bord extérieur de la chaussée ou de la voie. Les constructions y sont soumises au respect de normes d'isolation phonique (cf. annexes).

SECTION I

ARTICLE UB.1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont autorisés sans condition, au motif qu'ils ne sont ni interdits ni soumis à condition :

- *Pour la destination « habitation » : logement, hébergement.*

- *Pour la destination « commerce et activités de service » :*
  Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.

- *Pour la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » :*
  Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés.
  Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.
  Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale.
  Autres équipements recevant du public.

- *Pour la destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire :*
  Bureau.

*

* *

1.1 - Sont interdits :

- Les stockages d'ordures ménagères, de matériaux, machines ou véhicules à détruire, résidus urbains.

- Les constructions à usage d'activités de transports, ainsi que les activités nécessitant un besoin de stationnement hors de proportion avec la fonction résidentielle de la zone.

- Les constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail, de commerce de gros, de restauration, d'hébergement hôtelier et touristique, de salles d'art et de spectacles, d'équipements sportifs, de centre congrès et d'exposition.

- Les constructions nouvelles à usage d'exploitation agricole, forestière, à usage industriel ou d'entrepôt.

- Les éoliennes individuelles, à l'exception de celles implantées au sol et ne dépassant pas la hauteur maximale autorisée des constructions à destination d'habitation.

Concernant la zone traversée par les gazoducs les prescriptions de préservation de la fréquentation humaine du site sont les suivantes (arrêté préfectoral n° 17 DCSE SERV 31 du 17 décembre 2017) : Consulter GRT gaz Direction des Opérations Département Maintenance Données Techniques et travaux Divers. 2 rue Pierre Timbaud. 92238 GENNEVILLIERS CEDEX.

Conformément à l'article R.555-30 b) du code de l'environnement, les servitudes sont suivantes, en fonction des zones d'effets :

A - Servitude SUP1 : La délivrance d'un permis de construire relatif à un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou à un immeuble de grande hauteur est subordonnée à la fourniture d'une analyse de compatibilité ayant reçu l'avis favorable du transporteur ou, en cas d'avis défavorable du transporteur, l'avis favorable du Préfet rendu au vu de l'expertise mentionnée au III de l'article R.555-31 du code de l'environnement (25 mètres de part et d'autre de l'axe de la canalisation DN 100 ; 245 mètres de part et d'autre de l'axe de la canalisation DN 500, 12 mètres de part et d'autre de l'axe de l'installation annexe Ferlandière, 75 mètres de part et d'autre de l'axe de l'installation annexe Châtelet-en-Brie).

L'analyse de compatibilité, prévue à l'article R431-16 j) du code de l'urbanisme, est établie conformément aux dispositions de l'arrêté ministériel du 5 mars 2014 susvisé.

B - Servitude SUP2 : L'ouverture d'un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 300 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur est interdite (5 mètres de part et d'autre de l'axe des canalisations DN 100 et DN 500, 8 mètres de part et d'autre de l'axe de l'installation annexe Ferlandière, 6 mètres de part et d'autre de l'axe de l'installation annexe Châtelet-en-Brie).

C - Servitude SUP3 : L'ouverture d'un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur est interdite (5 mètres de part et d'autre de l'axe des canalisations DN 100 et DN 500, 8 mètres de part et d'autre de l'axe de l'installation annexe Ferlandière, 6 mètres de part et d'autre de l'axe de l'installation annexe Châtelet-en-Brie).

1.2 - Sont soumis à conditions :

- Les travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol mentionnés aux articles R 421-19 à R 421-22 du Code de l'Urbanisme sont soumis à permis d'aménager.

- Les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application des articles L421-3 et R421-27 du Code de l'Urbanisme en périmètre du Site Patrimonial Remarquable et dans les abords des Monuments Historiques.

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article R421-12 alinéa d du Code de l'Urbanisme).

- Les coupes ou abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés* au titre de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme.

• Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément paysager identifié par un P.L.U en application des articles L151-19 ou L151-23 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable.

• En application de l'arrêté préfectoral 99 DAI 1 CV 02, du 19 mai 1999, toutes les constructions sont soumises au respect de normes d'isolation phonique (cf. annexes du P.L.U) dans une bande, matérialisée sur les documents graphiques :

- en bordure de la RN 105 (RD 605) : une bande variant de 30 à 100 mètres,
- en bordure de l'autoroute A5 : une bande de 250 mètres,
- en bordure de la ligne du TGV : une bande de 300 mètres, mesurées du bord extérieur de la chaussée ou de la voie. Les constructions y sont soumises au respect de normes d'isolation phonique (cf. annexes).

- Pour les constructions et aménagements à implanter dans les secteurs exposés à un aléa des argiles (voir carte en annexe III), sont applicables les recommandations reportées en annexe II. Il importe aux constructeurs de prendre toute précaution et disposition, dans ces zones, pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées. Dans les zones d'exposition au « retrait-gonflement des sols argileux » moyenne et forte, il est imposé la réalisation d'études de sol pour toutes les constructions à usage d'habitation.

- La zone UB comporte aussi des secteurs humides de classe 3 (voir annexes IV du règlement) : avant tout projet, il conviendra de vérifier le caractère non humide de ces sites. Les projets concernant ces secteurs pourront être soumis aux procédures au titre de la loi sur l'Eau, afin de définir des mesures de protection appropriées en cas de zones humides avérées.

1.2.1 Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies :

- Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque parcelle ainsi divisée, en application de l'article R151-21 du code de l'urbanisme, dernier alinéa.

- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient liés à la réalisation et utilisation du sol autorisées sur la zone ou pour assurer la rétention des eaux pluviales.

- 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 UB.2 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE.

2.1 - Mixité des destinations ou sous-destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière.

Il n'est pas fixé de règle.

2.2 - Majorations de volume constructible.

Il n'est pas fixé de règle.

2.3 - Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions.

Il n'est pas fixé de règle.

2.4 - Quartiers dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale.

Il n'est pas fixé de règle.

2.5 - Majorations de volume constructible (habitations).

Il n'est pas fixé de règle.

SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UB.3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.1 - Emprise au sol.

- Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque parcelle ainsi divisée, en application de l'article R151-21 du code de l'urbanisme, dernier alinéa.

• L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder :

- Secteur UB a : il n'est pas fixé de règle.
- Secteur UB b : 40 % de la superficie de l'unité foncière.
- Secteur UB c : 30 % de la superficie de l'unité foncière.

• Dans l'ensemble de la zone, il n'est pas fixé de règle pour :

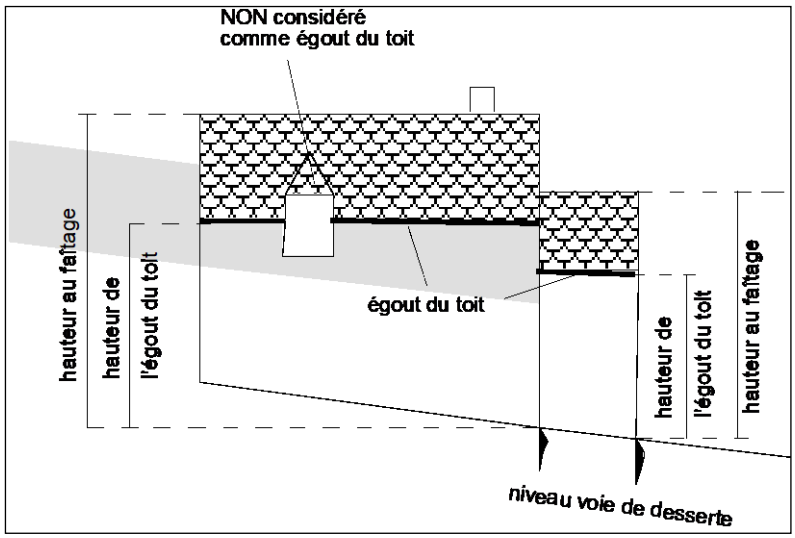
- les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure ;
- la reconstruction de bâtiments détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre ou d'une démolition régulièrement autorisée en Site Patrimonial Remarquable *et aux abords des Monuments Historiques* ;
- l'aménagement sans extension d'une construction existante ne respectant pas ces règles ;

3.2 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur des bâtiments, mesurée depuis le niveau le plus bas de la voie de desserte considéré au droit de la construction jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (cheminée et autres superstructures exclues) ne doit pas excéder 10 mètres.

Toutefois, les constructions contiguës à un autre bâtiment peuvent atteindre la hauteur de faîtage du bâtiment auquel elles s'adossent.

Le niveau bas des rez-de-chaussée ne peut dépasser 0,30 m au-dessus du point le plus haut de la voie de desserte située au droit de la construction nouvelle, sauf si la topographie du terrain l'implique.



L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas en cas d'aménagement, d'extension ou de reconstruction de bâtiments existants, et à condition que le projet n'ait pas pour effet d'accroître leur hauteur.

3.3 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

• Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque parcelle ainsi divisée.

Les constructions doivent être implantées à au moins 4 mètres de l'alignement.

Toutefois, peuvent s'implanter sur toute la profondeur du terrain :

- les annexes de toutes natures, accolées ou non à un bâtiment principal (garages, abris de jardins, remises, piscines, etc.) ;

- les aménagements, extensions reconstructions sur place de bâtiments existants qui ne respecteraient pas les dispositions du présent article.

La reconstruction d'un bâtiment peut s'effectuer, soit dans l'emprise du bâtiment détruit, soit dans le respect des deux premiers alinéas du présent article.

A l'intersection de deux voies et afin de ménager une bonne visibilité, les constructions et clôtures devront respecter un pan coupé de caractéristiques adaptées à la configuration du carrefour.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait d'au moins un mètre par rapport à ladite limite.

- Un espace suffisant, sur la propriété privée, devra être réalisé afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour pour ne pas s'engager en marche-arrière sur les routes départementales.

3.4 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriétés

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque parcelle ainsi divisée.

• Règle générale :

Les constructions doivent être implantées, soit sur une ou plusieurs limites séparatives aboutissant aux voies, soit en recul.

Les annexes de plus de 20 m2, non accolées à la construction principale, doivent être implantées sur une des limites séparatives aboutissant aux voies.

Lorsque la construction n'est pas en limite séparative, le recul doit être d'au minimum 3 mètres.

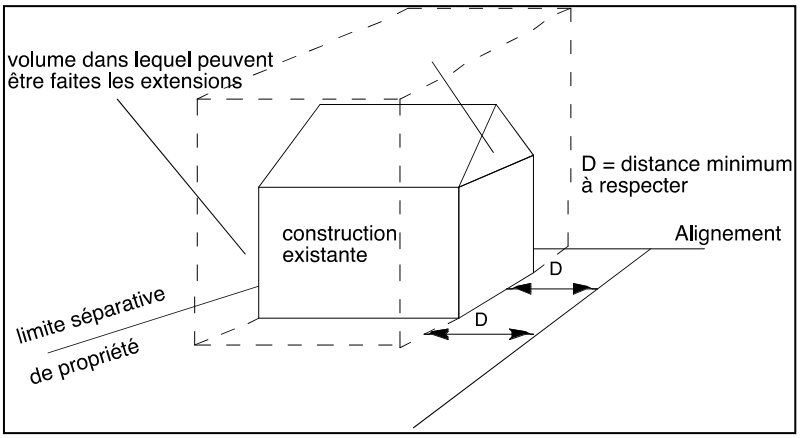
Par ailleurs, la distance comptée horizontalement et perpendiculairement, de tout point de la façade comportant des ouvertures constituant des vues au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à 8 mètres.

• Exceptions :

Cette règle ne s'applique pas aux extensions situées en prolongement d'une construction existante, avec ou sans ouverture**,** et sous la condition suivante :

- Cette extension ne réduit pas la distance minimale effective par rapport aux limites séparatives aboutissant aux voies (voir schéma ci-contre).

- La façade ou le pignon de l'extension sera aveugle.



Seules les façades aveugles sont admises en limite séparative.

Les abris de jardin d'une emprise au sol inférieure à 10 m2 seront implantés soit en limite séparative, soit en retrait d'au moins un mètre par rapport à ladite limite.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait d'au moins un mètre par rapport à ladite limite.

3.5 - Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

- Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque parcelle ainsi divisée, en application de l'article R151-21 du code de l'urbanisme, dernier alinéa.

La distance entre deux constructions principales non contiguës doit être au moins égale à 8 mètres lorsque l'une au moins des façades en regard comprend une ouverture constituant des vues, et à 3 mètres dans le cas contraire. Pour les annexes, il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UB.4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

4.1 - Règles volumétriques pour insertion dans le contexte, en lien avec les bâtiments contigus

Il n'est pas fixé de règle.

4.2 - Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

Principes :

Sont autorisées les constructions intégrant des équipements :

- permettant les énergies renouvelables (ex : capteurs solaires, panneaux photovoltaïques, etc.) ;
- et(ou) utilisant des matériaux permettant d'améliorer la performance énergétique des bâtiments (ex : isolation extérieure).

Ce principe s'applique également en cas de réfection partielle ou d'extension d'un bâtiment existant.

Toitures :

Les toitures des bâtiments principaux sont composées d'un ou plusieurs éléments, à deux pentes ou plus, supérieures à 35°, pouvant comprendre des petites parties en toiture-terrasse.

Toutefois :

- les angles de toitures en croupe, les lucarnes à la capucine, les lucarnes rampantes sont autorisés ;
- en cas d'extension de bâtiment existant, celle-ci présentera soit une pente identique à l'existant, soit une pente supérieure à 35° ;
- les annexes accolées au bâtiment principal ou implantées en limite séparative peuvent comprendre une seule pente, si celle-ci est inférieure à 35° ;
- les annexes non accolées au bâtiment principal ou non implantées en limite séparative peuvent comprendre une seule pente supérieure à 35°, si leur hauteur est inférieure à 4 mètres au faîtage.

Le plus grand linéaire du faîtage de toiture est parallèle ou perpendiculaire à l'alignement ou à l'une des limites séparatives, sauf recherche d'une meilleure exposition au soleil, pour motif de rendement énergétique.

En Site Patrimonial Remarquable et aux abords des Monuments Historiques, les toitures sont recouvertes de tuiles plates (65 à 80/m2). En dehors du SPR (Site Patrimonial Remarquable) et des abords des Monuments Historiques, les toitures seront recouvertes de tuiles ou de verrières, ces dernières devant couvrir une surface inférieure à 30 % pour chaque pan de toiture.

Les toitures à pente ne doivent comporter aucun débord sur les pignons.

Lorsque l'éclairement des combles est assuré par des lucarnes, la somme des largeurs de celles-ci ne peut excéder, par versant, le tiers de la longueur du faîtage.

Les toitures terrasses sont autorisées à condition d'être végétalisées selon les normes en vigueur et les règles précédentes sur les toitures ne s'appliquent pas. Compte tenu de leur caractère amovible, les jardinières ne sont pas comptabilisées.

Façades :

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non d'une voie publique, doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

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

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et avec l'environnement bâti de la construction.

Toute architecture étrangère à la région est interdite. En dehors du Site Patrimonial Remarquable et des abords des Monuments Historiques, les menuiseries en bois pourront être laissées dans leur teinte naturelle.

Les maisons en bardage ou ossature bois sont autorisées, à condition que les chaînages d'angle soient ajustés sans débord.

Clôtures :

La hauteur totale de la clôture n'excédera pas 2,00 m (éléments de portail non compris).

La clôture sur rue est constituée au choix :

- d'un grillage (confer article *UB.5.2*), doublé ou non d'une haie, posé sur poteaux métalliques éventuellement scellés sur un soubassement n'excédant pas 0,40 m de hauteur ;
- d'un muret maçonné et enduit de 1,40 mètre de hauteur maximale, éventuellement accompagné d'une haie ;
- d'un muret maçonné et enduit de 0,80 mètre de hauteur maximale, surmonté d'un barreaudage et éventuellement accompagné d'une haie.

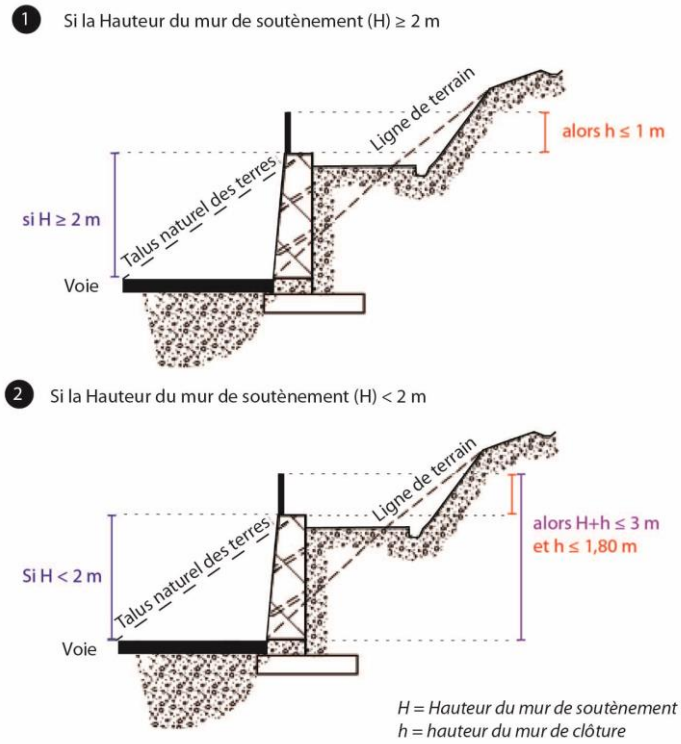
Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de modification non substantielle.

L'emploi de plaques de béton préfabriqué est prohibé, sauf en soubassement inférieur à 0,50 m de hauteur.

Sur limites séparatives, les murs de clôture seront obligatoirement enduits.
Pour les clôtures sur rues, un retrait par rapport à l'alignement des voies pourra être imposé.

En présence d'un mur de soutènement surplombant la rue, la hauteur de la clôture au-delà de la hauteur du mur de soutènement doit obéir aux règles suivantes :

- En cas de mur de soutènement de hauteur supérieure ou égale à 2 mètres, la hauteur de la clôture ne peut excéder 1 mètre (voir point 1 du schéma de principe ci-dessous)
- En cas de mur de soutènement de hauteur strictement inférieure à 2 mètres, la totalité du mur de soutènement et de la clôture ne peut excéder 3 mètres avec une hauteur de la clôture ne pouvant excéder 1,8 mètre (voir point 2 du schéma de principe ci-dessous).



- En cas de création ou de modification des clôtures des propriétés bordant les routes départementales, l'accès devra être réalisé de façon à ne pas stationner le véhicule sur la chaussée le temps de l'ouverture du portail. De plus, un pan coupé et un dégagement pourront être demandés par le gestionnaire de la voirie pour permettre aux riverains de prendre le temps nécessaire avant de s'engager sur la route départementale.

Dispositions diverses

Les dispositions édictées par le présent article, relatives aux toitures, aux façades et aux clôtures, pourront ne pas être imposées en cas d'une adjonction à une construction existante, réalisée dans le même style architectural, ou s'il s'agit d'un projet utilisant des techniques bioclimatiques, ou s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine sous réserve toutefois que leur intégration dans l'environnement naturel ou urbain soit particulièrement étudiée.

Les pompes à chaleur et climatisations seront posées au sol ou implantées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique. L'installation de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques, est autorisée si elle s'intègre par son aspect et sa forme à la construction principale.

Pour les vérandas, verrières ou baies vitrées, les dispositions relatives aux pentes de toitures et aux parements extérieurs pourront ne pas être imposées, à condition que leur hauteur totale soit inférieure à la hauteur à l'égout de la construction principale, sauf en cas de raccord harmonieux avec celle-ci.

4.3 - Performances énergétiques et environnementales.

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

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

4.4 - Prise en compte des risques d'inondation et de submersion.

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UB.5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

5.1 - Coefficient de biotope.

Il n'est pas fixé de règle.

5.2 - Espaces libres et plantations, aires de jeux et de loisir.

Espaces boisés classés :

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme.

Plantations :

Les plantations existantes à hautes tiges doivent être maintenues ou remplacées par des arbres d'essence autochtone.

Lorsqu'il est réalisé des haies en clôture, celles-ci doivent privilégier les essences fleuries d'origine autochtone.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places de stationnement.

Les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres ne sont autorisées qu'à une distance minimale de deux mètres de la limite séparative ; une distance minimale de 0,5 mètre devant être respectée dans le cas contraire.

Pour toute propriété, construite ou issue d'une division parcellaire après la date d'approbation du présent P.L.U, une surface au moins égale à 50 % de la superficie du terrain sera maintenue non imperméabilisée, libre de construction comme de circulation. Les parkings filtrants sont toutefois compris dans cette superficie. Cette règle ne s'applique pas aux extensions, dans la limite globale de 40 m2 d'emprise au sol par propriété existante à la date d'approbation du P.L.U.

Toute plantation d'espèces cataloguées invasives (en annexe), est interdite. Il est interdit de planter des haies mono-spécifiques, de même que des essences non locales ou horticoles. Dans les nouvelles plantations, il est recommandé de planter des haies diversifiées d'essences locales citées en annexe.

5.3 - Emplacements réservés aux espaces verts (ou) nécessaires aux continuités écologiques.

Il n'est pas fixé de règle.

5.4 - Espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques.

Il n'est pas fixé de règle.

5.5 - Eléments de paysage et travaux précédés d'une déclaration préalable, délivrance d'un permis de démolir

Toute intervention sur les éléments de la trame paysagère identifiés sur les documents graphiques doit faire l'objet d'une déclaration préalable et ces éléments doivent être conservés ou remplacés.

5.6 - Terrains et espaces inconstructibles en zone urbaine.

Il n'est pas fixé de règle.

5.7 - Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement.

Le niveau de rejet des eaux pluviales dans le réseau est limité à ceux constatés avant l'opération.

Les mares, noues et fossés seront conservés et entretenus, au regard de leur rôle régulateur sur le plan hydrologique, sauf dans le cadre de l'aménagement de circulations douces. Leur création est recommandée.

5.8 - Caractéristiques des clôtures pour continuités écologiques ou l'écoulement des eaux.

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UB.6 - STATIONNEMENT

1 - Principes

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des installations et constructions nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération, à l'occasion de toute construction, division ou installation nouvelle.

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements et extensions mesurées de surface de plancher, à condition :

- qu'elles n'engendrent pas un accroissement du nombre de logement ;
- que les travaux respectent les normes de stationnement figurant au chapitre 2-Nombre d'emplacements.

Cette obligation s'applique en cas de changement de destination, ainsi qu'en cas de construction ou d'aménagement de logements multiples (plusieurs logements dans un même bâtiment, avec ou sans parties communes) ou d'individuels accolés.

Le constructeur peut toutefois être tenu quitte de cette obligation en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement, en application de l'article L.151-33 du code de l'urbanisme.

La réalisation des aires de stationnement n'est pas imposée pour les logements locatifs destinés aux personnes défavorisées au sens de la loi du 31 mai 1990.

Les normes ci-après constituent des minima et n'exonèrent donc pas de l'application du respect du premier alinéa.

Chaque emplacement dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante et doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5 mètres
- largeur : 2,5 mètres
- dégagement : 6 x 2,5 mètres soit une surface moyenne de 27,5 mètres carrés par emplacement, dégagements compris.

En cas de garage en sous-sol, la pente d'accès sera conçue pour ne pas collecter les eaux de ruissellement de la chaussée. La pente, dans les cinq premiers mètres, ne devra pas excéder 5 %, sauf en cas d'extension de bâtiments existants ne respectant pas ces prescriptions.

- Pour toutes les constructions nouvelles ou les changements de destination implantés en bordure des routes départementales, toutes les mesures devront être prises afin d'organiser le stationnement (y compris les visiteurs, personnel, livraison etc.), au sein même de la parcelle. L'organisation du stationnement et les aires de manœuvres doivent être réalisées de manière à permettre les demi-tours au sein de la parcelle. Le stationnement devra être praticable au quotidien, ce qui exclut des places trop étroites, en enfilade ou des dégagements insuffisants. En cas de création de plusieurs logements, un local vélo devra être réalisé et facilement accessible afin d'encourager et de favoriser les modes de déplacement alternatifs. Les piétons et les cycles devront être pris en compte de façon à inciter l'usage de ces modes actifs et ce selon les normes en vigueur.

2 - Nombre d'emplacements

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

Nonobstant les dispositions qui suivent, les constructions de nature et d'importance exceptionnelles pourront faire l'objet de normes différentes, pour autant que le nombre de places permette le stationnement des véhicules hors de la voie publique.

Trois places d'hébergement d'un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes ou d'une résidence universitaire équivalent à un logement. Lorsque le quotient résultant de l'application du précédent alinéa donne un reste, celui-ci n'est pas pris en compte.

- La délivrance des dossiers d'urbanisme pour un équipement d'intérêt public et/ou services publics est subordonnée à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement, hors des voies publiques, des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.

Constructions à usage d'habitation

Il est demandé au moins deux places de stationnement par logement.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions à usage locatif bénéficiant d'aides de l'État, en application de l'article L151-35 du code de l'urbanisme.

Constructions à usage de bureau ou de service

Pour les bureaux, il sera réalisé une place de stationnement pour 55 m2 de surface de plancher.

3 - Stationnement des véhicules non motorisés

Les dispositions suivantes concernent :

- Les constructions et installations nouvelles autorisées à l'exception de l'habitat individuel ;
- Les changements de destination sauf impossibilité technique.

Stationnement des vélos

Un espace réservé aux vélos est intégré au bâtiment ou constitue une entité indépendante aménagée selon les dispositions suivantes :

- L'espace nécessaire au stationnement vélo doit être clos, couvert, éclairé et sécurisé, il peut cependant être non étanche à l'air (claustra…) mais doit être protégé des intempéries. Il doit se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis les points d'entrée du bâtiment. Il doit être accessible aux personnes handicapées.
- Des prises électriques pour les vélos à assistance électrique peuvent être réservées dans les locaux de stationnement vélo.
- Le local vélo doit comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins par une roue.

Construction à destination d'habitation collective : a minima 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m2 par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m2.
Construction à destination de bureaux : l'espace possède une surface représentant a minima 1,5 % de la surface de plancher du bâtiment.
Construction à destination d'activités de service : l'espace possède a minima un nombre de places calculé par rapport à 15 % de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans le bâtiment.
Construction à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics : l'espace possède a minima un nombre de places calculé par rapport à 15 % de l'effectif d'agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment.

Dans le cas d'établissements d'enseignement

Pour les équipements scolaires, il sera réalisé a minima une place de stationnement sécurisé des vélos pour 8 à 12 élèves (écoles primaires, collèges, lycées, universités et autres).

SECTION III - EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE UB.7 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

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

La largeur des accès doit être comprise entre 3 et 5 mètres.

La largeur minimale d'emprise des voies nouvelles doit être de 5 mètres.

Aucun nouvel accès privatif n'est autorisé sur la RD 605. Toute création de desserte automobile sur un chemin rural ou d'exploitation non viabilisé est interdite.

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

Le service gestionnaire de la voirie départementale sera consulté pour tout aménagement devant disposer d'un accès sur voirie départementale. Aucun accès riverain direct n'est autorisé au niveau de la RD 605. Un accès réalisé dans le cadre d'un aménagement public et global pourra être autorisé s'il répond aux conditions de sécurité routière.

- Aucun nouvel accès privatif ne sera autorisé le long des routes départementales. En cas de création de division d'une unité foncière, l'accès existant devra être privilégié et mutualisé pour éviter la multiplication des accès qui est de nature à multiplier les points de conflits sur une route départementale. En cas de modification de l'accès existant, donnant sur une route départementale, des mesures pourront être demandées afin de sécuriser les entrées et les sorties de l'unité foncière.

Tout projet peut être interdit ou se voir imposer des prescriptions spéciales d'aménagement de la voirie, si les dessertes et accès présentent un risque pour la sécurité de tout usager ou, si par sa situation et son importance, le projet porte atteinte à la pérennité et à la fluidité du réseau routier.

- En cas de réalisation de plusieurs logements sur l'unité foncière, les engins de secours devront pénétrer dans la propriété et éviter le stationnement sur la route départementale.

ARTICLE UB.8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes pour l'alimentation et la défense incendie.

2 - Assainissement

Les constructions nouvelles doivent être équipées d'un réseau séparatif eaux usées - eaux pluviales.

a) Eaux usées - Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées. En l'absence d'un réseau ou de système d'épuration collectif, ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.

Ces dispositifs doivent être conçus de façon à être inspectés facilement et à être mis hors circuit, la construction devant être directement raccordée au réseau collectif dans un délai de deux ans à compter de la mise en service du réseau.

Le rejet dans le réseau des eaux résiduaires industrielles, s'il est autorisé, peut être soumis à un pré-traitement.

b) Eaux pluviales – Si la disposition des bâtiments le permet, les eaux de ruissellement et de toiture seront recueillies et infiltrées sur la propriété. Le stockage des eaux pluviales pour des usages domestiques est cependant autorisé.

Dans le cas contraire et s'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau, ou en son absence dans les caniveaux de la chaussée mais sans ruissellement sur les trottoirs.

L'excédent d'eau de ruissellement non infiltrable ou valorisable peut être soumis à des limitations de débits de rejet avant raccordement au réseau public d'assainissement, afin de limiter à l'aval les risques d'inondations ou de déversement d'eaux polluées au milieu naturel.

Dans tous les cas, les rejets dans le réseau seront limités à ceux constatés avant l'aménagement. L'infiltration de l'eau de pluie doit être faite au plus près de l'endroit où elle tombe lorsque cela est techniquement possible. Des techniques alternatives peuvent être employées, telles que des noues ou des puits filtrants, visant à limiter les volumes d'eaux de ruissellement collectés.

Les projets neufs ou de renouvellement urbain du domaine public ou privé doivent étudier et mettre en œuvre des techniques permettant d'approcher un rejet nul d'eau pluviale dans les réseaux (qu'ils soient unitaires ou séparatifs), du moins pour les pluies courantes (période de retour de quelques jours à quelques mois).

3 – Autres réseaux :

Le raccordement des constructions nouvelles ou constituant un aménagement ou extension de construction existante, dont les réseaux sont raccordés en souterrain, doit se faire en souterrain.

- Lors de la réalisation de plusieurs logements, l'aire de stockage des containers d'ordures ménagères devra être réalisée au sein de la parcelle privée de façon à ne pas entraver le passage de l'espace public. Cette aire devra être aménagée pour éviter que les containers se retrouvent sur la route départementale et en accord avec le gestionnaire de la collecte des déchets ménagers.

*

* *

TITRE II

CHAPITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit des extensions récentes de la commune, effectuées principalement sous forme de constructions édifiées au coup-par-coup, et qui recèlent encore des potentialités.

Cette zone est donc vouée exclusivement à l'habitat individuel discontinu. Les constructions nouvelles à usage d'habitation ou de bureau, en front de la RD 605, doivent disposer d'une isolation phonique.

• En application de l'arrêté préfectoral 99 DAI 1 CV 02, du 19 mai 1999, toutes les constructions sont soumises au respect de normes d'isolation phonique dans une bande, matérialisée sur les documents graphiques :

- en bordure de la RN 105 (RD 605) : une bande variant de 30 à 100 mètres,
- en bordure de l'autoroute A5 : une bande de 250 mètres,
- en bordure de la ligne du TGV : une bande de 300 mètres, mesurées du bord extérieur de la chaussée ou de la voie. Les constructions y sont soumises au respect de normes d'isolation phonique (cf. annexes).

Tout programme de construction important, présentant une incidence sur les besoins en équipements d'infrastructure comme de superstructure, pourra faire l'objet d'un projet urbain partenarial (en application de l'article L332-11-3 du code de l'urbanisme) sur délibération du conseil municipal.

La zone UC comporte un secteur UCa, sur le chemin du Haut des Courances et au hameau du Traveteau, lequel est insuffisamment desservi en voirie et réseaux, et notamment en assainissement collectif.

SECTION I

ARTICLE UC.1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont autorisés sans condition, au motif qu'ils ne sont ni interdits ni soumis à condition :

- *Pour la destination « habitation » : logement, hébergement.*

- *Pour la destination « commerce et activités de service » :*
  Artisanat et commerce de détail.
  Restauration.
  Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.
  Hébergement hôtelier et touristique.
  Cinéma.

- *Pour la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » :*
  Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés.
  Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.
  Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale.
  Salles d'art et de spectacles, équipements sportifs.
  Autres équipements recevant du public.

- *Pour la destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire :*
  Bureau.

