

Envoyé en préfecture le 26/10/2022

Reçu en préfecture le 26/10/2022

Affiché le 26/10/2022

ID : 077-217701929-20220927-DEL20220923_07B-DE



Département de Seine-Et-Marne

FONTENAY-TRESIGNY

P.L.U.

Plan Local d'Urbanisme

Pièce n°5 : Prescriptions réglementaires

Modification simplifiée n°1 du PLU
*approuvée par délibération du Conseil
Municipal en date du 23/09/2022*

Table des matières

DISPOSITIONS GÉNÉRALES	3
Zone UA	6
ZONE UB	17
ZONE UC	28
ZONE UX	37
ZONE AUX	45
ZONE A.....	52
ZONE N	60
ANNEXES.....	70

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1 Les règles d'urbanisme

Constituent le règlement du Plan Local d'Urbanisme :

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

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

2 Les définitions

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

- Sont dénommés « aménagements », les installations affectant l'utilisation du sol au sens du code de l'urbanisme.
- En application du code de la construction, est considéré comme un bâtiment d'habitation collectif tout bâtiment dans lequel sont superposés, même partiellement, plus de deux logements distincts desservis par des parties communes bâties.
- Est dénommé « voie », un espace public ou privé ouvert à la circulation publique automobile et en état de viabilité, quel que soit le nombre de propriétés desservies.
- Est dénommé « emprise publique », un espace public ouvert à la circulation publique et qui n'est pas une voie (aire de stationnement, liaison piétonne, etc.). Elle ne comprend pas les propriétés publiques non ouvertes à la libre fréquentation (école, mairie, stades, cimetière, voie ferrée, cours d'eau ou plan d'eau public etc.).
- L'implantation des constructions par rapport aux espaces publics non ouverts à la libre fréquentation (école, mairie, stades, cimetière, voie ferrée, cours d'eau ou plan d'eau public etc.) doivent respecter les règles de l'article 7 de la zone concernée.
- Les noues ne sont pas considérées comme des cours d'eau publics.
- Est dénommé « espace commun » un espace privé de desserte d'une ou plusieurs propriétés ne présentant pas les caractéristiques de voie telles que définies ci-dessus.
- Est considérée comme « baie », une partie vitrée dans un bâtiment, qui est cumulativement :
 - Transparente
 - Dont la surface excède 0,2 m²,
 - Qui présente un angle supérieur à 45° avec l'horizontale.
- La hauteur est mesurée :
 - Depuis le point le plus haut de la construction ou partie de construction considérée (faîtage, égout de toit, mat, clôture, ...), hors élément ponctuel (cheminées, pilastres...),
 - Au point le plus bas du sol naturel, à l'aplomb de ce point.
- Les extensions des constructions sont celles qui n'excèdent pas :

- Soit 30m² de surface de plancher
- Soit 30%, selon les types de construction ou les articles du règlement concernés :
 - De la surface de plancher du bâtiment existant.
 - De l'emprise au sol du bâtiment existant
- Parmi les locaux accessoires, sont considérés comme des annexes :
 - Les édifices non habitables et de moins de 50 m² d'emprise au sol
 - Une piscine non ouverte au public, couverte ou non de verrière

3 Les modalités d'application

- Les travaux, changement de destination, extension, ou aménagement qui sont sans effet sur une règle, ou qui améliorent le respect de la règle, sont autorisés, même si la construction ou l'aménagement existant ne respecte pas ladite règle.
- Les espaces non imperméabilisés sont ceux qui restent en terre à découvert, éventuellement végétalisés ou plantés. Ne sont pas admis dans ces espaces :
 - Les matériaux imperméables, même posés de manière éparse
 - Les matériaux drainants
 - Les stabilisations du sol
 - Les revêtements ajourés du type lattes de bois, dalles over green,
- En cas d'extensions réalisées successivement, les seuils indiqués s'estiment cumulativement depuis la date d'approbation ou de révision non allégée du plan local d'urbanisme.
- Pour l'application des articles 6 et 8, l'implantation se considère à la partie externe du mur à l'exclusion des encorbellements, porches, corniches, bandeaux, égouts du toit ou autres débordements mineurs non accessibles et sans liaison avec le sol.
- Pour l'application des articles 6, 7, 8 et 9, les parties enterrées ne sont pas prises en compte, sauf dispositions explicites dans le corps de règle.
- Pour les calculs par tranche, on arrondit au chiffre entier supérieur.
- La distance par rapport aux baies, se compte perpendiculairement et horizontalement entre tout point de la baie concernée et soit la limite de propriété soit la construction considérée.
- La vocation de la construction est attachée à sa configuration et non au statut de l'occupant.
- Sont considérés comme « existants », les constructions, aménagements, voies, passages, plantations... existants de fait et réalisés légalement, ou ayant fait l'objet d'une autorisation valide à la date d'approbation de la présente révision.
- En ce qui concerne la préservation des zones humides, le Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SAGE) du bassin versant de l'Yerres interdit toute opération entraînant l'assèchement, la mise en eau, l'imperméabilisation ou le remblai des zones humides identifiées en classes 1, 2, 3 [dans les enveloppes d'alerte potentiellement humides de la DRIEE Ile-de-France] sur la carte n°36 bis de l'atlas, de plus de 1000 m² en application des articles L214-1 à L214-6 du code de l'environnement et de l'article 3.3.1.0 de la nomenclature issue du décret n°2006-881 du 17 juillet 2006, sauf dans les cas suivants :

