

Département de SEINE-ET-MARNE (77)

Plan local d'urbanisme
Ferrières-en-Brie



5. Règlement

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil de
municipal du :



Verdi Ingénierie
99 rue de Vaugirard
75006 PARIS

Table des matières

DISPOSITIONS GENERALES	3
CHAMP D'APPLICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME.....	4
DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES ET EN SECTEURS	4
PRESCRIPTIONS INSCRITES AU PLAN DE ZONAGE	4
TITRE I DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	6
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA.....	7
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI	19
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UR.....	28
TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER ET NATURELLES	34
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU	35
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	38
LEXIQUE	47

DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement et les documents graphiques qui l'accompagnent, notamment les plans de zonage, constituent un ensemble cohérent de dispositions réglementaires et de ce fait sont indissociables.

Ils s'imposent aux particuliers comme aux personnes morales de droit public et de droit privé.

Il est accompagné d'un rapport de présentation, d'un projet d'aménagement et de développement durables, d'orientations d'aménagement et de programmation relatives à certains secteurs, ainsi que des annexes prévues au Code de l'Urbanisme.

CHAMP D'APPLICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à l'ensemble de la commune de Ferrières-en-Brie.

DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES ET EN SECTEURS

Le territoire communal couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (indicatif U), à urbaniser (2AU) et naturelles et forestières (indicatif N).

Il s'agit des zones :

- UA : zone urbaine à vocation mixte,
- UI : zone à vocation principale d'activités
- UR : zone d'emprise de la voie routière et ses abords
- 2AU : zone à urbaniser à moyen et long terme après adaptation du PLU
- N : zone naturelle

PRESCRIPTIONS INSCRITES AU PLAN DE ZONAGE

Les espaces boisés classés à conserver et protéger (EBC)

Les espaces boisés classés (EBC) à conserver et à protéger figurent au Plan Local d'Urbanisme. Ils sont identifiés sur le plan de zonage par un maillage de ronds verts.

A l'intérieur des périmètres délimitant les espaces boisés figurés au document graphique par un maillage de ronds verts, les dispositions des articles L.113 et suivants du Code de l'Urbanisme sont applicables.

Les lisières des espaces boisés

Dans la bande de 50 mètres identifiée au plan de zonage autour des espaces boisés, toute occupation ou utilisation du sol est interdite.

Les éléments de paysage, sites et secteurs à protéger au titre de l'article L151-23.

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.

Ces espaces sont identifiés au plan de zonage et doivent être conservés, confortés ou réalisés.

Les éléments remarquables du paysage au titre de l'article L.151-19

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration.

Ces bâtiments sont identifiés au plan de zonage et doivent être protégés.

Les emplacements réservés

En application de l'article L151-41 du 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.

Les emplacements réservés sont identifiés au plan de zonage et détaillés en annexe du PLU.

TITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

ARTICLE UA.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits dans l'ensemble de la zone :

- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière, à la fonction d'entrepôt ou à l'industrie,
- les terrains de camping ou de caravanning, parcs résidentiels de loisirs, les aires d'accueil des gens du voyage, les caravanes isolées,
- l'implantation et l'extension d'installations classées au titre de la protection de l'environnement et soumises à autorisation ou à déclaration qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du milieu environnant
- les décharges, dépôts de ferraille, de matériaux de démolition, de déchets, d'épaves de véhicules,
- l'ouverture et l'exploitation de carrière,
- les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux autorisés à l'article UA.2.

ARTICLE UA.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition d'être liés à une construction à vocation de commerce, bureau, artisanat, habitat ou à une construction ou installation nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Tous programmes de construction, d'aménagement, de réhabilitation ou de changement de destination de locaux à destination d'habitation comporte un minimum de 30 % de logements sociaux. Cette disposition est applicable à partir de la réalisation de 10 logements avec la règle d'arrondi au nombre entier inférieur.
- Les constructions annexes à la construction principale sont autorisées sous réserve que leur surface ne dépasse pas 30 m² (à l'exception des piscines, sans limitation de surface).
- Les vérandas sous réserve que leur surface n'excède pas 30 m².

Les nouvelles occupations et utilisations du sol soumises au régime des installations classées au titre du Code de l'environnement sont autorisées, dès lors qu'elles sont compatibles avec la vocation de la zone en termes d'environnement et de paysage

Pour les cônes de vue identifiés au plan de zonage :

L'implantation de nouvelles constructions ou installation devra permettre de préserver ces cônes de vue.

ARTICLE UA.3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

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

Cette sécurité des accès doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès sur celles de ces voies qui présente le plus de risques pour la circulation peut être interdit.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.

La largeur des voies nouvelles est au moins égale à 3.50 mètres.

ARTICLE UA.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

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 de distribution.

Assainissement

Les raccordements doivent être effectués conformément aux dispositions du règlement sanitaire départemental et du règlement d'assainissement de l'organisme compétent.

La conformité des branchements est obligatoire et sera vérifiée au titre de l'autorisation correspondante.

Les dispositifs seront mis en œuvre (étude de perméabilité, dimensionnement, installation) sous la responsabilité des bénéficiaires des permis et des propriétaires des immeubles qui devront s'assurer de leur bon fonctionnement permanent.

- Eaux usées (zones d'assainissement collectif)

Toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques ou assimilées domestiques doit être raccordée au réseau d'assainissement en vigueur sur la commune.

Le traitement et l'évacuation des eaux usées autres que domestiques sont soumis à autorisation délivrée par l'autorité compétente. Ces autorisations pourront faire l'objet d'une convention qui fixera au cas par cas les conditions techniques et financières.

Toute évacuation des eaux usées non traitées dans le milieu naturel est interdite.

- **Eaux usées (en dehors des zones d'assainissement collectif)**

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Les eaux industrielles ou artisanales devront faire l'objet d'un prétraitement avant rejet dans le réseau public d'assainissement.

En cas d'impossibilité ou de difficulté technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la règlement du SPANC de l'organisme compétent et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.

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

Eaux pluviales

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau public de collecte des eaux usées est interdit.

Les eaux de pluie seront utilisées, infiltrées, régulées ou traitées suivant le cas par tous dispositifs appropriés (puits d'infiltration, drains, fossés, noues, bassins...) sur l'unité foncière où elles sont collectées.

Les projets d'aménagement soumis à autorisation ou à déclaration sous la rubrique 2.1.5.0 de l'article R.214-1 du code de l'environnement répondent dès leur conception à un objectif de régulation des débits des eaux pluviales avant leur rejet dans les eaux superficielles.

Conformément au Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) de l'Agence de l'Eau Seine Normandie et au zonage des eaux pluviales en vigueur sur la commune, des prescriptions limitant les rejets d'eaux pluviales dans le réseau peuvent être imposées par le Service de l'Assainissement lors d'une construction nouvelle ou lors de la restructuration ou de la réhabilitation lourde d'un immeuble existant. Ces prescriptions tiennent compte des capacités de rétention d'eau du terrain en temps de pluie, des caractéristiques du sous-sol et des contraintes particulières d'exploitation du réseau.

Ces prescriptions prennent la forme d'une limitation du débit rejeté au réseau ou d'une obligation d'abattement minimum pour une pluie de référence.

Le choix des dispositifs techniques et des modes de gestion permettant de respecter ces prescriptions est de la responsabilité du pétitionnaire du permis de construire ou d'aménager. Dans toute la mesure du possible, les dispositifs favorisant l'infiltration des eaux dans le sol ou l'absorption et l'évapo-transpiration par la végétation sont préférés aux autres solutions.

Le stockage des eaux suivi de leur restitution différée au réseau ne doit être envisagé que si les autres solutions techniques s'avèrent insuffisantes, après accord préalable du Service de l'Assainissement.

Les dispositifs permettant de limiter ou de contrôler le débit d'eaux pluviales rejetées à l'égout font l'objet d'une exploitation et d'un entretien appropriés afin de garantir le respect et la pérennité des prescriptions imposées. Ces opérations sont à la charge du propriétaire

raccordé. Des contrôles peuvent être faits par le Service de l'Assainissement pour s'assurer du respect des prescriptions.