*

* *

1.1 - Sont interdits :

- Les stockages d'ordures ménagères, de matériaux, machines ou véhicules à détruire, résidus urbains.

- Les constructions à usage d'activités de transports, ainsi que les activités nécessitant un besoin de stationnement hors de proportion avec la fonction résidentielle de la zone.

- Les constructions nouvelles à usage d'exploitation agricole, forestière, à usage de commerce de gros, à usage industriel ou d'entrepôt.

- Les constructions à usage de centre congrès et d'exposition.

- Les éoliennes individuelles, à l'exception de celles implantées au sol et ne dépassant pas la hauteur maximale autorisée des constructions à destination d'habitation.

- Implantation des constructions par rapport aux rus : aucune construction ou extension de construction ne peut être édifiée à moins de 5 mètres du haut de la berge des cours d'eau.

⊙ Zones traversées par le gazoduc :

Concernant la zone traversée par les gazoducs les prescriptions de préservation de la fréquentation humaine du site sont les suivantes (arrêté préfectoral n° 17 DCSE SERV 31 du 17 décembre 2017) : Consulter GRT gaz Direction des Opérations. Département Maintenance Données Techniques et travaux Divers. 2 rue Pierre Timbaud. 92238 GENNEVILLIERS CEDEX.

Conformément à l'article R.555-30 b) du code de l'environnement, les servitudes sont suivantes, en fonction des zones d'effets :

A - Servitude SUP1 : La délivrance d'un permis de construire relatif à un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou à un immeuble de grande hauteur est subordonnée à la fourniture d'une analyse de compatibilité ayant reçu l'avis favorable du transporteur ou, en cas d'avis défavorable du transporteur, l'avis favorable du Préfet rendu au vu de l'expertise mentionnée au III de l'article R.555-31 du code de l'environnement (25 mètres de part et d'autre de l'axe de la canalisation DN 100 ; 245 mètres de part et d'autre de l'axe de la canalisation DN 500, 12 mètres de part et d'autre de l'axe de l'installation annexe Ferlandière, 75 mètres de part et d'autre de l'axe de l'installation annexe Châtelet-en-Brie).

L'analyse de compatibilité, prévue à l'article R431-16 j) du code de l'urbanisme, est établie conformément aux dispositions de l'arrêté ministériel du 5 mars 2014 susvisé.

B - Servitude SUP2 : L'ouverture d'un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 300 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur est interdite (5 mètres de part et d'autre de l'axe des canalisations DN 100 et DN 500, 8 mètres de part et d'autre de l'axe de l'installation annexe Ferlandière, 6 mètres de part et d'autre de l'axe de l'installation annexe Châtelet-en-Brie).

C - Servitude SUP3 : L'ouverture d'un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur est interdite (5 mètres de part et d'autre de l'axe des canalisations DN 100 et DN 500, 8 mètres de part et d'autre de l'axe de l'installation annexe Ferlandière, 6 mètres de part et d'autre de l'axe de l'installation annexe Châtelet-en-Brie).

1.2 - Sont soumis à conditions :

- Les travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol mentionnés aux articles R 421-19 à R 421-22 du Code de l'Urbanisme sont soumis à permis d'aménager.

- Les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application des articles L421-3 et R421-27 du Code de l'Urbanisme en périmètre du Site Patrimonial Remarquable, et dans les abords des Monuments Historiques.

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article R421-12 alinéa d du Code de l'Urbanisme).

- Les coupes ou abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés* au titre de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme.

• Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément paysager identifié par un P.L.U en application des articles L151-19 ou L151-23 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable.

• En application de l'arrêté préfectoral 99 DAI 1 CV 02, du 19 mai 1999, toutes les constructions sont soumises au respect de normes d'isolation phonique dans une bande, matérialisée sur les documents graphiques :

- en bordure de la RN 105 (RD 605) : une bande variant de 30 à 100 mètres,
- en bordure de l'autoroute A5 : une bande de 250 mètres,
- en bordure de la ligne du TGV : une bande de 300 mètres, mesurées du bord extérieur de la chaussée ou de la voie. Les constructions y sont soumises au respect de normes d'isolation phonique (cf. annexes).

- Pour les constructions et aménagements à implanter dans les secteurs exposés à un aléa des argiles (voir carte en annexe III), sont applicables les recommandations reportées en annexe II. Il importe aux constructeurs de prendre toute précaution et disposition, dans ces zones, pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées. Dans les zones d'exposition au « retrait-gonflement des sols argileux » moyenne et forte, il est imposé la réalisation d'études de sol pour toutes les constructions à usage d'habitation.

- La zone UC comporte aussi des secteurs humides de classe 3 (voir annexes IV du règlement) : avant tout projet, il conviendra de vérifier le caractère non humide de ces sites. Les projets concernant ces secteurs pourront être soumis aux procédures au titre de la loi sur l'Eau, afin de définir des mesures de protection appropriées en cas de zones humides avérées.

1.2.1 Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies :

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque parcelle ainsi divisée.

- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient liés à la réalisation et utilisation du sol autorisées sur la zone ou pour assurer la rétention des eaux pluviales.

- 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 UC.2 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE.

2.1 - Mixité des destinations ou sous-destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière.

Il n'est pas fixé de règle.

2.2 - Majorations de volume constructible.

Il n'est pas fixé de règle.

2.3 - Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions.

Il n'est pas fixé de règle.

2.4 - Quartiers dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale

La transformation d'un commerce en logement est interdite.

2.5 - Majorations de volume constructible (habitations).

Il n'est pas fixé de règle.

SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UC.3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.1 - Emprise au sol.

- Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque parcelle ainsi divisée, en application de l'article R151-21 du code de l'urbanisme, dernier alinéa.

• L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 30% de la superficie de l'unité foncière.

• Dans l'ensemble de la zone, il n'est pas fixé de règle pour :

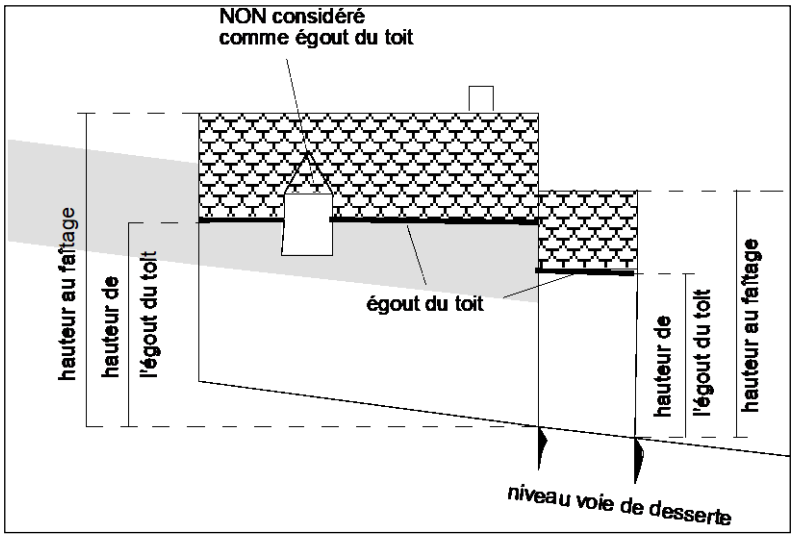
- les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure ;
- la reconstruction de bâtiments détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre ou d'une démolition ;
- la reconstruction de bâtiments ayant fait l'objet d'un permis de démolir en Site Patrimonial Remarquable et aux abords des Monuments Historiques ;
- l'aménagement sans extension d'une construction existante ne respectant pas ces règles ;

3.2 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur des bâtiments, mesurée depuis le niveau le plus bas de la voie de desserte considéré au droit de la construction jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (cheminée et autres superstructures exclues) ne doit pas excéder 10 mètres.

Toutefois, les constructions contiguës à un autre bâtiment peuvent atteindre la hauteur de faîtage du bâtiment auquel elles s'adossent.

Le niveau bas des rez-de-chaussée ne peut dépasser 0,50 m au-dessus du point le plus haut de la voie de desserte située au droit de la construction nouvelle (sauf si la topographie du terrain l'implique).



L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas en cas d'aménagement, d'extension ou de reconstruction de bâtiments existants, et à condition que le projet n'ait pas pour effet d'accroître leur hauteur.

3.3 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque parcelle ainsi divisée.

Les constructions doivent être implantées à au moins 6 mètres de l'alignement.

Toutefois, peuvent s'implanter sur toute la profondeur du terrain :

- les annexes de toutes natures (garages, abris de jardins, remises, piscines, etc.) ;
- les aménagements, extensions, reconstructions sur place de bâtiments existants qui ne respecteraient pas les dispositions du présent article.

La reconstruction d'un bâtiment peut s'effectuer, soit dans l'emprise du bâtiment détruit, soit dans le respect des deux premiers alinéas du présent article.

A l'intersection de deux voies et afin de ménager une bonne visibilité, les constructions et clôtures devront respecter un pan coupé de caractéristiques adaptées à la configuration du carrefour.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait d'au moins un mètre par rapport à ladite limite.

- Un espace suffisant, sur la propriété privée, devra être réalisé afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour pour ne pas s'engager en marche-arrière sur les routes départementales.

3.4 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriétés

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque parcelle ainsi divisée.

• Règle générale :

Les constructions doivent être implantées, soit sur une ou plusieurs limites séparatives aboutissant aux voies, soit en recul.

Lorsque la construction n'est pas en limite séparative, le recul doit être d'au minimum 3 mètres.

Par ailleurs, la distance comptée horizontalement et perpendiculairement, de tout point de la façade comportant des ouvertures constituant des vues au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à 8 mètres.

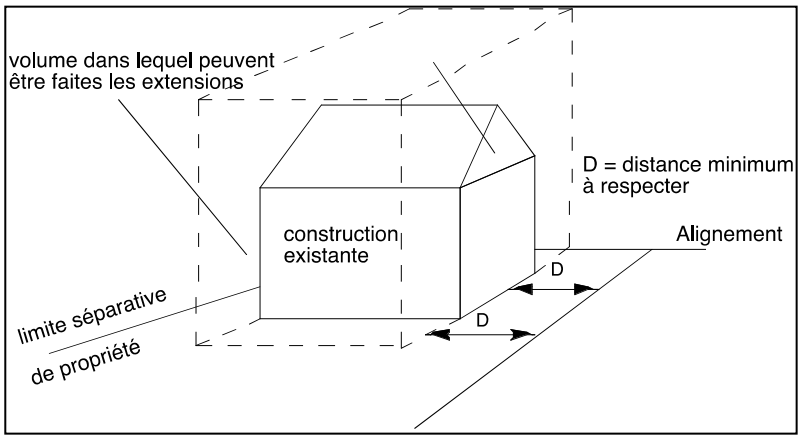
Les abris de jardin d'une emprise au sol inférieure à 10 m2 d'emprise au sol globale par propriété seront implantés soit en limite séparative, soit en retrait d'au moins un mètre par rapport à ladite limite.

• Exceptions :

Cette règle ne s'applique pas aux extensions situées en prolongement d'une construction existante, avec ou sans ouverture**,** et sous la condition suivante :

- Cette extension ne réduit pas la distance minimale effective par rapport aux limites séparatives aboutissant aux voies (voir schéma ci-contre).

- La façade ou le pignon de l'extension sera aveugle.



Implantation des constructions par rapport aux rus : aucune construction ou extension de construction ne peut être édifiée à moins de 5 mètres du ru du Châtelet ou du ru des Grands Champs.

Seules les façades aveugles sont admises en limite séparative.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait d'au moins un mètre par rapport à ladite limite.

3.5 - Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

- Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque parcelle ainsi divisée, en application de l'article R151-21 du code de l'urbanisme, dernier alinéa.

La distance entre deux constructions principales non contiguës doit être au moins égale à 8 mètres lorsque l'une au moins des façades en regard comprend une ouverture constituant des vues, et à 3 mètres dans le cas contraire. Pour les annexes, il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UC.4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

4.1 - Règles volumétriques pour insertion dans le contexte, en lien avec les bâtiments contigus

Il n'est pas fixé de règle.

4.2 - Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

Principes :

Sont autorisées les constructions intégrant des équipements :

- permettant les énergies renouvelables (ex : capteurs solaires, panneaux photovoltaïques, etc.) ;
- et(ou) utilisant des matériaux permettant d'améliorer la performance énergétique des bâtiments (ex : isolation extérieure).

Ce principe s'applique également en cas de réfection partielle ou d'extension d'un bâtiment existant.

Toitures :

Les toitures des bâtiments principaux sont composées d'un ou plusieurs éléments, à deux pentes ou plus, supérieures à 35°, pouvant comprendre des petites parties en toiture-terrasse.

En Site Patrimonial Remarquable et aux abords des Monuments Historiques, les toitures des bâtiments principaux seront recouvertes de tuiles plates (65 / 80 au m2). En dehors du Site Patrimonial Remarquable et des abords des Monuments Historiques, les toitures seront recouvertes de tuiles ou de verrières, ces dernières devant couvrir une surface inférieure à 30% pour chaque pan de toiture.

Toutefois :

- les angles de toitures en croupe, les lucarnes à la capucine, les lucarnes rampantes sont autorisés ;
- en cas d'extension de bâtiment existant, celle-ci présentera soit une pente identique à l'existant, soit une pente supérieure à 35° ;
- les annexes accolées au bâtiment principal ou implantées en limite séparative peuvent comprendre une seule pente, si celle-ci est inférieure à 35° ;
- les annexes non accolées au bâtiment principal ou non implantées en limite séparative peuvent comprendre une seule pente supérieure à 35°, si leur hauteur est inférieure à 4 mètres au faîtage.

Le plus grand linéaire du faîtage de toiture est parallèle ou perpendiculaire à l'alignement ou à l'une des limites séparatives, sauf recherche d'une meilleure exposition au soleil, pour motif de rendement énergétique.

Lorsque l'éclairement des combles est assuré par des lucarnes, la somme des largeurs de celles-ci ne peut excéder, par versant, le tiers de la longueur du faîtage.

L'ensemble de ces dispositions peuvent ne pas être appliquées dans les cas suivants :

- reconstruction à l'identique de bâtiment ;
- extension ou aménagement de bâtiments existants, pour s'harmoniser avec l'existant ;
- architecture contemporaine dont l'intégration à l'environnement urbain est particulièrement justifiée.

Les toitures terrasses sont autorisées à condition d'être végétalisées selon les normes en vigueur et les règles précédentes sur les toitures ne s'appliquent pas. Compte tenu de leur caractère amovible, les jardinières ne sont pas comptabilisées.

Façades :

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non d'une voie publique, doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

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

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et avec l'environnement bâti de la construction.

Toute architecture étrangère à la région est interdite. Les menuiseries en bois pourront être laissées dans leur teinte naturelle.

Les maisons en bardage ou ossature bois sont autorisées, à condition que les chaînages d'angle soient ajustés sans débord.

Clôtures :

La hauteur totale de la clôture n'excédera pas 2,00 mètres (éléments de portail non compris).

La clôture sur rue est constituée au choix :

- d'un grillage (confer article *UC.5.2*), doublé ou non d'une haie, posé sur poteaux métalliques éventuellement scellés sur un soubassement n'excédant pas 0,40 mètre de hauteur ;
- d'un muret maçonné et enduit de 1,40 m de hauteur maximale, éventuellement accompagné d'une haie ;
- d'un muret maçonné et enduit de 0,80 mètre de hauteur maximale, surmonté d'un barreaudage et éventuellement accompagné d'une haie.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de modification non substantielle.

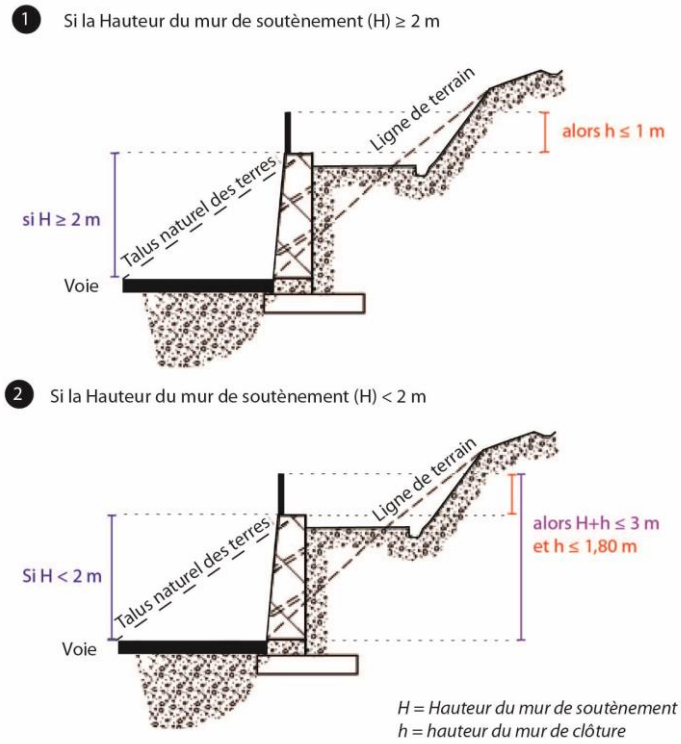
Au hameau de Traveteau, ces dispositions ne s'appliquent pas aux murs en maçonnerie traditionnelle existants, lesquels peuvent être conservés et prolongés (sur la parcelle ou sur les parcelles voisines) dans un aspect et des dimensions similaires à l'existant.

L'emploi de plaques de béton préfabriqué est prohibé, sauf en soubassement inférieur à 0,50 m de hauteur.

Sur limites séparatives, les murs de clôture seront obligatoirement enduits.
Pour les clôtures sur rues, un retrait par rapport à l'alignement des voies pourra être imposé.

En présence d'un mur de soutènement surplombant la rue, la hauteur de la clôture au-delà de la hauteur du mur de soutènement doit obéir aux règles suivantes :

- En cas de mur de soutènement de hauteur supérieure ou égale à 2 mètres, la hauteur de la clôture ne peut excéder 1 mètre (voir point 1 du schéma de principe ci-dessous)
- En cas de mur de soutènement de hauteur strictement inférieure à 2 mètres, la totalité du mur de soutènement et de la clôture ne peut excéder 3 mètres avec une hauteur de la clôture ne pouvant excéder 1,8 mètre (voir point 2 du schéma de principe ci-dessous).



- En cas de création ou de modification des clôtures des propriétés bordant les routes départementales, l'accès devra être réalisé de façon à ne pas stationner le véhicule sur la chaussée le temps de l'ouverture du portail. De plus, un pan coupé et un dégagement pourront être demandés par le gestionnaire de la voirie pour permettre aux riverains de prendre le temps nécessaire avant de s'engager sur la route départementale.

Dispositions diverses

Les dispositions édictées par le présent article, relatives aux toitures, aux façades et aux clôtures, pourront ne pas être imposées en cas d'une adjonction à une construction existante, réalisée dans le même style architectural, ou s'il s'agit d'un projet utilisant des techniques bioclimatiques, ou s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine sous réserve toutefois que leur intégration dans l'environnement naturel ou urbain soit particulièrement étudiée.

Les pompes à chaleur et climatisations seront posées au sol ou implantées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique. L'installation de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques, est autorisée si elle s'intègre par son aspect et sa forme à la construction principale.

Pour les vérandas, verrières ou baies vitrées, les dispositions relatives aux pentes de toitures et aux parements extérieurs pourront ne pas être imposées, à condition que leur hauteur totale soit inférieure à la hauteur à l'égout de la construction principale, sauf en cas de raccord harmonieux avec celle-ci.

4.3 - Performances énergétiques et environnementales.

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

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

4.4 - Prise en compte des risques d'inondation et de submersion.

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UC.5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

5.1 - Coefficient de biotope.

Il n'est pas fixé de règle.

5.2 - Espaces libres et plantations, aires de jeux et de loisir.

Espaces boisés classés :

Les espaces boisés classés, à conserver, à créer ou à protéger, figurant aux documents graphiques sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme.

Plantations :

Les plantations existantes à hautes tiges doivent être maintenues ou remplacées par des arbres d'essence autochtone.

Lorsqu'il est réalisé des haies en clôture, celles-ci doivent privilégier les essences fleuries d'origine autochtone.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places de stationnement.

Les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres ne sont autorisées qu'à une distance minimale de deux mètres de la limite séparative ; une distance minimale de 0,5 mètre devant être respectée dans le cas contraire.

Pour toute propriété, construite ou issue d'une division parcellaire après la date d'approbation du présent P.L.U, une surface au moins égale à 50 % de la superficie du terrain sera maintenue non imperméabilisée, libre de construction comme de circulation. Les parkings filtrants sont toutefois compris dans cette superficie. Cette règle ne s'applique pas aux extensions, dans la limite globale de 40 m2 d'emprise au sol par propriété existante à la date d'approbation du P.L.U.

Toute plantation d'espèces cataloguées invasives (en annexe), est interdite. Il est interdit de planter des haies mono-spécifiques, de même que des essences non locales ou horticoles. Dans les nouvelles plantations, il est recommandé de planter des haies diversifiées d'essences locales citées en annexe.

5.3 - Emplacements réservés aux espaces verts (ou) nécessaires aux continuités écologiques.

Il n'est pas fixé de règle.

5.4 - Espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques.

Il n'est pas fixé de règle.

5.5 - Eléments de paysage et travaux précédés d'une déclaration préalable, délivrance d'un permis de démolir

Toute intervention sur les éléments de la trame paysagère identifiés sur les documents graphiques doit faire l'objet d'une déclaration préalable et ces éléments doivent être conservés ou remplacés.

5.6 - Terrains et espaces inconstructibles en zone urbaine.

Il n'est pas fixé de règle.

5.7 - Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement.

Le niveau de rejet des eaux pluviales dans le réseau est limité à ceux constatés avant l'opération.

Les mares, noues et fossés seront conservés et entretenus, au regard de leur rôle régulateur sur le plan hydrologique, sauf dans le cadre de l'aménagement de circulations douces. Leur création est recommandée.

5.8 - Caractéristiques des clôtures pour continuités écologiques ou l'écoulement des eaux.

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UC.6 - STATIONNEMENT

1 - Principes

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des installations et constructions nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération, à l'occasion de toute construction, division ou installation nouvelle.

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements et extensions mesurées de surface de plancher, à condition :
- qu'elles n'engendrent pas un accroissement du nombre de logement ;
- que les travaux respectent les normes de stationnement figurant au chapitre 2-Nombre d'emplacements.

Cette obligation s'applique en cas de changement de destination, ainsi qu'en cas de construction ou d'aménagement de logements multiples (plusieurs logements dans un même bâtiment, avec ou sans parties communes) ou d'individuels accolés.

Le constructeur peut toutefois être tenu quitte de cette obligation en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement une participation à la collectivité locale compétente pour réalisation d'un parc public de stationnement en application de l'article L.151-33 du code de l'urbanisme.

La réalisation des aires de stationnement n'est pas imposée pour les logements locatifs destinés aux personnes défavorisées au sens de la loi du 31 mai 1990.

Les normes ci-après constituent des minima et n'exonèrent donc pas de l'application du respect du premier alinéa.

Chaque emplacement dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante et doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5 mètres
- largeur : 2,5 mètres
- dégagement : 6 x 2,5 mètres soit une surface moyenne de 27,5 mètres carrés par emplacement, dégagements compris.

En cas de garage en sous-sol, la pente d'accès sera conçue pour ne pas collecter les eaux de ruissellement de la chaussée. La pente, dans les cinq premiers mètres, ne devra pas excéder 5 %, sauf en cas d'extension de bâtiments existants ne respectant pas ces prescriptions.

- Pour toutes les constructions nouvelles ou les changements de destination implantés en bordure des routes départementales, toutes les mesures devront être prises afin d'organiser le stationnement (y compris les visiteurs, personnel, livraison etc.), au sein même de la parcelle. L'organisation du stationnement et les aires de manœuvres doivent être réalisées de manière à permettre les demi-tours au sein de la parcelle. Le stationnement devra être praticable au quotidien, ce qui exclut des places trop étroites, en enfilade ou des dégagements insuffisants. En cas de création de plusieurs logements, un local vélo devra être réalisé et facilement accessible afin d'encourager et de favoriser les modes de déplacement alternatifs. Les piétons et les cycles devront être pris en compte de façon à inciter l'usage de ces modes actifs et ce selon les normes en vigueur.

2 - Nombre d'emplacements

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

Nonobstant les dispositions qui suivent, les constructions de nature et d'importance exceptionnelles pourront faire l'objet de normes différentes, pour autant que le nombre de places permette le stationnement des véhicules hors de la voie publique.

Trois places d'hébergement d'un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes ou d'une résidence universitaire équivalent à un logement. Lorsque le quotient résultant de l'application du précédent alinéa donne un reste, celui-ci n'est pas pris en compte.

- La délivrance des dossiers d'urbanisme pour un équipement d'intérêt public et/ou services publics est subordonnée à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement, hors des voies publiques, des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.

Constructions à usage d'habitation

Hors lotissement ou permis groupé, comprenant création de voirie et/ou espace commun, il est demandé au moins deux places de stationnement par logement.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions à usage locatif bénéficiant d'aides de l'État, en application de l'article L151-35 du code de l'urbanisme.

Dans tout lotissement ou permis groupé, comprenant création de voirie et/ou espace commun, il sera prévu :

- Deux places de stationnement résidentiel par logement, de dimension 5 x 5 m minimum, par recul du portail de l'accès voiture par rapport à l'emprise de voirie
- Au moins une place de stationnement visiteurs par logement laquelle sera banalisée, sans pouvoir être affectée à un usage privatif.

Constructions à usage de bureau

Pour les bureaux, il sera réalisé une place de stationnement pour 55 m2 de surface de plancher.

Hôtels (et chambres d'hôtes et gîtes ruraux), restaurants, salles de spectacles :

Il doit être aménagé au moins une place de stationnement pour :

- 1 chambre d'hôtel ;
- 10 mètres carrés de salle de restaurant ;
- 3 places de spectacle.

Constructions à usage d'activités artisanales et/ou commerciales

Il est créé une place de stationnement par 50 m2 de surface de plancher.

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

3 - Stationnement des véhicules non motorisés

Les dispositions suivantes concernent :

- Les constructions et installations nouvelles autorisées à l'exception de l'habitat individuel ;
- Les changements de destination sauf impossibilité technique.

Stationnement des vélos

Un espace réservé aux vélos est intégré au bâtiment ou constitue une entité indépendante aménagée selon les dispositions suivantes :

- L'espace nécessaire au stationnement vélo doit être clos, couvert, éclairé et sécurisé, il peut cependant être non étanche à l'air (claustra…) mais doit être protégé des intempéries. Il doit se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis les points d'entrée du bâtiment. Il doit être accessible aux personnes handicapées.
- Des prises électriques pour les vélos à assistance électrique peuvent être réservées dans les locaux de stationnement vélo.
- Le local vélo doit comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins par une roue.

Construction à destination d'habitation collective : a minima 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m2 par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m2.
Construction à destination de bureaux : l'espace possède une surface représentant a minima 1,5 % de la surface de plancher du bâtiment.
Construction à destination de commerce (hors ensemble commercial au sens du code du commerce) et d'activités de service : l'espace possède a minima un nombre de places calculé par rapport à 15 % de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans le bâtiment.
Construction à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics : l'espace possède a minima un nombre de places calculé par rapport à 15 % de l'effectif d'agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment.

Dans le cas d'établissements d'enseignement

Pour les équipements scolaires, il sera réalisé a minima une place de stationnement sécurisé des vélos pour 8 à 12 élèves (écoles primaires, collèges, lycées, universités et autres).

SECTION III - EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE UC.7 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

- Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation et en état de viabilité. Toute création de desserte automobile sur un chemin rural ou d'exploitation non viabilisé est interdite.

La largeur des accès doit être comprise entre 3 et 5 mètres.

Aucun accès aux constructions ne peut se faire à moins de 0,30 m au-dessous du niveau le plus bas de la voie de desserte considéré au droit de la construction (interdiction des garages en sous-sol), sauf si la topographie du terrain l'implique.

- *Voirie :*

En cas de création d'une ou plusieurs voies, celles-ci doivent être aménagées, si elles se terminent en impasse sous forme de placette si elles desservent au plus 5 logements et de façon à ce que les véhicules puissent tourner sans manœuvre, si elles desservent plus de 5 logements.

Des conditions particulières peuvent être imposées en matière de tracé, de largeur, et comme de modalités d'exécution, dans l'intérêt de la circulation, de la sécurité, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique.
Les voies nouvelles devront comporter un trottoir de 1,40 m libre de toute entrave (PMR) et une largeur de chaussée de 5 mètres minimum.

Un système de protection des trottoirs pour piétons (bordures/bornes/barrières) sera mis en place.

Les voies en impasse seront de préférence de type autos-piétons, de 6 mètres d'emprise avec caniveau central ou mono-pente.

En cas de réalisation de plusieurs logements sur l'unité foncière, les engins de secours devront pénétrer dans la propriété et éviter le stationnement sur la route départementale.

• Dimensions des voies publiques de desserte des collectes :

La largeur des voies publiques doit rendre possible le passage des véhicules de collecte vis-à-vis des véhicules en stationnement et faciliter le ramassage des bacs.

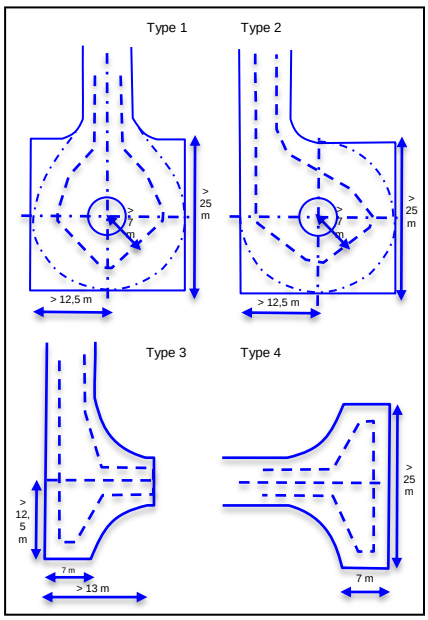
La structure de la chaussée doit être adaptée au passage d'un véhicule poids lourd dont le poids total autorise en charge (Ptac) est de 26 tonnes.

Les pentes doivent être inférieures à 12% dans les tronçons où les bennes ne doivent pas s'arrêter, et à 10% lorsqu'elles sont susceptibles de s'arrêter. Le rayon de giration ne doit pas être inférieur à 12,5 mètres.

Ces prescriptions doivent être mises en œuvre dans le cadre de toute nouvelle construction (ou d'évolution de la voirie) sous peine de non desserte par le service de collecte et de création d'un point de regroupement.

• Caractéristiques des voies en impasse :

Pour que la collecte s'y effectue, les nouvelles voies en impasse doivent se terminer par une aire de retournement libre de stationnement et sur voie publique de façon à ce que le véhicule de collecte puisse effectuer un demi-tour sans manœuvre spécifique.



Les dimensions de ces aires doivent être compatibles avec les caractéristiques des véhicules de collecte suivantes :

- Largeur : 3,20 mètres (avec rétroviseurs)
- Longueur hors tout : 9,5 mètres
- Hauteur hors tout : 3,80 mètres
- Empattement : 5,00 mètres
- Rayon de braquage : 10,00 mètres.

Dans le cas où une aire de retournement ne peut pas être aménagée, une aire de manœuvre en «T » doit être prévue. Ces prescriptions doivent être mises en œuvre dans le cadre de toute nouvelle construction (ou d'évolution de la voirie) sous peine de non desserte par le service de collecte et de création d'un point de regroupement.

Dans le cas où une aire de manœuvre en T n'est pas possible, un point de regroupement des bacs, construit en dur et clos, doit être aménagé à l'entrée de l'impasse. L'emplacement de ce point de regroupement satisfaisant aux contraintes techniques et environnementales sera défini par les services techniques de la commune concernée, en collaboration avec la Collectivité compétente, laquelle associera les collecteurs. En ce qui concerne les voies en impasse existantes, une solution pratique propre à chaque cas doit être trouvée en concertation entre les services techniques de la commune, les usagers, les gestionnaires du site et avec la Collectivité compétente, laquelle associera le collecteur.

Ces règles peuvent ne pas s'appliquer :

- aux aménagements, extensions et annexes, de constructions existantes;
- à la reconstruction sur place d'un bâtiment existant détruit en tout ou en partie à la suite d'un sinistre ou d'une démolition.