- Pour les classes 2 et 3, si le caractère humide de la zone, qui doit être étudié et précisé dans le cadre du dossier d'incidence, est infirmé au droit du projet. Et sauf si le projet est déclaré d'Intérêt général, d'utilité publique ou s'il présente des caractères de sécurité ou salubrité publique.
- En ce qui concerne la classe 1, le caractère humide de la zone étant avéré et délimité suivant les critères de l'arrêté 2008 modifié en 2009, aucune étude complémentaire n'est requise et les opérations de plus de 1000 m² d'impact entraînant son assèchement, sa mise en eau, son imperméabilisation ou son remblai sont interdites, sauf si le projet est déclaré d'Intérêt général, d'utilité publique ou s'il présente des caractères de sécurité ou salubrité publique.
- Pour des opérations effectuées là où la présence de zone humide est jugée peu probable sur la carte 36 bis (classe 4 = classe complémentaire des 4 autres, matérialisée en blanc sur la carte 36 bis), il est toutefois nécessaire, en cas de suspicion de zones humides par la police de l'eau ou des installations classées, de demander à ce que le caractère humide de la zone soit étudié dans le dossier d'incidence. Si le caractère humide de la zone est confirmé, le premier alinéa du présent article s'applique à l'opération visée, pour la zone humide concernée, identifiée en classe 4 sur la carte 36bis. »

Zone UA

La zone UA correspond au centre-ville ancien de la commune et se caractérise par un tissu urbain relativement dense et mixte. Les constructions sont implantées en ordre continu et comprennent des commerces ou services en rez-de-chaussée.

Elle est constituée de 3 secteurs :

- UAzh : secteur correspondant aux zones humides identifiées et avérées par Seine et Marne Environnement ;
- Un secteur de corridor écologique, qui enveloppe un ru ;
- Des bâtiments repérés aux documents graphiques au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme ;

En application de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme dans sa rédaction antérieure au 1 janvier 2016, il est précisé que dans le cas de lotissement ou de permis devant faire l'objet de divisions en propriété ou en jouissance les règles édictées par le présent P.L.U. sont applicables à chaque parcelle ainsi divisée.

UA1 – occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisation du sol produisant des nuisances incompatibles avec la proximité de l'habitat.

Les installations classées soumises à autorisation, enregistrement, déclaration.

Les constructions et occupations suivantes :

- Agricole,
- Forestière,

Les utilisations, aménagements et leurs constructions accessoires suivants :

- Les habitations légères de loisirs et résidences mobiles de loisirs,
- Terrains de camping, le stationnement de caravanes tels que définis à l'article R 111-30 et aux articles R 111-37 à R 111-40 du Code de l'Urbanisme,
- Les dépôts de ferrailles, de métaux, de matériaux et engins de chantiers, de déchets, et de véhicules.

DANS LE SECTEUR UAzh

Sont interdits tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement dépassant les seuils mentionnés au tableau annexé à l'article R214-1 du Code de l'environnement, à l'exception des aménagements mentionnés à l'article UA2 relatifs au secteur UAzh.

DANS LE SECTEUR CORRIDOR ECOLOGIQUE

Le comblement des rus, mares, mouillères et fossés.

UA2 – occupations et utilisations du sol soumises à conditions

- Les activités artisanales, industrielles dont la surface de plancher n'excède pas 500 m².
- Les entrepôts, à condition qu'ils soient liés à une activité autorisée dans la zone et dans la limite de 300 m² de surface de plancher.
- La démolition d'un bâtiment comprenant des commerces doit être suivie d'une construction comprenant des commerces.
- Le changement de destination des commerces en rez-de-chaussée, à condition qu'il soit à vocation d'activités artisanales.

Les constructions et aménagements d'occupation du sol existants mais non autorisés à l'article UA1 à condition qu'ils se limitent à des travaux sur l'existant, des extensions ou des annexes et à condition qu'ils ne conduisent pas à augmenter des nuisances ou risques existants le cas échéant.

DANS LE SECTEUR UAzh

Les aménagements à condition qu'ils visent la restauration du milieu humide.

UA3 - voies et accès

Il n'est pas fixé de règle pour :

- Les équipements publics ou d'intérêt collectif qui n'accueillent pas de personnes
- Les travaux et les extensions d'une construction existante
- Les annexes.

Et qui n'induisent pas une augmentation notable de la fréquentation de la voie

DESSERTE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions et les aménagements susceptibles d'être accessibles aux véhicules doivent être sur un terrain qui a un accès direct à une voie, dont les caractéristiques répondent à l'importance et à la destination des constructions et aménagements.

ACCESSIBILITE POUR LE RAMASSAGE DES ORDURES MENAGERES

Dans les constructions de plus de 200 m² de surface de plancher, un local de stockage des containers de déchets doit être localisé à l'intérieur d'une construction.