A l'appui de sa demande de branchement, le pétitionnaire fournit une notice précisant les aménagements et dispositifs envisagés pour respecter les prescriptions du Service de l'Assainissement, ainsi que leurs caractéristiques précises et les modalités de gestion prévues. Une note de calcul atteste que l'objectif d'abattement ou de limitation du débit est bien atteint et justifie les dimensions des ouvrages.

Il appartient au pétitionnaire de se prémunir, par des dispositifs qu'il juge appropriés, des conséquences de l'apparition d'un phénomène pluvieux de période de retour supérieure à celle de la pluie de référence des prescriptions fixées par le Service de l'Assainissement.

Les prescriptions d'un zonage de l'assainissement pluvial établi en application de l'article L. 2224-10 du Code Général des Collectivités Territoriales et adopté postérieurement à la mise en application du PLU, viendraient compléter les dispositions du présent article.

Afin de respecter les critères d'admissibilité dans le milieu naturel, certaines eaux de pluie peuvent être amenées à subir un prétraitement avant rejet.

Tout dispositif d'utilisation, à des fins domestiques (alimentation des toilettes, le lavage des sols et le lavage du linge), d'eau de pluie à l'intérieur d'un bâtiment alimenté par un réseau, public ou privé, d'eau destinée à la consommation humaine doit préalablement faire l'objet d'une déclaration auprès du maire de la commune.

Réseaux divers

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (télécommunication, électricité basse tension) doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec le service gestionnaire.

Dans les opérations d'ensemble telles que lotissement ou ensemble de constructions groupées, la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée.

Déchets

Des locaux techniques de superficie suffisante doivent être prévus ou aménagés pour accueillir les conteneurs nécessaires à la collecte sélective des déchets ménagers. Ces locaux doivent être facilement accessibles par les résidents.

ARTICLE UA.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

Les constructions s'implantent :

- Soit à l'alignement,
- Soit avec un retrait minimum de 3 mètres.

De part et d'autre de l'allée de l'Impératrice Eugénie dite de l'impératrice, aucune construction n'est autorisée dans une bande de 50 mètres mesurée depuis l'axe de celle-ci.

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

En dérogation à l'article R.123-10-1, 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, la règle du présent article est édictée pour chaque terrain issu de la division.

Les constructions principales et leurs annexes s'implantent sur ou en retrait d'une ou plusieurs limites séparatives.

Les façades avec baie constituant l'éclaircissement premier de pièces principales s'implantent en retrait des limites séparatives.

En cas de retrait, la distance minimale avec la limite séparative est de 3 mètres.

L'extension ou la surélévation d'une construction existante ne respectant pas les règles de recul précitées, sont autorisées sous réserve de maintenir la marge de retrait existante du bâtiment.

Ces règles ne s'appliquent pas aux installations de type « pompe à chaleur ».

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

En dérogation à l'article R.123-10-1, 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, la règle du présent article est édictée pour chaque terrain issu de la division.

Sur une même propriété, les constructions principales s'implantent à une distance minimale les unes des autres au moins égale à la hauteur de la construction la plus élevée.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UA.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE UA.10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

En cas de terrain en pente, le point de référence du terrain est la moyenne entre le point le plus haut et le point le plus bas du terrain naturel avant travaux, sur l'emprise de la construction. La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage ou acrotère). Les ouvrages extérieurs (antennes, souches de cheminées, conduits d'aération, locaux techniques, garde-corps ajourés...) sont exclus des règles de hauteur.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

ARTICLE UA.11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

MATÉRIAUX ET COULEURS :

Les matériaux nus laissés apparents alors qu'ils sont destinés à être recouverts (type parpaings, carreaux de plâtre, plaques de ciment non enduits ou tôles) sont interdits.

FAÇADES :

Tous les murs des bâtiments doivent présenter une unité d'aspect par façade et une couleur en harmonie avec les constructions existantes dans le voisinage.

Les pierres de taille, les meulières ou la brique pleine ne peuvent être recouvertes d'enduit ou de peinture, sauf si les contraintes techniques le justifient.

TOITURES :

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

Les matériaux de couverture des extensions doivent être en harmonie avec ceux présents sur la construction existante.

Les capteurs solaires ou les panneaux photovoltaïques sont autorisés à condition de s'intégrer à la pente du toit et à la composition architecturale de la construction (positionnement cohérent avec le traitement des façades, notamment des ouvertures, et préférentiellement en bandeau) ainsi qu'au site.

Les ouvrages extérieurs (antennes, souches de cheminées, conduits d'aération, locaux techniques, garde-corps ajourés...) doivent être aussi peu visibles que possible depuis l'espace public.

CLOTURES :

Les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser par les matériaux avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

Les clôtures en bordure de l'espace de desserte en PVC sont prohibées et doivent être constituées :

- Soit d'un mur-bahut de 0,80 mètre maximum de hauteur surmonté d'un grillage, d'une grille, d'une clôture à claire-voie doublée ou non d'une haie végétale d'essence locale diversifiée,
- Soit d'une haie végétale doublée ou non d'un grillage,
- soit d'un mur en maçonnerie traditionnelle conservé ou restauré. Dans ces murs existants peuvent être autorisés un percement n'excédant pas 3 mètres de large pour l'accès automobile et un percement inférieur à 1,20 mètre de large pour l'accès piéton.

La hauteur totale de la clôture en front de rue (compris portail et portillon) est limitée à 1,80 mètre (à l'exception des murs en maçonnerie traditionnelle conservé ou restauré).

Les coffrets et les boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les clôtures. Leur implantation en saillie sur l'alignement est interdite.

En limites séparatives de propriété

Les clôtures en limite séparatives de propriété en PVC sont prohibées et doivent être constituées :

- Soit d'un grillage doublé ou non d'une haie végétale vive,
- Soit d'une palissade pleine ou à claire-voie. En cas de palissade un soubassement en maçonnerie de 0,20 mètre de hauteur maximum pourra être autorisé et devront en tout état de cause ménager en partie basse, au ras du sol, des espaces ajourés de 0,15 x 0,15 m minimum à intervalles réguliers, de façon à permettre l'écoulement des eaux et les déplacements de la petite faune.

La hauteur de la clôture en limite séparative de propriété ne devra pas excéder 1,80 mètre par rapport au terrain naturel.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

BATIMENTS REMARQUABLES PROTEGES REPERES AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

Les travaux de réhabilitation sur les bâtiments dits « remarquables » repérés au document graphique doivent concourir à mettre en valeur ou conforter le caractère originel des bâtiments.

Certaines adjonctions partielles sont admises lorsqu'elles participent à la mise en valeur de l'édifice.

ARTICLE UA.12 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1 - Principes

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et leur installation doit être assuré en dehors des voies publiques. Les places de stationnement sont réalisées sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat.

En dérogation à l'article R.123-10-1, 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, la règle du présent article est édictée pour chaque terrain issu de la division.

Il doit être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement selon les prescriptions édictées au paragraphe 2 ci-après du présent article.

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions de la surface de plancher inférieure à 20% de la superficie initiale d'une construction existante, si l'affectation reste inchangée.

2 - Nombre d'emplacements

- Pour les véhicules motorisés

Constructions à destination d'habitation :

O Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat :

Il doit être créé une place de stationnement par logement.

O Pour les autres logements

Il doit être créé une place de stationnement par tranche de 55 m² de surface de plancher entamée, avec un minimum d'une place par logement. Pour les résidences étudiantes, une place de stationnement doit être créée pour trois logements.

Constructions destinées au commerce :

Il est créé une place de stationnement pour 100m² de surface de plancher.

Constructions destinées à l'hébergement hôtelier :

Il est créé une place pour 3 chambres

Constructions destinées à l'artisanat :

Il est créé une place de stationnement pour 100 m² de surface de plancher entamée.

Constructions destinées aux bureaux :

Il est créé une place de stationnement pour 55 m² de surface de plancher.