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

Le service gestionnaire de la voirie départementale sera consulté pour tout aménagement devant disposer d'un accès sur voirie départementale. Aucun accès riverain direct n'est autorisé au niveau de la RD 605. Un accès réalisé dans le cadre d'un aménagement public et global pourra être autorisé s'il répond aux conditions de sécurité routière.

- Aucun nouvel accès privatif ne sera autorisé le long des routes départementales. En cas de création de division d'une unité foncière, l'accès existant devra être privilégié et mutualisé pour éviter la multiplication des accès qui est de nature à multiplier les points de conflits sur une route départementale. En cas de modification de l'accès existant, donnant sur une route départementale, des mesures pourront être demandées afin de sécuriser les entrées et les sorties de l'unité foncière.

Tout projet peut être interdit ou se voir imposer des prescriptions spéciales d'aménagement de la voirie, si les dessertes et accès présentent un risque pour la sécurité de tout usager ou, si par sa situation et son importance, le projet porte atteinte à la pérennité et à la fluidité du réseau routier.

- En cas de création d'une ou plusieurs voies, des conditions particulières seront imposées, au regard des orientations d'aménagement et de programmation, en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation automobile et piétonnière et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

ARTICLE UC.8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes pour l'alimentation et la défense incendie.

2 - Assainissement

Les constructions nouvelles doivent être équipées d'un réseau séparatif eaux usées - eaux pluviales.

a) Eaux usées - Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées. En l'absence d'un réseau ou de système d'épuration collectif, ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, et notamment en secteur UCa, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.

Ces dispositifs doivent être conçus de façon à être inspectés facilement et à être mis hors circuit, la construction devant être directement raccordée au réseau collectif dans un délai de deux ans à compter de la mise en service du réseau.

Le rejet dans le réseau des eaux résiduaires industrielles, s'il est autorisé, peut être soumis à un pré-traitement.

b) Eaux pluviales – Si la disposition des bâtiments le permet, les eaux de ruissellement et de toiture seront recueillies et infiltrées sur la propriété. Le stockage des eaux pluviales pour des usages domestiques est cependant autorisé.

Dans le cas contraire et s'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau, ou en son absence dans les caniveaux de la chaussée mais sans ruissellement sur les trottoirs.

L'excédent d'eau de ruissellement non infiltrable ou valorisable peut être soumis à des limitations de débits de rejet avant raccordement au réseau public d'assainissement, afin de limiter à l'aval les risques d'inondations ou de déversement d'eaux polluées au milieu naturel.

Dans tous les cas, les rejets dans le réseau seront limités à ceux constatés avant l'aménagement. L'infiltration de l'eau de pluie doit être faite au plus près de l'endroit où elle tombe lorsque cela est techniquement possible. Des techniques alternatives peuvent être employées, telles que des noues ou des puits filtrants, visant à limiter les volumes d'eaux de ruissellement collectés.

Les projets neufs ou de renouvellement urbain du domaine public ou privé doivent étudier et mettre en œuvre des techniques permettant d'approcher un rejet nul d'eau pluviale dans les réseaux (qu'ils soient

unitaires ou séparatifs), du moins pour les pluies courantes (période de retour de quelques jours à quelques mois).

Dans les opérations d'ensemble comportant au moins trois constructions principales :

- la mise en place d'un réseau séparatif est obligatoire ;
- l'ensemble des eaux pluviales des surfaces imperméabilisées doit être collecté, épuré des hydrocarbures et dirigé dans un dispositif collectif apte à réguler les eaux pluviales, puis rejeté soit dans le réseau collectif, soit directement dans un émissaire naturel.

3 – Autres réseaux :

Dans les lotissements et opérations d'ensemble, ils doivent être enterrés, sur les parcelles et sur les voies nouvelles. En cas de création de voie nouvelle, les réseaux doivent être enterrés.

Le raccordement des constructions nouvelles ne constituant pas un aménagement ou extension de construction existante, doit se faire en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

- Lors de la réalisation de plusieurs logements, l'aire de stockage des containers d'ordures ménagères devra être réalisée au sein de la parcelle privée de façon à ne pas entraver le passage de l'espace public. Cette aire devra être aménagée pour éviter que les containers se retrouvent sur la route départementale et en accord avec le gestionnaire de la collecte des déchets ménagers.

*

* *

TITRE I

CHAPITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone où dominent les constructions importantes, soit qu'elles constituent de l'habitat collectif, soit qu'elles constituent des équipements collectifs.

La nature des constructions édifiées dans cette zone lui confère un caractère spécifique, tant sur le plan de la morphologie (emprise, hauteur, implantation), liée à la fonction des bâtiments, qu'en termes de typologie architecturale (composition, modénatures, décor, etc.), et qui nécessite par essence de se distinguer de l'architecture privée. Le présent règlement vise donc à permettre la plus grande souplesse dans les modalités de réalisation ou d'évolution de ces bâtiments.

Cette zone comporte deux secteurs :

- Un secteur UD a, voué exclusivement aux équipements collectifs, aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et aux logements dédiés aux personnes âgées.

- Un secteur UD b, voué essentiellement aux logements collectifs, aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Les constructions nouvelles à usage d'habitation ou de bureau, en front de la RD 605, doivent disposer d'une isolation phonique.

• En application de l'arrêté préfectoral 99 DAI 1 CV 02, du 19 mai 1999, toutes les constructions sont soumises au respect de normes d'isolation phonique dans une bande, matérialisée sur les documents graphiques :

- en bordure de la RN 105 (RD 605) : une bande variant de 30 à 100 mètres,
- en bordure de l'autoroute A5 : une bande de 250 mètres,
- en bordure de la ligne du TGV : une bande de 300 mètres, mesurées du bord extérieur de la chaussée ou de la voie. Les constructions y sont soumises au respect de normes d'isolation phonique (cf. annexes).

Tout programme de construction important, présentant une incidence sur les besoins en équipements d'infrastructure comme de superstructure, pourra faire l'objet d'un projet urbain partenarial (en application de l'article L332-11-3 du code de l'urbanisme) sur délibération du conseil municipal.

*

* *

SECTION I

ARTICLE UD.1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

1.1 - Sont interdites :

- Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UD.1.2.1 ci-dessous sont interdites, et notamment :

- Les stockages d'ordures ménagères, de matériaux, machines ou véhicules à détruire, résidus urbains.

- Les constructions à usage d'activités de transports, ainsi que les activités nécessitant un besoin de stationnement hors de proportion avec la fonction résidentielle de la zone.

⊙ Zones traversées par le gazoduc :

Concernant la zone traversée par les gazoducs les prescriptions de préservation de la fréquentation humaine du site sont les suivantes (arrêté préfectoral n° 17 DCSE SERV 31 du 17 décembre 2017) : : Consulter GRTgaz Direction des Opérations Département Maintenance Données Techniques et travaux Divers. 2 rue Pierre Timbaud. 92238 GENNEVILLIERS CEDEX.

Conformément à l'article R.555-30 b) du code de l'environnement, les servitudes sont suivantes, en fonction des zones d'effets :

A - Servitude SUP1 : La délivrance d'un permis de construire relatif à un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou à un immeuble de grande hauteur est subordonnée à la fourniture d'une analyse de compatibilité ayant reçu l'avis favorable du transporteur ou, en cas d'avis défavorable du transporteur, l'avis favorable du Préfet rendu au vu de l'expertise mentionnée au III de l'article R.555-31 du code de l'environnement (25 mètres de part et d'autre de l'axe de la canalisation DN 100 ; 245 mètres de part et d'autre de l'axe de la canalisation DN 500, 12 mètres de part et d'autre de l'axe de l'installation annexe Ferlandière, 75 mètres de part et d'autre de l'axe de l'installation annexe Châtelet-en-Brie).

L'analyse de compatibilité, prévue à l'article R431-16 j) du code de l'urbanisme, est établie conformément aux dispositions de l'arrêté ministériel du 5 mars 2014 susvisé.

B - Servitude SUP2 : L'ouverture d'un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 300 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur est interdite (5 mètres de part et d'autre de l'axe des canalisations DN 100 et DN 500, 8 mètres de part et d'autre de l'axe de l'installation annexe Ferlandière, 6 mètres de part et d'autre de l'axe de l'installation annexe Châtelet-en-Brie).

C - Servitude SUP3 : L'ouverture d'un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur est interdite (5 mètres de part et d'autre de l'axe des canalisations DN 100 et DN 500, 8 mètres de part et d'autre de l'axe de l'installation annexe Ferlandière, 6 mètres de part et d'autre de l'axe de l'installation annexe Châtelet-en-Brie).

1.2 - Sont soumis à conditions :

- Les travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol mentionnés aux articles R 421-19 à R 421-22 du Code de l'Urbanisme sont soumis à permis d'aménager.

- Les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application des articles L421-3 et R421-27 du Code de l'Urbanisme en périmètre du Site Patrimonial Remarquable et aux abords des Monuments Historiques.

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article R421-12 alinéa d du Code de l'Urbanisme).

- Les coupes ou abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés* au titre de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme.

• Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément paysager identifié par un P.L.U en application des articles L151-19 ou L151-23 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable.

• En application de l'arrêté préfectoral 99 DAI 1 CV 02, du 19 mai 1999, toutes les constructions sont soumises au respect de normes d'isolation phonique (cf. annexes du P.L.U) dans une bande, matérialisée sur les documents graphiques :

- en bordure de la RN 105 (RD 605) : une bande variant de 30 à 100 mètres,
- en bordure de l'autoroute A5 : une bande de 250 mètres,
- en bordure de la ligne du TGV : une bande de 300 mètres, mesurées du bord extérieur de la chaussée ou de la voie. Les constructions y sont soumises au respect de normes d'isolation phonique (cf. annexes).

- Pour les constructions et aménagements à implanter dans les secteurs exposés à un aléa des argiles (voir carte en annexe III), sont applicables les recommandations reportées en annexe II. Il importe aux constructeurs de prendre toute précaution et disposition, dans ces zones, pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées. Dans les zones d'exposition au « retrait-gonflement des sols argileux » moyenne et forte, il est imposé la réalisation d'études de sol pour toutes les constructions à usage d'habitation.

- La zone UD comporte aussi des secteurs humides de classe 3 (voir annexes IV du règlement) : avant tout projet, il conviendra de vérifier le caractère non humide de ces sites. Les projets concernant ces secteurs pourront être soumis aux procédures au titre de la loi sur l'Eau, afin de définir des mesures de protection appropriées en cas de zones humides avérées.

1.2.1 Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions définies :

• Dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions et installations à condition qu'elles soient à usage d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, ou d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

- L'aménagement, l'extension, la reconstruction des bâtiments à usage de logement existant, à condition qu'ils ne changent pas de destination.

- Les aires de stationnement, couvertes ou non, les aires de jeux, d'attraction et de sport, destinées à couvrir les besoins des occupants des constructions existantes sur le terrain.

- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient liés à la réalisation et utilisation du sol autorisées sur la zone, des aménagements paysagers ou pour assurer la rétention des eaux pluviales.

- 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.

• Dans le secteur UD a :

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, si elles sont destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire au gardiennage des équipements, ou par nécessité ou utilité de service, ou si elles sont affectées au logement de personnes âgées dans le cadre de la réalisation d'une résidence-service ou d'une opération répondant aux mêmes besoins.

- Les constructions à usage de bureaux et de services, nécessaires au fonctionnement d'une résidence-service ou d'une opération répondant aux mêmes besoins.

• Dans le secteur UD b :

- Les constructions à usage d'habitation ainsi que leurs annexes et les clôtures.

- Les constructions et changements de destination à usages de bureaux et services, ainsi que leurs annexes et clôtures.

ARTICLE UD.2 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE.

2.1 - Mixité des destinations ou sous-destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière.

Il n'est pas fixé de règle.

2.2 - Majorations de volume constructible.

Il n'est pas fixé de règle.

2.3 - Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions.

Il n'est pas fixé de règle.

2.4 - Quartiers dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale.

Il n'est pas fixé de règle.

2.5 - Majorations de volume constructible (habitations).

Il n'est pas fixé de règle.

SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UD.3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.1 - Emprise au sol.

• Il n'est pas fixé de règle.

3.2 - Hauteur maximale des constructions

• Les constructions peuvent atteindre soit la hauteur de faîtage du plus haut des bâtiments existants sur le terrain, soit une hauteur maximale de 12 mètres au faîtage.

3.3 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

• Les constructions peuvent être édifiées sur toute la profondeur du terrain.

- Un espace suffisant, sur la propriété privée, devra être réalisé afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour pour ne pas s'engager en marche-arrière sur les routes départementales.

3.4 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriétés

• Règle générale :

Les constructions doivent être implantées, soit sur une ou plusieurs limites séparatives aboutissant aux voies, soit en recul.
Les annexes de plus de 20 m2, non accolées à la construction principale, doivent être implantées sur une des limites séparatives aboutissant aux voies.

Lorsque la construction n'est pas en limite séparative, le recul doit être d'au minimum 3 mètres.

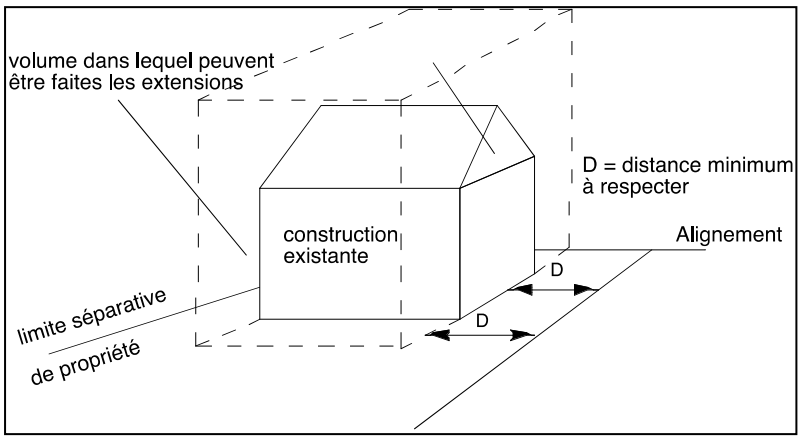
Par ailleurs, la distance comptée horizontalement et perpendiculairement, de tout point de la façade comportant des ouvertures constituant des vues au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à 8 mètres.

• Exceptions :

Cette règle ne s'applique pas aux extensions situées en prolongement d'une construction existante, avec ou sans ouverture**,** et sous la condition suivante :

- Cette extension ne réduit pas la distance minimale effective par rapport aux limites séparatives aboutissant aux voies (voir schéma ci-contre).

- La façade ou le pignon de l'extension pourra comporter des baies.



Seules les façades aveugles sont admises en limite séparative.

Les abris de jardin d'une emprise au sol inférieure à 10 m2 seront implantés soit en limite séparative, soit en retrait d'au moins un mètre par rapport à ladite limite.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait d'au moins un mètre par rapport à ladite limite.

3.5 - Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

La distance entre deux constructions principales non contiguës doit être au moins égale à 3 mètres.

ARTICLE UD.4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

4.1 - Règles volumétriques pour insertion dans le contexte, en lien avec les bâtiments contigus

Il n'est pas fixé de règle.

4.2 - Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

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

Principes :

Sont autorisées les constructions intégrant des équipements :

- permettant les énergies renouvelables (ex : capteurs solaires, panneaux photovoltaïques, etc.) ;
- et(ou) utilisant des matériaux permettant d'améliorer la performance énergétique des bâtiments (ex : isolation extérieure).

Ce principe s'applique également en cas de réfection partielle ou d'extension d'un bâtiment existant.

Les toitures terrasses sont autorisées à condition d'être végétalisées selon les normes en vigueur. Compte tenu de leur caractère amovible, les jardinières ne sont pas comptabilisées.

Façades :

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non d'une voie publique, doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

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

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et avec l'environnement bâti de la construction.

Toute architecture étrangère à la région est interdite. Les menuiseries en bois pourront être laissées dans leur teinte naturelle.

Les maisons en bardage ou ossature bois sont autorisées, à condition que les chaînages d'angle soient ajustés sans débord.

Clôtures :

La hauteur totale de la clôture n'excédera pas 2,00 mètres (éléments de portail non compris).

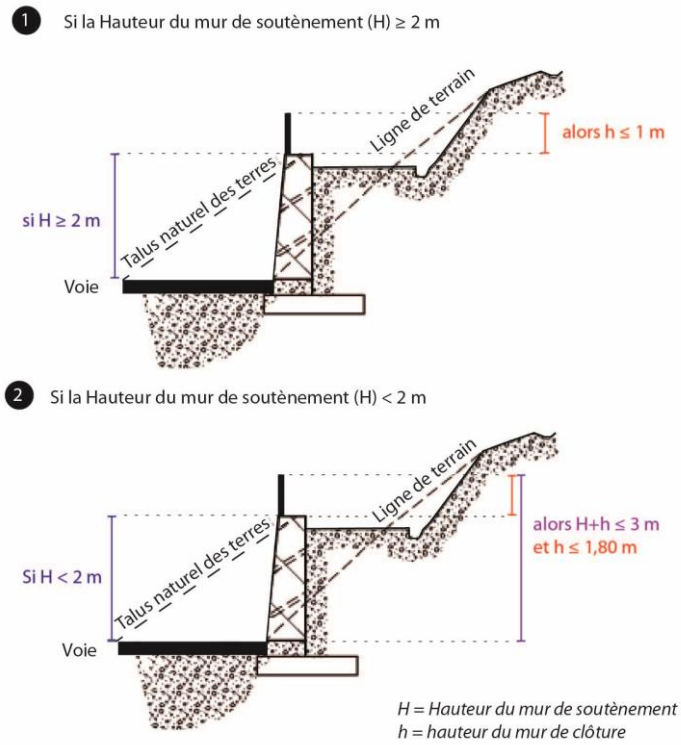
Les clôtures sur rue comme en limite séparative seront obligatoirement composées d'un grillage à maille soudée de couleur verte, doublé d'une haie composée d'essences locales, telles que recommandées par Seine-et-Marne Environnement.

La réfection à l'identique des clôtures existantes est autorisée.

Pour les clôtures sur rues, un retrait par rapport à l'alignement des voies pourra être imposé.

En présence d'un mur de soutènement surplombant la rue, la hauteur de la clôture au-delà de la hauteur du mur de soutènement doit obéir aux règles suivantes :

- En cas de mur de soutènement de hauteur supérieure ou égale à 2 mètres, la hauteur de la clôture ne peut excéder 1 mètre (voir point 1 du schéma de principe ci-dessous)
- En cas de mur de soutènement de hauteur strictement inférieure à 2 mètres, la totalité du mur de soutènement et de la clôture ne peut excéder 3 mètres avec une hauteur de la clôture ne pouvant excéder 1,8 mètre (voir point 2 du schéma de principe ci-dessous).



- En cas de création ou de modification des clôtures des propriétés bordant les routes départementales, l'accès devra être réalisé de façon à ne pas stationner le véhicule sur la chaussée le temps de l'ouverture du portail. De plus, un pan coupé et un dégagement pourront être demandés par le gestionnaire de la voirie pour permettre aux riverains de prendre le temps nécessaire avant de s'engager sur la route départementale.

Dispositions diverses

Les pompes à chaleur et climatisations seront posées au sol ou implantées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique. L'installation de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques, est autorisée si elle s'intègre par son aspect et sa forme à la construction principale.

4.3 - Performances énergétiques et environnementales.

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

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

4.4 - Prise en compte des risques d'inondation et de submersion.

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UD.5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

5.1 - Coefficient de biotope.

Il n'est pas fixé de règle.

5.2 - Espaces libres et plantations, aires de jeux et de loisir.

Espaces boisés classés :

Les espaces boisés classés, à conserver, à créer ou à protéger, figurant aux documents graphiques sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme.

Obligations de planter :

Les plantations existantes à hautes tiges doivent être maintenues ou remplacées par des arbres d'essence autochtone.

Lorsqu'il est réalisé des haies en clôture, celles-ci doivent privilégier les essences fleuries d'origine autochtone.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places de stationnement.

Les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres ne sont autorisées qu'à une distance minimale de deux mètres de la limite séparative ; une distance minimale de 0,5 mètre devant être respectée dans le cas contraire.

Pour toute propriété, construite ou issue d'une division parcellaire après la date d'approbation du présent P.L.U, une surface au moins égale à 50 % de la superficie du terrain sera maintenue non imperméabilisée, libre de construction comme de circulation. Les parkings filtrants sont toutefois compris dans cette superficie. Cette règle ne s'applique pas aux extensions, dans la limite globale de 40 m2 d'emprise au sol par propriété existante à la date d'approbation du P.L.U.

Toute plantation d'espèces cataloguées invasives (en annexe), est interdite. Il est interdit de planter des haies mono-spécifiques, de même que des essences non locales ou horticoles. Dans les nouvelles plantations, il est recommandé de planter des haies diversifiées d'essences locales citées en annexe.

5.3 - Emplacements réservés aux espaces verts (ou) nécessaires aux continuités écologiques.

Il n'est pas fixé de règle.

5.4 - Espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques.

Il n'est pas fixé de règle.

5.5 - Eléments de paysage et travaux précédés d'une déclaration préalable, délivrance d'un permis de démolir

Toute intervention sur les éléments de la trame paysagère identifiés sur les documents graphiques doit faire l'objet d'une déclaration préalable et ces éléments doivent être conservés ou remplacés.

5.6 - Terrains et espaces inconstructibles en zone urbaine.

Il n'est pas fixé de règle.

5.7 - Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement.

Le niveau de rejet des eaux pluviales dans le réseau est limité à ceux constatés avant l'opération.

Les mares, noues et fossés seront conservés et entretenus, au regard de leur rôle régulateur sur le plan hydrologique, sauf dans le cadre de l'aménagement de circulations douces. Leur création est recommandée.

5.8 - Caractéristiques des clôtures pour continuités écologiques ou l'écoulement des eaux.

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UD.6 - STATIONNEMENT

1 - Principes

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des installations et constructions nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération, à l'occasion de toute construction, division ou installation nouvelle.

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements et extensions mesurées de surface de plancher, à condition :

- qu'elles n'engendrent pas un accroissement du nombre de logement ;
- que les travaux respectent les normes de stationnement figurant au chapitre 2-Nombre d'emplacements.

Cette obligation s'applique en cas de changement de destination, ainsi qu'en cas de construction ou d'aménagement de logements multiples (plusieurs logements dans un même bâtiment, avec ou sans parties communes) ou d'individuels accolés.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions à usage locatif bénéficiant d'aides de l'État, en application de l'article L151-35 du code de l'urbanisme.

Chaque emplacement dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante et doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5 mètres
- largeur : 2,5 mètres
- dégagement : 6 x 2,5 mètres soit une surface moyenne de 27,5 mètres carrés par emplacement, dégagements compris.

En cas de garage en sous-sol, la pente d'accès sera conçue pour ne pas collecter les eaux de ruissellement de la chaussée. La pente, dans les cinq premiers mètres, ne devra pas excéder 5 %, sauf en cas d'extension de bâtiments existants ne respectant pas ces prescriptions.

- Pour toutes les constructions nouvelles ou les changements de destination implantés en bordure des routes départementales, toutes les mesures devront être prises afin d'organiser le stationnement (y compris les visiteurs, personnel, livraison etc.), au sein même de la parcelle. L'organisation du stationnement et les aires de manœuvres doivent être réalisées de manière à permettre les demi-tours au sein de la parcelle. Le stationnement devra être praticable au quotidien, ce qui exclut des places trop étroites, en enfilade ou des dégagements insuffisants. En cas de création de plusieurs logements, un local vélo devra être réalisé et facilement accessible afin d'encourager et de favoriser les modes de déplacement alternatifs. Les piétons et les cycles devront être pris en compte de façon à inciter l'usage de ces modes actifs et ce selon les normes en vigueur.

2 - Nombre d'emplacements

Trois places d'hébergement d'un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes ou d'une résidence universitaire équivalent à un logement. Lorsque le quotient résultant de l'application du précédent alinéa donne un reste, celui-ci n'est pas pris en compte.

- La délivrance des dossiers d'urbanisme pour un équipement d'intérêt public et/ou services publics est subordonnée à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement, hors des voies publiques, des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.

3 - Stationnement des véhicules non motorisés

Les dispositions suivantes concernent :

- Les constructions et installations nouvelles autorisées à l'exception de l'habitat individuel ;
- Les changements de destination sauf impossibilité technique.

Stationnement des vélos

Un espace réservé aux vélos est intégré au bâtiment ou constitue une entité indépendante aménagée selon les dispositions suivantes :

- L'espace nécessaire au stationnement vélo doit être clos, couvert, éclairé et sécurisé, il peut cependant être non étanche à l'air (claustra…) mais doit être protégé des intempéries. Il doit se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis les points d'entrée du bâtiment. Il doit être accessible aux personnes handicapées.
- Des prises électriques pour les vélos à assistance électrique peuvent être réservées dans les locaux de stationnement vélo.
- Le local vélo doit comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins par une roue.

Construction à destination d'habitation collective : a minima 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m2 par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m2.
Construction à destination de bureaux : l'espace possède une surface représentant a minima 1,5 % de la surface de plancher du bâtiment.
Construction à destination d'activités de service : l'espace possède a minima un nombre de places calculé par rapport à 15 % de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans le bâtiment.
Construction à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics : l'espace possède a minima un nombre de places calculé par rapport à 15 % de l'effectif d'agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment.

Dans le cas d'établissements d'enseignement

Pour les équipements scolaires, il sera réalisé a minima une place de stationnement sécurisé des vélos pour 8 à 12 élèves (écoles primaires, collèges, lycées, universités et autres).

ARTICLE UD.7 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation et en état de viabilité. Toute création de desserte automobile sur un chemin rural ou d'exploitation non viabilisé est interdite.

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

Des conditions particulières peuvent être imposées en matière de tracé, de largeur, et de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation, de la sécurité, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique.

Les voies nouvelles devront comporter un trottoir de 1,40 m libre de toute entrave (PMR) et une largeur de chaussée de 5 mètres minimum. Un système de protection des trottoirs pour piétons (bordures/ bornes/ barrières) sera mis en place.

Les voies en impasse seront de préférence de type autos-piétons, de 6 mètres d'emprise avec caniveau central ou mono-pente.

En cas de réalisation de plusieurs logements sur l'unité foncière, les engins de secours devront pénétrer dans la propriété et éviter le stationnement sur la route départementale.

• Dimensions des voies publiques de desserte des collectes :

La largeur des voies publiques doit rendre possible le passage des véhicules de collecte vis-à-vis des véhicules en stationnement et faciliter le ramassage des bacs.

La structure de la chaussée doit être adaptée au passage d'un véhicule poids lourd dont le poids total autorise en charge (Ptac) est de 26 tonnes.

Les pentes doivent être inférieures à 12% dans les tronçons où les bennes ne doivent pas s'arrêter, et à 10% lorsqu'elles sont susceptibles de s'arrêter. Le rayon de giration ne doit pas être inférieur à 12,5 mètres.

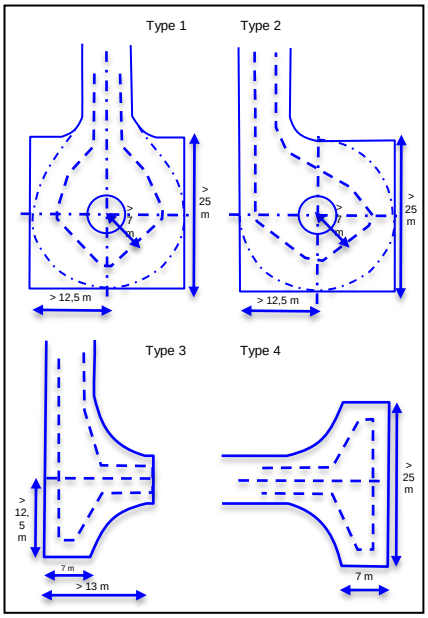
Ces prescriptions doivent être mises en œuvre dans le cadre de toute nouvelle construction (ou d'évolution de la voirie) sous peine de non desserte par le service de collecte et de création d'un point de regroupement.

• Caractéristiques des voies en impasse :

Pour que la collecte s'y effectue, les nouvelles voies en impasse doivent se terminer par une aire de retournement libre de stationnement et sur voie publique de façon à ce que le véhicule de collecte puisse effectuer un demi-tour sans manœuvre spécifique.

Les dimensions de ces aires doivent être compatibles avec les caractéristiques des véhicules de collecte suivantes :

- Largeur : 3,20 mètres (avec rétroviseurs)
- Longueur hors tout : 9,5 mètres
- Hauteur hors tout : 3,80 mètres
- Empattement : 5,00 mètres
- Rayon de braquage : 10,00 mètres.



Dans le cas où une aire de retournement ne peut pas être aménagée, une aire de manœuvre en «T » doit être prévue. Ces prescriptions doivent être mises en œuvre dans le cadre de toute nouvelle construction (ou d'évolution de la voirie) sous peine de non desserte par le service de collecte et de création d'un point de regroupement.

Dans le cas où une aire de manœuvre en T n'est pas possible, un point de regroupement des bacs, construit en dur et clos, doit être aménagé à l'entrée de l'impasse. L'emplacement de ce point de regroupement satisfaisant aux contraintes techniques et environnementales sera défini par les services techniques de la commune concernée, en collaboration avec la Collectivité compétente, laquelle associera les collecteurs. En ce qui concerne les voies en impasse existantes, une solution pratique propre à chaque cas doit être trouvée en concertation entre les services techniques de la commune, les usagers, les gestionnaires du site et avec la Collectivité compétente, laquelle associera le collecteur.

Ces règles peuvent ne pas s'appliquer :

- aux aménagements, extensions et annexes, de constructions existantes ;
- à la reconstruction sur place d'un bâtiment existant détruit en tout ou en partie à la suite d'un sinistre ou d'une démolition.

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

Le service gestionnaire de la voirie départementale sera consulté pour tout aménagement devant disposer d'un accès sur voirie départementale. Aucun accès riverain direct n'est autorisé au niveau de la RD 605. Un accès réalisé dans le cadre d'un aménagement public et global pourra être autorisé s'il répond aux conditions de sécurité routière.

- Aucun nouvel accès privatif ne sera autorisé le long des routes départementales. En cas de création de division d'une unité foncière, l'accès existant devra être privilégié et mutualisé pour éviter la multiplication des accès qui est de nature à multiplier les points de conflits sur une route départementale. En cas de modification de l'accès existant, donnant sur une route départementale, des mesures pourront être demandées afin de sécuriser les entrées et les sorties de l'unité foncière.

Tout projet peut être interdit ou se voir imposer des prescriptions spéciales d'aménagement de la voirie, si les dessertes et accès présentent un risque pour la sécurité de tout usager ou, si par sa situation et son importance, le projet porte atteinte à la pérennité et à la fluidité du réseau routier.

ARTICLE UD.8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes pour l'alimentation et la défense incendie.

2 - Assainissement

Les constructions nouvelles doivent être équipées d'un réseau séparatif eaux usées - eaux pluviales.

a) Eaux usées - Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées.

En l'absence d'un réseau ou de système d'épuration collectif, ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.

Ces dispositifs doivent être conçus de façon à être inspectés facilement et à être mis hors circuit, la construction devant être directement raccordée au réseau collectif dans un délai de deux ans à compter de la mise en service du réseau.

b) Eaux pluviales – Si la disposition des bâtiments le permet, les eaux de ruissellement et de toiture seront recueillies et infiltrées sur la propriété. Le stockage des eaux pluviales pour des usages domestiques est cependant autorisé.

Dans le cas contraire et s'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les

aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau, ou en son absence dans les caniveaux de la chaussée mais sans ruissellement sur les trottoirs.

L'excédent d'eau de ruissellement non infiltrable ou valorisable peut être soumis à des limitations de débits de rejet avant raccordement au réseau public d'assainissement, afin de limiter à l'aval les risques d'inondations ou de déversement d'eaux polluées au milieu naturel.

Dans tous les cas, les rejets dans le réseau seront limités à ceux constatés avant l'aménagement. L'infiltration de l'eau de pluie doit être faite au plus près de l'endroit où elle tombe lorsque cela est techniquement possible. Des techniques alternatives peuvent être employées, telles que des noues ou des puits filtrants, visant à limiter les volumes d'eaux de ruissellement collectés.

Les projets neufs ou de renouvellement urbain du domaine public ou privé doivent étudier et mettre en œuvre des techniques permettant d'approcher un rejet nul d'eau pluviale dans les réseaux (qu'ils soient unitaires ou séparatifs), du moins pour les pluies courantes (période de retour de quelques jours à quelques mois).