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

CARACTERISTIQUES DES VOIES A CREER

Les voies à créer desservant des terrains constructibles, doivent respecter les règles suivantes :

- Les chaussées doivent avoir une emprise d'au moins 5 m pour les chaussées à double sens et 3,50 m pour les chaussées à sens unique.
- Le long des chaussées, un trottoir séparé de la chaussée d'au moins 1,5 m, doit être aménagé sur au moins 1 côté,

- Toutefois, les voies à créer ne desservant qu'un seul logement doivent présenter une largeur d'au moins 4 m, sans obligation d'aménager un trottoir,
- Les voies et liaisons piétonnes de plus de 30 m doivent être pourvues de l'éclairage collectif,
- Les voies qui se terminent en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules légers et de ramassage des ordures ménagères puissent faire demi-tour, sauf si la voie ne dessert qu'un seul logement. Toutefois si une voie fait moins de 50 m de long et si elle est pourvue à son début d'un espace pour recevoir les containers d'ordures ménagères, elle peut être aménagée de telle sorte que seuls les véhicules légers puissent faire demi-tour.

UA4 - desserte par les réseaux publics

Il n'est pas fixé de règle pour

- Les travaux et les extensions d'une construction existante qui n'induisent pas une augmentation notable de la sollicitation des réseaux
- Les annexes et service public ou d'intérêt collectif à condition qu'ils ne soient pas raccordés à l'eau potable.

Les autres constructions et aménagements destinées à recevoir des personnes doivent être sur un terrain desservi :

- En eau potable par le réseau public
- En électricité,
- Par l'assainissement eaux usées,

Avec des caractéristiques compatibles avec le projet.

EAUX USEES

Les constructions alimentées en eau potable doivent être raccordées au réseau d'eaux usées.

Dans le cas où le réseau public ne collecte que les eaux usées, il n'est possible d'y raccorder que celles-ci.

EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales collectées depuis les constructions, y compris sur les balcons, à partir des constructions et aménagements nouveaux, ne peuvent pas être rejetées sur la voie publique.

L'infiltration ou le stockage doivent être les premières solutions recherchées pour l'évacuation des eaux pluviales sur l'unité foncière.

Toutefois, si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non-infiltrable sera :

- De préférence dirigé de vers le milieu naturel. La qualité des eaux pluviales rejetées dans le milieu doit être compatible avec le milieu et qu'il convient le cas échéant de mettre en place des dispositifs pour traiter les effluents en particulier s'ils sont pollués par hydrocarbures ou des métaux lourds.
- En second lieu, raccordé dans le réseau de collecte des eaux pluviales. Il sera alors nécessaire de demander une autorisation de raccordement au réseau auprès de l'autorité compétente.
- Soit si aucune des solutions précédentes n'est possible, raccordé au réseau unitaire.

L'excédent des eaux pluviales ni stocké, ni infiltré, ni rejeté dans le milieu mais dans le réseau public, doit être limité à 1L/ha/s sauf si le règlement des eaux pluviales de la commune ou le zonage d'assainissement le prévoit autrement.

POUR LES PISCINES

Les eaux de piscine ne peuvent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées. Elles ne peuvent être rejetées dans le milieu naturel, l'émissaire ou le réseau d'eau pluviale qu'après avoir été dépolluées des substances de nature à porter atteinte au milieu naturel.

UA6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

PAR RAPPORT AUX VOIES EXISTANTES ET A CREER

Les constructions principales qui se desservent sur une voie doivent s'implanter soit :

- En limite de la voie,
- Dans une bande de 30 mètres depuis la voie avec un retrait minimum de 1 m.

Les équipements publics ou d'intérêt collectif peuvent déroger à la règle d'implantation dans la bande des 30 m à condition que les besoins liés au fonctionnement de l'équipement le justifient.

Les façades ou les pignons en limite sur la voie doivent s'implanter parallèlement ou perpendiculairement à la limite avec la voie ou à l'une des limites séparatives aboutissant à cette voie.

Les annexes doivent respecter un retrait d'au moins 10 m des limites de voies, sauf si elles sont adossées à un mur de clôture et ne dépassent pas la hauteur de ce mur.

Toutefois,

Lorsqu'une construction est en limite de la voie sur au moins 60% du linéaire de voie, les autres constructions peuvent s'implanter en retrait.

Lorsque le terrain est à l'angle de plusieurs voies, les règles générales ci-dessus s'appliquent à la voie pour lesquelles elles sont le plus appropriées. Par rapport aux autres voies, la construction peut s'implanter en libre retrait.

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

UA7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans une bande de 15 m depuis la voie, les constructions principales doivent s'implanter sur au moins une limite séparative aboutissant à la voie, directement ou par l'intermédiaire d'une autre construction fermée.

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

Les abris de jardin non maçonnés, doivent s'implanter soit en retrait d'au moins 1 m soit s'adosser à un mur de clôture.

Les parties de construction qui ne sont pas en limite séparative doivent être en retrait minimum de 3,5 m.

Les baies doivent respecter un retrait d'au moins 8 m.

L'ensemble de ces règles doit être respecté même en cas de servitudes de cours communes.