- Pour les cycles

Construction à destination d'habitat collectif :

Il doit être réservé un emplacement d'une superficie minimale de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1.5m² par logements dans les autres cas avec une superficie minimale de 3m² pour le stationnement des cycles.

Constructions à destination de bureaux :

Il doit être réservé pour les cycles un emplacement d'une superficie minimale de 1.5 m² pour 100m² de surface de plancher.

Constructions à destination d'activités, commerces de plus de 500 m² de surface de plancher, industries et équipements publics :

- Il doit être réservé un emplacement pour 10 employés,
- Il doit être réservé un emplacement pour 12 élèves
- Il doit être créé des places visites.

3 – Caractéristiques du stationnement

Surface de stationnement pour les parkings collectifs :

Le nombre de places sera calculé sur la base de 25 m² par place, dégagement compris.

ARTICLE UA.13 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

En dérogation à l'article R.123-10-1, 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, la règle du présent article est édictée pour chaque terrain issu de la division.

Les plantations existantes avant le dépôt du permis de construire et en dehors de l'emprise au sol du projet de construction, notamment les arbres de grand développement, sont maintenus ou remplacés en nombre équivalent, par des plantations d'essences locales adaptées aux conditions bioclimatiques en nombre et en surface au moins équivalents. En outre, les constructions réalisées sur des terrains arborés doivent être conçues pour assurer la meilleure préservation possible des spécimens de qualité.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés ou engazonnés.

20% au moins de la superficie de l'unité foncière doivent être aménagés en espaces verts.

Les aires de stationnement et leurs dessertes ne sont pas comptabilisées même en evergreen.

Les haies seront de préférence paysagères, libres, avec de préférence un mélange de plantes à feuillage caduc et persistant.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans l'espace paysager à protéger :

Toute construction est interdite. Le défrichement est autorisé sous réserve d'être nécessaire soit à la préservation et à l'amélioration des qualités écologiques du site, soit à la création d'une liaison douce.

ARTICLE UA.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE UA.15 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il est recommandé que les constructions prennent 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 par :

- l'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- l'intégration de dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) ;
- l'orientation des bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle afin de limiter les dépenses énergétiques ;

Les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, panneaux photovoltaïques, vérandas...) doivent être intégrés et adaptés à la composition architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager.

ARTICLE UA.16 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUES

Pour toute construction ou installation nouvelle qui implique une utilisation de moyens de communication, doit être prévu son raccordement au réseau de communication numérique.

Dans le cas où la Commune viendrait à disposer de nouveaux réseaux de distribution, le raccordement à ces réseaux sera imposé aux bâtiments neufs.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI

ARTICLE UI.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits dans l'ensemble de la zone :

- les constructions destinées à habitation, à l'exception de celles mentionnées à l'article UI.2, les constructions destinées à l'exploitation agricole,
- les terrains de camping ou de caravanning, parcs résidentiels de loisirs, les aires d'accueil des gens du voyage, les caravanes isolées
- l'implantation et l'extension d'installations classées au titre de la protection de l'environnement et soumises à autorisation ou à déclaration qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du milieu environnant
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux autorisés à l'article UI.2.

ARTICLE UI.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- Les constructions destinées à l'habitat sont autorisées sous réserve d'être destinées aux personnes dont la présence est indispensable au fonctionnement ou au gardiennage des activités
- Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition d'être liés à une occupation du sol autorisée dans la zone.

Conformément à l'article L. 111-6 du Code de l'Urbanisme, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de l'autoroute A4 sauf pour :

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

Pour les cônes de vue identifiés au plan de zonage :

L'implantation de nouvelles constructions ou installation devra permettre de préserver ces cônes de vue.

ARTICLE UI.3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

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

Cette sécurité des accès doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès sur celles de ces voies qui présente le plus de risques pour la circulation peut être interdit.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.

ARTICLE UI.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

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 de distribution.

Assainissement

Les raccordements doivent être effectués conformément aux dispositions du règlement sanitaire départemental et du règlement d'assainissement de l'organisme compétent.

La conformité des branchements est obligatoire et sera vérifiée au titre de l'autorisation correspondante.

Les dispositifs seront mis en œuvre (étude de perméabilité, dimensionnement, installation) sous la responsabilité des bénéficiaires des permis et des propriétaires des immeubles qui devront s'assurer de leur bon fonctionnement permanent.

- Eaux usées (zones d'assainissement collectif)

Toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques ou assimilées domestiques doit être raccordée au réseau d'assainissement en vigueur sur la commune.

Le traitement et l'évacuation des eaux usées autres que domestiques sont soumis à autorisation délivrée par l'autorité compétente. Ces autorisations pourront faire l'objet d'une convention qui fixera au cas par cas les conditions techniques et financières.

Toute évacuation des eaux usées non traitées dans le milieu naturel est interdite.

- Eaux usées (en dehors des zones d'assainissement collectif)

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Les eaux industrielles ou artisanales devront faire l'objet d'un prétraitement avant rejet dans le réseau public d'assainissement.

En cas d'impossibilité ou de difficulté technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes au règlement du SPANC de l'organisme compétent et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.

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

- Eaux pluviales

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau public de collecte des eaux usées est interdit.

Les eaux de pluie seront utilisées, infiltrées, régulées ou traitées suivant le cas par tous dispositifs appropriés (puits d'infiltration, drains, fossés, noues, bassins...) sur l'unité foncière ou elles sont collectées. Les projets d'aménagement soumis à autorisation ou à déclaration sous la rubrique 2.1.5.0 de l'article R.214-1 du code de l'environnement répondent dès leur conception à un objectif de régulation des débits des eaux pluviales avant leur rejet dans les eaux superficielles.

Conformément au Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) de l'Agence de l'Eau Seine Normandie et au zonage des eaux pluviales en vigueur sur la commune, des prescriptions limitant les rejets d'eaux pluviales dans le réseau peuvent être imposées par le Service de l'Assainissement lors d'une construction nouvelle ou lors de la restructuration ou de la réhabilitation lourde d'un immeuble existant. Ces prescriptions tiennent compte des capacités de rétention d'eau du terrain en temps de pluie, des caractéristiques du sous-sol et des contraintes particulières d'exploitation du réseau.

Ces prescriptions prennent la forme d'une limitation du débit rejeté au réseau ou d'une obligation d'abattement minimum pour une pluie de référence.

Le choix des dispositifs techniques et des modes de gestion permettant de respecter ces prescriptions est de la responsabilité du pétitionnaire du permis de construire ou d'aménager. Dans toute la mesure du possible, les dispositifs favorisant l'infiltration des eaux dans le sol ou l'absorption et l'évapo-transpiration par la végétation sont préférés aux autres solutions.

Le stockage des eaux suivi de leur restitution différée au réseau ne doit être envisagé que si les autres solutions techniques s'avèrent insuffisantes, après accord préalable du Service de l'Assainissement.

Les dispositifs permettant de limiter ou de contrôler le débit d'eaux pluviales rejetées à l'égout font l'objet d'une exploitation et d'un entretien appropriés afin de garantir le respect et la pérennité des prescriptions imposées. Ces opérations sont à la charge du propriétaire raccordé. Des contrôles peuvent être faits par le Service de l'Assainissement pour s'assurer du respect des prescriptions.

A l'appui de sa demande de branchement, le pétitionnaire fournit une notice précisant les aménagements et dispositifs envisagés pour respecter les prescriptions du Service de

l'Assainissement, ainsi que leurs caractéristiques précises et les modalités de gestion prévues. Une note de calcul atteste que l'objectif d'abattement ou de limitation du débit est bien atteint et justifie les dimensions des ouvrages.

Il appartient au pétitionnaire de se prémunir, par des dispositifs qu'il juge appropriés, des conséquences de l'apparition d'un phénomène pluvieux de période de retour supérieure à celle de la pluie de référence des prescriptions fixées par le Service de l'Assainissement.

Les prescriptions d'un zonage de l'assainissement pluvial établi en application de l'article L. 2224-10 du Code Général des Collectivités Territoriales et adopté postérieurement à la mise en application du PLU, viendraient compléter les dispositions du présent article.