3 – Autres réseaux :

Le raccordement des constructions nouvelles ou constituant un aménagement ou extension de construction existante, doit se faire en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

- Lors de la réalisation de plusieurs logements, l'aire de stockage des containers d'ordures ménagères devra être réalisée au sein de la parcelle privée de façon à ne pas entraver le passage de l'espace public. Cette aire devra être aménagée pour éviter que les containers se retrouvent sur la route départementale et en accord avec le gestionnaire de la collecte des déchets ménagers.

*

* *

TITRE II

CHAPITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX

CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone occupée par des constructions à usage d'activités. Les constructions nouvelles à usage d'habitation ou de bureau, en front de la RD 605, doivent disposer d'une isolation phonique.

Cette zone comporte trois secteurs :

- Un secteur UX a, intégré dans le bourg, plus sensible du fait du voisinage.
- Un secteur UX b, situé en entrée sud-est du bourg, sur la RD 605.
- Un secteur UX c, affecté au maintien et au développement du centre commercial.

• En application de l'arrêté préfectoral 99 DAI 1 CV 02, du 19 mai 1999, toutes les constructions sont soumises au respect de normes d'isolation phonique dans une bande, matérialisée sur les documents graphiques :

- en bordure de la RN 105 (RD 605) : une bande variant de 30 à 100 mètres,
- en bordure de l'autoroute A5 : une bande de 250 mètres,
- en bordure de la ligne du TGV : une bande de 300 mètres, mesurées du bord extérieur de la chaussée ou de la voie. Les constructions y sont soumises au respect de normes d'isolation phonique (cf. annexes).

Tout programme de construction important, présentant une incidence sur les besoins en équipements d'infrastructure comme de superstructure, pourra faire l'objet d'un projet urbain partenarial (en application de l'article L332-11-3 du code de l'urbanisme) sur délibération du conseil municipal.

SECTION I

ARTICLE UX.1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont autorisés sans condition, sauf exception mentionnée à l'article 1.2.1 ci-après, au motif qu'ils ne sont ni interdits ni soumis à condition :

- *Pour la destination « commerce et activités de service » :*
  Artisanat et commerce de détail.
  Restauration.
  Commerce de gros.
  Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.
  Hébergement hôtelier et touristique.
  Cinéma.

- *Pour la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » :*
  Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés.
  Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.
  Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale.
  Salles d'art et de spectacles, équipements sportifs.
  Autres équipements recevant du public.

- *Pour la destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire :*
  Industrie.
  Bureau.
  Centres de congrès et d'exposition.

*

* *

1.1 - Sont interdits :

- Les stockages d'ordures ménagères, de machines ou véhicules à détruire, résidus urbains.
- Les constructions nouvelles à usage d'exploitation agricole ou forestière.
- Dans le secteur UXa, les installations classées soumises à autorisation.

⊙ Zones traversées par le gazoduc :

Concernant la zone traversée par les gazoducs les prescriptions de préservation de la fréquentation humaine du site sont les suivantes (arrêté préfectoral n° 17 DCSE SERV 31 du 17 décembre 2017) : : Consulter GRTgaz Direction des Opérations Département Maintenance Données Techniques et travaux Divers. 2 rue Pierre Timbaud. 92238 GENNEVILLIERS CEDEX.

Conformément à l'article R.555-30 b) du code de l'environnement, les servitudes sont suivantes, en fonction des zones d'effets :

A - Servitude SUP1 : La délivrance d'un permis de construire relatif à un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou à un immeuble de grande hauteur est subordonnée à la fourniture d'une analyse de compatibilité ayant reçu l'avis favorable du transporteur ou, en cas d'avis défavorable du transporteur, l'avis favorable du Préfet rendu au vu de l'expertise mentionnée au III de l'article R.555-31 du code de l'environnement (25 mètres de part et d'autre de l'axe de la canalisation DN 100 ; 245 mètres de part et d'autre de l'axe de la canalisation DN 500, 12 mètres de part et d'autre de l'axe de l'installation annexe Ferlandière, 75 mètres de part et d'autre de l'axe de l'installation annexe Châtelet-en-Brie).

L'analyse de compatibilité, prévue à l'article R431-16 j) du code de l'urbanisme, est établie conformément aux dispositions de l'arrêté ministériel du 5 mars 2014 susvisé.

B - Servitude SUP2 : L'ouverture d'un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 300 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur est interdite (5 mètres de part et d'autre de l'axe des canalisations DN 100 et DN 500, 8 mètres de part et d'autre de l'axe de l'installation annexe Ferlandière, 6 mètres de part et d'autre de l'axe de l'installation annexe Châtelet-en-Brie).

C - Servitude SUP3 : L'ouverture d'un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur est interdite (5 mètres de part et d'autre de l'axe des canalisations DN 100 et DN 500, 8 mètres de part et d'autre de l'axe de l'installation annexe Ferlandière, 6 mètres de part et d'autre de l'axe de l'installation annexe Châtelet-en-Brie).

1.2 - Sont soumis à conditions :

- Les travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol mentionnés aux articles R 421-19 à R 421-22 du Code de l'Urbanisme sont soumis à permis d'aménager.

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article R421-12 alinéa d du Code de l'Urbanisme).

- Les coupes ou abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés* au titre de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme.

• Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément paysager identifié par un P.L.U en application des articles L151-19 ou L151-23 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable.

• En application de l'arrêté préfectoral 99 DAI 1 CV 02, du 19 mai 1999, toutes les constructions sont soumises au respect de normes d'isolation phonique (cf. annexes du P.L.U) dans une bande, matérialisée sur les documents graphiques :

- en bordure de la RN 105 (RD 605) : une bande variant de 30 à 100 mètres,
- en bordure de l'autoroute A5 : une bande de 250 mètres,
- en bordure de la ligne du TGV : une bande de 300 mètres, mesurées du bord extérieur de la chaussée ou de la voie. Les constructions y sont soumises au respect de normes d'isolation phonique (cf. annexes).

- Pour les constructions et aménagements à implanter dans les secteurs exposés à un aléa des argiles (voir carte en annexe III), sont applicables les recommandations reportées en annexe II. Il importe aux constructeurs de prendre toute précaution et disposition, dans ces zones, pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées. Dans les zones d'exposition au « retrait-gonflement des sols argileux » moyenne et forte, il est imposé la réalisation d'études de sol pour toutes les constructions à usage d'habitation.

- La zone UX comporte aussi des secteurs humides de classe 3 (voir annexes IV du règlement) : avant tout projet, il conviendra de vérifier le caractère non humide de ces sites. Les projets concernant ces secteurs pourront être soumis aux procédures au titre de la loi sur l'Eau, afin de définir des mesures de protection appropriées en cas de zones humides avérées.

1.2.1 Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies :

- Pour la destination « habitation » : le logement et l'hébergement, dans la limite d'un seul logement par établissement, et s'il est nécessaire à la surveillance ou au gardiennage de l'établissement.

- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient liés à la réalisation et utilisation du sol autorisées sur la zone ou pour assurer la rétention des eaux pluviales.

- 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.

• Dans le secteur UXa :

- Les constructions à usage d'activité ou d'entrepôt, à condition qu'elles n'accueillent pas une installation classée soumise à autorisation.

- Les extensions et les annexes liées aux constructions à usage de logement existantes.

• Dans le secteur UXb :

- L'édification des pylônes et ouvrages nécessaires au transport de l'énergie électrique et au réseau de communication, y compris les constructions mentionnées ci-avant **page 64** comme n'étant pas soumises à condition.

• Dans le secteur UXc :

- Les constructions, ouvrages et installations exclusivement destinés à la réaffectation du centre commercial, y compris les constructions mentionnées ci-avant **page 64** comme n'étant pas soumises à condition.

ARTICLE UX.2 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE.

2.1 - Mixité des destinations ou sous-destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière.

Il n'est pas fixé de règle.

2.2 - Majorations de volume constructible.

Il n'est pas fixé de règle.

2.3 - Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions.

Il n'est pas fixé de règle.

2.4 - Quartiers dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale.

Il n'est pas fixé de règle.

SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UX.3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.1 - Emprise au sol.

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

• Dans l'ensemble de la zone, il n'est pas fixé de règle pour :

- les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure ;
- la reconstruction de bâtiments détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre, *ou d'une démolition régulièrement autorisée en Site Patrimonial Remarquable et aux abords des Monuments Historiques* ;
- l'aménagement sans extension d'une construction existante ne respectant pas ces règles ;

3.2 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur des bâtiments, est mesurée depuis le niveau le plus bas du sol naturel considéré à la périphérie du bâtiment jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (cheminée et autres superstructures exclues).

Elle ne doit pas excéder 8 mètres, dans les secteurs UXa et UXc, et 12 mètres, dans le secteur UXb.

Toutefois, en secteur UXb uniquement, et pour des raisons justifiables par des impératifs de production ou de stockage, cette hauteur pourra être augmentée, sans pouvoir dépasser 22 mètres de hauteur maximale.

3.3 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

• Les constructions nouvelles doivent être implantées à au moins 5 mètres de l'alignement. La reconstruction de bâtiment peut s'effectuer soit sur place du bâtiment détruit, soit dans le respect du présent article.

A l'intersection de deux voies et afin de ménager une bonne visibilité, les constructions et clôtures devront respecter un pan coupé de caractéristiques adaptées à la configuration du carrefour.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait d'au moins un mètre par rapport à ladite limite.

- Un espace suffisant, sur la propriété privée, devra être réalisé afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour pour ne pas s'engager en marche-arrière sur les routes départementales.

3.4 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriétés

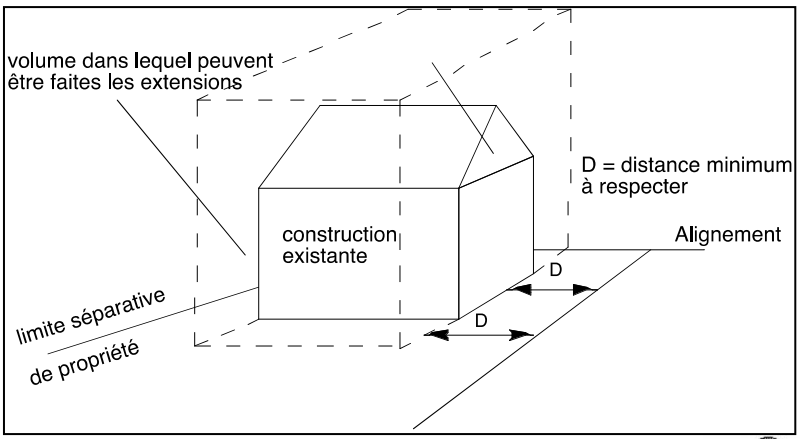
• <u>Règle générale :</u>

Les constructions ou parties de constructions peuvent s'implanter soit en limite séparative, soit en recul d'au moins 5 mètres.

• <u>Exceptions :</u>

Cette règle ne s'applique pas aux extensions situées en prolongement d'une construction existante, avec ou sans ouverture**,** et sous la condition suivante :

- Cette extension ne réduit pas la distance minimale effective par rapport aux limites séparatives aboutissant aux voies (voir schéma ci-contre).



- La façade ou le pignon de l'extension pourra comporter des baies.

Seules les façades aveugles sont admises en limite séparative.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait d'au moins un mètre par rapport à ladite limite.

3.5 - Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

La distance entre deux constructions principales non contiguës doit être au moins égale à 5 mètres.

Pour les annexes, il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UX.4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

4.1 - Règles volumétriques pour insertion dans le contexte, en lien avec les bâtiments contigus

Il n'est pas fixé de règle.

4.2 - Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

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

Principes :

Sont autorisées les constructions intégrant des équipements :

- permettant les énergies renouvelables (ex : capteurs solaires, panneaux photovoltaïques, etc.) ;
- et (ou) utilisant des matériaux permettant d'améliorer la performance énergétique des bâtiments (ex : isolation extérieure).

Ce principe s'applique également en cas de réfection partielle ou d'extension d'un bâtiment existant.

Façades :

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non d'une voie publique, doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

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

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et avec l'environnement bâti de la construction.

Toute architecture étrangère à la région est interdite. Les menuiseries en bois pourront être laissées dans leur teinte naturelle.
Les bâtiments en bardage ou ossature bois sont autorisées, à condition que les chaînages d'angle soient ajustés sans débord.

Clôtures :

La hauteur totale de la clôture n'excédera pas 2 mètres (les éléments de portail non compris)
L'emploi de plaques de béton préfabriqué est prohibé.

Les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres ne sont autorisées qu'à une distance minimale de deux mètres de la limite séparative ; une distance minimale de 0,5 mètre devant être respectée dans le cas contraire.

Pour les clôtures sur rues, un retrait par rapport à l'alignement des voies pourra être imposé.

Les parties maçonnées seront obligatoirement enduites.

Les clôtures sur rues seront édifiées en limite de parcelles et constituées :

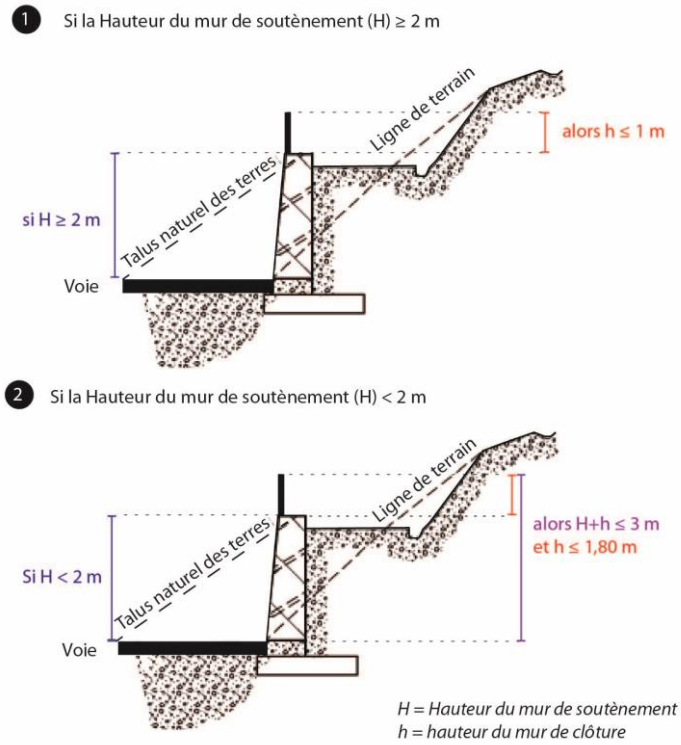
- soit d'une maçonnerie pleine sur 2 mètres maximum de hauteur,
- soit d'un mur bahut maçonné de 0,60 mètres de hauteur surmonté d'un grillage ou grille ; l'ensemble ne devant pas être supérieur à 2 mètres Le raccordement des clôtures aux aménagements d'accès en retrait se fera par une maçonnerie pleine de 2 mètres de hauteur maxi pour supporter les portails d'accès et enseignes commerciales, si nécessaire.

Les clôtures en limite séparative seront, au choix :

- maçonnées et enduites, ou
- constituées d'un grillage de 2 mètres de hauteur maximum, complété par des haies vivaces ou des plantes grimpantes persistantes.

En présence d'un mur de soutènement surplombant la rue, la hauteur de la clôture au-delà de la hauteur du mur de soutènement doit obéir aux règles suivantes :

- En cas de mur de soutènement de hauteur supérieure ou égale à 2 mètres, la hauteur de la clôture ne peut excéder 1 mètre (voir point 1 du schéma de principe ci-dessous)
- En cas de mur de soutènement de hauteur strictement inférieure à 2 mètres, la totalité du mur de soutènement et de la clôture ne peut excéder 3 mètres avec une hauteur de la clôture ne pouvant excéder 1,8 mètre (voir point 2 du schéma de principe ci-dessous).



- En cas de création ou de modification des clôtures des propriétés bordant les routes départementales, l'accès devra être réalisé de façon à ne pas stationner le véhicule sur la chaussée le temps de l'ouverture du portail. De plus, un pan coupé et un dégagement pourront être demandés par le gestionnaire de la voirie pour permettre aux riverains de prendre le temps nécessaire avant de s'engager sur la route départementale.

4.3 - Performances énergétiques et environnementales.

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

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

4.4 - Prise en compte des risques d'inondation et de submersion.

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UX.5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

5.1 - Coefficient de biotope.

Il n'est pas fixé de règle.

5.2 - Espaces libres et plantations, aires de jeux et de loisir.

Espaces boisés classés :

Les espaces boisés classés, à conserver, à créer ou à protéger, figurant aux documents graphiques, sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme.

Obligations de planter :

Il doit être planté au moins un arbre de haute tige par 500 m2 de terrain d'assiette.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places de stationnement.

Les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres ne sont autorisées qu'à une distance minimale de deux mètres de la limite séparative ; une distance minimale de 0,5 mètre devant être respectée dans le cas contraire.

Pour toute propriété, construite ou issue d'une division parcellaire après la date d'approbation du présent P.L.U, une surface au moins égale à 20 % de la superficie du terrain sera maintenue non imperméabilisée, libre de construction comme de circulation. Les parkings filtrants sont toutefois compris dans cette superficie. Cette règle ne s'applique pas aux extensions, dans la limite globale de 40 m2 d'emprise au sol par propriété existante à la date d'approbation du P.L.U.

Toute plantation d'espèces cataloguées invasives (en annexe), est interdite. Il est interdit de planter des haies mono-spécifiques, de même que des essences non locales ou horticoles. Dans les nouvelles plantations, il est recommandé de planter des haies diversifiées d'essences locales citées en annexe.

5.3 - Emplacements réservés aux espaces verts (ou) nécessaires aux continuités écologiques.

Il n'est pas fixé de règle.

5.4 - Espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques.

Il n'est pas fixé de règle.

5.5 - Eléments de paysage et travaux précédés d'une déclaration préalable, délivrance d'un permis de démolir

Toute intervention sur les éléments de la trame paysagère identifiés sur les documents graphiques doit faire l'objet d'une déclaration préalable et ces éléments doivent être conservés ou remplacés.

5.6 - Terrains et espaces inconstructibles en zone urbaine.

Il n'est pas fixé de règle.

5.7 - Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement.

Le niveau de rejet des eaux pluviales dans le réseau est limité à ceux constatés avant l'opération.
Les mares, noues et fossés seront conservés et entretenus, au regard de leur rôle régulateur sur le plan hydrologique, sauf dans le cadre de l'aménagement de circulations douces. Leur création est recommandée.

5.8 - Caractéristiques des clôtures pour continuités écologiques ou l'écoulement des eaux.

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UX.6 - STATIONNEMENT

1 - Principes

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des installations et constructions nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération, à l'occasion de toute construction, division ou installation nouvelle.

Cette obligation est applicable aux extensions de surface de plancher des constructions existantes. Elle s'applique aussi en cas de changement de destination.

Les normes ci-après constituent des minima et n'exonèrent donc pas de l'application du respect du premier alinéa.

Chaque emplacement dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante et doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5 mètres
- largeur : 2,5 mètres
- dégagement : 6 x 2,5 mètres soit une surface moyenne de 27,5 mètres carrés par emplacement, dégagements compris.

En cas de garage en sous-sol, la pente d'accès sera conçue pour ne pas collecter les eaux de ruissellement de la chaussée. La pente, dans les cinq premiers mètres, ne devra pas excéder 5 %, sauf en cas d'extension de bâtiments existants ne respectant pas ces prescriptions.

- Pour toutes les constructions nouvelles ou les changements de destination implantés en bordure des routes départementales, toutes les mesures devront être prises afin d'organiser le stationnement (y compris les visiteurs, personnel, livraison etc.), au sein même de la parcelle. L'organisation du stationnement et les aires de manœuvres doivent être réalisées de manière à permettre les demi-tours au sein de la parcelle. Le stationnement devra être praticable au quotidien, ce qui exclut des places trop étroites, en enfilade ou des dégagements insuffisants. En cas de création de plusieurs logements, un local vélo devra être réalisé et facilement accessible afin d'encourager et de favoriser les modes de déplacement alternatifs. Les piétons et les cycles devront être pris en compte de façon à inciter l'usage de ces modes actifs et ce selon les normes en vigueur.

2 - Nombre d'emplacements

- La délivrance des dossiers d'urbanisme pour un équipement d'intérêt public et/ou services publics est subordonnée à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement, hors des voies publiques, des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.

Constructions à usage d'habitation

Il est aménagé au moins deux places de stationnement pour le logement réalisé, en tout ou en partie sur de la surface de plancher créée.

Constructions à usage de bureau ou de service

Pour les bureaux, il sera réalisé une place de stationnement pour 55 m2 de surface de plancher.

Constructions à usage d'activités artisanales et/ou commerciales et/ou de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle

Il est créé une place de stationnement par 50 m2 de surface de plancher.

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

Constructions à destination industrielle, d'entrepôt
Il est créé 1 place de stationnement par tranche entamée de 150 m² de surface de plancher.

Hôtels, restaurants, salles de spectacles :

Il doit être aménagé au moins une place de stationnement pour :

- 1 chambre d'hôtel ;
- 10 mètres carrés de salle de restaurant ;
- 3 places de spectacle.

3 - Stationnement des véhicules non motorisés

Les dispositions suivantes concernent :

- Les constructions et installations nouvelles autorisées ;
- Les changements de destination sauf impossibilité technique.

Stationnement des vélos
Un espace réservé aux vélos est intégré au bâtiment ou constitue une entité indépendante aménagée selon les dispositions suivantes :

- L'espace nécessaire au stationnement vélo doit être clos, couvert, éclairé et sécurisé, il peut cependant être non étanche à l'air (claustra…) mais doit être protégé des intempéries. Il doit se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis les points d'entrée du bâtiment. Il doit être accessible aux personnes handicapées.
- Des prises électriques pour les vélos à assistance électrique peuvent être réservées dans les locaux de stationnement vélo.
- Le local vélo doit comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins par une roue.

Construction à destination de bureaux : l'espace possède une surface représentant a minima 1,5 % de la surface de plancher du bâtiment.
Construction à destination de commerce (hors ensemble commercial au sens du code du commerce) et d'activités de service, d'industrie et d'entrepôt : l'espace possède a minima un nombre de places calculé par rapport à 15 % de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans le bâtiment.
Construction à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics : l'espace possède a minima un nombre de places calculé par rapport à 15 % de l'effectif d'agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment.

SECTION III - EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE UX.7 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation et en état de viabilité. Toute création de desserte automobile sur un chemin rural ou d'exploitation non viabilisé est interdite.

Des conditions particulières peuvent être imposées en matière de tracé, de largeur, et de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation, de la sécurité, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique. Quand la voirie à créer fait plus de 50 mètres de long, son emprise doit être d'au moins 8 mètres.

Ces règles peuvent ne pas s'appliquer, à condition que leur destination reste inchangée :

- aux aménagements, extensions et annexes, de constructions existantes ;
- à la reconstruction sur place d'un bâtiment existant détruit en tout ou en partie à la suite d'un sinistre ou d'une démolition.

Le long de la RD 605, les accès sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie ouverte à la circulation, en état de viabilité et permettant de supporter le trafic inhérent à l'autorisation du sol autorisée.

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

Le service gestionnaire de la voirie départementale sera consulté pour tout aménagement devant disposer d'un accès sur voirie départementale. Aucun accès riverain direct n'est autorisé au niveau de la RD 605. Un accès réalisé dans le cadre d'un aménagement public et global pourra être autorisé s'il répond aux conditions de sécurité routière.

- Aucun nouvel accès privatif ne sera autorisé le long des routes départementales. En cas de création de division d'une unité foncière, l'accès existant devra être privilégié et mutualisé pour éviter la multiplication des accès qui est de nature à multiplier les points de conflits sur une route départementale. En cas de modification de l'accès existant, donnant sur une route départementale, des mesures pourront être demandées afin de sécuriser les entrées et les sorties de l'unité foncière.

Tout projet peut être interdit ou se voir imposer des prescriptions spéciales d'aménagement de la voirie, si les dessertes et accès présentent un risque pour la sécurité de tout usager ou, si par sa situation et son importance, le projet porte atteinte à la pérennité et à la fluidité du réseau routier.

ARTICLE UX.8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes pour l'alimentation et la défense incendie.

2 - Assainissement

Les constructions nouvelles doivent être équipées d'un réseau séparatif eaux usées - eaux pluviales.

a) Eaux usées - Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées.

Toutefois, les eaux industrielles peuvent être soumises à un prétraitement. Elles doivent alors être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.

Ces dispositifs doivent être conçus de façon à être inspectés facilement.

b) Eaux pluviales – Lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leurs évacuations dans ledit réseau. Le stockage des eaux pluviales pour des usages domestiques ou industriels est cependant autorisé.

Sur des surfaces imperméabilisées de plus de 300 m2, réservées à la circulation ou au stationnement des véhicules, l'ensemble des eaux pluviales doit être collecté, épuré des hydrocarbures et dirigé dans un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales.

En cas de construction neuve ou d'aménagement générant une imperméabilisation de plus de 300 m2, un système de rétention des eaux pluviales doit être aménagé soit sur le terrain propre à l'opération, soit sur un espace collectif.

Lorsqu'un parking de plus de 12 places est imperméabilisé et que les eaux pluviales de celui-ci sont collectées par des grilles, la mise en place d'un séparateur à hydrocarbures est demandée.

Pour tout projet, il est recommandé de limiter les écoulements d'eaux pluviales en mettant en place des techniques alternatives. Dans la mesure du possible, l'infiltration et/ou la rétention des eaux pluviales à la parcelle est demandée.

Dans les opérations d'ensemble :

- la mise en place d'un réseau séparatif est obligatoire ;

- l'ensemble des eaux pluviales des surfaces imperméabilisées doit être collecté, épuré des hydrocarbures et dirigé dans un dispositif collectif apte à réguler les eaux pluviales, puis rejeté soit dans le réseau collectif, soit directement dans un émissaire naturel. L'excédent d'eau de ruissellement non infiltrable ou valorisable peut être soumis à des limitations de débits de rejet, avant raccordement au réseau public d'assainissement, afin de limiter à l'aval les risques d'inondations ou de déversement d'eaux polluées au milieu naturel.

Dans tous les cas, les rejets dans le réseau seront limités à ceux constatés avant l'aménagement. L'infiltration de l'eau de pluie doit être faite au plus près de l'endroit où elle tombe lorsque cela est techniquement possible. Des techniques alternatives peuvent être employées, telles que des noues ou des puits filtrants, visant à limiter les volumes d'eaux de ruissellement collectés.

Les projets neufs ou de renouvellement urbain du domaine public ou privé doivent étudier et mettre en œuvre des techniques permettant d'approcher un rejet nul d'eau pluviale dans les réseaux (qu'ils soient unitaires ou séparatifs), du moins pour les pluies courantes (période de retour de quelques jours à quelques mois).

3 – Autres réseaux

Dans les lotissements et opérations d'ensemble, les réseaux électriques et téléphoniques doivent être enterrés, sur les parcelles et sur les voies nouvelles.

*

* *

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Art. R. 151-20. – Les zones à urbaniser sont dites « zones AU ». Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

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

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

- Le présent titre s'applique aux zones à urbaniser du P.L.U qui sont les suivantes :

- Zone 1AU : zone à urbaniser

*

* *

TITRE III

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit de zones actuellement non équipées ou en cours d'équipement, destinées à permettre l'extension de l'agglomération sous forme d'opérations d'ensemble exclusivement (ZAC, lotissements ou ensembles de constructions groupées), hormis en secteur 1AUb, sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires.
En secteur 1AUb, les constructions sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes au secteur.

Cette zone, implantée en continuité avec les zones urbanisées existantes et suivant un principe d'enveloppe urbaine, est destinée à recevoir les extensions futures de l'urbanisation.

Apres réalisation des équipements nécessaires (création ou renforcement des réseaux et voiries), les constructions sont autorisées dans la mesure où elles s'inscrivent dans une opération d'ensemble, hormis en secteur 1AUb, définie dans les orientations d'aménagement et de programmation.
En secteur 1AUb, les constructions sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes au secteur.

Les renforcements et extensions de réseaux rendus nécessaires par les projets de construction pourront être mis à la charge des pétitionnaires en application notamment des articles L.332-6, L.332-11-3 et L.332-15 du code de l'urbanisme (rappelés en annexe, **pages 112** et suivantes).

Tout permis d'aménager présentant une incidence sur les besoins en équipements d'infrastructure comme de superstructure pourra faire l'objet d'un projet urbain partenarial sur délibération du conseil municipal. L'urbanisation de ces zones sera réalisée selon les principes définis dans les « orientations d'aménagement et de programmation ».

Les principes de composition urbaine répondent aux objectifs suivants :

- gérer la transition paysagère avec la périphérie d'espaces naturels ou agricoles,
- favoriser une meilleure perméabilité aux circulations piétonnières et cyclables,
- optimiser le foncier disponible, au regard d'un principe de densité construite.

La zone comporte six secteurs :

- un secteur 1AUa, qui correspond à la reconversion du site de la maison de retraite,
- un secteur 1AUb, qui correspond à l'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone de Robillard,
- un secteur 1AUc, qui correspond à la zone des Regains,
- un secteur 1AUd, qui correspond à une zone située ruelle des Roches,
- un secteur 1AUe, qui correspond à un secteur peu construit route de la Coudre
- un secteur 1AUf, qui correspond au secteur de la rue du Château des Dames.

*

* *

SECTION I

ARTICLE 1AU.1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

1.1 - Sont interdits :

- Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1AU.1.2.1 ci-dessous sont interdites, et notamment :

- Les stockages d'ordures ménagères, de matériaux, machines ou véhicules à détruire, résidus urbains.

- Les constructions à usage d'activités de transports, ainsi que les activités nécessitant un besoin de stationnement hors de proportion avec la fonction résidentielle de la zone.

- Les éoliennes individuelles, à l'exception de celles implantées au sol et ne dépassant pas la hauteur maximale autorisée des constructions à destination d'habitation.

- Implantation des constructions par rapport aux rus : aucune construction ou extension de construction ne peut être édifiée à moins de 5 mètres du haut de la berge des cours d'eau.

1.2 - Sont soumis à conditions :

- Les travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol mentionnés aux articles R 421-19 à R 421-22 du Code de l'Urbanisme sont soumis à permis d'aménager.

- Les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application des articles L421-3 et R421-27 du Code de l'Urbanisme en périmètre du Site Patrimonial Remarquable et aux abords des Monuments Historiques.

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article R421-12 alinéa d du Code de l'Urbanisme).

- Les coupes ou abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés* au titre de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme.

• Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément paysager identifié par un P.L.U en application des articles L151-19 ou L151-23 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable.

- Pour les constructions et aménagements à implanter dans les secteurs exposés à un aléa des argiles (voir carte en annexe III), sont applicables les recommandations reportées en annexe II. Il importe aux constructeurs de prendre toute précaution et disposition, dans ces zones, pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées. Dans les zones d'exposition au « retrait-gonflement des sols argileux » moyenne et forte, il est imposé la réalisation d'études de sol pour toutes les constructions à usage d'habitation.

- La zone 1AU comporte aussi des secteurs humides de classe 3 (voir annexes IV du règlement) : avant tout projet, il conviendra de vérifier le caractère non humide de ces sites. Les projets concernant ces secteurs pourront être soumis aux procédures au titre de la loi sur l'Eau, afin de définir des mesures de protection appropriées en cas de zones humides avérées.

1.2.1 Dans toute la zone, sont admises les occupations ou utilisations du sol suivantes, sous réserve du respect des principes définis dans les "orientations d'aménagement" :

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque parcelle ainsi divisée, en application de l'article R151-21 du code de l'urbanisme, dernier alinéa.

- Les lotissements et les ensembles de constructions groupées à usage principal d'habitation et de bureaux, sous réserve qu'ils prennent en compte la totalité du secteur considéré, hormis en secteur 1AUb, et

sous réserve de la réalisation des équipements collectifs nécessaires. En secteur 1AUb, les constructions sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes au secteur.

- L'exercice de professions pouvant s'exercer dans la construction même et ne présentant pas de nuisance pour le voisinage.

- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient liés à la réalisation et utilisation du sol autorisées sur la zone ou pour assurer la rétention des eaux pluviales.

Toutefois, dans la zone de protection du captage indiquée aux documents graphiques n° 3, aucune construction ou partie de construction, ou aucun stockage ne pourront y être admis, s'ils sont de nature à engendrer des risques de pollution souterraine.