Toutefois

Si la construction existante ne respecte pas le retrait imposé, son extension peut déroger au retrait minimal imposé par les dispositions générales à condition de ne pas s'implanter avec un retrait moindre que celui observé par la construction existante. Dans ce cas, la création d'une nouvelle baie doit respecter la règle générale.

Les équipements publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter soit en limite(s) séparative(s), soit en retrait d'au moins 3,5 m lorsque cela est préférable pour leur fonctionnement. Ils peuvent ainsi déroger à la règle d'implantation dans la bande des 15 m à condition que les besoins liés au fonctionnement de l'équipement le justifient.

Les constructions doivent s'implanter en limite ou en retrait d'au moins 3,5 m d'un cheminement exclusivement destiné aux piétons ou cycles.

UA8 - Implantation des constructions sur une même propriété

Deux constructions principales non accolées doivent être distantes d'au moins 8 m.

Si la construction existante ne respecte pas le retrait imposé, son extension peut déroger au retrait minimal imposé par les dispositions générales à condition de ne pas s'implanter avec un retrait moindre que celui observé par la construction existante.

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

UA9 - Emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

UA10 - hauteur des constructions

La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

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

Les abris de jardin non maçonnés ne doivent pas excéder 3,50 m de hauteur au faîtage.

Au-delà d'une bande de 30 m depuis la voie, les annexes ne peuvent excéder 4 m de hauteur totale.

Toutefois, les constructions peuvent toujours atteindre le niveau de faîtage d'un bâtiment existant auquel elles s'adossent, que celui-ci soit sur la propriété ou sur un terrain riverain.

La hauteur des antennes, mâts et pylônes ne doit pas excéder 15 m.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements publics ou d'intérêt collectif si leur fonctionnement ou leur monumentalité l'impose.

UA11 - aspect des constructions et aménagement de leurs abords

GENERALITES

La volumétrie des constructions neuves doit s'adapter à la silhouette générale des rues. Les constructions doivent avoir une volumétrie, des couleurs et un aspect s'harmonisant avec l'ensemble du bâti avoisinant.

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

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

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

Les éléments et ornements caractéristiques de l'architecture locale doivent être conservés ou rénovés (sauf si leur suppression rend au bâtiment un aspect originel ou supprime un anachronisme).

Sont notamment concernés :

- Les éléments maçonnés traditionnels (corniches, bandeaux, modénatures...),
- Les lucarnes en pierre, les lucarnes enchâssées,
- Les baies du type œil de bœuf,
- Les ferronneries,
- Les ornements de faîtage.

DANS LE SECTEUR UAzh

Les aménagements ne doivent pas faire obstacle au fonctionnement et la valorisation de la zone humide.

VOLUMETRIE

Les façades face à la voie doivent comprendre :

- Au moins un rez-de-chaussée plus un étage plein,

Les parties de constructions à la limite de la voie doivent avoir l'essentiel de l'égout du toit (gouttière) à une hauteur au moins égale à 5 m de hauteur. Pour les constructions en pignon à la limite, on considèrera la ligne fictive joignant les départs des égouts de toiture.

TOITURES

Les toitures de chaque corps de bâtiments principaux doivent comprendre essentiellement des toitures à deux pans entre 35° et 45°.

Les toitures doivent être recouvertes :

- Soit de tuiles plates ou d'ardoises
- Soit de verrières (vitrage, panneaux solaires, photovoltaïque...) arasées avec le reste de la toiture.

Les toitures ne doivent comporter aucun débord sur les pignons.

FAÇADES ET PIGNONS

Les vitrines existantes doivent être conservées ou remplacées à surface égale.

Les matériaux qui ne sont pas destinés à rester apparents doivent être soit enduits soit recouverts de bardage.

Les murs en bois apparent doivent être de teinte naturelle et ne pas avoir un aspect de rondins.

La façade de la lucarne doit être en prolongement de la façade de la construction. Les lucarnes en retrait en toiture sont interdites.

Les façades ou pignons des constructions principales, doivent comprendre au moins face à la voie, au choix ou en tout :

- Un soubassement horizontal sur une hauteur d'au moins 0,80 m,
- Un encadrement des baies de 15 cm minimum,
- Un encadrement de façade ou de pignon de 15 cm minimum.

CLOTURES

Les murs en maçonnerie traditionnelle existants et en bon état, doivent être conservés. Il peut toutefois y être pratiqué des ouvertures pour les portails et portillons.

Ils peuvent être prolongés dans un aspect et des dimensions similaires à l'existant, ceci indépendamment des limites parcellaires ou de propriété.

En bordure de la voie, la clôture doit être constituée :

- Soit d'un mur dont la hauteur est comprise entre 1,5 et 2 m,
- Soit d'un muret entre 0,6 et 0,8 m surmonté d'une grille essentiellement verticale et rectiligne.

Sur les autres séparatives, la clôture doit être constituée :

- Soit d'un mur enduit ou d'une plaque en béton peinte sur ces deux faces.
- Soit d'une haie doublée ou non d'un grillage éventuellement posé sur un muret.

Les murs et murets doivent être enduits. Les deux côtés du mur doivent être traités.