Afin de respecter les critères d'admissibilité dans le milieu naturel, certaines eaux de pluie peuvent être amenées à subir un prétraitement avant rejet.

Tout dispositif d'utilisation, à des fins domestiques (alimentation des toilettes, le lavage des sols et le lavage du linge), d'eau de pluie à l'intérieur d'un bâtiment alimenté par un réseau, public ou privé, d'eau destinée à la consommation humaine doit préalablement faire l'objet d'une déclaration auprès du maire de la commune.

Réseaux divers

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (télécommunication, électricité basse tension) doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec le service gestionnaire.

Dans les opérations d'ensemble telles que lotissement ou ensemble de constructions groupées, la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée.

Déchets

Des locaux techniques de superficie suffisante doivent être prévus ou aménagés pour accueillir les conteneurs nécessaires à la collecte sélective des déchets ménagers.

ARTICLE UI.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UI.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles s'implantent :

- Soit à l'alignement,
- Soit avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

L'extension ou la surélévation d'une construction existante ne respectant pas les règles de recul précitées, sont autorisées sous réserve de maintenir l'alignement de façade existant.

ARTICLE UI.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions s'implantent :

- Soit sur les limites séparatives
- Soit en respectant une marge de recul au moins égale à 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Les façades avec baie constituant l'éclairage premier de pièces principales s'implantent en retrait des limites séparatives.

L'extension ou la surélévation d'une construction existante ne respectant pas les règles de recul précitées, sont autorisées sous réserve de maintenir la marge de retrait existante du bâtiment.

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

Non réglementé

ARTICLE UI.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UI.10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

En cas de terrain en pente, le point de référence du terrain est la moyenne entre le point le plus haut et le point le plus bas sur l'emprise de la construction. La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du terrain naturel et jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage ou acrotère). Les ouvrages extérieurs (antennes, souches de cheminées, conduits d'aération, édifice technique, garde-corps ajourés...) sont exclus des règles de hauteur.

La hauteur des constructions ne peut pas excéder 13 mètres.

De part et d'autre de l'allée de l'Impératrice Eugénie dite de l'impératrice, la hauteur totale des constructions ne peut excéder une hauteur de 10 mètres pour les bâtiments implantés sur la bande figurant sur les documents graphiques.

Les constructions existantes :

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de travaux d'extension ou de surélévation (d'un niveau supplémentaire) de constructions existantes, dès lors que ces travaux ont pour objet de mettre la construction en conformité aux normes en matière d'hygiène et de sécurité.

ARTICLE UI.11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

Les bâtiments doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les constructions et leurs annexes doivent être étudiées en vue d'assurer leur parfaite intégration dans le quartier.

Pour des motifs d'ordre esthétique, tous les bâtiments doivent faire l'objet d'une attention particulière dans le choix des matériaux et de coloration. Les installations techniques, transformateurs, chaufferie, etc. doivent être intégrés aux bâtiments, sauf dispositions législatives ou réglementaires contraires liées à un impératif de sécurité. Les constructions doivent respecter une composition d'ensemble et le plus grand soin doit être apporté au traitement des façades qui doivent présenter une harmonie dans le choix des matériaux et des couleurs.

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

A l'exception de l'indication de la raison sociale et du sigle de l'entreprise, toute publicité ou affichage sur le terrain, sur les clôtures ou sur les bâtiments est interdit.

Les projets d'enseignes doivent être intégrés à la façade. Aucune enseigne ne pourra être mise en place au-dessus de la toiture d'un bâtiment.

TOITURES

Les édifices et matériels techniques situés sur les toitures doivent faire l'objet d'un traitement spécifique et faire partie intégrante des bâtiments.

PAREMENTS EXTERIEURS

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

Pour des motifs d'ordre esthétique, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc..) est interdit.

CLOTURES

Les clôtures devront présenter une harmonie générale entre elles et doivent être soit minérales (murs, grilles, etc.), soit végétales (haies) doublées ou non d'un grillage vertical à maille rectangulaire.

Elles doivent s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

DISPOSITIONS DIVERSES

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires ou nécessaires à la collecte des ordures ménagères et des déchets industriels banals, doivent être implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de l'espace public ou qu'elles fassent l'objet d'un traitement paysager.

Les « ventouses » de ventilation ou d'évacuation des gaz brûlés sont interdites en façades principales.

ARTICLE UI.12 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1 - Principes

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et leur installation doit être assuré en dehors des voies publiques. Les places de stationnement sont réalisées sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat.

Il doit être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement selon les prescriptions édictées au paragraphe 2 ci-après du présent article.

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions de la surface de plancher inférieure à 20% de la superficie initiale d'une construction existante, si l'affectation reste inchangée.

2 - Nombre d'emplacements

- Pour les véhicules motorisés

Constructions à destination d'habitation :

Il doit être créé une place de stationnement par tranche de 55 m² de surface de plancher entamée, avec un minimum d'une place par logement.

Constructions destinées au commerce :

Il est créé une place de stationnement pour 100 m² de surface de plancher.

Constructions destinées à l'hébergement hôtelier :

Il est créé une place pour 3 chambres

Constructions destinées à l'artisanat :

Il est créé une place de stationnement pour 100m² de surface de plancher entamée.

Constructions destinées aux bureaux :

Il est créé une place de stationnement pour 55 m² de surface de plancher.

Constructions destinées à l'industrie ou à la fonction d'entrepôt :

Il est créé une place de stationnement pour 100 m² de surface de plancher entamée.

- **Pour les cycles**

Construction à destination d'habitat collectif :

Il doit être réservé un emplacement d'une superficie minimale de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1.5m² par logements dans les autres cas avec une superficie minimale de 3m² pour le stationnement des cycles.

Constructions à destination de bureaux :

Il doit être réservé pour les cycles un emplacement d'une superficie minimale de 1.5 m² pour 100m² de surface de plancher.

Constructions à destination d'activités, commerces de plus de 500 m² de surface de plancher, industries et équipements publics :

- Il doit être réservé un emplacement pour 10 employés,
- Il doit être réservé un emplacement pour 12 élèves
- Il doit être créé des places visites.

ARTICLE UI.13 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes avant le dépôt du permis de construire et en dehors de l'emprise au sol du projet de construction, notamment les arbres de grand développement, sont maintenus ou remplacés en nombre équivalent, par des plantations d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques.

En outre, les constructions réalisées sur des terrains arborés doivent être conçues pour assurer la meilleure préservation possible des spécimens de qualité.

Dans la mesure du possible les arbres de haute tige sont implantés à distance de toute construction.

ARTICLE UI.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE UI.15 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il est recommandé que les constructions prennent 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 par :

- l'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- l'intégration de dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) ;
- l'orientation des bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle afin de limiter les dépenses énergétiques ;

Les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, panneaux photovoltaïques, vérandas...) doivent être intégrés et adaptés à la composition architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager.

ARTICLE UI.16 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUES

Pour toute construction ou installation nouvelle qui implique une utilisation de moyens de communication doit être prévu son raccordement au réseau de communication numérique.

Dans le cas où la Commune viendrait à disposer de nouveaux réseaux de distribution, le raccordement à ces réseaux sera imposé aux bâtiments neufs.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UR

ARTICLE UR.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Toutes nouvelles constructions, aménagements et installations, à l'exception de ceux autorisés à l'article UR.2
- Le drainage par des fossés ou tout autre moyen
- Les remblaiements et les affouillements
- Le stationnement des caravanes isolées
- L'ouverture de terrain de camping et caravanning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.
- Les carrières et les installations nécessaires à ce type d'exploitation

ARTICLE UR.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admis les constructions, aménagements, installations et dépôts, sous réserve qu'ils soient liés à l'exploitation :

- Des infrastructures routières ou autoroutières
- Des cheminements piétons
- Des lignes basses, moyennes et hautes tensions
- Des réseaux divers, d'eau et d'assainissement notamment.