- 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 1AU.2 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE.

2.1 - Mixité des destinations ou sous-destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière.

Il n'est pas fixé de règle.

2.2 - Majorations de volume constructible.

Il n'est pas fixé de règle.

2.3 - Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions.

Il n'est pas fixé de règle.

2.4 - Quartiers dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale

Il n'est pas fixé de règle.

2.5 - Majorations de volume constructible (habitations).

Il n'est pas fixé de règle.

SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 1AU.3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.1 - Emprise au sol.

- Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque parcelle ainsi divisée, en application de l'article R151-21 du code de l'urbanisme, dernier alinéa.

• L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 40% de la superficie de l'unité foncière.

• Dans l'ensemble de la zone, il n'est pas fixé de règle pour :

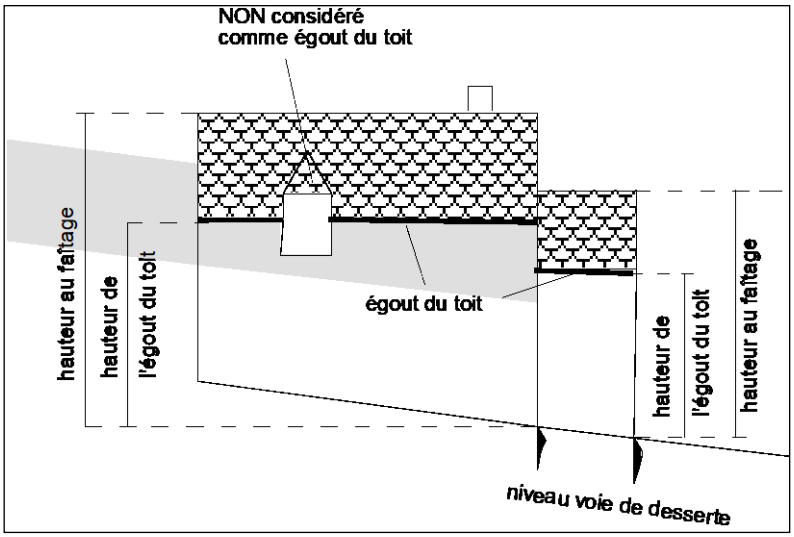
- les équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- la reconstruction de bâtiments détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre ou d'une démolition ;
- la reconstruction de bâtiments ayant fait l'objet d'un permis de démolir en Site Patrimonial Remarquable et aux abords des Monuments Historiques ;
- l'aménagement sans extension d'une construction existante ne respectant pas ces règles ;

3.2 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur des bâtiments, mesurée depuis le niveau le plus bas de la voie de desserte, considéré au droit de la construction jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (cheminée et autres superstructures exclues) ne doit pas excéder 12 mètres, et R + 1 + comble pour les secteurs 1AUa, 1AUb et 1AUf.

Cette hauteur ne pourra excéder 8 mètres et R + comble en secteurs 1AUc, 1AUd et 1AUe.

Cette règle ne s'applique pas en cas d'aménagement, d'extension ou de reconstruction de bâtiments existants, et à condition que le projet n'ait pas pour effet d'accroître leur hauteur.



Le niveau bas des rez-de-chaussée ne peut dépasser 0,30 m au-dessus du point le plus haut de la voie de desserte située au droit de la construction nouvelle, sauf si la topographie du terrain l'implique.

3.3 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque parcelle ainsi divisée.

Les constructions peuvent être édifiées sur toute la profondeur du terrain et soit à l'alignement, actuel ou futur des voies, soit en observant un retrait d'au moins 5 mètres.

A l'intersection de deux voies et afin de ménager une bonne visibilité, les constructions et clôtures devront respecter un pan coupé de caractéristiques adaptées à la configuration du carrefour.

Les équipements d'intérêt collectif et services publics pourront s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait d'au moins un mètre par rapport à ladite limite.

- Un espace suffisant, sur la propriété privée, devra être réalisé afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour pour ne pas s'engager en marche-arrière sur les routes départementales.

3.4 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriétés

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque parcelle ainsi divisée.

Les constructions principales doivent être implantées, soit sur au plus une limite séparative aboutissant aux voies, soit en recul d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur totale du bâtiment, avec un minimum de 3 mètres.

En secteurs 1AUb, 1AUc, 1AUd, 1AUe et 1AUf, les constructions respecteront obligatoirement cette marge de reculement par rapport aux limites communes avec les autres zones (UA et UB).

• Dans l'ensemble de la zone :

Les abris de jardin d'une emprise au sol inférieure à 10 m2 d'emprise au sol globale par propriété seront implantés soit en limite séparative, soit en retrait d'au moins un mètre par rapport à ladite limite.

Implantation des constructions par rapport aux rus : aucune construction ou extension de construction ne peut être édifiée à moins de 5 mètres du ru du Châtelet.

Les équipements d'intérêt collectif et services publics pourront s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait d'au moins un mètre par rapport à ladite limite.

3.5 - Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

La distance entre deux constructions principales non contiguës doit être au moins égale à 3 mètres.

Pour les annexes, il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 1AU.4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

4.1 - Règles volumétriques pour insertion dans le contexte, en lien avec les bâtiments contigus

Le mur de façade le plus long de la construction doit avoir une longueur au moins égale à la hauteur de la construction, avec une longueur minimale de 6 mètres si la hauteur de la construction est inférieure à 6 mètres. Cette règle ne s'applique pas pour les bâtiments annexes.

4.2 - Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

Principes :

Sont autorisées les constructions intégrant des équipements :
- permettant les énergies renouvelables (ex : capteurs solaires, panneaux photovoltaïques, etc.) ;
- et(ou) utilisant des matériaux permettant d'améliorer la performance énergétique des bâtiments (ex : isolation extérieure).

Ce principe s'applique également en cas de réfection partielle ou d'extension d'un bâtiment existant.

Toitures :

Les toitures des bâtiments principaux sont composées d'un ou plusieurs éléments, à deux pentes ou plus, supérieures à 35°, pouvant comprendre des petites parties en toiture-terrasse.

Toutefois :

- les angles de toitures en croupe, les lucarnes à la capucine, les lucarnes rampantes sont autorisés ;
- en cas d'extension de bâtiment existant, celle-ci présentera soit une pente identique à l'existant, soit une pente supérieure à 35° ;
- les annexes accolées au bâtiment principal ou implantées en limite séparative peuvent comprendre une seule pente, si celle-ci est inférieure à 35° ;
- les annexes non accolées au bâtiment principal ou non implantées en limite séparative peuvent comprendre une seule pente supérieure à 35°, si leur hauteur est inférieure à 4 mètres au faîtage.

Le plus grand linéaire du faîtage de toiture est parallèle ou perpendiculaire à l'alignement ou à l'une des limites séparatives, sauf recherche d'une meilleure exposition au soleil, pour motif de rendement énergétique.

En Site Patrimonial Remarquable et aux abords des Monuments Historiques, les toitures des bâtiments principaux seront recouvertes de tuiles plates (65 / 80 au m2). En dehors du Site Patrimonial Remarquable et des abords des Monuments Historiques, les toitures sont recouvertes de tuiles ou de verrières, ces dernières devant couvrir une surface inférieure à 30 % pour chaque pan de toiture.

Les toitures terrasses sont autorisées à condition d'être végétalisées selon les normes en vigueur. Compte tenu de leur caractère amovible, les jardinières ne sont pas comptabilisées.

Façades :

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non d'une voie publique, doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

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

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et avec l'environnement bâti de la construction.

Toute architecture étrangère à la région est interdite. En dehors du Site Patrimonial Remarquable et des abords des Monuments Historiques, les menuiseries en bois pourront être laissées dans leur teinte naturelle.

Les maisons en bardage ou ossature bois sont autorisées, à condition que les chaînages d'angle soient ajustés sans débord.

Clôtures :

La hauteur totale de la clôture n'excédera pas 2,00 m (éléments de portail non compris).

La clôture sur rue est constituée au choix :

- d'un grillage (confer article 1AU.5.2), doublé ou non d'une haie, posé sur poteaux métalliques éventuellement scellés sur un soubassement n'excédant pas 0,40 m de hauteur ;
- d'un muret maçonné et enduit de 1,40 mètre de hauteur maximale, éventuellement accompagné d'une haie ;
- d'un muret maçonné et enduit de 0,80 mètre de hauteur maximale, surmonté d'un barreaudage et éventuellement accompagné d'une haie.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de modification non substantielle.

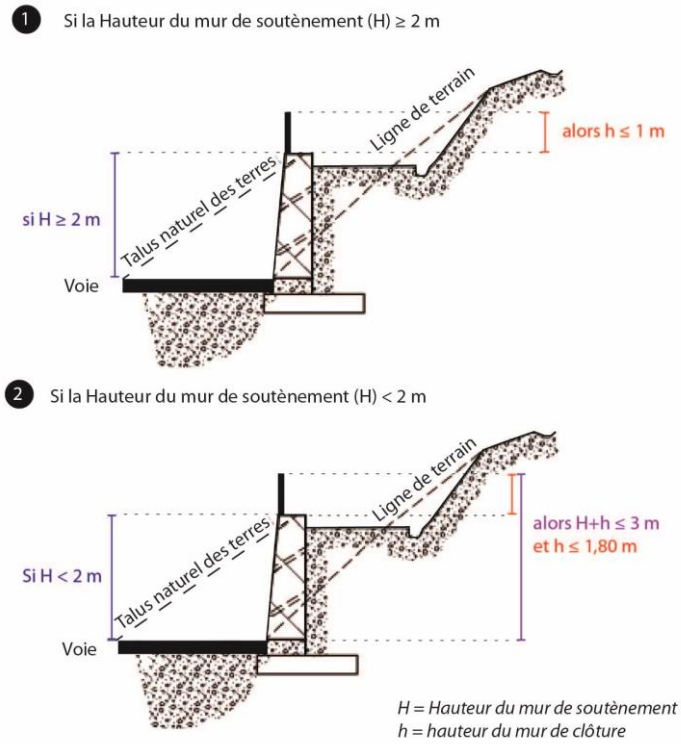
L'emploi de plaques de béton préfabriqué est prohibé, sauf en soubassement inférieur à 0,50 m de hauteur.

Sur limites séparatives, les murs de clôture seront obligatoirement enduits.
Pour les clôtures sur rues, un retrait par rapport à l'alignement des voies pourra être imposé.

En limite Nord de la zone 1AUb, la clôture est constituée d'une haie (Cf. article 1AU.5.2), doublée ou non d'un grillage, éventuellement posé sur un soubassement n'excédant pas 0,50 m de hauteur.

En présence d'un mur de soutènement surplombant la rue, la hauteur de la clôture au-delà de la hauteur du mur de soutènement doit obéir aux règles suivantes :

- En cas de mur de soutènement de hauteur supérieure ou égale à 2 mètres, la hauteur de la clôture ne peut excéder 1 mètre (voir point 1 du schéma de principe ci-dessous)
- En cas de mur de soutènement de hauteur strictement inférieure à 2 mètres, la totalité du mur de soutènement et de la clôture ne peut excéder 3 mètres avec une hauteur de la clôture ne pouvant excéder 1,8 mètre (voir point 2 du schéma de principe ci-dessous).



- En cas de création ou de modification des clôtures des propriétés bordant les routes départementales, l'accès devra être réalisé de façon à ne pas stationner le véhicule sur la chaussée le temps de l'ouverture du portail. De plus, un pan coupé et un dégagement pourront être demandés par le gestionnaire de la voirie pour permettre aux riverains de prendre le temps nécessaire avant de s'engager sur la route départementale.

Dispositions diverses

Les dispositions édictées par le présent article, relatives aux toitures, aux façades et aux clôtures, pourront ne pas être imposées en cas d'une adjonction à une construction existante, réalisée dans le même style architectural, ou s'il s'agit d'un projet utilisant des techniques bioclimatiques, ou s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine sous réserve toutefois que leur intégration dans l'environnement naturel ou urbain soit particulièrement étudiée.

Les pompes à chaleur et climatisations seront posées au sol ou implantées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique. L'installation de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques, est autorisée si elle s'intègre par son aspect et sa forme à la construction principale.

Pour les vérandas, verrières ou baies vitrées, les dispositions relatives aux pentes de toitures et aux parements extérieurs pourront ne pas être imposées, à condition que leur hauteur totale soit inférieure à la hauteur à l'égout de la construction principale, sauf en cas de raccord harmonieux avec celle-ci.

4.3 - Performances énergétiques et environnementales.

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

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

4.4 - Prise en compte des risques d'inondation et de submersion.

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 1AU.5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

5.1 - Coefficient de biotope.

Il n'est pas fixé de règle.

5.2 - Espaces libres et plantations, aires de jeux et de loisir.

Obligations de planter :

Lorsqu'il est réalisé des haies en clôture, celles-ci doivent privilégier les essences fleuries d'origine autochtone.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places de stationnement.

Les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres ne sont autorisées qu'à une distance minimale de deux mètres de la limite séparative ; une distance minimale de 0,5 mètre devant être respectée dans le cas contraire.

Pour toute propriété, construite ou issue d'une division parcellaire après la date d'approbation du présent P.L.U, une surface au moins égale à 50 % de la superficie du terrain sera maintenue non imperméabilisée, libre de construction comme de circulation. Les parkings filtrants sont toutefois compris dans cette superficie. Cette règle ne s'applique pas aux extensions, dans la limite globale de 40 m2 d'emprise au sol par propriété existante à la date d'approbation du P.L.U.

Toute plantation d'espèces cataloguées invasives (en annexe), est interdite. Il est interdit de planter des haies mono-spécifiques, de même que des essences non locales ou horticoles. Dans les nouvelles plantations, il est recommandé de planter des haies diversifiées d'essences locales citées en annexe.

5.3 - Emplacements réservés aux espaces verts (ou) nécessaires aux continuités écologiques.

Il n'est pas fixé de règle.

5.4 - Espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques.

Il n'est pas fixé de règle.

5.5 - Eléments de paysage et travaux précédés d'une déclaration préalable, délivrance d'un permis de démolir

Toute intervention sur les éléments de la trame paysagère identifiés sur les documents graphiques doit faire l'objet d'une déclaration préalable et ces éléments doivent être conservés ou remplacés.

5.6 - Terrains et espaces inconstructibles en zone urbaine.

Il n'est pas fixé de règle.

5.7 - Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement.

Le niveau de rejet des eaux pluviales dans le réseau est limité à ceux constatés avant l'opération.

Les mares, noues et fossés seront conservés et entretenus, au regard de leur rôle régulateur sur le plan hydrologique, sauf dans le cadre de l'aménagement de circulations douces. Leur création est recommandée.

5.8 - Caractéristiques des clôtures pour continuités écologiques ou l'écoulement des eaux.

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 1AU.6 - STATIONNEMENT

1 - Principes

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des installations et constructions nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération, à l'occasion de toute construction, division ou installation nouvelle.

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements et extensions mesurées de surface de plancher, à condition :

- qu'elles n'engendrent pas un accroissement du nombre de logement ;
- que les travaux respectent les normes de stationnement figurant au chapitre 2-Nombre d'emplacements.

Cette obligation s'applique en cas de changement de destination, ainsi qu'en cas de construction ou d'aménagement de logements multiples (plusieurs logements dans un même bâtiment, avec ou sans parties communes) ou d'individuels accolés.

Les normes ci-après constituent des minima et n'exonèrent donc pas de l'application du respect du premier alinéa.

Chaque emplacement dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante et doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5 mètres
- largeur : 2,5 mètres
- dégagement : 6 x 2,5 mètres soit une surface moyenne de 27,5 mètres carrés par emplacement, dégagements compris.

En cas de garage en sous-sol, la pente d'accès sera conçue pour ne pas collecter les eaux de ruissellement de la chaussée. La pente, dans les cinq premiers mètres, ne devra pas excéder 5 %, sauf en cas d'extension de la construction existante.

- Pour toutes les constructions nouvelles ou les changements de destination implantés en bordure des routes départementales, toutes les mesures devront être prises afin d'organiser le stationnement (y compris les visiteurs, personnel, livraison etc.), au sein même de la parcelle. L'organisation du stationnement et les aires de manœuvres doivent être réalisées de manière à permettre les demi-tours au sein de la parcelle. Le stationnement devra être praticable au quotidien, ce qui exclut des places trop étroites, en enfilade ou des dégagements insuffisants. En cas de création de plusieurs logements, un local vélo devra être réalisé et facilement accessible afin d'encourager et de favoriser les modes de déplacement alternatifs. Les piétons et les cycles devront être pris en compte de façon à inciter l'usage de ces modes actifs et ce selon les normes en vigueur.

2 - Nombre d'emplacements

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

Nonobstant les dispositions qui suivent, les constructions de nature et d'importance exceptionnelles pourront faire l'objet de normes différentes, pour autant que le nombre de places permette le stationnement des véhicules hors de la voie publique.

Trois places d'hébergement d'un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes ou d'une résidence universitaire équivalent à un logement. Lorsque le quotient résultant de l'application du précédent alinéa donne un reste, celui-ci n'est pas pris en compte.

- La délivrance des dossiers d'urbanisme pour un équipement d'intérêt public et/ou services publics est subordonnée à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement, hors des voies publiques, des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.

Constructions à usage d'habitation

Hors lotissement ou permis groupé, comprenant création de voirie et/ou espace commun, il est demandé au moins deux places de stationnement par logement.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions à usage locatif bénéficiant d'aides de l'État, en application de l'article L151-35 du code de l'urbanisme.

Dans tout lotissement ou permis groupé, comprenant création de voirie et/ou espace commun, il sera prévu :

- Deux places de stationnement résidentiel par logement, de dimension 5 x 5 m minimum, par recul du portail de l'accès voiture par rapport à l'emprise de voirie
- Au moins une place de stationnement visiteurs par logement laquelle sera banalisée, en stationnement longitudinal sur voirie ou en aires de stationnement, en un ou plusieurs sites, sans pouvoir être affectée à un usage privatif.

Constructions à usage de bureau ou de service

Pour les bureaux, il sera réalisé une place de stationnement pour 55 m2 de surface de plancher.

3 - Stationnement des véhicules non motorisés

Les dispositions suivantes concernent :

- Les constructions et installations nouvelles autorisées à l'exception de l'habitat individuel ;
- Les changements de destination sauf impossibilité technique.

Stationnement des vélos

Un espace réservé aux vélos est intégré au bâtiment ou constitue une entité indépendante aménagée selon les dispositions suivantes :

- L'espace nécessaire au stationnement vélo doit être clos, couvert, éclairé et sécurisé, il peut cependant être non étanche à l'air (claustra…) mais doit être protégé des intempéries. Il doit se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis les points d'entrée du bâtiment. Il doit être accessible aux personnes handicapées.
- Des prises électriques pour les vélos à assistance électrique peuvent être réservées dans les locaux de stationnement vélo.
- Le local vélo doit comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins par une roue.

Construction à destination d'habitation collective : a minima 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m2 par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m2.
Construction à destination de bureaux : l'espace possède une surface représentant a minima 1,5 % de la surface de plancher du bâtiment.
Construction à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics : l'espace possède a minima un nombre de places calculé par rapport à 15 % de l'effectif d'agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment.

Dans le cas d'établissements d'enseignement

Pour les équipements scolaires, il sera réalisé a minima une place de stationnement sécurisé des vélos pour 8 à 12 élèves (écoles primaires, collèges, lycées, universités et autres).

SECTION III - EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 1AU.7 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

- Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation et en état de viabilité. Toute création de desserte automobile sur un chemin rural ou d'exploitation non viabilisé est interdite.

Des conditions particulières peuvent être imposées en matière de tracé, de largeur, et de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation, de la sécurité, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique. En outre, les principes figurant le cas échéant dans les "orientations d'aménagement et de programmation" devront être respectés.

- Voirie :

Les voies nouvelles devront comporter un trottoir de 1,40 m libre de toute entrave (PMR) et une largeur de chaussée de 5 mètres minimum.

Un système de protection des trottoirs pour piétons (bordures/bornes/barrières) sera mis en place.
Les voies en impasse seront de préférence de type autos-piétons, de 6 mètres d'emprise avec caniveau central ou mono-pente.

En cas de réalisation de plusieurs logements sur l'unité foncière, les engins de secours devront pénétrer dans la propriété et éviter le stationnement sur la route départementale.

- Dimensions des voies publiques de desserte des collectes :

La largeur des voies publiques doit rendre possible le passage des véhicules de collecte vis-à-vis des véhicules en stationnement et faciliter le ramassage des bacs.

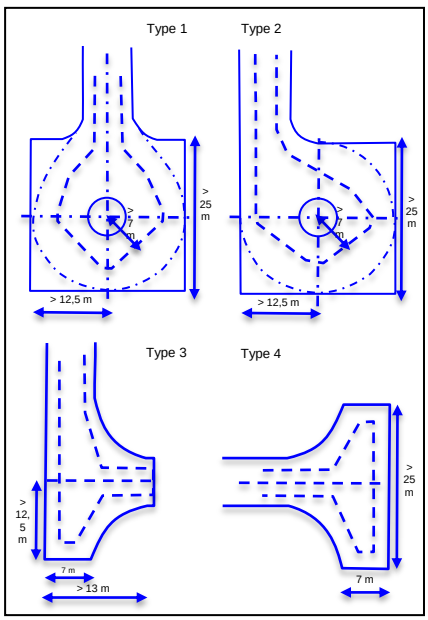
La structure de la chaussée doit être adaptée au passage d'un véhicule poids lourd dont le poids total autorise en charge (Ptac) est de 26 tonnes.

Les pentes doivent être inférieures à 12% dans les tronçons où les bennes ne doivent pas s'arrêter, et à 10% lorsqu'elles sont susceptibles de s'arrêter. Le rayon de giration ne doit pas être inférieur à 12,5 mètres.

Ces prescriptions doivent être mises en œuvre dans le cadre de toute nouvelle construction (ou d'évolution de la voirie) sous peine de non desserte par le service de collecte et de création d'un point de regroupement.

- Caractéristiques des voies en impasse :

Pour que la collecte s'y effectue, les nouvelles voies en impasse doivent se terminer par une aire de retournement libre de stationnement et sur voie publique de façon à ce que le véhicule de collecte puisse effectuer un demi-tour sans manœuvre spécifique.



Les dimensions de ces aires doivent être compatibles avec les caractéristiques des véhicules de collecte suivantes :

- Largeur : 3,20 mètres (avec rétroviseurs)
- Longueur hors tout : 9,5 mètres
- Hauteur hors tout : 3,80 mètres
- Empattement : 5,00 mètres
- Rayon de braquage : 10,00 mètres.

Dans le cas où une aire de retournement ne peut pas être aménagée, une aire de manœuvre en «T » doit être prévue. Ces prescriptions doivent être mises en œuvre dans le cadre de toute nouvelle construction (ou d'évolution de la voirie) sous peine de non

desserte par le service de collecte et de création d'un point de regroupement.

Dans le cas où une aire de manœuvre en T n'est pas possible, un point de regroupement des bacs, construit en dur et clos, doit être aménagé à l'entrée de l'impasse. L'emplacement de ce point de regroupement satisfaisant aux contraintes techniques et environnementales sera défini par les services techniques de la commune concernée, en collaboration avec la Collectivité compétente, laquelle associera les collecteurs. En ce qui concerne les voies en impasse existantes, une solution pratique propre à chaque cas doit être trouvée en concertation entre les services techniques de la commune, les usagers, les gestionnaires du site et avec la Collectivité compétente, laquelle associera le collecteur.

Ces règles peuvent ne pas s'appliquer :

- aux aménagements, extensions et annexes, de constructions existantes ;
- à la reconstruction sur place d'un bâtiment existant détruit en tout ou en partie à la suite d'un sinistre ou d'une démolition.

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

Le service gestionnaire de la voirie départementale sera consulté pour tout aménagement devant disposer d'un accès sur voirie départementale.

Tout projet peut être interdit ou se voir imposer des prescriptions spéciales d'aménagement de la voirie, si les dessertes et accès présentent un risque pour la sécurité de tout usager ou, si par sa situation et son importance, le projet porte atteinte à la pérennité et à la fluidité du réseau routier.

- Aucun nouvel accès privatif ne sera autorisé le long des routes départementales. En cas de création de division d'une unité foncière, l'accès existant devra être privilégié et mutualisé pour éviter la multiplication des accès qui est de nature à multiplier les points de conflits sur une route départementale. En cas de modification de l'accès existant, donnant sur une route départementale, des mesures pourront être demandées afin de sécuriser les entrées et les sorties de l'unité foncière.

ARTICLE 1AU.8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes pour l'alimentation et la défense incendie.

2 - Assainissement

Les constructions nouvelles doivent être équipées d'un réseau séparatif eaux usées - eaux pluviales.

a) Eaux usées - Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées.

b) Eaux pluviales – Si la disposition des bâtiments le permet, les eaux de ruissellement et de toiture seront recueillies et infiltrées sur la propriété. Le stockage des eaux pluviales pour des usages domestiques est cependant autorisé.

Dans le cas contraire et s'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau, ou en son absence dans les caniveaux de la chaussée mais sans ruissellement sur les trottoirs.

L'excédent d'eau de ruissellement non infiltrable ou valorisable peut être soumis à des limitations de débits de rejet avant raccordement au réseau public d'assainissement, afin de limiter à l'aval les risques d'inondations ou de déversement d'eaux polluées au milieu naturel.

Dans tous les cas, les rejets dans le réseau seront limités à ceux constatés avant l'aménagement. L'infiltration de l'eau de pluie doit être faite au plus près de l'endroit où elle tombe lorsque cela est

techniquement possible. Des techniques alternatives peuvent être employées, telles que des noues ou des puits filtrants, visant à limiter les volumes d'eaux de ruissellement collectés.

Les projets neufs ou de renouvellement urbain du domaine public ou privé doivent étudier et mettre en œuvre des techniques permettant d'approcher un rejet nul d'eau pluviale dans les réseaux (qu'ils soient unitaires ou séparatifs), du moins pour les pluies courantes (période de retour de quelques jours à quelques mois).

Pour toute imperméabilisation de plus de 500 m2, un système de rétention et d'épuration des eaux pluviales doit être aménagé soit sur le terrain propre à l'opération, soit sur un espace collectif, avec un débit limité à ceux constatés avant l'aménagement.

3 – Autres réseaux :

En cas de création de voie nouvelle, les réseaux doivent être enterrés. Le raccordement des constructions doit se faire en souterrain jusqu'en limite du domaine public.

- Lors de la réalisation de plusieurs logements, l'aire de stockage des containers d'ordures ménagères devra être réalisée au sein de la parcelle privée de façon à ne pas entraver le passage de l'espace public. Cette aire devra être aménagée pour éviter que les containers se retrouvent sur la route départementale et en accord avec le gestionnaire de la collecte des déchets ménagers.

*

* *

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A PROTEGER

Art. R. 151-22. – 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.

Art. R. 151-23. – Peuvent être autorisées, en zone A :

1o Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

2o Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

Art. R. 151-24. – Les zones naturelles et forestières sont dites « zones N ». Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

1o Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
2o Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
3o Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
4o Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
5o Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Art. R. 151-25. – Peuvent être autorisées en zone N :

1o Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

2o Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

- Le présent titre s'applique aux zones à protéger du P.L.U qui sont les suivantes :

- Zone A : zone naturelle agricole
- Zone N : zone naturelle protégée.

TITRE IV

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE

• Il s'agit de la zone agricole constituée par les parties du territoire communal affectées aux exploitations rurales de culture ou d'élevage. La valeur agronomique élevée des terres impose d'assurer la pérennité des exploitations en interdisant toute utilisation du sol incompatible avec leur fonctionnement, ou de nature à porter atteinte à l'équilibre économique et écologique qui leur est indispensable.

Cette zone est divisée en trois secteurs :

- le secteur Ac, réservé à l'exploitation de « jardins familiaux »,
- le secteur Ap, correspondant à une partie des secteurs B et C du Site Patrimonial Remarquable,
- le secteur Azh, qui identifie les zones humides à enjeux définies par l'étude de Seine-et-Marne Environnement.

• En application de l'arrêté préfectoral 99 DAI 1 CV 02, du 19 mai 1999, toutes les constructions sont soumises au respect de normes d'isolation phonique dans une bande, matérialisée sur les documents graphiques :

- en bordure de la RN 105 (RD 605) : une bande variant de 30 à 100 mètres,
- en bordure de l'autoroute A5 : une bande de 250 mètres,
- en bordure de la ligne du TGV : une bande de 300 mètres, mesurées du bord extérieur de la chaussée ou de la voie. Les constructions y sont soumises au respect de normes d'isolation phonique (cf. annexes).

Tout programme de construction important, présentant une incidence sur les besoins en équipements d'infrastructure comme de superstructure, pourra faire l'objet d'un projet urbain partenarial (en application de l'article L332-11-3 du code de l'urbanisme) sur délibération du conseil municipal.

*

* *

SECTION I

ARTICLE A.1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

1.1 - Sont interdits : Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A.1.2 sont interdites, et notamment :

- Les stockages d'ordures ménagères, de matériaux, machines ou véhicules à détruire, résidus urbains.
- Le comblement des puits, mares fossés, rus et des zones humides.
- Ainsi que le stationnement des caravanes et résidences mobiles de loisirs.

- De plus, dans la bande de 50 mètres de protection des lisières de forêt, toute nouvelle construction est interdite, en dehors des sites urbains constitués, à l'exclusion des bâtiments à destination agricole.

- Implantation des constructions par rapport aux rus : aucune construction ou extension de construction ne peut être édifiée à moins de 5 mètres du haut de la berge des cours d'eau.

⊙ Zones traversées par le gazoduc :

Concernant la zone traversée par les gazoducs les prescriptions de préservation de la fréquentation humaine du site sont les suivantes (arrêté préfectoral n° 17 DCSE SERV 31 du 17 décembre 2017) : : Consulter GRTgaz Direction des Opérations Département Maintenance Données Techniques et travaux Divers. 2 rue Pierre Timbaud. 92238 GENNEVILLIERS CEDEX.

Conformément à l'article R.555-30 b) du code de l'environnement, les servitudes sont suivantes, en fonction des zones d'effets :

A - Servitude SUP1 : La délivrance d'un permis de construire relatif à un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou à un immeuble de grande hauteur est subordonnée à la fourniture d'une analyse de compatibilité ayant reçu l'avis favorable du transporteur ou, en cas d'avis défavorable du transporteur, l'avis favorable du Préfet rendu au vu de l'expertise mentionnée au III de l'article R.555-31 du code de l'environnement (25 mètres de part et d'autre de l'axe de la canalisation DN 100 ; 245 mètres de part et d'autre de l'axe de la canalisation DN 500, 12 mètres de part et d'autre de l'axe de l'installation annexe Ferlandière, 75 mètres de part et d'autre de l'axe de l'installation annexe Châtelet-en-Brie).

L'analyse de compatibilité, prévue à l'article R431-16 j) du code de l'urbanisme, est établie conformément aux dispositions de l'arrêté ministériel du 5 mars 2014 susvisé.

B - Servitude SUP2 : L'ouverture d'un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 300 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur est interdite (5 mètres de part et d'autre de l'axe des canalisations DN 100 et DN 500, 8 mètres de part et d'autre de l'axe de l'installation annexe Ferlandière, 6 mètres de part et d'autre de l'axe de l'installation annexe Châtelet-en-Brie).

C - Servitude SUP3 : L'ouverture d'un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur est interdite (5 mètres de part et d'autre de l'axe des canalisations DN 100 et DN 500, 8 mètres de part et d'autre de l'axe de l'installation annexe Ferlandière, 6 mètres de part et d'autre de l'axe de l'installation annexe Châtelet-en-Brie).

• Dans le secteur Ap :

Aucune construction nouvelle n'est autorisée, en dehors des équipements collectifs, ainsi que des extensions et annexes autorisées à l'article 1.2.1 ci-dessous (alinéas 3 et 4).

• En outre, dans le secteur Azh sont interdites :

- Pour tout assèchement, mise en eau, imperméabilisation, remblais de zones humides ou de marais, la zone asséchée ou mise en eau fera l'objet, selon le cas, d'une déclaration ou d'une autorisation au titre de la nomenclature des installations, ouvrages, travaux et activités soumis aux dispositions des articles L. 214-1 à L. 214-6 du Code de l'Environnement.

- Les installations, ouvrages, travaux et activités portant sur des zones humides pourront être soumis à condition au titre de la Loi sur l'Eau (mesures d'évitement, de réduction ou de compensation des impacts).