La hauteur totale de la clôture ne peut pas excéder 2 m.

LES ABORDS DE LA CONSTRUCTION

Les réseaux énergie et télécommunication doivent être enterrés.

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

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

SUR LES BATIMENTS REPERES AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Ces bâtiments sont soumis à permis de démolir.

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

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

Les aménagements, extensions, et constructions doivent respecter les règles suivantes, sauf pour rendre au bâtiment un aspect originel ou supprimer un anachronisme.

DANS LE SECTEUR DE CORRIDOR ECOLOGIQUE

Les clôtures en dur sont interdites, qu'elles soient sur voie ou en limite séparative.

Toutes les clôtures devront permettre le passage de la petite faune, c'est-à-dire ménager au ras du sol des trouées de 15 cm de large par 10 cm de haut minimum, au moins tous les 10 m.

Les clôtures végétalisées doivent comprendre une haie d'essences variées et locales.

UA12 - stationnement

DISPOSITIONS GENERALES

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

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

Le stationnement en sous-sol n'est autorisé que si ni l'espace de stationnement, ni l'accès ne sont visibles de l'extérieur et que celui-ci n'a pas d'ouverture sur l'extérieur autre que la porte de garage et un accès piéton.

2) Pour le stationnement des voitures, les aires de stationnements comportant plus de 3 emplacements ne peuvent se desservir directement sur une voie ouverte à la circulation publique. Les dégagements des stationnements doivent être localisés à l'intérieur de la propriété.

Les emplacements de stationnement en épi ou perpendiculaires à l'espace de dégagement doivent avoir une largeur minimale de 2,5 m.

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

Les emplacements de stationnement extérieurs sont interdits à moins de 3 m d'une baie, à l'exception des établissements scolaires disposant d'un parking privé avec un contrôle d'accès.

Dès lors qu'en application des ratios ci-dessous, il est imposé plus de 4 places de stationnement, seuls sont pris en compte pour l'application de la règle, les emplacements de stationnement qui :

- En cas d'emplacements à l'intérieur de la construction à vocation unique de stationnement, sont dans des locaux ne disposant que d'un seul accès voiture donnant sur la voirie interne à l'opération,
- En cas de d'emplacements ouverts à l'extérieur de la construction, sont situés à plus de 3 m d'une baie de construction principale,
- Dans tous les cas,
 - Sont accessibles depuis les circulations et non depuis un autre emplacement de stationnement, via un accès unique
 - Sont accessibles en marche avant et qui permettent de repartir en marche avant dès l'emplacement de stationnement quitté,
 - Se desservent sur un espace commun interne à l'opération.

RATIOS MINIMAUX AU STATIONNEMENT DES VOITURES

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

- Un emplacement par tranche de 55 m² de surface de plancher pour les bureaux
- Un emplacement pour 5 chambres pour les hébergements hôteliers et 1 place pour 10m² de salle de restaurant
- Un emplacement par tranche de 40 m² de surface de plancher pour les autres destinations, hors équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Il n'est pas imposé de ratio spécifique pour les équipements d'intérêt collectifs et services publics. Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins, de la nature de l'équipement et de sa localisation dans la commune.

De plus, pour les lotissements et constructions autorisant plus de 300 m² de surface de plancher de construction, il doit être créé sur espace collectif au moins un emplacement par 300 m² de surface de plancher. Cette règle ne s'applique pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Dans le cas d'une extension, des places supplémentaires sont dues si le ratio appliqué à la totalité de la surface de plancher (existant + extension), impose la création de places supplémentaires au regard du ratio appliqué à l'existant.

Toute opération de création de logements dans une construction existante doit respecter les ratios minimaux définis ci-avant. Toutefois sont exonérés des places non réalisables et sous réserve de ne pas supprimer celles existantes le cas échéant :

- Les travaux, changements de destination et les extensions d'une construction existante sans création de surface de plancher.
- La création de commerce

RATIOS MINIMAUX AU STATIONNEMENT DES VELOS

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

- Pour les bâtiments à destination de logements de plus de 200 m² de surface de plancher : 0,75 m² par 50 m² de surface de plancher, avec un minimum de 3 m² par local,
- Pour les bureaux, artisanat, industrie : 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher.
- Pour les établissements scolaires (écoles primaires, collèges, lycées, universités) : 1 place pour 8 à 12 élèves
- Pour les bâtiments neufs accueillant un service public : un nombre de place de vélo correspondant à 15 % de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans le bâtiment, ainsi que du stationnement pour les visiteurs.
- Pour les bâtiments neufs constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du code de commerce ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques avec un parc de stationnement pour véhicules motorisés :
 - Dont la capacité est inférieure ou égale à 40 places, l'espace destiné au stationnement des vélos est dimensionné pour accueillir un nombre de places de vélos correspondant à 10 % de la capacité du parc de stationnement des véhicules motorisés avec un minimum de 2 places ;
 - Dont la capacité est supérieure à 40 places mais inférieure ou égale à 400 places, l'espace destiné au stationnement des vélos est dimensionné pour accueillir un nombre de places de vélos correspondant à 5 % de la capacité du parc de stationnement avec un minimum de 10 places ;
 - Dont la capacité est supérieure à 400 places, l'espace destiné au stationnement des vélos est dimensionné pour accueillir un nombre de places de vélos correspondant à 2 % de la capacité du parc de stationnement avec un minimum de 20 places et avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 50 places.