Conformément à l'article L. 111-6 du Code de l'Urbanisme, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de l'autoroute A4 sauf pour :

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

ARTICLE UR.3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

la circulation automobile et en état de viabilité. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Cette sécurité des accès doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès sur celles de ces voies qui présente le plus de risques pour la circulation peut être interdit.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.

ARTICLE UR.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

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 de distribution.

Assainissement

Les raccordements doivent être effectués conformément aux dispositions du règlement sanitaire départemental et du règlement d'assainissement de l'organisme compétent. La conformité des branchements est obligatoire et sera vérifiée au titre de l'autorisation correspondante.

Les dispositifs seront mis en œuvre (étude de perméabilité, dimensionnement, installation) sous la responsabilité des bénéficiaires des permis et des propriétaires des immeubles qui devront s'assurer de leur bon fonctionnement permanent.

- Eaux usées (zones d'assainissement collectif)

Toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques ou assimilées domestiques doit être raccordée au réseau d'assainissement en vigueur sur la commune.

Le traitement et l'évacuation des eaux usées autres que domestiques sont soumis à autorisation délivrée par l'autorité compétente. Ces autorisations pourront faire l'objet d'une convention qui fixera au cas par cas les conditions techniques et financières.

Toute évacuation des eaux usées non traitées dans le milieu naturel est interdite.

- Eaux usées (en dehors des zones d'assainissement collectif)

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Les eaux industrielles ou artisanales devront faire l'objet d'un prétraitement avant rejet dans le réseau public d'assainissement.

En cas d'impossibilité ou de difficulté technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes au règlement du SPANC de l'organisme compétent et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.

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

- Eaux pluviales

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau public de collecte des eaux usées est interdit.

Les eaux de pluie seront utilisées, infiltrées, régulées ou traitées suivant le cas par tous dispositifs appropriés (puits d'infiltration, drains, fossés, noues, bassins...) sur l'unité foncière ou elles sont collectées. Les projets d'aménagement soumis à autorisation ou à déclaration sous la rubrique 2.1.5.0 de l'article R.214-1 du code de l'environnement répondent dès leur conception à un objectif de régulation des débits des eaux pluviales avant leur rejet dans les eaux superficielles.

Conformément au Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) de l'Agence de l'Eau Seine Normandie et au zonage des eaux pluviales en vigueur sur la commune, des prescriptions limitant les rejets d'eaux pluviales dans le réseau peuvent être imposées par le Service de l'Assainissement lors d'une construction nouvelle ou lors de la restructuration ou de la réhabilitation lourde d'un immeuble existant. Ces prescriptions tiennent compte des capacités de rétention d'eau du terrain en temps de pluie, des caractéristiques du sous-sol et des contraintes particulières d'exploitation du réseau.

Ces prescriptions prennent la forme d'une limitation du débit rejeté au réseau ou d'une obligation d'abattement minimum pour une pluie de référence.

Le choix des dispositifs techniques et des modes de gestion permettant de respecter ces prescriptions est de la responsabilité du pétitionnaire du permis de construire ou d'aménager. Dans toute la mesure du possible, les dispositifs favorisant l'infiltration des eaux dans le sol ou l'absorption et l'évapo-transpiration par la végétation sont préférés aux autres solutions.

Le stockage des eaux suivi de leur restitution différée au réseau ne doit être envisagé que si les autres solutions techniques s'avèrent insuffisantes, après accord préalable du Service de l'Assainissement.

Les dispositifs permettant de limiter ou de contrôler le débit d'eaux pluviales rejetées à l'égout font l'objet d'une exploitation et d'un entretien appropriés afin de garantir le respect et la pérennité des prescriptions imposées. Ces opérations sont à la charge du propriétaire raccordé. Des contrôles peuvent être faits par le Service de l'Assainissement pour s'assurer du respect des prescriptions.

A l'appui de sa demande de branchement, le pétitionnaire fournit une notice précisant les aménagements et dispositifs envisagés pour respecter les prescriptions du Service de l'Assainissement, ainsi que leurs caractéristiques précises et les modalités de gestion prévues. Une note de calcul atteste que l'objectif d'abattement ou de limitation du débit est bien atteint et justifie les dimensions des ouvrages.

Il appartient au pétitionnaire de se prémunir, par des dispositifs qu'il juge appropriés, des conséquences de l'apparition d'un phénomène pluvieux de période de retour supérieure à celle de la pluie de référence des prescriptions fixées par le Service de l'Assainissement.

Les prescriptions d'un zonage de l'assainissement pluvial établi en application de l'article L. 2224-10 du Code Général des Collectivités Territoriales et adopté postérieurement à la mise en application du PLU, viendraient compléter les dispositions du présent article.

Afin de respecter les critères d'admissibilité dans le milieu naturel, certaines eaux de pluie peuvent être amenées à subir un prétraitement avant rejet.

Tout dispositif d'utilisation, à des fins domestiques (alimentation des toilettes, le lavage des sols et le lavage du linge), d'eau de pluie à l'intérieur d'un bâtiment alimenté par un réseau, public ou privé, d'eau destinée à la consommation humaine doit préalablement faire l'objet d'une déclaration auprès du maire de la commune.

Réseaux divers

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (télécommunication, électricité basse tension) doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec le service gestionnaire.

Dans les opérations d'ensemble telles que lotissement ou ensemble de constructions groupées, la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée.

Déchets

Des locaux techniques de superficie suffisante doivent être prévus ou aménagés pour accueillir les conteneurs nécessaires à la collecte sélective des déchets ménagers.

ARTICLE UR.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé

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

Les constructions s'implantent :

- soit à l'alignement,
- soit avec un retrait minimum de 1 mètre de celui-ci.

ARTICLE UR.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions s'implantent :

- soit en limite séparative,
- soit avec un retrait minimum de 1 mètre de celles-ci.

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

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UR.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UR.10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

En cas de terrain en pente, le point de référence du terrain est la moyenne entre le point le plus haut et le point le plus bas sur l'emprise de la construction. La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du terrain naturel et jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage ou acrotère). Les ouvrages extérieurs (antennes, souches de cheminées, conduits d'aération, édicule technique, garde-corps ajourés...) sont exclus des règles de hauteur.

La hauteur maximale des constructions ne peut pas excéder 9 mètres.

ARTICLE UR.11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

ARTICLE UR.12 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, ou dans le parking relais prévu à cet effet.

Dimensions des places

Longueur minimale : 5 mètres ;

Largeur minimale : 2,30 mètres.

A titre indicatif, une superficie minimale de 25 m2 par place, y compris les dégagements.

ARTICLE UR.13 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés ou engazonnés.

ARTICLE UR.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé

ARTICLE UR.15 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non règlementé

ARTICLE UR.16 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUES

Non règlementé

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER ET NATURELLES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

Cette zone est une zone d'urbanisation future à moyen/long terme. Elle est destinée à accueillir des constructions nouvelles, sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires et après une procédure d'adaptation du plan local d'urbanisme.

ARTICLE 2AU.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits dans l'ensemble de la zone :

- toute construction,
- les terrains de camping ou de caravanning, parcs résidentiels de loisirs, les aires d'accueil des gens du voyage,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les affouillements et exhaussements du sol.

ARTICLE 2AU.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Conformément à l'article L. 111-6 du Code de l'Urbanisme, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de l'autoroute A4 et de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation, à savoir la RD 406 et 471, sauf pour :

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

ARTICLE 2AU.3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AU.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AU.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AU.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions s'implantent avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

ARTICLE 2AU.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions s'implantent en retrait d'au moins une limite séparative avec une distance minimale de 6 mètres.

ARTICLE 2AU.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AU.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AU.10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AU.11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AU.12 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AU.13 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Dans l'espace paysager à protéger :

Toute construction est interdite. Le défrichement est autorisé sous réserve d'être nécessaire soit à la préservation et à l'amélioration des qualités écologiques du site, soit à la création d'une liaison douce.

Il n'est pas fixé de règle ailleurs que dans l'espace paysager à protéger.