- Sont interdits sauf s'ils répondent strictement aux exceptions autorisées à l'article 2 :

Tous travaux publics ou privés susceptibles de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides, notamment :

- la mise en eau (création de plan d'eau...), le comblement, affouillement, exhaussement, dépôts divers ou l'extraction de matériaux, quel qu'en soit l'épaisseur et la superficie, sauf travaux et ouvrages nécessaires à la gestion écologique de la zone humide ;
- La plantation de boisements et l'introduction de végétaux susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques des terrains
- tout nouveau drainage, et plus généralement l'assèchement du sol de la zone humide à l'exception du remplacement d'un drainage existant ;
- l'imperméabilisation du sol, en totalité ou en partie.

Toute occupation et utilisation du sol à l'exception de celles strictement indispensables à des ouvrages nécessaires aux services publics.

Toute destruction d'une zone humide fera alors l'objet de compensations.

1.2 - Sont soumis à conditions :

- Les travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol mentionnés aux articles R 421-19 à R 421-22 du Code de l'Urbanisme sont soumis à permis d'aménager.

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article R421-12 alinéa d du Code de l'Urbanisme). Pour raison d'urgence et de sécurité, l'activité autoroutière est dispensée de déclaration préalable pour l'édification de clôtures.

- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L113-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

- Les installations, ouvrages, travaux et activités portant sur des zones humides pourront être soumis à condition au titre de la Loi sur l'Eau (mesures d'évitement, de réduction ou de compensation des impacts).

- Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément paysager identifié par un P.L.U en application des articles L151-19 ou L151-23 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable.

• En application de l'arrêté préfectoral 99 DAI 1 CV 02, du 19 mai 1999, toutes les constructions sont soumises au respect de normes d'isolation phonique (cf. annexes du P.L.U) dans une bande, matérialisée sur les documents graphiques :

- en bordure de la RN 105 (RD 605) : une bande variant de 30 à 100 mètres,
- en bordure de l'autoroute A5 : une bande de 250 mètres,
- en bordure de la ligne du TGV : une bande de 300 mètres, mesurées du bord extérieur de la chaussée ou de la voie. Les constructions y sont soumises au respect de normes d'isolation phonique (cf. annexes).

- Pour les constructions et aménagements à implanter dans les secteurs exposés à un aléa des argiles (voir carte en annexe III), sont applicables les recommandations reportées en annexe II. Il importe aux constructeurs de prendre toute précaution et disposition, dans ces zones, pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées. Dans les zones d'exposition au « retrait-gonflement des sols argileux » moyenne et forte, il est imposé la réalisation d'études de sol pour toutes les constructions à usage d'habitation.

- La zone A comporte aussi des secteurs humides de classes 2 et 3 (voir annexes IV du règlement) : avant tout projet, il conviendra de vérifier le caractère non humide de ces sites. Les projets concernant ces secteurs pourront être soumis aux procédures au titre de la loi sur l'Eau, afin de définir des mesures de protection appropriées en cas de zones humides avérées.

1.2.1 <u>Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies :</u>

• <u>Dans l'ensemble de la zone, hors secteur Azh :</u>

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole, y compris celles destinées au logement des exploitants ruraux, mais à condition que ces dernières s'implantent en continuité des bâtiments principaux d'exploitation existants.

- Les constructions nécessaires aux activités constituant le prolongement d'une exploitation agricole existante dans la commune du Châtelet-en-Brie, à condition qu'elles s'implantent à proximité des constructions agricoles existantes.

- Les constructions et installations qui sont nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- L'aménagement et l'extension, ainsi que les annexes, dans la limite globale de 40 m2 d'emprise au sol, des habitations existantes, lors de l'approbation du présent P.L.U, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

- Les garages de caravanes, à condition qu'ils s'effectuent dans des bâtiments existants.

- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient liés à la réalisation et utilisation du sol autorisées sur la zone ou pour assurer la rétention des eaux pluviales.

Toutefois :

- 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.

- La réaffectation des bâtiments désignés dans les documents graphiques comme « bâtiments agricoles, changements de destination réglementés », pour des utilisations qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation, ou dès lors que le changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole (article 15 de la loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003), dans les limites suivantes :

- les changements de destination ne pourront avoir pour effet de créer plus de 100 m2 à usage de logement par site identifié sur le plan de zonage n° 3.1 ;
- toutes dispositions seront prises pour que les risques et nuisances, tant sonores qu'olfactives, soient limités à un niveau compatible avec le voisinage ;
- les besoins en infrastructure de voirie publique et de réseaux divers ne devront pas en être augmentés.
- l'accès devra faire l'objet d'un accord préalable du Département au niveau des permis de construire.

• Les constructions et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées, afin de permettre l'exploitation, l'entretien, la rénovation, l'extension ou la construction d'installations spécifiques nécessaires à l'activité ferroviaire.

- Les exhaussements et affouillements liés aux infrastructures routières sont autorisés à condition qu'ils soient d'utilités et d'intérêt publics.

• <u>Dans le secteur Ac :</u>

- Les abris de jardins et appentis nécessaires au fonctionnement des jardins familiaux dans la limite globale de 200 mètres carrés d'emprise au sol, dans la limite de 30 abris ou appentis.

1.2.2 <u>Par ailleurs, dans le secteur Azh, sont autorisés sous condition :</u>

Sont autorisés sous condition d'une bonne intégration à l'environnement tant paysagère qu'écologique :

- Les canalisations, postes de refoulement et autres ouvrages techniques liés à la salubrité publique (eaux usées-eaux pluviales) ainsi que les canalisations liées à l'alimentation en eau potable, lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative à démontrer.

- Les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et au fonctionnement hydraulique et que les aménagements mentionnés aux points ci-après soient conçus de façon à permettre un retour du site à l'état naturel :

Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces et milieux : les chemins piétons et cyclables et les sentiers équestres (réalisés en matériaux perméables ou en platelage et non polluants), les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune,

Lorsqu'ils sont nécessaires à la conservation ou à la protection de ces espaces ou milieux humides sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux.

Les travaux nécessaires au maintien de la zone humide, ou ceux nécessaires à sa valorisation sont admis sous réserve de ne pas détruire les milieux naturels présents

ARTICLE A.2 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE.

2.1 - Mixité des destinations ou sous-destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière.

Il n'est pas fixé de règle.

2.2 - Majorations de volume constructible.

Il n'est pas fixé de règle.

2.3 - Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions.

Il n'est pas fixé de règle.

2.4 - Quartiers dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale.

Il n'est pas fixé de règle.

2.5 - Majorations de volume constructible (habitations).

Il n'est pas fixé de règle.

SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE A.3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.1 - Emprise au sol.

- Il n'est pas fixé de règle.

3.2 - Hauteur maximale des constructions

• La hauteur des bâtiments, mesurée depuis le niveau le plus bas du sol naturel considéré dans l'emprise du bâtiment jusqu'au point le plus élevé du faîtage du bâtiment (cheminée et autres superstructures exclues) ne peut excéder 12 mètres pour les silos nécessaires à l'exploitation.

• L'aménagement (extension, transformation) des habitations existantes ne doit pas dépasser la hauteur initiale de l'habitation.

La hauteur maximale des abris de jardins et appentis autorisés en secteur Ac est limitée à 2,5 mètres.

3.3 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

• Les constructions à usage agricole et les habitations doivent être implantées à au moins 5 mètres de l'alignement.

Peuvent s'implanter sur toute la profondeur du terrain :

- les annexes, appentis, abris de jardins ;
- les aménagements et extensions de bâtiment existant qui ne respecteraient pas les dispositions du présent article ;
- les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure.

La reconstruction de bâtiment peut s'effectuer, soit sur place du bâtiment détruit, soit dans le respect du premier alinéa du présent article.

• Cependant les constructions ou installations sont interdites dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe de la RD 605, et de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de l'autoroute A5.

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 bâtiments d'exploitation agricole et aux réseaux d'intérêt public.

• A l'intersection de deux voies et afin de ménager une bonne visibilité, les constructions et clôtures devront respecter un pan coupé de caractéristiques adaptées à la configuration du carrefour.

- Un espace suffisant, sur la propriété privée, devra être réalisé afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour pour ne pas s'engager en marche-arrière sur les routes départementales.

3.4 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriétés

• Règle générale :

• Les constructions doivent s'implanter en recul d'au moins 5 mètres des limites séparatives.

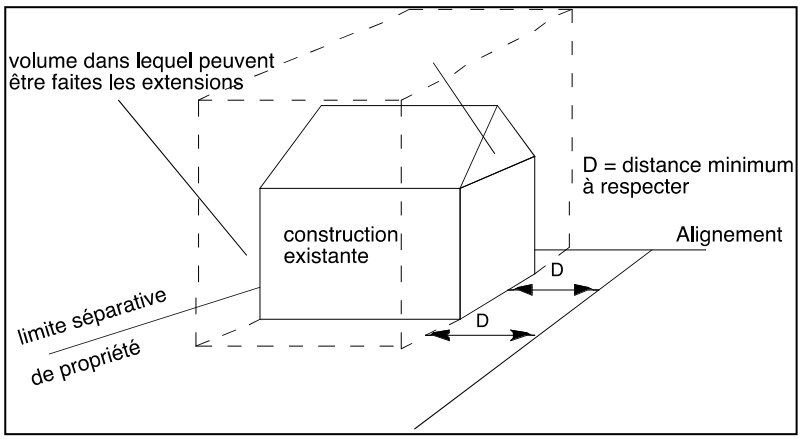
Toutefois, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être implantées soit en limite séparative, soit en respectant un retrait au moins égal à un mètre.

• Exceptions :

Cette règle ne s'applique pas aux extensions situées en prolongement d'une construction existante, avec ou sans ouverture, et sous la condition suivante :

- cette extension ne réduit pas la distance minimale effective par rapport aux limites séparatives aboutissant aux voies (voir schéma ci-contre).

- La façade ou le pignon de l'extension pourra comporter des baies.



Les abris de jardin d'une emprise au sol inférieure à 10 m2 seront implantés soit en limite séparative, soit en retrait d'au moins un mètre par rapport à ladite limite.

Seules les façades aveugles sont admises en limite séparative.

Implantation des constructions par rapport aux rus : aucune construction ou extension de construction ne peut être édifiée à moins de 5 mètres du haut de la berge des cours d'eau.

3.5 - Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Aucune distance n'est imposée entre deux bâtiments non contigus.

• Par rapport aux lisières des boisements

Dans les bandes de protection des lisières figurant aux documents graphiques, les annexes, installations, ouvrages autorisés en accompagnement de la construction principale devront s'implanter à moins de 50 m de cette dernière, et sans être plus proche de la lisière.

ARTICLE A.4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

4.1 - Règles volumétriques pour insertion dans le contexte, en lien avec les bâtiments contigus

Il n'est pas fixé de règle.

4.2 - Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

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

Les constructions doivent respecter l'intérêt du site local.
Les murs de clôture figurant aux documents graphiques doivent être conservés.
Les clôtures seront constituées de grilles ou grillages et doublées ou non de haies.

- En cas de création ou de modification des clôtures des propriétés bordant les routes départementales, l'accès devra être réalisé de façon à ne pas stationner le véhicule sur la chaussée le temps de l'ouverture du portail. De plus, un pan coupé et un dégagement pourront être demandés par le gestionnaire de la voirie pour permettre aux riverains de prendre le temps nécessaire avant de s'engager sur la route départementale.

4.3 - Performances énergétiques et environnementales.

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

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

4.4 - Prise en compte des risques d'inondation et de submersion.

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A.5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

5.1 - Coefficient de biotope.

Il n'est pas fixé de règle.

5.2 - Espaces libres et plantations, aires de jeux et de loisir.

Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 113-1 du code de l'urbanisme.

Obligations de planter

Les plantations existantes à hautes tiges doivent être maintenues ou remplacées par des arbres d'essence autochtone.

Les haies figurant aux documents graphiques doivent être conservées ou remplacées par des haies constituées d'arbustes à feuilles caduques d'essences locales.

Lorsqu'il est réalisé des haies en clôture, celles-ci doivent privilégier les essences fleuries d'origine autochtone.

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

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux emprises du domaine public ferroviaire.

Les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres ne sont autorisées qu'à une distance minimale de deux mètres de la limite séparative ; une distance minimale de 0,5 mètre devant être respectée dans le cas contraire.

Toute plantation d'espèces cataloguées invasives (en annexe), est interdite. Il est interdit de planter des haies mono-spécifiques, de même que des essences non locales ou horticoles. Dans les nouvelles plantations, il est recommandé de planter des haies diversifiées d'essences locales citées en annexe.

5.3 - Emplacements réservés aux espaces verts (ou) nécessaires aux continuités écologiques.
Il n'est pas fixé de règle.

5.4 - Espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques.

Il n'est pas fixé de règle.

5.5 - Eléments de paysage et travaux précédés d'une déclaration préalable, délivrance d'un permis de démolir

Toute intervention sur les éléments de la trame paysagère identifiés sur les documents graphiques doit faire l'objet d'une déclaration préalable et ces éléments doivent être conservés ou remplacés.

5.6 - Terrains et espaces inconstructibles en zone urbaine.

Il n'est pas fixé de règle.

5.7 - Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement.

Le niveau de rejet des eaux pluviales dans le réseau est limité à ceux constatés avant l'opération.

Les mares, noues et fossés seront conservés et entretenus, au regard de leur rôle régulateur sur le plan hydrologique, sauf dans le cadre de l'aménagement de circulations douces. Leur création est recommandée.

5.8 - Caractéristiques des clôtures pour continuités écologiques ou l'écoulement des eaux.

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A.6 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des installations et constructions nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

- Pour toutes les constructions nouvelles ou les changements de destination implantés en bordure des routes départementales, toutes les mesures devront être prises afin d'organiser le stationnement (y compris les visiteurs, personnel, livraison etc.), au sein même de la parcelle. L'organisation du stationnement et les aires de manœuvres doivent être réalisées de manière à permettre les demi-tours au sein de la parcelle. Le stationnement devra être praticable au quotidien, ce qui exclut des places trop étroites, en enfilade ou des dégagements insuffisants. En cas de création de plusieurs logements, un local vélo devra être réalisé et facilement accessible afin d'encourager et de favoriser les modes de déplacement alternatifs. Les piétons et les cycles devront être pris en compte de façon à inciter l'usage de ces modes actifs et ce selon les normes en vigueur.

- La délivrance des dossiers d'urbanisme pour un équipement d'intérêt public et/ou services publics est subordonnée à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement, hors des voies publiques, des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.

SECTION III - EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE A.7 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

• Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation et en état de viabilité. Toute création de desserte automobile sur un chemin rural ou d'exploitation non viabilisé est interdite.

Aucun accès aux constructions ne peut se faire à moins de 0,30 m au-dessous du niveau le plus bas du sol naturel considéré dans l'emprise du bâtiment (interdiction des garages en sous-sol).

Le long de la RD 605, y compris pour les exploitations agricoles :

- les accès sont limités à un seul par terrain ;
- les accès sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie ouverte à la circulation et en état de viabilité ;
- l'accès aux parcelles doit permettre aux véhicules sortant de s'arrêter en dehors de la chaussée pour vérifier que la voie est dégagée.

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

Le service gestionnaire de la voirie départementale sera consulté pour tout aménagement devant disposer d'un accès sur voirie départementale. Aucun accès riverain direct n'est autorisé au niveau de la RD 605. Un accès réalisé dans le cadre d'un aménagement public et global pourra être autorisé s'il répond aux conditions de sécurité routière.

- Aucun nouvel accès privatif ne sera autorisé le long des routes départementales. En cas de création de division d'une unité foncière, l'accès existant devra être privilégié et mutualisé pour éviter la multiplication des accès qui est de nature à multiplier les points de conflits sur une route départementale. En cas de modification de l'accès existant, donnant sur une route départementale, des mesures pourront être demandées afin de sécuriser les entrées et les sorties de l'unité foncière.

Tout projet peut être interdit ou se voir imposer des prescriptions spéciales d'aménagement de la voirie, si les dessertes et accès présentent un risque pour la sécurité de tout usager ou, si par sa situation et son importance, le projet porte atteinte à la pérennité et à la fluidité du réseau routier.

ARTICLE A.8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes pour l'alimentation et la défense incendie.

Cette alimentation peut provenir soit du réseau collectif, soit d'un forage répondant aux normes sanitaires.

2 - Assainissement

a) Eaux usées - Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées.

En l'absence d'un réseau ou de système d'épuration collectif, ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles

contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.

Les constructions existantes en assainissement autonome ne peuvent connaître que des aménagements ou des extensions si leur installation le permet.

Dans le cas contraire, une demande d'autorisation pour réhabiliter l'installation sera nécessaire.

Le rejet dans le réseau des eaux résiduaires agricoles peut être soumis à un pré-traitement.

b) Eaux pluviales – Si la disposition des bâtiments le permet, les eaux de ruissellement et de toiture seront recueillies et infiltrées sur la propriété. Le stockage des eaux pluviales pour des usages domestiques est cependant autorisé.

Pour toute imperméabilisation de plus de 500 m2, un système de rétention des eaux pluviales doit être aménagé soit sur le terrain propre à l'opération, soit sur un espace collectif. L'excédent d'eau de ruissellement non infiltrable ou valorisable peut être soumis à des limitations de débits de rejet avant raccordement au réseau public d'assainissement, afin de limiter à l'aval les risques d'inondations ou de déversement d'eaux polluées au milieu naturel.

Dans tous les cas, les rejets dans le réseau seront limités à ceux constatés avant l'aménagement.

3 – Autres réseaux :

Le raccordement des constructions nouvelles ne constituant pas un aménagement ou extension de construction existante, doit se faire en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

*

* *

TITRE IV

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE

• Il s'agit d'une zone constituant un espace naturel qui doit être préservé de toute forme d'urbanisation en raison de la qualité du paysage et du caractère des éléments naturels qui le composent et notamment les vastes espaces boisés.

• En application de l'arrêté préfectoral 99 DAI 1 CV 02, du 19 mai 1999, toutes les constructions sont soumises au respect de normes d'isolation phonique dans une bande, matérialisée sur les documents graphiques :

- en bordure de la RN 105 (RD 605) : une bande variant de 30 à 100 mètres,
- en bordure de l'autoroute A5 : une bande de 250 mètres,
- en bordure de la ligne du TGV : une bande de 300 mètres, mesurées du bord extérieur de la chaussée ou de la voie. Les constructions y sont soumises au respect de normes d'isolation phonique (cf. annexes).

Tout programme de construction important, présentant une incidence sur les besoins en équipements d'infrastructure comme de superstructure, pourra faire l'objet d'un projet urbain partenarial (en application de l'article L332-11-3 du code de l'urbanisme) sur délibération du conseil municipal.

Cette zone est divisée en deux secteurs, outre la zone N, des espaces naturels protégés :

- le secteur Nhl, parc résidentiel de loisirs de la Mussine.
- le secteur Ne équipements publics ou d'intérêt collectifs, situés au lieu-dit «la Haie Paillet » ;

Ce secteur répond aux dispositions de l'article L151-13 du code de l'urbanisme :

Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :

1° Des constructions ;
2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;
3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

- La zone comporte aussi des zones humides fonctionnelles repérées par Seine-et-Marne Environnement.

*

* *

SECTION I

ARTICLE N.1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

1.1 - Sont interdites : Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N.1.2 sont interdites, et notamment :

- Les stockages d'ordures ménagères, de matériaux, machines ou véhicules à détruire, résidus urbains.
- Le comblement des puits, mares fossés, rus et des zones humides.
- Ainsi que le stationnement des caravanes et résidences mobiles de loisirs.

- De plus, dans la bande de 50 mètres de protection des lisières de forêt, toute nouvelle construction est interdite, en dehors des sites urbains constitués, à l'exclusion des bâtiments à destination agricole.

- Implantation des constructions par rapport aux rus : aucune construction ou extension de construction ne peut être édifiée à moins de 5 mètres du haut de la berge des cours d'eau.

⊙ Zones traversées par le gazoduc :

Concernant la zone traversée par les gazoducs les prescriptions de préservation de la fréquentation humaine du site sont les suivantes (arrêté préfectoral n° 17 DCSE SERV 31 du 17 décembre 2017) : : Consulter GRTgaz Direction des Opérations Département Maintenance Données Techniques et travaux Divers. 2 rue Pierre Timbaud. 92238 GENNEVILLIERS CEDEX.

Conformément à l'article R.555-30 b) du code de l'environnement, les servitudes sont suivantes, en fonction des zones d'effets :

A - Servitude SUP1 : La délivrance d'un permis de construire relatif à un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou à un immeuble de grande hauteur est subordonnée à la fourniture d'une analyse de compatibilité ayant reçu l'avis favorable du transporteur ou, en cas d'avis défavorable du transporteur, l'avis favorable du Préfet rendu au vu de l'expertise mentionnée au III de l'article R.555-31 du code de l'environnement (25 mètres de part et d'autre de l'axe de la canalisation DN 100 ; 245 mètres de part et d'autre de l'axe de la canalisation DN 500, 12 mètres de part et d'autre de l'axe de l'installation annexe Ferlandière, 75 mètres de part et d'autre de l'axe de l'installation annexe Châtelet-en-Brie).

L'analyse de compatibilité, prévue à l'article R431-16 j) du code de l'urbanisme, est établie conformément aux dispositions de l'arrêté ministériel du 5 mars 2014 susvisé.

B - Servitude SUP2 : L'ouverture d'un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 300 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur est interdite (5 mètres de part et d'autre de l'axe des canalisations DN 100 et DN 500, 8 mètres de part et d'autre de l'axe de l'installation annexe Ferlandière, 6 mètres de part et d'autre de l'axe de l'installation annexe Châtelet-en-Brie).

C - Servitude SUP3 : L'ouverture d'un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur est interdite (5 mètres de part et d'autre de l'axe des canalisations DN 100 et DN 500, 8 mètres de part et d'autre de l'axe de l'installation annexe Ferlandière, 6 mètres de part et d'autre de l'axe de l'installation annexe Châtelet-en-Brie).

Les mares identifiées au plan de zonage en tant qu'éléments naturels à préserver au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme ne peuvent en aucun cas être détruites (par comblement, remblaiement, drainage...). Toute modification de leur alimentation en eau est interdite.

- Pour tout assèchement, mise en eau, imperméabilisation, remblais de zones humides ou de marais, la zone asséchée ou mise en eau fera l'objet, selon le cas, d'une déclaration ou d'une autorisation au titre de la nomenclature des installations, ouvrages, travaux et activités soumis aux dispositions des articles L. 214-1 à L. 214-6 du Code de l'Environnement.

- Les installations, ouvrages, travaux et activités portant sur des zones humides pourront être soumis à condition au titre de la Loi sur l'Eau (mesures d'évitement, de réduction ou de compensation des impacts).

- Sont interdits sauf s'ils répondent strictement aux exceptions autorisées à l'article 2 :

Tous travaux publics ou privés susceptibles de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides, notamment :

- la mise en eau (création de plan d'eau...), le comblement, affouillement, exhaussement, dépôts divers ou l'extraction de matériaux, quel qu'en soit l'épaisseur et la superficie, sauf travaux et ouvrages nécessaires à la gestion écologique de la zone humide ;
- La plantation de boisements et l'introduction de végétaux susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques des terrains
- tout nouveau drainage, et plus généralement l'assèchement du sol de la zone humide à l'exception du remplacement d'un drainage existant ;
- l'imperméabilisation du sol, en totalité ou en partie.

Toute occupation et utilisation du sol à l'exception de celles strictement indispensables à des ouvrages nécessaires aux services publics.

Toute destruction d'une zone humide fera alors l'objet de compensations.

1.2 - Sont soumis à conditions :

- Les travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol mentionnés aux articles R 421-19 à R 421-22 du Code de l'Urbanisme sont soumis à permis d'aménager.

- Les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application des articles L. 421-3 et R.421-26 à 28 du Code de l'Urbanisme en périmètre du Site Patrimonial Remarquable et aux abords des Monuments Historiques.

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article R 421-12 d du Code de l'Urbanisme) à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article R 421-2 g du CU).

- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L113-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

- Les installations, ouvrages, travaux et activités portant sur des zones humides pourront être soumis à condition au titre de la Loi sur l'Eau (mesures d'évitement, de réduction ou de compensation des impacts).

- Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément paysager identifié par un P.L.U en application des articles L151-19 ou L151-23 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable.

• En application de l'arrêté préfectoral 99 DAI 1 CV 02, du 19 mai 1999, toutes les constructions sont soumises au respect de normes d'isolation phonique (cf. annexes du P.L.U) dans une bande, matérialisée sur les documents graphiques :

- en bordure de la RN 105 (RD 605) : une bande variant de 30 à 100 mètres,
- en bordure de l'autoroute A5 : une bande de 250 mètres,
- en bordure de la ligne du TGV : une bande de 300 mètres, mesurées du bord extérieur de la chaussée ou de la voie. Les constructions y sont soumises au respect de normes d'isolation phonique (cf. annexes).

- Pour les constructions et aménagements à implanter dans les secteurs exposés à un aléa des argiles (voir carte en annexe III), sont applicables les recommandations reportées en annexe II. Il importe aux constructeurs de prendre toute précaution et disposition, dans ces zones, pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées. Dans les zones d'exposition au « retrait-gonflement des sols argileux » moyenne et forte, il est imposé la réalisation d'études de sol pour toutes les constructions à usage d'habitation.
- La zone N comporte aussi des secteurs humides de classes 2 et 3 (voir annexes IV du règlement) : avant tout projet, il conviendra de vérifier le caractère non humide de ces sites. Les projets concernant ces secteurs pourront être soumis aux procédures au titre de la loi sur l'Eau, afin de définir des mesures de protection appropriées en cas de zones humides avérées.

1.2.1 Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies :

• Dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions et installations qui sont nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient liés à la réalisation et utilisation du sol autorisées sur la zone ou pour assurer la rétention des eaux pluviales.

- 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.

- Les constructions à usage d'abris de jardin, à condition qu'elles présentent une emprise au sol inférieure à 10 m2 et qu'elles soient édifiées sur des terrains attenants à une unité foncière existante à la date d'approbation du présent P.L.U, dont la construction principale est implantée en zone constructible.

- L'aménagement, la reconstruction à l'identique des habitations existantes, dans la limite de la surface de plancher préexistante et l'extension des habitations existantes qui ne sont pas autorisées dans la zone, ainsi que leurs annexes, à condition que :

- cette extension ou cette annexe soit limitée au total à 20 % de la surface de plancher existante, par propriété ;
- les besoins en infrastructure de voirie et réseaux divers soient compatibles avec la capacité des réseaux ou pris en charge par le bénéficiaire de l'autorisation dans le cadre législatif applicable ;
- les risques de nuisance ne soient pas augmentés de façon significative ;
- qu'elles ne changent pas d'affectation, sauf à entrer en conformité avec le présent article ;
- qu'elles aient été régulièrement autorisées, sauf à avoir été édifiées avant 1950.

Sont autorisés sous condition d'une bonne intégration à l'environnement tant paysagère qu'écologique :

- Les canalisations, postes de refoulement et autres ouvrages techniques liés à la salubrité publique (eaux usées-eaux pluviales) ainsi que les canalisations liées à l'alimentation en eau potable, lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative à démontrer.

- Les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et au fonctionnement hydraulique et que les aménagements mentionnés aux points ci-après soient conçus de façon à permettre un retour du site à l'état naturel :

Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces et milieux : les chemins piétons et cyclables et les sentiers équestres (réalisés en matériaux perméables ou en platelage et non polluants), les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune.

Lorsqu'ils sont nécessaires à la conservation ou à la protection de ces espaces ou milieux humides sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux.

Les travaux nécessaires au maintien de la zone humide, ou ceux nécessaires à sa valorisation sont admis sous réserve de ne pas détruire les milieux naturels présents

- Les exhaussements et affouillements liés aux infrastructures routières sont autorisés à condition qu'ils soient d'utilités et d'intérêt publics.

• Dans les bâtiments existants à l'intérieur des parcs de château (concerne Saveteux et le Bois Louis) :

- L'aménagement, la reconstruction à l'identique des habitations existantes, dans la limite de la surface de plancher pré-existante et l'extension des habitations existantes qui ne sont pas autorisées dans la zone, à condition que :

- les besoins en infrastructure de voirie et réseaux divers soient compatibles avec la capacité des réseaux ou pris en charge par le bénéficiaire de l'autorisation dans le cadre législatif applicable ;
- les risques de nuisance ne soient pas augmentés de façon significative ;
- qu'elles soient destinées à l'habitation, l'équipement collectif, la restauration, l'hôtellerie, les activités culturelles ou éducatives, l'activité équestre ;
- que les extensions n'excèdent pas 300 m2 de surface de plancher globale par propriété existante.

• Dans le secteur Nh l :

- L'aménagement, sans extension, ni en surface, ni en nombre d'emplacements, du Parc Résidentiel de Loisirs (PRL) existant et à l'intérieur de ce PRL :

- les constructions de sanitaires ;
- l'implantation de caravanes ou résidences mobiles de loisirs dans la limite d'une par parcelle ;
- l'aménagement et l'extension, ainsi que les annexes, dans la limite de 20 % de la surface de plancher existante, d'une construction à usage d'habitation et ses annexes, si elle est destinée à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage du PRL, autorisée dans la zone et existante.

• Dans le secteur Ne :
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que leur extension, dans la limite de 2.000 m2 de surface de plancher à la date d'approbation du présent P.L.U. Les installations récréatives légères de type accro-branche, parcours de santé et similaires.
- Les constructions à usage de logement et leurs annexes, à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N.2 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE.

2.1 - Mixité des destinations ou sous-destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière.

Il n'est pas fixé de règle.

2.2 - Majorations de volume constructible.

Il n'est pas fixé de règle.

2.3 - Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions.

Il n'est pas fixé de règle.

2.4 - Quartiers dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale.

Il n'est pas fixé de règle.

2.5 - Majorations de volume constructible (habitations).

Il n'est pas fixé de règle.

SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE N.3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.1 - Emprise au sol.

• Dans la zone N, les possibilités d'extension sont définies à l'article N.1.2.1.

• Dans le secteur Nh l :

Les résidences mobiles de loisirs ne peuvent excéder 20 % du lot du parc résidentiel de loisirs qu'elles occupent. Les terrasses et autres surfaces imperméabilisées non construites ne peuvent excéder 20 % du lot du PRL qu'elles occupent.

• Dans le secteur Ne :

L'emprise au sol autorisée est limitée à 50 % de la superficie de la propriété

3.2 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur des bâtiments est mesurée depuis le niveau le plus bas du sol naturel considéré dans l'emprise du bâtiment jusqu'au point le plus élevé du faîtage du bâtiment (cheminée et autres superstructures exclues).

• Dans les secteurs N et Ne :

La hauteur des constructions édifiées à moins de 100 mètres d'un ou plusieurs autres bâtiments, ne peut excéder celle du plus haut des bâtiments situés dans ce périmètre.

Toutefois, un maximum de 10 mètres peut toujours être atteint. Les installations et ouvrages liés aux équipements d'infrastructure ne doivent pas excéder 5 mètres de hauteur.

• Dans le secteur Nh l :

La hauteur des bâtiments ne doit pas excéder 7 mètres.

La hauteur des résidences mobiles de loisirs, mesurée depuis le niveau le plus bas considéré dans l'emprise de cette installation, jusqu'au point le plus élevé, ne doit pas excéder 4 mètres.

Toutefois, cette règle ne s'applique pas en cas d'aménagement, à condition que le projet n'ait pas pour effet d'accroître leur hauteur.

3.3 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Un espace suffisant, sur la propriété privée, devra être réalisé afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour pour ne pas s'engager en marche-arrière sur les routes départementales.

• Dans les secteurs N :

Les constructions situées à moins de 100 mètres d'une zone U, AU ou N doivent respecter la règle de ladite zone. Les installations et autres constructions doivent être implantées à au moins 5 mètres de l'alignement.

• Cependant les constructions ou installations sont interdites dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe de la RD 605, et de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de l'autoroute A5.

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 bâtiments d'exploitation agricole et aux réseaux d'intérêt public.

• A l'intersection de deux voies et afin de ménager une bonne visibilité, les constructions et clôtures devront respecter un pan coupé de caractéristiques adaptées à la configuration du carrefour.

• Dans le secteur Nh l :

Les constructions, caravanes et résidences mobiles de loisirs doivent être édifiés en retrait d'au moins 5 m de l'alignement d'une seule des voies publiques ou voies de desserte (si le terrain est desservi par plus d'une voie).