UA13 - Espaces libres - plantations – coefficient de biotope

Aucun aménagement imperméabilisé n'est autorisé à moins de 5 mètres des rives d'un cours d'eau non domanial.

Les haies en clôture doivent comprendre des essences variées et locales.

Les végétaux invasifs sont interdits.

Il est imposé au moins 20% d'espace non imperméabilisé et entièrement végétalisé (engazonnement ou plantation).

Dans la partie de terrain au-delà de la bande de 30 m depuis la voie il est imposé :

- Au moins 20 % d'espace planté
- Au moins 60 % d'espace non imperméabilisé
- Cette dernière disposition ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

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

Les aires de stationnement comprenant au moins 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements.

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

DANS LES ESPACES BOISES CLASSES

Le classement en espace boisé classé interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement.

Pour les coupes et abattages d'arbres, la déclaration préalable n'est pas requise lorsqu'ils concernent:

- des arbres dangereux, chablis ou morts ;
- des bois privés dotés d'un plan simple de gestion, d'un règlement type de gestion ou d'un programme des coupes et travaux d'un adhérent au code des bonnes pratiques sylvicoles ;
- une coupe est déjà autorisée par l'arrêté préfectoral sur les catégories de coupe autorisées ;
- une forêt publique soumise au régime forestier.

DANS LE SECTEUR DE CORRIDOR ECOLOGIQUE

Les espaces hors construction doivent rester perméables.

UA15 - performances énergétiques et environnementales

La partie ouverte des pompes à chaleur doit être dirigée soit face à un mur localisé sur la propriété, soit à au moins 8 m de la limite séparative.

UA16 – Communications électroniques

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

ZONE UB

La zone UB est une zone à dominante d'habitat pavillonnaire.

Elle est constituée de 5 secteurs :

- Un secteur de mixité sociale au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme qui correspond à la ZA de Monnoury actuellement en cours de réhabilitation ;
- Un secteur de corridor écologique, qui enveloppe un ru ;
- Un secteur de nuisances sonores correspondant aux abords de la RN4 ;
- Un secteur de protection des fonds de jardin ;
- Des bâtiments repérés aux documents graphiques au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme ;

En application de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme dans sa rédaction antérieure au 1 janvier 2016, il est précisé que dans le cas de lotissement ou de permis devant faire l'objet de divisions en propriété ou en jouissance les règles édictées par le présent P.L.U. sont applicables à chaque parcelle ainsi divisée, à l'exception du secteur de mixité sociale défini au plan, pour lequel les règles sont applicables au terrain pris dans son ensemble.

UB1 - occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol produisant des nuisances en proportion incompatible avec la proximité de l'habitat.

Les installations classées soumises à autorisation, enregistrement, déclaration.

Les constructions et occupations suivantes :

- Entrepôts,
- Agricoles,
- Forestières,

Les utilisations, aménagements et leurs constructions accessoires suivants :

- Les habitations légères de loisirs et résidences mobiles de loisirs,
- Terrains de camping, le stationnement de caravanes tels que définis à l'article R 111-30 et aux articles R 111-37 à R 111-40 du Code de l'Urbanisme,
- Les dépôts de ferrailles, de métaux, de matériaux et engins de chantiers, de déchets, et de véhicules.

DANS LE SECTEUR A RISQUE TECHNOLOGIQUE

Les établissements recevant du public.

DANS LE SECTEUR CORRIDOR ECOLOGIQUE

Le comblement des rus, mares, mouillères et fossés.

UB2 - occupations et utilisations du sol soumises à conditions

- Les activités artisanales, industrielles dont la surface de plancher n'excède pas 500 m².
- Les constructions et aménagements d'occupation du sol existants mais non autorisés à l'article UB1 à condition qu'ils se limitent à des travaux sur l'existant, des extensions ou des annexes et à condition qu'ils ne conduisent pas à augmenter des nuisances ou risques existants le cas échéant.
- Les installations classées existantes mais non autorisées à l'article UB1, à condition d'être liées à une activité existante ou relative à la production de fromages AOP, et de ne pas présenter d'incompatibilité avec la vocation principale de la zone.

DANS LE SECTEUR DE MIXITE SOCIALE

En cas de réalisation d'un programme de logements égal ou supérieur à 1000 m², 20% des logements créés doivent être des logements locatifs sociaux.

DANS LE SECTEUR DE PROTECTION DES FONDS DE JARDIN

Les constructions sont interdites sauf s'il s'agit d'abris de jardin non maçonnés et dont la surface n'excède pas 10 m².

UB3 - voies et accès

Il n'est pas fixé de règle pour :

- Les équipements publics ou d'intérêt collectif qui n'accueillent pas de personnes
- Les travaux et les extensions d'une construction existante
- Les annexes.

Et qui n'induisent pas une augmentation notable de la fréquentation de la voie

DESSERTE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions et les aménagements susceptibles d'être accessibles aux véhicules doivent être sur un terrain qui a un accès direct à une voie, dont les caractéristiques répondent à l'importance et à la destination des constructions et aménagements.