ARTICLE 2AU.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AU.15 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AU.16 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

ARTICLE N.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles citées à l'article N.2.

ARTICLE N.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Dans la zone N :

Sont admis :

- Les occupations et utilisations du sol si elles sont nécessaires à l'exploitation agricole et forestière,
- Les constructions, les extensions de construction et les installations 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 dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- Les affouillements et exhaussements de sol strictement nécessaires aux constructions et aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

Sur une bande de 50 mètres dans la lisière des espaces boisés (représentée au plan de zonage) ne pourront être autorisés que des aménagements et des installations nécessaires à :

- L'accès pour les besoins de la gestion forestière
- L'implantation des équipements nécessaires au développement économique de la filière bois
- L'extension du patrimoine forestier ouvert au public.

Conformément à l'article L. 111-6 du Code de l'Urbanisme, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de l'autoroute A4 et de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD 471, sauf pour :

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

Aucune nouvelle imperméabilisation ne sera autorisée dans une bande de 5 mètres telle que figurée comme « Berge à protéger » au plan de zonage sauf si l'imperméabilisation de celles-

ci est inévitable, notamment dans l'objectif d'assurer des fonctions en lien avec le plan d'eau, dans ce cas les continuités écologiques devront être respectées.

Dans une zone humide à protéger identifiée au plan de zonage, sont interdits :

1. Toute construction ou installation, autre que celle liée à la mise en valeur ou à l'entretien du milieu
2. Le drainage, et plus généralement l'assèchement du sol de la zone humide
3. L'exhaussement (remblaiement), l'affouillement (déblaiement), le dépôt ou l'extraction de matériaux, quelles qu'en soient l'épaisseur et la superficie, sauf travaux et ouvrages nécessaires au maintien en l'état ou à la régulation de l'alimentation en eau de la zone humide
4. L'imperméabilisation du sol, en totalité ou en partie
5. La mise en eau.

Dans le secteur Na :

Sont admises les constructions et installations destinées au commerce, à l'artisanat, à l'hébergement hôtelier, ou aux bureaux sous réserve que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels.

Dans le secteur Nb :

Sont admises les constructions à usage d'habitation, sous réserve que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels.

Les aménagements associés aux activités éducatives, associatives et liées au sport équestre, sous réserve que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels.

Dans le secteur Nc :

Sont admis les constructions à usage de commerces, de bureaux et d'hébergement hôtelier, sous réserve de leur compatibilité avec le caractère naturel de la zone.

Les locaux d'habitation destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer l'administration, la surveillance et le gardiennage des espaces, constructions, installations et ouvrages situés dans la zone ainsi qu'aux personnes dont l'activité présente un lien direct avec la vocation éducative des constructions, installations et ouvrages d'intérêt collectif admises dans la zone.

Pour les cônes de vue identifiés au plan de zonage :

L'implantation de nouvelles constructions ou installation devra permettre de préserver ces cônes de vue.

ARTICLE N.3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

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

Cette sécurité des accès doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès sur celles de ces voies qui présente le plus de risques pour la circulation peut être interdit.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.

ARTICLE N.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

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 de distribution.

Assainissement

Les raccordements doivent être effectués conformément aux dispositions du règlement sanitaire départemental et du règlement d'assainissement de l'organisme compétent. La conformité des branchements est obligatoire et sera vérifiée au titre de l'autorisation correspondante.

Les dispositifs seront mis en œuvre (étude de perméabilité, dimensionnement, installation) sous la responsabilité des bénéficiaires des permis et des propriétaires des immeubles qui devront s'assurer de leur bon fonctionnement permanent.

Eaux usées (zones d'assainissement collectif)

Toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques ou assimilées domestiques doit être raccordée au réseau d'assainissement en vigueur sur la commune.

Le traitement et l'évacuation des eaux usées autres que domestiques sont soumis à autorisation délivrée par l'autorité compétente. Ces autorisations pourront faire l'objet d'une convention qui fixera au cas par cas les conditions techniques et financières.

Toute évacuation des eaux usées non traitées dans le milieu naturel est interdite.

- Eaux usées (en dehors des zones d'assainissement collectif)

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Les eaux industrielles ou artisanales devront faire l'objet d'un prétraitement avant rejet dans le réseau public d'assainissement.

En cas d'impossibilité ou de difficulté technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la règlement du SPANC de l'organisme compétent et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.

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

- Eaux pluviales

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau public de collecte des eaux usées est interdit.

Les eaux de pluie seront utilisées, infiltrées, régulées ou traitées suivant le cas par tous dispositifs appropriés (puits d'infiltration, drains, fossés, noues, bassins...) sur l'unité foncière ou elles sont collectées. Les projets d'aménagement soumis à autorisation ou à déclaration sous la rubrique 2.1.5.0 de l'article R.214-1 du code de l'environnement répondent dès leur conception à un objectif de régulation des débits des eaux pluviales avant leur rejet dans les eaux superficielles.

Conformément au Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) de l'Agence de l'Eau Seine Normandie et au zonage des eaux pluviales en vigueur sur la commune, des prescriptions limitant les rejets d'eaux pluviales dans le réseau peuvent être imposées par le Service de l'Assainissement lors d'une construction nouvelle ou lors de la restructuration ou de la réhabilitation lourde d'un immeuble existant. Ces prescriptions tiennent compte des capacités de rétention d'eau du terrain en temps de pluie, des caractéristiques du sous-sol et des contraintes particulières d'exploitation du réseau.

Ces prescriptions prennent la forme d'une limitation du débit rejeté au réseau ou d'une obligation d'abattement minimum pour une pluie de référence.

Le choix des dispositifs techniques et des modes de gestion permettant de respecter ces prescriptions est de la responsabilité du pétitionnaire du permis de construire ou d'aménager. Dans toute la mesure du possible, les dispositifs favorisant l'infiltration des eaux dans le sol ou l'absorption et l'évapo-transpiration par la végétation sont préférés aux autres solutions.

Le stockage des eaux suivi de leur restitution différée au réseau ne doit être envisagé que si les autres solutions techniques s'avèrent insuffisantes, après accord préalable du Service de l'Assainissement.

Les dispositifs permettant de limiter ou de contrôler le débit d'eaux pluviales rejetées à l'égout font l'objet d'une exploitation et d'un entretien appropriés afin de garantir le respect et la pérennité des prescriptions imposées. Ces opérations sont à la charge du propriétaire raccordé. Des contrôles peuvent être faits par le Service de l'Assainissement pour s'assurer du respect des prescriptions.

A l'appui de sa demande de branchement, le pétitionnaire fournit une notice précisant les aménagements et dispositifs envisagés pour respecter les prescriptions du Service de l'Assainissement, ainsi que leurs caractéristiques précises et les modalités de gestion prévues.

Une note de calcul atteste que l'objectif d'abattement ou de limitation du débit est bien atteint et justifie les dimensions des ouvrages.

Il appartient au pétitionnaire de se prémunir, par des dispositifs qu'il juge appropriés, des conséquences de l'apparition d'un phénomène pluvieux de période de retour supérieure à celle de la pluie de référence des prescriptions fixées par le Service de l'Assainissement.

Les prescriptions d'un zonage de l'assainissement pluvial établi en application de l'article L. 2224-10 du Code Général des Collectivités Territoriales et adopté postérieurement à la mise en application du PLU, viendraient compléter les dispositions du présent article.

Afin de respecter les critères d'admissibilité dans le milieu naturel, certaines eaux de pluie peuvent être amenées à subir un prétraitement avant rejet.

Tout dispositif d'utilisation, à des fins domestiques (alimentation des toilettes, le lavage des sols et le lavage du linge), d'eau de pluie à l'intérieur d'un bâtiment alimenté par un réseau, public ou privé, d'eau destinée à la consommation humaine doit préalablement faire l'objet d'une déclaration auprès du maire de la commune.

Réseaux divers

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (télécommunication, électricité basse tension) doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec le service gestionnaire.

Dans les opérations d'ensemble telles que lotissement ou ensemble de constructions groupées, la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée.