Peuvent s'implanter sur toute la profondeur du terrain, les aménagements et extensions modérées de bâtiment existant qui ne respecteraient pas les dispositions du présent article.

L'alinéa ci-dessus ne s'applique pas aux caravanes et résidences mobiles de loisirs, ni à la reconstruction de bâtiment qui doivent s'effectuer dans le respect du premier alinéa du présent article.

• Dans le secteur Ne :
Les constructions et installations doivent être implantées soit à l'alignement, soit en respectant une marge de reculement aux moins égale à 5 mètres.

3.4 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriétés

• Dans les secteurs N :

Les constructions, situées à moins de 100 mètres d'une zone U, AU ou N h doivent respecter la règle de ladite zone. Les autres constructions doivent être implantées à au moins 8 mètres des limites séparatives.

Les abris de jardin d'une emprise au sol inférieure à 10 m2 seront implantés soit en limite séparative, soit en retrait d'au moins un mètre par rapport à ladite limite.

• Dans le secteur Ne :

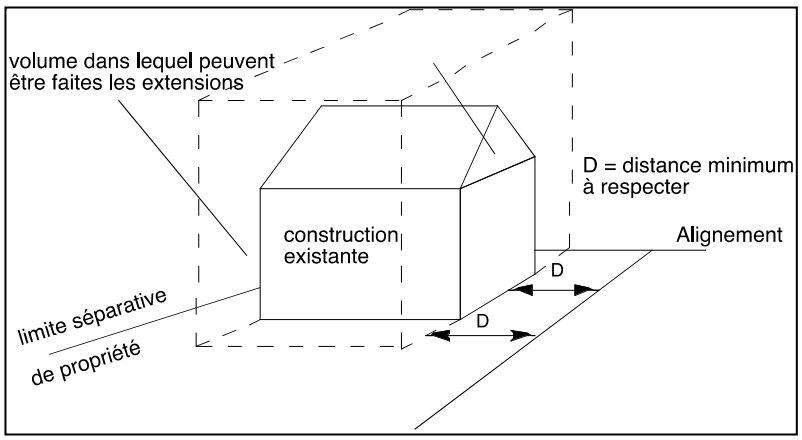
Les constructions et installations doivent être implantées en respectant une marge de reculement au moins égale à 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

• Exceptions générales à l'article 3.4 :

Cette règle ne s'applique pas aux extensions situées en prolongement d'une construction existante, avec ou sans ouverture, et sous la condition suivante :

- Cette extension ne réduit pas la distance minimale effective par rapport aux limites séparatives aboutissant aux voies (voir schéma ci-contre).

- La façade ou le pignon de l'extension sera aveugle.



Seules les façades aveugles sont admises en limite séparative.

Les abris de jardin d'une emprise au sol inférieure à 10 m2 seront implantés soit en limite séparative, soit en retrait d'au moins un mètre par rapport à ladite limite.

Toutefois, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être implantées soit en limite séparative, soit en respectant un retrait au moins égal à un mètre.

Implantation des constructions par rapport aux rus : aucune construction ou extension de construction ne peut être édifiée à moins de 5 mètres du ru du Châtelet ou du ru des Grands Champs.

• Dans le secteur Nh l :

Les constructions doivent être implantées en recul d'au minimum 3,50 mètres. Les résidences mobiles de loisirs et caravanes doivent être implantés en recul d'au minimum 1,50 m par rapport aux limites séparatives du lot.

3.5 - Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

• Par rapport aux lisières des boisements

Dans les bandes de protection des lisières figurant aux documents graphiques, les annexes, installations, ouvrages autorisés en accompagnement de la construction principale devront s'implanter à moins de 50 mètres de cette dernière, et sans être plus proche de la lisière.

• Dans le secteur Nh l :

La distance entre deux constructions non contiguës doit être au moins égale à 3,50 mètres.
La distance entre deux caravanes ou résidences mobiles de loisirs doit être au moins égale à 3,00 m.

ARTICLE N.4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

4.1 - Règles volumétriques pour insertion dans le contexte, en lien avec les bâtiments contigus

Il n'est pas fixé de règle.

4.2 - Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

Les aménagements, extensions et reconstructions doivent respecter le style de l'époque de construction ou être de facture contemporaine.

Les ornementations de façade ou de toiture, et les modénatures doivent être conservées.

La grille longeant la RD 213, à Saveteux, doit être conservée.

• Dans les secteurs N et Ne :

Principes :

Sont autorisées les constructions intégrant des équipements :

- permettant les énergies renouvelables (ex : capteurs solaires, panneaux photovoltaïques, etc.) ;
- et (ou) utilisant des matériaux permettant d'améliorer la performance énergétique des bâtiments (ex : isolation extérieure).

Ce principe s'applique également en cas de réfection partielle ou d'extension d'un bâtiment existant.

Toitures :

Les toitures des bâtiments principaux sont composées d'un ou plusieurs éléments, à deux pentes ou plus, comprises entre 35 et 45°, pouvant comprendre des petites parties en toiture terrasse ou en croupe.

Toutefois, en cas d'extension de bâtiment existant, la construction nouvelle peut avoir une pente de toiture comprise entre l'existant et 45°.

Le plus grand linéaire du faîtage de toiture est parallèle ou perpendiculaire à l'alignement ou à l'une des limites séparatives, sauf recherche d'une meilleure exposition au soleil, pour motif de rendement énergétique.

Les toitures sont recouvertes de tuiles ou de verrières, ces dernières devant couvrir une surface inférieure à 30 % pour chaque pente de toiture. Cette restriction ne s'applique pas aux vérandas.

Lorsque l'éclairement des combles est assuré par des lucarnes, la somme des largeurs de celles-ci ne peut excéder, par versant, le tiers de la longueur du faîtage.

Ces dispositions peuvent ne pas être appliquées dans les cas suivants :

- reconstruction à l'identique de bâtiment et abris de jardins ;
- extension ou aménagement de bâtiments existants, pour s'harmoniser avec l'existant ;
- architecture contemporaine dont l'intégration à l'environnement urbain est particulièrement justifiée.

Les toitures terrasses sont autorisées à condition d'être végétalisées selon les normes en vigueur et les règles précédentes sur les toitures ne s'appliquent pas. Compte tenu de leur caractère amovible, les jardinières ne sont pas comptabilisées.

Façades :

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

Clôtures :

Les clôtures sur rue comme en limite séparative seront obligatoirement composées d'un grillage à maille soudée de couleur verte, doublé d'une haie composée d'essences locales, telles que recommandées par Seine-et-Marne Environnement.

La réfection à l'identique des clôtures existantes est autorisée.

• Dans le secteur Nh l :

Les constructions doivent être conçues de façon à être le moins visible possible de l'extérieur.
Les couvertures des résidences mobiles de loisirs doivent être en matériaux légers ou en tuiles.

Clôtures : elles devront être constituées par des barrières en bois (avec ou sans grillage), d'une hauteur maximale d'un mètre, dont la couleur sera obligatoirement « blanc » ou « bois naturel », ou par des haies vives comparables à celles existantes dans l'ensemble immobilier, d'une hauteur comprise entre 1 m 80 et 2 mètres.

• Dispositions diverses applicables dans l'ensemble de la zone :

- En cas de création ou de modification des clôtures des propriétés bordant les routes départementales, l'accès devra être réalisé de façon à ne pas stationner le véhicule sur la chaussée le temps de l'ouverture du portail. De plus, un pan coupé et un dégagement pourront être demandés par le gestionnaire de la voirie pour permettre aux riverains de prendre le temps nécessaire avant de s'engager sur la route départementale.

4.3 - Performances énergétiques et environnementales.

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

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

4.4 - Prise en compte des risques d'inondation et de submersion.

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N.5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

5.1 - Coefficient de biotope.

Il n'est pas fixé de règle.

5.2 - Espaces libres et plantations, aires de jeux et de loisir.

Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article *L 113-1* du code de l'urbanisme.

Dans les espaces boisés classés, au titre de l'article *L 113-1* du code de l'urbanisme, les parties effectivement non couvertes de boisement (clairières) ne devront pas être comprises comme espaces boisés à créer, mais au contraire, rester exemptes de tout boisement.

Obligations de planter

Les plantations existantes à hautes tiges doivent être maintenues ou remplacées par des arbres d'essence autochtone. Lorsqu'il est réalisé des haies en clôture, celles-ci doivent privilégier les essences fleuries d'origine autochtone.

Au-dessus des installations autonomes d'assainissement, les aménagements paysagers doivent être succincts et facilement retirés. Les espaces libres ne peuvent être plantés à plus de 30 % d'essences résineuses ou à feuilles persistantes.

Les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres ne sont autorisées qu'à une distance minimale de deux mètres de la limite séparative ; une distance minimale de 0,5 mètre devant être respectée dans le cas contraire.

Dans le secteur Nhl, pour toute propriété, construite ou issue d'une division parcellaire après la date d'approbation du présent P.L.U, une surface au moins égale à 50 % de la superficie du terrain sera maintenue non imperméabilisée, libre de construction comme de circulation. Les parkings filtrants sont toutefois compris dans cette superficie.

Toute plantation d'espèces cataloguées invasives (en annexe), est interdite. Il est interdit de planter des haies mono-spécifiques, de même que des essences non locales ou horticoles. Dans les nouvelles plantations, il est recommandé de planter des haies diversifiées d'essences locales citées en annexe.

5.3 - Emplacements réservés aux espaces verts (ou) nécessaires aux continuités écologiques.

Il n'est pas fixé de règle.

5.4 - Espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques.

Il n'est pas fixé de règle.

5.5 - Eléments de paysage et travaux précédés d'une déclaration préalable, délivrance d'un permis de démolir

Toute intervention sur les éléments de la trame paysagère identifiés sur les documents graphiques doit faire l'objet d'une déclaration préalable et ces éléments doivent être conservés ou remplacés.

5.6 - Terrains et espaces inconstructibles en zone urbaine.

Il n'est pas fixé de règle.

5.7 - Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement.

Le niveau de rejet des eaux pluviales dans le réseau est limité à ceux constatés avant l'opération.

Les mares, noues et fossés seront conservés et entretenus, au regard de leur rôle régulateur sur le plan hydrologique, sauf dans le cadre de l'aménagement de circulations douces. Leur création est recommandée.

5.8 - Caractéristiques des clôtures pour continuités écologiques ou l'écoulement des eaux.

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N.6 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des installations et constructions nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

- Pour toutes les constructions nouvelles ou les changements de destination implantés en bordure des routes départementales, toutes les mesures devront être prises afin d'organiser le stationnement (y compris les visiteurs, personnel, livraison etc.), au sein même de la parcelle. L'organisation du stationnement et les aires de manœuvres doivent être réalisées de manière à permettre les demi-tours au sein de la parcelle. Le stationnement devra être praticable au quotidien, ce qui exclut des places trop étroites, en enfilade ou des dégagements insuffisants. En cas de création de plusieurs logements, un local vélo devra être réalisé et facilement accessible afin d'encourager et de favoriser les modes de déplacement alternatifs. Les piétons et les cycles devront être pris en compte de façon à inciter l'usage de ces modes actifs et ce selon les normes en vigueur.

- La délivrance des dossiers d'urbanisme pour un équipement d'intérêt public et/ou services publics est subordonnée à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement, hors des voies publiques, des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.

Constructions à usage d'habitation

Il est aménagé au moins deux places de stationnement par logement.

Constructions à usage de bureau ou de service

Pour les bureaux, il sera réalisé une place de stationnement pour 55 m2 de surface de plancher.

• Dans le secteur Nh l :

Il est aménagé une place de stationnement sur chaque lot du parc résidentiel de loisirs.

SECTION III - EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE N.7 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

• Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation et en état de viabilité. Toute création de desserte automobile sur un chemin rural ou d'exploitation non viabilisé est interdite.

Aucun accès aux constructions ne peut se faire à moins de 0,30 m au-dessous du niveau le plus bas du sol naturel considéré dans l'emprise du bâtiment (interdiction des garages en sous-sol), sauf si la topographie du terrain l'implique.

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

Le service gestionnaire de la voirie départementale sera consulté pour tout aménagement devant disposer d'un accès sur voirie départementale. Aucun accès riverain direct n'est autorisé au niveau de la RD 605. Un accès réalisé dans le cadre d'un aménagement public et global pourra être autorisé s'il répond aux conditions de sécurité routière.

- Aucun nouvel accès privatif ne sera autorisé le long des routes départementales. En cas de création de division d'une unité foncière, l'accès existant devra être privilégié et mutualisé pour éviter la multiplication des accès qui est de nature à multiplier les points de conflits sur une route départementale. En cas de modification de l'accès existant, donnant sur une route départementale, des mesures pourront être demandées afin de sécuriser les entrées et les sorties de l'unité foncière.

ARTICLE N.8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes pour l'alimentation et la défense incendie.

Cette alimentation peut provenir soit du réseau collectif, soit d'un forage répondant aux normes sanitaires. Par ailleurs, l'aménagement du PRL n'est autorisé que s'il est alimenté par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes pour la défense incendie.

2 - Assainissement

a) Eaux usées - Le branchement à un réseau d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées.

En l'absence d'un réseau collectif ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.

Les constructions existantes en assainissement autonome ne peuvent connaître que des aménagements ou des extensions si leur installation le permet :

- n'induisant pas une augmentation de la surface de plancher supérieure à 50 m2 ;
- n'induisant pas un changement d'affectation.

Dans le cas contraire, une demande d'autorisation pour réhabiliter l'installation sera nécessaire.

• Dans le secteur Nh l :

Toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.

Ces dispositifs doivent être conçus de façon à être inspectés facilement. Aucun aménagement du PRL ne peut être autorisé en dehors du bon accomplissement des deux alinéas ci-dessus.

b) Eaux pluviales – Les eaux pluviales doivent être collectées et dirigées vers des dispositifs de rétention et d'infiltration ou vers un émissaire naturel. Le stockage des eaux pluviales pour des usages domestiques est cependant autorisé. L'excédent d'eau de ruissellement non infiltrable ou valorisable peut être soumis à des limitations de débits de rejet, avant raccordement au réseau public d'assainissement, afin de limiter à l'aval les risques d'inondations ou de déversement d'eaux polluées au milieu naturel.

Dans tous les cas, les rejets dans le réseau seront limités à ceux constatés avant l'aménagement.

• Dans le secteur Nh l :

Aucun aménagement du PRL ne peut être autorisé en dehors du bon accomplissement de l'alinéa ci-dessus. Pour toute imperméabilisation de plus de 500 m2, un système de rétention des eaux pluviales doit être aménagé soit sur le terrain propre à l'opération, soit sur un espace collectif.

3 – Autres réseaux

Le raccordement des constructions nouvelles ne constituant pas un aménagement ou extension de construction existante, doit se faire en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

*

* *

DEFINITIONS ET ANNEXES

1 - ALIGNEMENT

L'alignement est la limite commune d'un fond privé et du domaine public d'une voie de circulation. On peut dire aussi qu'il délimite l'emprise du domaine public.

Il est soit conservé en l'état actuel, soit déplacé en vertu d'un plan d'alignement approuvé (général ou partiel selon qu'il concerne la totalité d'une voie ou seulement une section). L'alignement qui doit être respecté à l'occasion de toute opération de constructions, réparation, clôture peut être porté à la connaissance du propriétaire concerné par un arrêté d'alignement délivré par l'autorité compétente.

S'agissant d'une desserte privée, l'alignement sera conventionnellement la limite effective actuelle de l'emprise de cette desserte, en application de son statut juridique propre, par rapport aux propriétés riveraines.

Les P.L.U. peuvent prévoir de nouvelles limites du domaine public des voies sous la forme d'emplacements réservés. Ils peuvent aussi supprimer des alignements approuvés devenus inadaptés ou inopportuns en ne les faisant pas figurer au "tableau des servitudes" (annexe 5D) du P.L.U., ce qui, en application de l'article L.152-7 du Code de l'Urbanisme, leur enlève, à l'issue d'un délai d'un an à compter de l'approbation du P.L.U., toute valeur d'opposabilité.

2 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Définition abrogée par la loi n° 1014-366 du 24 mars 2014.

3 - EMPLACEMENTS RESERVES

Ces emplacements figurent sous une légende spécifique aux documents graphiques de zonage du P.L.U. et font l'objet de la pièce 5.A du document. Les conséquences juridiques vis à vis des propriétaires concernés font l'objet de l'article suivant du code de l'urbanisme.

Article L151-41du code de l'urbanisme :

Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;

2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;

3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;

4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;

5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

Art. L. 230-1. - Les droits de délaissement prévus par les articles L. 152-2, L. 311-2 ou L. 424-1, s'exercent dans les conditions prévues par le présent titre.

La mise en demeure de procéder à l'acquisition d'un terrain bâti ou non est adressée par le propriétaire à la mairie de la commune où se situe le bien. Elle mentionne les fermiers, locataires, ceux qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et ceux qui peuvent réclamer des servitudes.

Les autres intéressés sont mis en demeure de faire valoir leurs droits par publicité collective à l'initiative de la collectivité ou du service public qui fait l'objet de la mise en demeure. Ils sont tenus de se faire connaître à

ces derniers, dans le délai de deux mois, à défaut de quoi ils perdent tout droit à indemnité.

Art. L. 230-2. - Au cas où le terrain viendrait à faire l'objet d'une transmission pour cause de décès, les ayant droit du propriétaire décédé peuvent, sur justification que l'immeuble en cause représente au moins la moitié de l'actif successoral et sous réserve de présenter la demande d'acquisition dans le délai de six mois à compter de l'ouverture de la succession, si celle-ci n'a pas été formulée par le propriétaire décédé, exiger qu'il soit sursis, à concurrence du montant de son prix, au recouvrement des droits de mutation afférents à la succession tant que ce prix n'aura pas été payé.

Art. L. 230-3. - La collectivité ou le service public qui fait l'objet de la mise en demeure doit se prononcer dans le délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande du propriétaire.

En cas d'accord amiable, le prix d'acquisition doit être payé au plus tard deux ans à compter de la réception en mairie de cette demande.

A défaut d'accord amiable à l'expiration du délai d'un an mentionné au premier alinéa, le juge de l'expropriation, saisi soit par le propriétaire, soit par la collectivité ou le service public qui a fait l'objet de la mise en demeure, prononce le transfert de propriété et fixe le prix de l'immeuble. Ce prix, y compris l'indemnité de réemploi, est fixé et payé comme en matière d'expropriation, sans qu'il soit tenu compte des dispositions qui ont argumenté le droit de délaissement.

La date de référence prévue à l'article L. 322-2 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique est celle à laquelle est devenu opposable aux tiers le plus récent des actes rendant public le plan local d'urbanisme ou l'approuvant, le révisant ou le modifiant et délimitant la zone dans laquelle est situé le terrain. En l'absence de plan d'occupation des sols rendu public ou de plan local d'urbanisme, la date de référence est, pour le cas mentionné à l'article L. 424-1, celle d'un an avant l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, pour les cas mentionnés aux articles L. 102-13 et L. 424-1, celle de la publication de l'acte ayant pris le projet en considération et, pour les cas mentionnés à l'article L. 311-2, un an avant la création de la zone d'aménagement concerté.

Le juge de l'expropriation fixe également, s'il y a lieu, les indemnités auxquelles peuvent prétendre les personnes mentionnées à l'article L. 230-2.

Le propriétaire peut requérir l'emprise totale de son terrain dans les cas prévus aux articles L. 242-1 à L. 242-5 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

L'acquisition d'un terrain situé en emplacement réservé peut, avec l'accord de la personne publique au bénéfice de laquelle la réserve est inscrite au plan, être réalisée par une autre personne publique ou le titulaire d'une concession d'aménagement, la destination de l'emplacement réservé restant inchangée. les cas prévus aux articles L. 13-10 et L. 13-11 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Art. L. 230-4. - Dans le cas des terrains réservés en application de l'article L. 152-2, les limitations au droit de construire et la réserve ne sont plus opposables si le juge de l'expropriation n'a pas été saisi trois mois après l'expiration du délai d'un an mentionné à l'article L. 230-3. Cette disposition ne fait pas obstacle à la saisine du juge de l'expropriation au-delà de ces trois mois dans les conditions prévues au troisième alinéa de l'article L. 230-3.

Art. L. 230-5. - L'acte ou la décision portant transfert de propriété éteint par lui-même et à sa date tous droits réels ou personnels existants sur les immeubles cédés même en l'absence de déclaration d'utilité publique antérieure. Les droits des créanciers inscrits sont reportés sur le prix dans les conditions prévues à l'article L. 222-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Art. L. 230-6. - Les dispositions de l'article L. 221-2 sont applicables aux biens acquis par une collectivité ou un service public en application du présent titre."

4 - EMPRISE AU SOL

Art. R 420-1. - L'emprise au sol au sens du présent livre est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

5 - ESPACES BOISES CLASSES

NOTA : Au titre de la servitude AC1 (de protection des monuments historiques), les propriétaires concernés par le périmètre de protection ont obligation de solliciter l'autorisation préfectorale préalablement à tous travaux de construction nouvelle, de transformation et modification de nature à en affecter l'aspect (ravalement, gros entretien, peinture, aménagement des toits et façades, etc.), de toute démolition et de tout déboisement.

Article L.113-1 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 ou des plantations d'alignements.

Article L.113-2 du Code de l'Urbanisme :

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 au chapitre Ier du titre IV du livre III 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.

6 - LIMITES SEPARATIVES

Limites autres que l'alignement d'une voie et séparant une unité foncière de sa voisine.

7 - VOIES PRIVEES

Voie ouverte à la circulation desservant, à partir d'une voie publique, une ou plusieurs propriétés dont elle fait juridiquement partie, généralement sous forme de copropriété.

8 - LOGEMENTS COLLECTIFS

Article R*111-18 du CCH : Les bâtiments d'habitation collectifs et leurs abords doivent être construits et aménagés de façon à être accessibles aux personnes handicapées, quel que soit leur handicap. Au sens de la présente sous-section, est considéré comme un bâtiment d'habitation collectif tout bâtiment dans lequel sont superposés, même partiellement, plus de deux logements distincts desservis par des parties communes bâties. L'obligation d'accessibilité porte notamment sur les circulations communes intérieures et extérieures, une partie des places de stationnement automobile, les logements, les ascenseurs, les locaux collectifs et leurs équipements.

9 - VERANDA

Une véranda est une construction entièrement close et couverte adossée au bâtiment et comprenant des parois verticales et/ou une partie de la toiture, en produits verriers ou matières plastiques transparentes ou translucides.

10 - PLATELAGE

Plan de circulation composé de planches ou de madriers juxtaposés, de tôles ou de caillebotis, en particulier pour le tablier d'une passerelle ou d'un pont.

ANNEXE I
ARTICLES DU CODE DE L'URBANISME DEMEURANT APPLICABLES AU TERRITOIRE COUVERT PAR LE P.L.U.

Article L424-1
Modifié par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art. 6

L'autorité compétente se prononce par arrêté sur la demande de permis ou, en cas d'opposition ou de prescriptions, sur la déclaration préalable.

Il peut être sursis à statuer sur toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations dans les cas prévus aux articles L. 102-13, L. 153-11, L. 311-2 et L. 313-2 du présent code et par l'article L. 331-6 du code de l'environnement.

Il peut également être sursis à statuer :

1° Dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération ;

2° Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités ;

3° Lorsque des travaux, constructions ou installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement, dès lors que le projet d'aménagement a été pris en considération par la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si la décision de prise en considération prévue aux 2° et 3° du présent article et à l'article L. 102-13 a été publiée avant le dépôt de la demande d'autorisation. La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée.

Le sursis à statuer doit être motivé et ne peut excéder deux ans. L'autorité compétente ne peut, à l'expiration du délai de validité du sursis ordonné, opposer à une même demande d'autorisation un nouveau sursis fondé sur le même motif que le sursis initial. Si des motifs différents rendent possible l'intervention d'une décision de sursis à statuer par application d'une disposition législative autre que celle qui a servi de fondement au sursis initial, la durée totale des sursis ordonnés ne peut en aucun cas excéder trois ans. A l'expiration du délai de validité du sursis à statuer, une décision doit, sur simple confirmation par l'intéressé de sa demande, être prise par l'autorité compétente chargée de la délivrance de l'autorisation, dans le délai de deux mois suivant cette confirmation. Cette confirmation peut intervenir au plus tard deux mois après l'expiration du délai de validité du sursis à statuer. Une décision définitive doit alors être prise par l'autorité compétente pour la délivrance de l'autorisation, dans un délai de deux mois suivant cette confirmation. A défaut de notification de la décision dans ce dernier délai, l'autorisation est considérée comme accordée dans les termes où elle avait été demandée.

Lorsqu'une décision de sursis à statuer est intervenue, les propriétaires des terrains auxquels a été opposé le refus d'autorisation de construire ou d'utiliser le sol peuvent mettre en demeure la collectivité ou le service public qui a pris l'initiative du projet de procéder à l'acquisition de leur terrain dans les conditions et délai mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants.

*

* *

PARTICIPATIONS

ARTICLE L332-6

Les bénéficiaires d'autorisations de construire ne peuvent être tenus que des obligations suivantes :

1° Le versement de la taxe d'aménagement prévue par l'article L. 331-1 ou de la participation instituée dans les secteurs d'aménagement définis à l'article L. 332-9 dans sa rédaction antérieure à l'entrée en vigueur de la loi n° 2010-1658 du 29 décembre 2010 de finances rectificative pour 2010 ou dans les périmètres fixés par les conventions visées à l'article L. 332-11-3 ;

2° Le versement des contributions aux dépenses d'équipements publics mentionnées à l'article L. 332-6-1. Toutefois ces contributions telles qu'elles sont définies aux 2° et 3° dudit article ne peuvent porter sur les équipements publics donnant lieu à la participation instituée dans les secteurs d'aménagement définis à l'article L. 332-9 dans sa rédaction antérieure à l'entrée en vigueur de la loi n° 2010-1658 du 29 décembre 2010 précitée ou dans les périmètres fixés par les conventions visées à l'article L. 332-11-3 ;

3° La réalisation des équipements propres, mentionnées à l'article L. 332-15 ;

4° Le versement pour sous-densité prévu aux articles L. 331-36 et L. 331-38 ;

5° Le versement de la redevance d'archéologie préventive prévue aux articles L. 524-2 à L. 524-13 du code du patrimoine.

ARTICLE L.332-6-1

Les contributions aux dépenses d'équipements publics prévus au 2° de l'article L. 332-6 sont les suivantes :

1° a) Abrogé
b) Abrogé
c) Abrogé
d) Abrogé
e) Abrogé

2° a) Abrogé ;
b) Abrogé
c) La participation spécifique pour la réalisation d'équipements publics exceptionnels prévue à l'article L. 332-8 ;

ARTICLE L.332-8

Une participation spécifique peut être exigée des bénéficiaires des autorisations de construire qui ont pour objet la réalisation de toute installation à caractère industriel, agricole, commercial ou artisanal qui, par sa nature, sa situation ou son importance, nécessite la réalisation d'équipements publics exceptionnels.

Lorsque la réalisation des équipements publics exceptionnels n'est pas de la compétence de l'autorité qui délivre le permis de construire, celle-ci détermine le montant de la contribution correspondante, après accord de la collectivité publique à laquelle incombent ces équipements ou de son concessionnaire.

ARTICLE L.332-9

Abrogé.

ARTICLE L. 332-11-1

Abrogé.

ARTICLE L. 332-11-2

Abrogé.

Article L332-11-3

Dans les zones urbaines et les zones à urbaniser délimitées par les plans locaux d'urbanisme ou les documents d'urbanisme en tenant lieu, lorsqu'une ou plusieurs opérations d'aménagement ou de construction nécessitent la réalisation d'équipements autres que les équipements propres mentionnés à l'article L. 332-15, le ou les propriétaires des terrains, le ou les aménageurs et le ou les constructeurs peuvent conclure avec la commune ou l'établissement public compétent en matière de plan local d'urbanisme ou le représentant de l'Etat, dans le cadre des opérations d'intérêt national mentionnées à l'article L. 121-2, une convention **de projet urbain partenarial** prévoyant la prise en charge financière de tout ou partie de ces équipements.

Cette convention ne peut mettre à la charge des propriétaires fonciers, des aménageurs ou des constructeurs que le coût des équipements publics à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans le périmètre fixé par la convention ou, lorsque la capacité des équipements programmés excède ces besoins, la fraction du coût proportionnelle à ceux-ci.

La convention fixe les délais de paiement. La participation peut être acquittée sous forme de contribution financière ou d'apports de terrains bâtis ou non bâtis.

ARTICLE L. 332-15

L'autorité qui délivre l'autorisation de construire, d'aménager, ou de lotir exige, en tant que de besoin, du bénéficiaire de celle-ci la réalisation et le financement de tous travaux nécessaires à la viabilité et à l'équipement de la construction, du terrain aménagé ou du lotissement, notamment en ce qui concerne la voirie, l'alimentation en eau, gaz et électricité, les réseaux de télécommunication, l'évacuation et le traitement des eaux et matières usées, l'éclairage, les aires de stationnement, les espaces collectifs, les aires de jeux et les espaces plantés.

Toutefois, en ce qui concerne le réseau électrique, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition est redevable de la part de la contribution prévue au troisième alinéa du II de l'article 4 de la loi n° 2000-108 du 10 février 2000 relative à la modernisation et au développement du service public de l'électricité, correspondant au branchement et à la fraction de l'extension du réseau située sur le terrain d'assiette de l'opération, au sens de cette même loi et des textes pris pour son application.

Les obligations imposées par l'alinéa ci-dessus s'étendent au branchement des équipements propres à l'opération sur les équipements publics qui existent au droit du terrain sur lequel ils sont implantés et notamment aux opérations réalisées à cet effet en empruntant des voies privées ou en usant de servitudes.

L'autorisation peut également, avec l'accord du demandeur et dans les conditions définies par l'autorité organisatrice du service public de l'eau ou de l'électricité, prévoir un raccordement aux réseaux d'eau ou d'électricité empruntant, en tout ou partie, des voies ou emprises publiques, sous réserve que ce raccordement n'excède pas cent mètres et que les réseaux correspondants, dimensionnés pour correspondre exclusivement aux besoins du projet, ne soient pas destinés à desservir d'autres constructions existantes ou futures.

En cas de classement ultérieur dans la voirie et les réseaux publics, les travaux exigés au titre des équipements propres n'ouvrant pas droit à l'action en répétition prévue à l'article L. 332-6.

L'autorité qui approuve le plan de remembrement peut imposer les mêmes obligations aux associations foncières urbaines de remembrement autorisées ou constituées d'office.

*

* *

LA TAXE D'AMENAGEMENT

ARTICLE L331-1

En vue de financer les actions et opérations contribuant à la réalisation des objectifs définis à l'article L. 121-1, les communes ou établissements publics de coopération intercommunale, les départements et la région d'Ile-de-France perçoivent une taxe d'aménagement.

La taxe d'aménagement constitue un élément du prix de revient de l'ensemble immobilier au sens de l'article 302 septies B du code général des impôts.

ARTICLE L331-2

La part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement est instituée :

1° De plein droit dans les communes dotées d'un plan local d'urbanisme ou d'un plan d'occupation des sols, sauf renonciation expresse décidée par délibération dans les conditions prévues au huitième alinéa ;

2° Par délibération du conseil municipal dans les autres communes ;

3° De plein droit dans les communautés urbaines, sauf renonciation expresse décidée par délibération dans les conditions prévues au huitième alinéa ;

4° Par délibération de l'organe délibérant dans les autres établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière de plan local d'urbanisme en lieu et place des communes qu'ils regroupent et avec leur accord exprimé dans les conditions prévues par le II de l'article L. 5211-5 du code général des collectivités territoriales.

La taxe mentionnée aux 1° à 4° est instituée sur l'ensemble du territoire de la commune ou dans l'ensemble des communes membres de l'établissement public de coopération intercommunale.

Dans les cas mentionnés aux 3° et 4°, une délibération de l'organe délibérant prévoit les conditions de reversement de tout ou partie de la taxe perçue par l'établissement public de coopération intercommunale à ses communes membres compte tenu de la charge des équipements publics relevant de leurs compétences.

Les délibérations par lesquelles le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale institue la taxe, renonce à la percevoir ou la supprime sont valables pour une durée minimale de trois ans à compter de leur entrée en vigueur.

Le produit de la taxe est affecté en section d'investissement du budget des communes ou des établissements publics de coopération intercommunale.