Les aménagements et les constructions se desservant sur la RN4 sont interdits.

Les aménagements et les constructions se desservant uniquement sur le chemin du Tacot sont interdits.

ACCESSIBILITE POUR LE RAMASSAGE DES ORDURES MENAGERES

Dans les constructions de plus de 200 m² de surface de plancher, un local de stockage des déchets doit être localisé à l'intérieur d'une construction.

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

CARACTERISTIQUES DES VOIES A CREER

Les voies nouvelles desservant des terrains constructibles, doivent respecter les règles suivantes :

- les chaussées doivent avoir une emprise d'au moins 5 m pour les chaussées à double file et 3,50 m pour les chaussées à sens unique
- le long des chaussées, un trottoir séparé de la chaussée d'au moins 1,5 m, doit être aménagé sur au moins 1 côté,
- Toutefois, les voies à créer ne desservant qu'un seul logement doivent présenter une largeur d'au moins 4 m, sans obligation d'aménager un trottoir,
- les voies et liaisons piétonnes de plus de 30 m doivent être pourvues de l'éclairage collectif,
- les voies qui se terminent en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules légers et de ramassage des ordures ménagères puissent faire demi-tour, sauf si la voie ne dessert qu'un seul logement. Toutefois si une voie fait moins de 50 m de long et si elle est pourvue à son début d'un espace pour recevoir les containers d'ordures ménagères, elle peut être aménagée de telle sorte que seuls les véhicules légers puissent faire demi-tour.

UB4 - desserte par les réseaux publics

Il n'est pas fixé de règle pour :

- Les équipements publics ou d'intérêt collectif.
- Les travaux et les extensions d'une construction existante qui n'induisent pas une augmentation notable de la sollicitation des réseaux
- Les annexes à condition qu'elles ne soient pas raccordées à l'eau potable.

Les autres constructions et aménagements destinées à recevoir des personnes doivent être sur un terrain desservi :

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

avec des caractéristiques compatibles avec le projet.

EAUX USEES

Les constructions alimentées en eau potable doivent être raccordées au réseau d'eaux usées.

Dans le cas où le réseau public ne collecte que les eaux usées, il n'est possible d'y raccorder que celles-ci.

En l'absence d'un réseau collectif d'eaux usées à moins de 100 m, les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs d'assainissement autonomes dont la filière doit être adaptée aux caractéristiques du sol du terrain (superficie disponible, nature du sol...).

Ces dispositifs doivent être conçus de façon à :

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

EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales collectées depuis les constructions, y compris sur les balcons, à partir des constructions et aménagements nouveaux, ne peuvent pas être rejetées sur la voie publique.

L'infiltration ou le stockage doivent être les premières solutions recherchées pour l'évacuation des eaux pluviales sur l'unité foncière.

Toutefois, si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non-infiltrable sera :

- De préférence dirigé de vers le milieu naturel. La qualité des eaux pluviales rejetées dans le milieu doit être compatible avec le milieu et qu'il convient le cas échéant de mettre en place des dispositifs pour traiter les effluents en particulier s'ils sont pollués par hydrocarbures ou des métaux lourds.
- En second lieu, raccordé dans le réseau de collecte des eaux pluviales. Il sera alors nécessaire de demander une autorisation de raccordement au réseau auprès de l'autorité compétente.
- Soit si aucune des solutions précédentes n'est possible, raccordé au réseau unitaire.

L'excédent des eaux pluviales ni stocké, ni infiltré, ni rejeté dans le milieu mais dans le réseau public, doit être limité à 1L/ha/s sauf si le règlement des eaux pluviales de la commune ou le zonage d'assainissement le prévoit autrement.

POUR LES PISCINES

Les eaux de piscine ne peuvent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées. Elles ne peuvent être rejetées dans le milieu naturel, l'émissaire ou le réseau d'eaux pluviales qu'après avoir été dépolluées des substances de nature à porter atteinte au milieu naturel.

UB6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

PAR RAPPORT AUX VOIES EXISTANTES OU A CREER

Lorsque des constructions sont en continuité sur la propriété, les règles s'appliquent pour l'ensemble et non par bâtiment.

Les constructions principales doivent s'implanter avec un retrait compris entre 4 et 10 m de la voie et ne peuvent pas s'étendre au-delà de 30 m de cette voie.

Les équipements publics ou d'intérêt collectif peuvent déroger à la règle d'implantation dans la bande des 30 m à condition que les besoins liés au fonctionnement de l'équipement le justifient.

Les annexes doivent s'implanter en retrait d'au moins 4 m.

Les façades ou les pignons face à la voie doivent s'implanter parallèlement ou perpendiculairement à la limite avec la voie ou à l'une des limites séparatives aboutissant à la voie.

Toutefois,

Les constructions principales doivent dans tous les cas s'implanter en retrait d'au moins 15 m de la RN4.

Lorsque le terrain est à l'angle de plusieurs voies (sauf RN4), les dispositions générales s'appliquent à la voie pour lesquelles elles sont le plus appropriées. Par rapport aux autres voies, la construction peut s'implanter en retrait d'au moins 2 m.