Déchets

Des locaux techniques de superficie suffisante doivent être prévus ou aménagés pour accueillir les conteneurs nécessaires à la collecte sélective des déchets ménagers.

ARTICLE N.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE N.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions s'implantent avec une marge de recul d'au moins 4 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

En secteur Nb :

Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie ou emprise publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

En dehors des zones Na, Nb et Nc, pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Les constructions s'implantent :

- Soit à l'alignement
- Soit en retrait de minimum 1 mètre

ARTICLE N.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions principales et leurs annexes s'implantent en retrait des limites séparatives. La marge de retrait est de minimum 3 mètres.

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

Non règlementé.

ARTICLE N.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Secteurs Na, Nb :

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40% de la superficie du terrain.

L'emprise au sol des extensions ne peut excéder 50% de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLU.

Secteur Nc :

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 5 % de la superficie du terrain.

En dehors des secteurs Na, Nb et Nc:

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N.10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir de l'altitude du terrain naturel et jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage ou acrotère). Les ouvrages extérieurs (antennes, souches de cheminées, conduits d'aération, édicule technique, garde-corps ajourés...) sont exclus des règles de hauteur.

La hauteur maximale des constructions ne peut pas excéder 9 mètres.

Les extensions sont autorisées, dans la mesure où elles n'ont pas une hauteur supérieure au bâtiment existant.

ARTICLE N.11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains. Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de favoriser une insertion dans le site environnant.

MATÉRIAUX ET COULEURS :

La façade de la construction devra être en harmonie avec les façades avoisinantes.

L'utilisation de matériaux nus laissés apparents alors qu'ils sont destinés à être recouverts (type parpaings, carreaux de plâtre, plaques de ciment non enduits ou tôles) est interdite. La couleur des menuiseries doit être en harmonie avec la couleur des parements.

Il est interdit d'utiliser des matériaux dangereux type barbelés, tesson.

FAÇADES :

L'aspect architectural de toute construction devra tenir compte de celui des constructions existantes qui caractérisent le quartier dans lequel elle sera édifiée. De même les constructions annexes ou les dépendances devront être en harmonie avec l'existant ;

L'emploi sans enduit des matériaux tels que les carreaux de plâtre, briques creuses, est interdit, ainsi que les imitations telles que faux bois.

TOITURES :

Les couvertures spécifiques d'autres régions (chaume, tuile canal, ... etc.) sont interdites ainsi que l'utilisation de matériaux ayant l'aspect de la tôle ou le plastique ondulé.

Les matériaux de couverture des extensions doivent être en harmonie avec ceux présents sur la construction existante.

Les capteurs solaires ou les panneaux photovoltaïques sont autorisés à condition de s'intégrer à la pente du toit et à la composition architecturale de la construction (positionnement cohérent avec le traitement des façades, notamment des ouvertures, et préférentiellement en bandeau) ainsi qu'au site.

Les antennes doivent avoir une emprise uniquement sur la parcelle et seront, de préférence, non visibles depuis l'espace public.

CLOTURES :

Les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser par les matériaux avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

La hauteur totale des clôtures sur rue ne doit pas excéder 2 mètres.

Les clôtures en parpaings, en béton ou plaque de béton préfabriquée non recouverts, ou en matériau ayant l'aspect de la tôle, sont interdites.

DIVERS :

Les appareillages techniques (climatiseurs, pompes à chaleur,..) doivent faire l'objet d'une bonne insertion paysagère.

Ces règles ne s'appliquent par pour les constructions publiques ou d'intérêt général.

ARTICLE N.12 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et leur installation doit être assuré en dehors des voies publiques. Les places de stationnement sont réalisées sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat.

ARTICLE N.13 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L.113 et suivants et R.130 1 et suivants du code de l'urbanisme.

Les plantations existantes avant le dépôt du permis de construire et en dehors de l'emprise au sol du projet de construction, notamment les arbres de grand développement, sont maintenus ou remplacés en nombre équivalent, par des plantations d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques en nombre et en surface au moins équivalents. En outre, les constructions réalisées sur des terrains arborés doivent être conçues pour assurer la meilleure préservation possible des spécimens de qualité. Dans le cas de plantations empêchant la réalisation d'un aménagement, leur abattage peut être autorisé, à condition qu'elles soient remplacées, sur les espaces libres restants, par des plantations mélangées faites d'arbres, arbustes ou arbrisseaux en nombre et essence équivalents.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés ou engazonnés.

Les haies seront de préférence paysagères, libres, et composées d'un mélange de plates à feuillage caduc et persistant. Les essences locales sont à privilégier.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE N.15 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il est recommandé que les constructions prennent 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 par :

- l'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- l'intégration de dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) ;
- l'orientation des bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle afin de limiter les dépenses énergétiques ;

Les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, panneaux photovoltaïques, vérandas...) doivent être intégrés et adaptés à la composition architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager.

ARTICLE N.16 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUES

Pour toute construction ou installation nouvelle qui implique une utilisation de moyens de communication doit être prévu son raccordement au réseau de communication numérique.

Dans le cas où la Commune viendrait à disposer de nouveaux réseaux de distribution, le raccordement à ces réseaux sera imposé aux bâtiments neufs.

LEXIQUE

A

ACCES

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie (voir ce mot) publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fonds voisin. Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'accès assure le désenclavement des parcelles. Il constitue la portion franchissable de la limite séparant l'unité foncière, sur laquelle est projetée une opération, de la voie d'accès ou de la desserte publique ou privée ouverte à la circulation.

ALIGNEMENT

Limite entre une propriété (un terrain) et une voie publique.

ANNEXES

Construction dépendante et complémentaire d'un bâtiment principal sur un même terrain dont l'utilisation n'est pas exclusivement dédiée à une occupation permanente.

Sont considérés comme annexes :

- les locaux secondaires constituant des dépendances tels que : réserves, celliers, remises, abris de jardins, garages, ateliers non professionnels, appentis, piscines, etc...

B

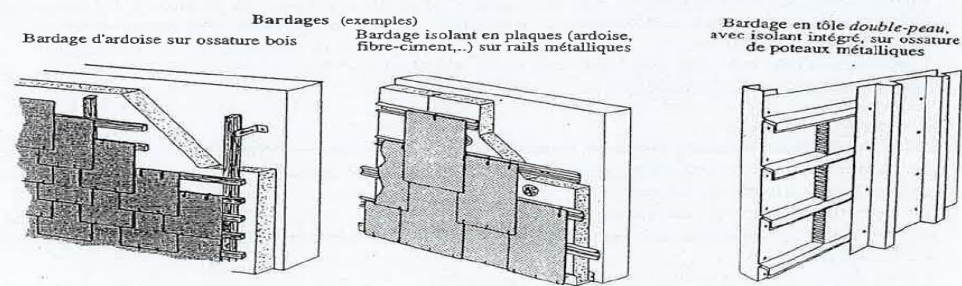
BAIE

Constitue une baie au sens du présent règlement les ouvertures de façades qui ne sont pas fermées par du verre occultant.

BARDAGE

Revêtement d'un mur réalisé en matériaux de charpente (bois) ou de couverture (tuiles, ardoises). Pour les bâtiments agricoles, le bardage peut être réalisé en tôle d'acier laque ou en aluminium

- revêtement d'un mur réalisé en matériaux de charpente (bois) ou de couverture (tuiles, ardoises). Pour les bâtiments agricoles, le bardage peut être réalisé en tôle d'acier laqué ou en aluminium.



D

DESSERTE D'UN TERRAIN

La desserte d'un terrain s'apprécie à la fois en termes d'accessibilité (il doit disposer d'un accès à une voie) et d'équipements en réseaux (eau potable, assainissement, électricité, télécommunications, etc.).

DEPOTS ET DECHARGE

L'installation de dépôts de ferraille, de vieux véhicules, de matériaux, de combustibles solides ou liquides et de déchets, etc..., non soumis au permis de construire, à la législation sur les installations classées ou à la réglementation concernant le camping est subordonnée à l'obtention d'une autorisation délivrée dans les conditions fixées par l'article R.421-23 et suivants du Code de l'Urbanisme.