ARTICLE L331-5

Les délibérations prises en application des articles L. 331-1 à L. 331-4 sont adoptées au plus tard le 30 novembre pour entrer en vigueur au 1er janvier de l'année suivante et sont transmises aux services de l'Etat chargés de l'urbanisme dans le département au plus tard le premier jour du deuxième mois qui suit la date à laquelle elles ont été adoptées.

ARTICLE L331-6

Les opérations d'aménagement et les opérations de construction, de reconstruction et d'agrandissement des bâtiments, installations ou aménagements de toute nature soumises à un régime d'autorisation en vertu du présent code donnent lieu au paiement d'une taxe d'aménagement, sous réserve des dispositions des articles L. 331-7 à L. 331-9.

Les redevables de la taxe sont les personnes bénéficiaires des autorisations mentionnées au premier alinéa du présent article ou, en cas de construction sans autorisation ou en infraction aux obligations résultant de l'autorisation de construire ou d'aménager, les personnes responsables de la construction.

Le fait générateur de la taxe est, selon les cas, la date de délivrance de l'autorisation de construire ou d'aménager, celle de délivrance du permis modificatif, celle de la naissance d'une autorisation tacite de

construire ou d'aménager, celle de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ou, en cas de construction sans autorisation ou en infraction aux obligations résultant de l'autorisation de construire ou d'aménager, celle du procès-verbal constatant la ou les infractions.

ARTICLE L331-7

Sont exonérés de la part communale ou intercommunale de la taxe :

1° Les constructions et aménagements destinés à être affectés à un service public ou d'utilité publique, dont la liste est fixée par un décret en Conseil d'Etat ;

2° Les constructions de locaux d'habitation et d'hébergement mentionnés aux articles 278 sexies et 296 ter du code général des impôts et, en Guyane et à Mayotte, les constructions de mêmes locaux, dès lors qu'ils sont financés dans les conditions du II de l'article R. 331-1 du code de la construction et de l'habitation ou du b du 2 de l'article R. 372-9 du même code ;

3° Dans les exploitations et coopératives agricoles, les surfaces de plancher des serres de production, celles des locaux destinés à abriter les récoltes, à héberger les animaux, à ranger et à entretenir le matériel agricole, celles des locaux de production et de stockage des produits à usage agricole, celles des locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation et, dans les centres équestres de loisir, les surfaces des bâtiments affectées aux activités équestres ;

4° Les constructions et aménagements réalisés dans les périmètres des opérations d'intérêt national prévues à l'article L. 121-9-1 lorsque le coût des équipements, dont la liste est fixée par décret en Conseil d'Etat, a été mis à la charge des constructeurs ou des aménageurs ;

5° Les constructions et aménagements réalisés dans les zones d'aménagement concerté mentionnées à l'article L. 311-1 lorsque le coût des équipements publics, dont la liste est fixée par un décret en Conseil d'Etat, a été mis à la charge des constructeurs ou des aménageurs. Cette liste peut être complétée par une délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale valable pour une durée minimale de trois ans ;

6° Les constructions et aménagements réalisés dans les périmètres délimités par une convention de projet urbain partenarial prévue par l'article L. 332-11-3, dans les limites de durée prévues par cette convention, en application de l'article L. 332-11-4 ;

7° Les aménagements prescrits par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, un plan de prévention des risques technologiques ou un plan de prévention des risques miniers sur des biens construits ou aménagés conformément aux dispositions du présent code avant l'approbation de ce plan et mis à la charge des propriétaires ou exploitants de ces biens ;

8° La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans dans les conditions prévues au premier alinéa de l'article L. 111-3, sous réserve des dispositions du 4° de l'article L. 331-30, ainsi que la reconstruction sur d'autres terrains de la même commune ou des communes limitrophes des bâtiments de même nature que les locaux sinistrés dont le terrain d'implantation a été reconnu comme extrêmement dangereux et classé inconstructible, pourvu que le contribuable justifie que les indemnités versées en réparation des dommages occasionnés à l'immeuble ne comprennent pas le montant de la taxe d'aménagement normalement exigible sur les reconstructions ;

9° Les constructions dont la surface est inférieure ou égale à 5 mètres carrés.

ARTICLE L331-8

Sont exonérés des parts départementale et régionale les constructions et aménagements mentionnés aux 1° à 3° et 7° à 9° de l'article L. 331-7.

ARTICLE L331-9

Par délibération prise dans les conditions prévues au premier alinéa de l'article L. 331-14, les organes délibérants des communes ou des établissements publics de coopération intercommunale, les conseils généraux et le conseil régional de la région d'Ile-de-France peuvent exonérer de la taxe d'aménagement, en tout ou partie, chacune des catégories de construction ou aménagement suivantes :

1° Les locaux d'habitation et d'hébergement mentionnés au 1° de l'article L. 331-12 qui ne bénéficient pas de l'exonération prévue au 2° de l'article L. 331-7 ;

2° Dans la limite de 50 % de leur surface, les surfaces des locaux à usage d'habitation principale qui ne bénéficient pas de l'abattement mentionné au 2° de l'article L. 331-12 et qui sont financés à l'aide du prêt ne portant pas intérêt prévu à l'article L. 31-10-1 du code de la construction et de l'habitation ;

3° Les locaux à usage industriel mentionnés au 3° de l'article L. 331-12 du présent code ;

4° Les commerces de détail d'une surface de vente inférieure à 400 mètres carrés ;

5° Les immeubles classés parmi les monuments historiques ou inscrits à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques.

ARTICLE L331-10

L'assiette de la taxe d'aménagement est constituée par :

1° La valeur, déterminée forfaitairement par mètre carré, de la surface de la construction ;

2° La valeur des aménagements et installations, déterminée forfaitairement dans les conditions prévues à l'article L. 331-13.

La surface de la construction mentionnée au 1° s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 mètre, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment, déduction faite des vides et des trémies.

ARTICLE L331-11

La valeur par mètre carré de la surface de la construction est fixée à 660 €. Dans les communes de la région d'Ile-de-France, cette valeur est fixée à 748 €.

Ces valeurs, fixées au 1er janvier 2011, sont révisées au 1er janvier de chaque année par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme en fonction du dernier indice du coût de la construction publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques. Elles sont arrondies à l'euro inférieur.

ARTICLE L331-12

Un abattement de 50 % est appliqué sur ces valeurs pour :

1° Les locaux d'habitation et d'hébergement ainsi que leurs annexes mentionnés aux articles 278 sexies et 296 ter du code général des impôts et, en Guyane et à Mayotte, les mêmes locaux mentionnés aux mêmes articles 278 sexies et 296 ter ;

2° Les cent premiers mètres carrés des locaux d'habitation et leurs annexes à usage d'habitation principale, cet abattement ne pouvant être cumulé avec l'abattement visé au 1° ;

3° Les locaux à usage industriel ou artisanal et leurs annexes, les entrepôts et hangars non ouverts au public faisant l'objet d'une exploitation commerciale et les parcs de stationnement couverts faisant l'objet d'une exploitation commerciale.

ARTICLE L331-13

La valeur forfaitaire des installations et aménagements est fixée comme suit :

1° Pour les emplacements de tentes, caravanes et résidences mobiles de loisirs, 3 000 € par emplacement ;

2° Pour les emplacements des habitations légères de loisirs, 10 000 € par emplacement ;

3° Pour les piscines, 200 € par mètre carré ;

4° Pour les éoliennes d'une hauteur supérieure à 12 mètres, 3 000 € par éolienne ;

5° Pour les panneaux photovoltaïques au sol, 10 € par mètre carré ;

6° Pour les aires de stationnement non comprises dans la surface visée à l'article L. 331-10, 2 000 € par emplacement, cette valeur pouvant être augmentée jusqu'à 5 000 € par délibération de l'organe délibérant de la collectivité territoriale ou de l'établissement public compétent en matière de plan local d'urbanisme ou de plan d'occupation des sols. La valeur forfaitaire ainsi déterminée sert également d'assiette départementale et à la part versée à la région d'Ile-de-France.

ARTICLE L331-14

Par délibération adoptée avant le 30 novembre, les communes ou établissements publics de coopération intercommunale bénéficiaires de la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement fixent les taux applicables à compter du 1er janvier de l'année suivante.

Les communes ou établissements publics de coopération intercommunale peuvent fixer des taux différents dans une fourchette comprise entre 1 % et 5 %, selon les aménagements à réaliser, par secteurs de leur territoire définis par un document graphique figurant, à titre d'information, dans une annexe au plan local d'urbanisme ou au plan d'occupation des sols. A défaut de plan local d'urbanisme ou de plan d'occupation des sols, la délibération déterminant les taux et les secteurs ainsi que le plan font l'objet d'un affichage en mairie, conformément aux dispositions des articles L. 2121-24 et L. 2131-1 du code général des collectivités territoriales.

La délibération est valable pour une période d'un an. Elle est reconduite de plein droit pour l'année suivante si une nouvelle délibération n'a pas été adoptée dans le délai prévu au premier alinéa.

En l'absence de toute délibération fixant le taux de la taxe, ce dernier est fixé à 1 % dans les communes ou les établissements publics de coopération intercommunale où la taxe est instituée de plein droit.

ARTICLE L331-15

Le taux de la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement peut être augmenté jusqu'à 20 % dans certains secteurs par une délibération motivée, si la réalisation de travaux substantiels de voirie ou de réseaux ou la création d'équipements publics généraux est rendue nécessaire en raison de l'importance des constructions nouvelles édifiées dans ces secteurs.

Il ne peut être mis à la charge des aménageurs ou constructeurs que le coût des équipements publics à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans ces secteurs ou, lorsque la capacité des équipements excède ces besoins, la fraction du coût proportionnelle à ceux-ci.

En cas de vote d'un taux supérieur à 5 % dans un ou plusieurs secteurs, les contributions mentionnées au b du 1°, aux a, b et d du 2° et au 3° de l'article L. 332-6-1 ne sont plus applicables dans ce ou ces secteurs.

ARTICLE R331-7 Décret n°2012-88 du 25 janvier 2012 - art. 1

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3° Des surfaces de plancher sous une hauteur de plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre.

Article R. 112-2. Décret n° 2011-2054 du 29 décembre 2011

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures. »

*

* *

JORF n°0274 du 25 novembre 2016
texte n° 51

Arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu

NOR: LHAL1622621A
ELI: https://www.legifrance.gouv.fr/eli/arrete/2016/11/10/LHAL1622621A/jo/texte

Publics concernés : services de l'Etat, collectivités territoriales et leurs groupements, entreprises et particuliers.

Objet : définition des destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu.

Entrée en vigueur : le texte entre en vigueur le lendemain de sa publication au Journal officiel.

Notice : l'arrêté définit les sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par les plans locaux d'urbanisme en application des articles R. 151-27, R. 151-28 et R. 151-29 du code de l'urbanisme.
Références : l'arrêté peut être consulté sur le site Légifrance (http://www.legifrance.gouv.fr).

La ministre du logement et de l'habitat durable,
Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles R. 151-2, R. 151-27, R. 151-28 et R. 151-29 ;
Vu l'avis du Conseil national d'évaluation des normes en date du 6 octobre 2016,

Arrête :

Article 1

La destination de construction « exploitation agricole et forestière » prévue au 1° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : exploitation agricole, exploitation forestière.

La sous-destination « exploitation agricole » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.

La sous-destination « exploitation forestière » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

Article 2

La destination de construction « habitation » prévue au 2° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : logement, hébergement.

La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ».

La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.

La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

Article 3

La destination de construction « commerce et activité de service » prévue au 3° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma.

La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.

La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.

La sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

La sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.

La sous-destination « hébergement hôtelier et touristique » recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.

La sous-destination « cinéma » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

Article 4

La destination de construction « équipements d'intérêt collectif et services publics » prévue au 4° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.

La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinées à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.

La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinées à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

Article 5

La destination de construction « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » prévue au 5° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les quatre sous-destinations suivantes : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

La sous-destination « industrie » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.

La sous-destination « bureau » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.

La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

Article 6

Le directeur de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages est chargé de l'exécution du présent arrêté, qui sera publié au Journal officiel de la République française.

Fait le 10 novembre 2016.

Pour la ministre et par délégation :

Le directeur de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages,

L. Girometti

Pour information NORMES MINIMALES HLM			
type	**Nb pièces**	**surface mini. neuf**	**surface mini. rénovation**
T 1	1	30 m²	27 m²
T 2	2	46m²	41m²
T 3	3	60m²	54m²
T 4	4	73m²	66m²
T 5	5	88m²	79m²
T 6	6	99m²	89m²
T 7	7	114m²	103m²

ANNEXE II
RECOMMANDATIONS RISQUES DE RETRAITS GONFLEMENT DES ARGILES

Source : http://www.argiles.fr/contexte.asp#construire.

Les dispositions préventives généralement prescrites pour construire sur un sol argileux sujet au phénomène de retrait-gonflement obéissent aux quelques principes suivants, sachant que leur mise en application peut se faire selon plusieurs techniques différentes dont le choix reste de la responsabilité du constructeur.

Dans les communes dotées d'un Plan de Prévention des Risques naturels (PPR) qui prend en compte spécifiquement le phénomène de retrait-gonflement des argiles, les mesures à respecter dans chacune des zones réglementées sont celles qui sont définies par le règlement du PPR.

Les fondations sur semelle doivent être suffisamment profondes pour s'affranchir de la zone superficielle où le sol est sensible à l'évaporation. A titre indicatif, on considère que cette profondeur d'ancrage, qui doit être au moins égale à celle imposée par la mise hors gel, doit atteindre au minimum 0,80 m en zone d'aléa faible à moyen et 1,20 m en zone d'aléa fort. Une construction sur vide sanitaire ou avec sous-sol généralisé est préférable à un simple dallage sur terre-plein. Un radier généralisé, conçu et réalisé dans les règles de l'art, peut aussi constituer une bonne alternative à un approfondissement des fondations.

Les fondations doivent être ancrées de manière homogène sur tout le pourtour du bâtiment (ceci vaut notamment pour les terrains en pente (où l'ancrage aval doit être au moins aussi important que l'ancrage amont) ou à sous-sol hétérogène. En particulier, les sous-sols partiels qui induisent des hétérogénéités d'ancrage sont à éviter à tout prix.

La structure du bâtiment doit être suffisamment rigide pour résister à des mouvements différentiels, d'où l'importance des chaînages horizontaux (haut et bas) et verticaux.

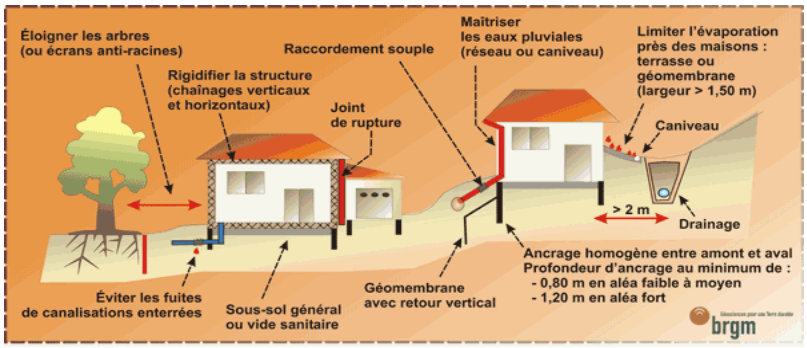
Deux éléments de construction accolés, fondés de manière différente ou exerçant des charges variables, doivent être désolidarisés et munis de joints de rupture sur toute leur hauteur pour permettre des mouvements différentiels.

Tout élément de nature à provoquer des variations saisonnières d'humidité du terrain (arbre, drain, pompage ou au contraire infiltration localisée d'eaux pluviales ou d'eaux usées) doit être le plus éloigné possible de la construction. On considère en particulier que l'influence d'un arbre s'étend jusqu'à une distance égale à au moins sa hauteur à maturité.

Sous la construction, le sol est à l'équilibre hydrique alors que tout autour il est soumis à évaporation saisonnière, ce qui tend à induire des différences de teneur en eau au droit des fondations. Pour l'éviter, il convient d'entourer la construction d'un dispositif, le plus large possible, sous forme de trottoir périphérique ou de géomembrane enterrée, qui protège sa périphérie immédiate de l'évaporation.

En cas de source de chaleur en sous-sol (chaudière notamment), les échanges thermiques à travers les parois doivent être limités par une isolation adaptée pour éviter d'aggraver la dessiccation du terrain en périphérie. Il peut être préférable de positionner de cette source de chaleur le long des murs intérieurs.

Les canalisations enterrées d'eau doivent pouvoir subir des mouvements différentiels sans risque de rompre, ce qui suppose notamment des raccords souples au niveau des points durs.



En tout état de cause, la commune est concernée par un risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait - gonflement des sols argileux (voir cartographie ci-après).

Dans les zones d'aléa moyen ou fort, définies par l'arrêté du 22 juillet 2020 (JO des 9 et 15 août 2020), le code de la construction (art. R.112-5 à R.112-9) prévoit que **pour les actes de vente ou pour les contrats de construction conclus après le 1er janvier 2020** :

- En cas de vente d'un terrain non-bâti constructible, une étude géotechnique préalable est fournie par le vendeur pour informer l'acquéreur de l'existence du risque de retrait-gonflement des argiles. Elle reste annexée au titre de propriété du terrain et suit ses mutations successives.
- Avant la conclusion de tout contrat ayant pour objet des travaux de construction ou la maîtrise d'œuvre d'un ou de plusieurs immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation ne comportant pas plus de deux logements, le maître d'ouvrage transmet une étude géotechnique aux constructeurs de l'ouvrage.

Lorsque cette étude n'est pas annexée au titre de propriété du terrain, il appartient au maître d'ouvrage de fournir lui-même une étude géotechnique préalable équivalente ou une étude géotechnique prenant en compte l'implantation et les caractéristiques du bâtiment.

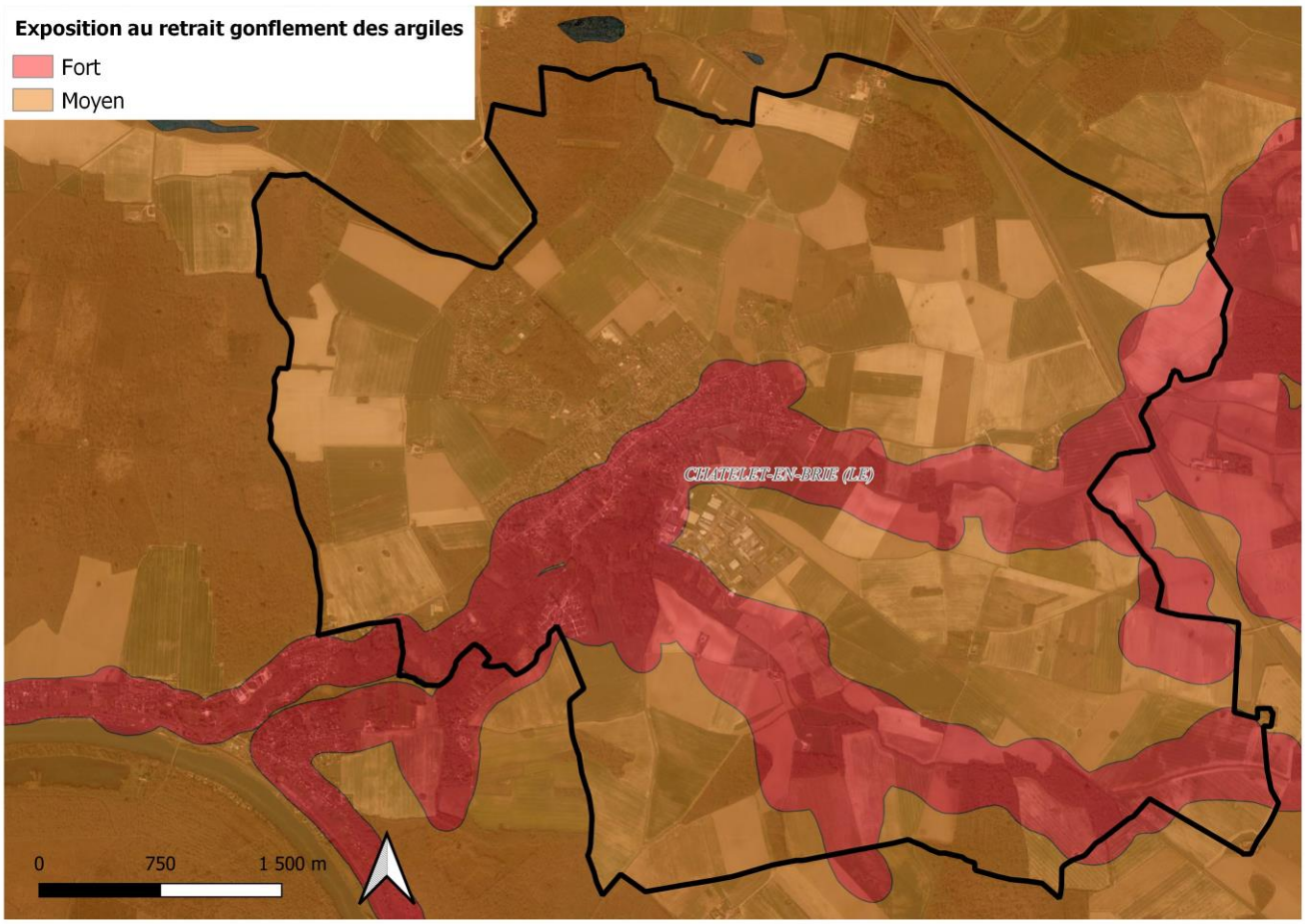
Le contenu des études géotechniques à réaliser (étude préalable et/ou étude de conception) est défini par un autre arrêté du 22juillet 2020.

- Pour ces travaux, le constructeur de l'ouvrage est tenu :
- Soit de suivre les recommandations d'une étude géotechnique fournie par le maître d'ouvrage ou que le constructeur fait réaliser en accord avec le maître d'ouvrage, qui prend en compte l'implantation et les caractéristiques du bâtiment ;
- Soit de respecter des techniques particulières de construction définies par voie réglementaire (arrêté du 22 juillet 2020 relatif aux techniques particulières de construction dans les zones exposées au phénomène de mouvement différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols).

Si l'étude géotechnique indique l'absence de risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, le constructeur n'est pas tenu par cette obligation.

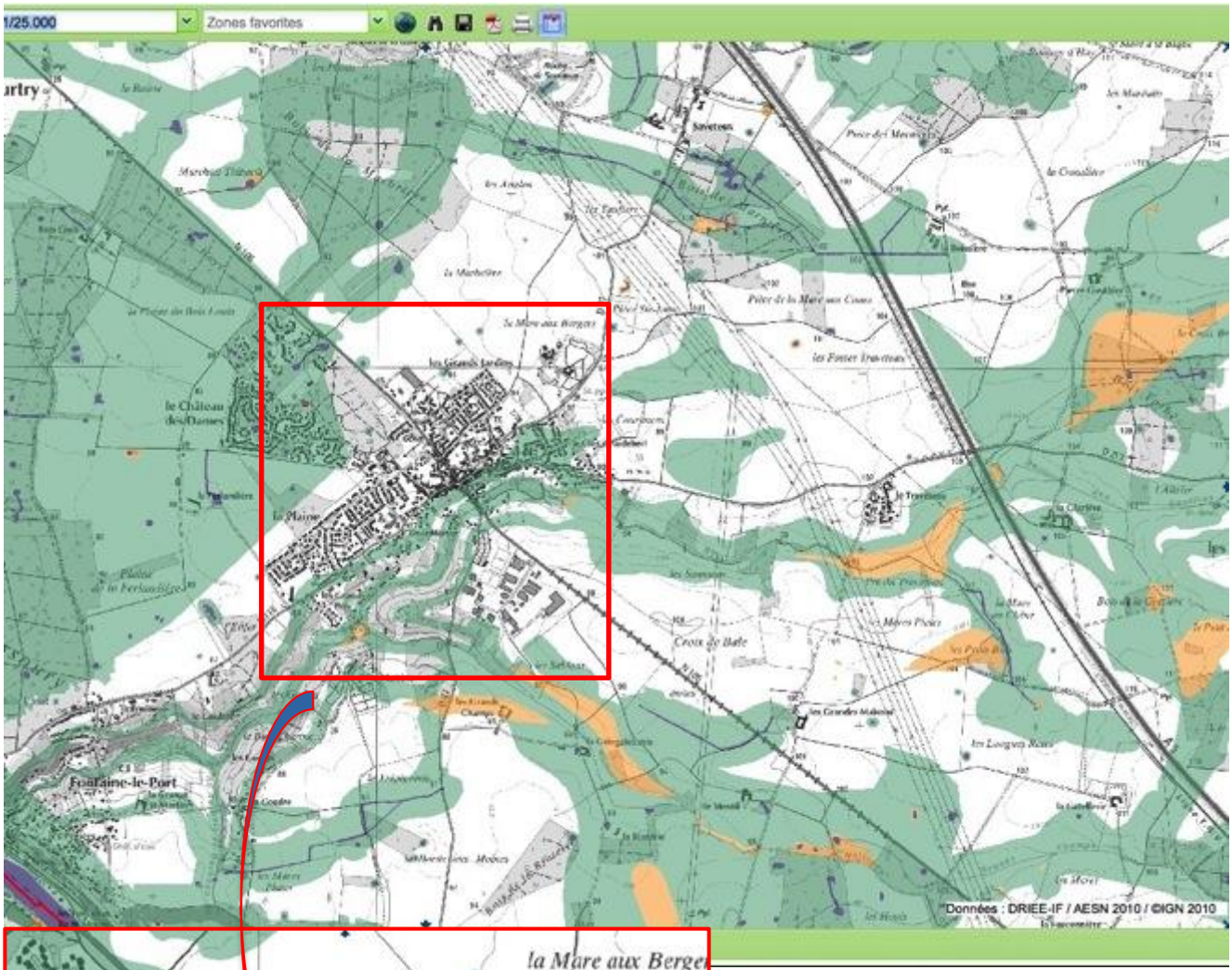
ANNEXE III
CARTE DE LA SENSIBILITE AUX RISQUES DE RETRAITS GONFLEMENT DES ARGILES

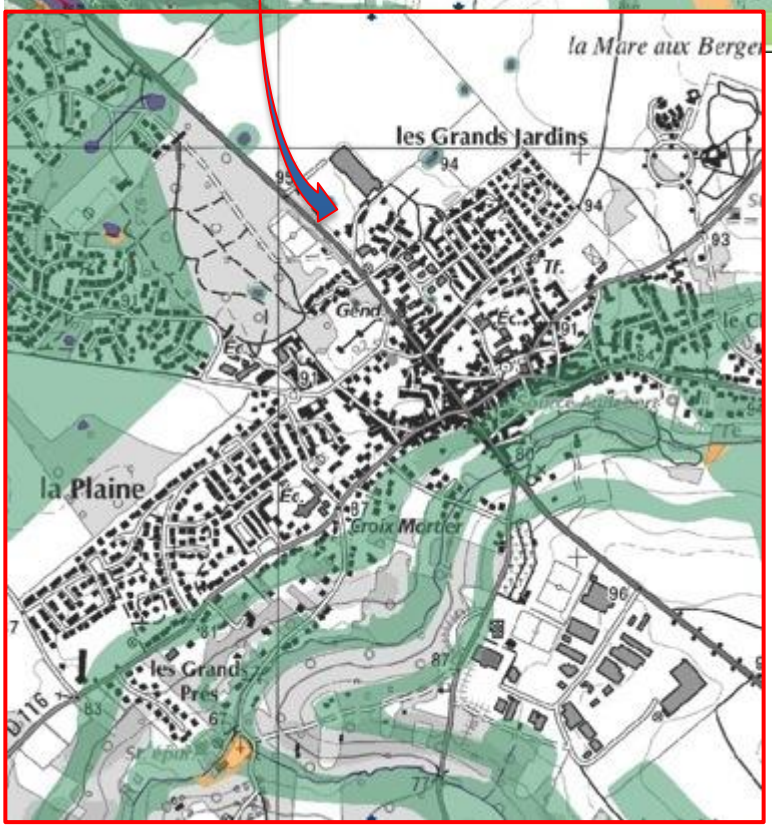
Source : Géorisques (http://www.georisques.gouv.fr/dossiers/alea-retrait-gonflement-des-argiles#/)



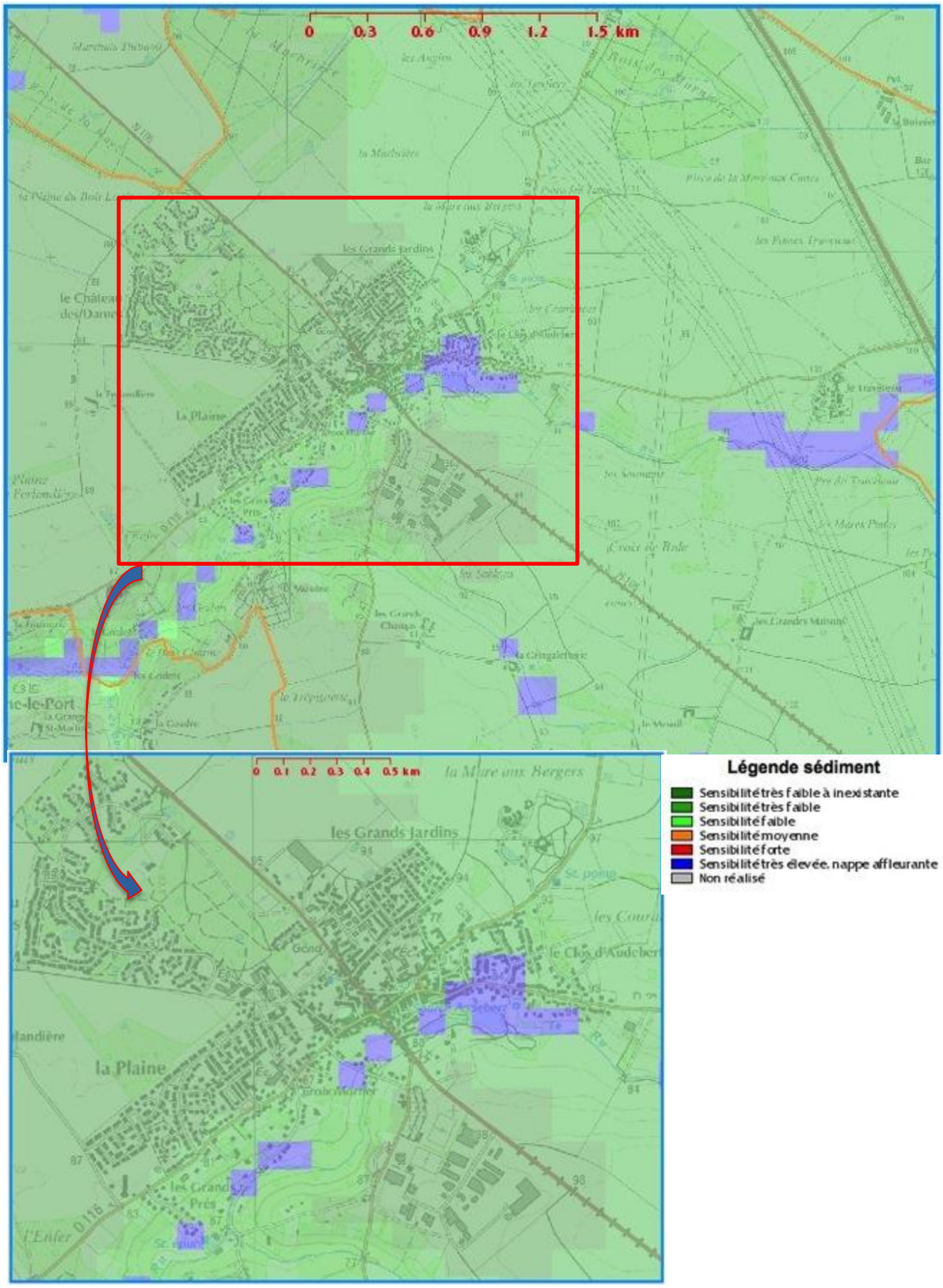
ANNEXE IV

CARTE DES ZONES HUMIDES POTENTIELLES AU NIVEAU COMMUNAL. Source : DRIEE





Enveloppes d'alerte
- Classe 1
- Classe 2
- Classe 3
- Classe 5

ANNEXE V

CARTE DES ZONES A RISQUE DE REMONTEES DE NAPPES. Source : BRGM