L'extension ou la création de décharges (y compris le remblaiement de carrières) devront faire l'objet d'une déclaration préalable à la Mairie du lieu intéressé.

E

ÉGOUT DU TOIT

Limite ou ligne basse d'un pan de couverture vers laquelle ruissellent les eaux de pluie pour s'égoutter dans une gouttière ou un chéneau.

EMPLACEMENT RESERVE

L'inscription d'un emplacement réservé pour la réalisation d'un projet d'intérêt général, rend inconstructible le terrain ou la partie de terrain concerné pour toute autre utilisation que celle prévue. En contrepartie, le propriétaire peut mettre en demeure la collectivité d'acquérir son terrain. Ces dispositions concernent des aménagements de voirie et pistes cyclables mais également des réserves foncières pour des équipements publics et des espaces verts.

EMPRISE AU SOL

Surface au sol occupée par une construction qu'elle soit hors sol ou en sous-sol. L'emprise au sol s'exprime par le rapport entre la surface occupée par la projection verticale du volume bâti hors œuvre de la construction et la surface de la parcelle.

Les éléments suivants ne sont pas pris dans le calcul de l'emprise au sol :

- Les éléments de modénature,
- les systèmes de fermeture et de protection (volets, grilles, garde-corps,...),
- les terrasses en surplomb de moins de 0,80 m au-dessus du terrain,
- les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables et à l'isolation par l'extérieur,
- les dispositifs d'accessibilité des personnes à mobilité réduite (rampes, élévateurs...) dépassant de plus de 60 cm le sol avant travaux

ESPACES BOISES CLASSES

Catégorie particulière d'espaces boisés urbains ou périurbains, protégés par le PLU. Il s'agit des bois, forêts, parcs, à conserver, à protéger ou à créer, enclos ou non, attenants ou non à des habitations qui, au-delà de leur intérêt esthétique, présentent un intérêt essentiel sur le plan biologique et environnemental.

Le classement au titre des espaces boisés classés 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. Il entraîne de plein droit le rejet de la demande d'autorisation de défrichement.

ESPACES LIBRES

Les espaces libres sont entendus comme étant la totalité des espaces autres que ceux délimités au sol par l'emprise des constructions à l'intérieur d'une unité foncière.

Sont inclus notamment les espaces plantés ou non, les aires de stationnement, ainsi que les voies de circulation et cheminements de toute nature.

ESPACES VERTS

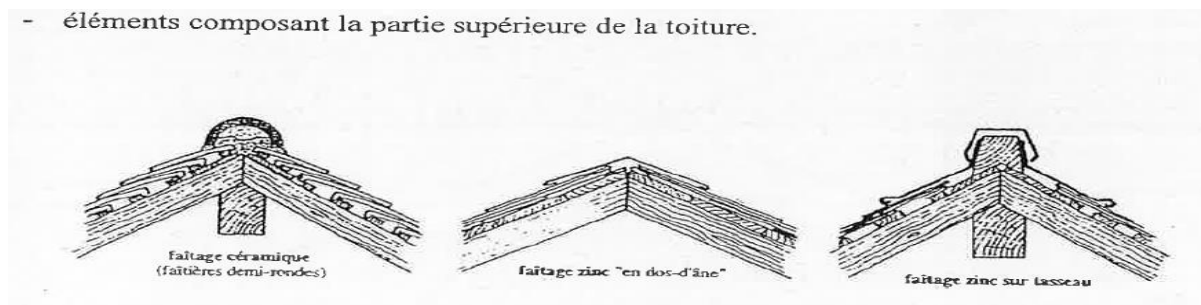
Espaces végétalisés, ce qui exclut les surfaces imperméabilisées (voir ce mot) telles que les parkings, les terrasses, les voies internes en béton, en bitume ou de quelque nature que ce soit, etc., (à l'exception de solutions végétalisées).

EXTENSION DE CONSTRUCTION

Augmentation des surfaces ou du volume d'une construction existante que ce soit en longueur ou en hauteur.

FAITAGE

Éléments composant la partie supérieure de la toiture.



FAÇADE

Il s'agit d'une face extérieure d'une construction.

HABITATION LEGERE ET DE LOISIRS

Construction à usage d'habitation démontable ou transportable, destinée à l'occupation temporaire ou saisonnière et dont la gestion et l'entretien sont organisés et assurés de manière permanente.

LIMITE SEPARATIVE

Le terme de limite séparative désigne l'ensemble des limites parcellaires d'une propriété. Il s'agit d'une frontière, matérialisée ou non par une clôture ou des bornes de repère (bornage) implantées à la cote des sols existants.

Elle a pour rôle de délimiter la surface d'une propriété que ce soit par rapport aux voies publiques ou privées (alignement), ou aux parcelles voisines (limites latérales et de fond de parcelle).

LIMITE SEPARATIVE LATERALE

Limite entre deux terrains, qui viennent rejoindre la voie.

LIMITE DE FOND DE PARCELLE

Limite qui vient rejoindre les limites séparatives latérales.

M

MARGE DE REcul

La marge de recul est le retrait imposé à une construction à édifier en bordure d'une voie publique ou privée et résultant soit d'une indication du plan, soit d'une prescription du présent règlement. Sa largeur se mesure à partir de l'alignement (actuel, ou futur si un élargissement de la voie est prévu au plan) ou pour les voies privées de la limite en tenant lieu.

P

PROPRIETE

Une propriété est une parcelle ou un ensemble de parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire ou à un même groupe de propriétaires. On parle également d'*unité foncière* (voir ce mot).

PIGNON

Un pignon est une façade qui présente une partie de mur élevée entre les rampants de la toiture jusqu'au faîtage.

PLEINE TERRE

Les espaces de pleine terre sont des espaces libres non bâtis ni en surface ni en sous-sol permettant la libre infiltration des eaux pluviales.

Un espace non construit peut être qualifié de « pleine terre » si :

- son revêtement est perméable (les aires de stationnement, dont « l'ever-green », et leurs accès sont exclus des surfaces de pleine terre),
- sur une profondeur de 2 mètres minimum à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, eaux potable, usées, pluviales),
- il peut recevoir des plantations.

R

RETRAIT

On appelle retrait l'espace situé entre une construction et une limite séparative ; sa largeur (L) est constituée par la mesure de l'horizontale normale au nu de la façade de la construction considérée (saillies et balcons exclus) jusqu'à sa rencontre avec la limite de propriété.

Lorsque la largeur minimum du retrait est fonction de la hauteur des constructions pour le calcul de cette largeur minimum, les hauteurs à prendre en compte sont celles de la construction ou du corps de bâtiment correspondant à la façade ou au pignon pris en considération.

S

SAILLIE

Elément, corps d'ouvrage, qui dépasse d'un plan de référence ou du nu d'une façade (les balcons, corniches, pilastres, etc...)

SOL NATUREL

Le sol naturel est défini comme le terrain n'ayant pas subi, préalablement à la construction, de transformations artificielles importantes modifiant son niveau par rapport aux terrains avoisinants.

SURFACE DE PLANCHER

La surface de plancher d'une 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.

T

TERRAIN

Voir Unité foncière

TERRAIN NATUREL

Le terrain naturel est le profil du terrain existant avant la demande de travaux envisagés. La référence au terrain naturel correspond au point le plus bas du terrain.

U

UNITE FONCIERE

Elle est définie comme l'îlot de propriété unique d'un seul tenant et appartenant au même propriétaire. Ainsi, si la propriété est séparée par un chemin ou par des éléments naturels (cours d'eau par exemple), chaque partie sera considérée comme une unité foncière.

V

VOIE

Une voie est composée d'une plate-forme qui comprend la chaussée mais aussi des trottoirs et des accotements s'il y a lieu. Une voie peut être publique ou privée.

VOIE DE DESSERTE INTERNE

Voie privative, destinée à la seule desserte d'un ensemble de constructions (logements notamment).