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

Les équipements publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter soit en limite, soit en retrait d'au moins 1 m lorsque cela est préférable pour leur fonctionnement.

UB7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Il est imposé un retrait d'au moins :

- 10 m des limites d'un cours d'eau ou d'un plan d'eau public,
- 3 m des limites avec le cimetière.

Les constructions principales doivent s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait minimum de 3,5 m.

Les annexes peuvent s'implanter soit en limite soit en retrait minimum de 2 m.

Les abris de jardin non maçonnés, doivent s'implanter soit en retrait d'au moins 1 m soit s'adosser à un mur de clôture.

Les baies doivent respecter un retrait d'au moins 8 m.

L'ensemble de ces règles doivent être respectées même en cas de servitudes de cours communes.

Toutefois,

Si la construction existante ne respecte pas le retrait imposé, son extension peut déroger au retrait minimal imposé par les dispositions générales à condition de ne pas s'implanter avec un retrait moindre que celui observé par la construction existante. Dans ce cas, la création d'une nouvelle baie doit respecter la règle générale.

Les constructions doivent s'implanter en limite ou en retrait d'au moins 3,5 m d'un cheminement ouvert au public exclusivement destiné aux piétons ou cycles.

UB8 - Implantation des constructions sur une même propriété

La distance entre deux constructions principales est d'au moins 15 m.

Si la construction existante ne respecte pas le retrait imposé, son extension peut déroger au retrait minimal imposé par les dispositions générales à condition de ne pas s'implanter avec un retrait moindre que celui observé par la construction existante.

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

DANS LE SECTEUR DE MIXITE SOCIALE

La distance entre deux constructions principales est d'au moins 8 m.

UB9 - Emprise au sol des constructions

Sur l'ensemble de la zone, les constructions ne peuvent pas avoir d'emprise au sol à moins de 10 m des rives d'un cours d'eau non domanial.

Les règles suivantes s'appliquent à chaque parcelle issue d'une opération d'ensemble.

Sur l'ensemble de la propriété, l'emprise au sol des constructions ne peut pas excéder 50% de la superficie de la propriété.

Toutefois, il n'est pas fixé de règle pour :

- Les équipements publics ou d'intérêt collectif.
- Les extensions d'une construction existante.
- Le secteur de mixité sociale

UB10 - hauteur des constructions

La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

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

Les abris de jardin non maçonnés ne doivent pas excéder 3,50 m de hauteur au faîtage.

Au-delà d'une bande de 30 m depuis la voie, les annexes ne peuvent pas excéder 4 m de hauteur totale.

Toutefois,

- Les constructions peuvent toujours atteindre le niveau d'une partie de construction existante à laquelle elles s'adossent, que celle-ci soit sur la propriété ou en limite séparative.
- Les équipements publics ou d'intérêt collectif, y compris les antennes, mats et pylônes, peuvent excéder cette hauteur lorsque soit leur fonctionnement, soit leur monumentalité l'impose.

UB11 - aspect des constructions et aménagement de leurs abords

GENERALITES

Les constructions et le traitement de leurs abords ne doivent pas porter atteinte à l'harmonie du quartier.

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

Peuvent s'exonérer des règles ci-dessous :

1. Les abris de jardin non maçonnés de moins de 20 m² de surface au sol.
2. Les vérandas, serres et piscines.
3. Les architectures de style contemporain.
4. Les parties de constructions employant des énergies renouvelables ou positives, ou de conception bioclimatique.
5. Les équipements publics ou d'intérêt collectif

6. Les travaux et les extensions d'une construction existante et les constructions édifiées sur une propriété supportant déjà une construction principale, pour :
- s'harmoniser avec l'architecture de la construction existante,
 - s'adapter à la volumétrie ou au positionnement des baies de la construction existante.

TOITURES

Les toitures de chaque corps de bâtiments principaux doivent comprendre essentiellement des toitures à deux ou quatre pans entre 35° et 45°.

Les toitures terrasses sont autorisées, qu'elles couvrent la totalité de la construction ou qu'elles constituent le balcon d'un logement de l'étage supérieur.

Les toitures doivent être recouvertes :

- Soit de tuiles plates ou d'ardoises ou de matériaux ayant l'aspect de tuiles plates ou d'ardoises
- Soit de verrières (vitrage, panneaux solaires, photovoltaïque...) arasées avec le reste de la toiture.

La somme des largeurs des lucarnes ne pourra excéder par versant, le quart de la longueur du faîtage.

Les toitures ne doivent comporter aucun débord sur les pignons en limite séparative.

FAÇADES

Les murs maçonnés doivent être enduits, en totalité ou en jointoiements.

Les murs en bois apparent doivent être de teinte naturelle et ne pas avoir un aspect de rondins.

CLOTURES

La clôture doit être constituée au choix :

- d'un mur ou d'un muret éventuellement surmonté d'éléments verticaux ou horizontaux (grilles, lisses...),
- d'un grillage vert fixé sur potelets métalliques, doublé d'une haie.

En limite séparative, la clôture peut également être constituée d'une dalle béton peinte.

Les éléments maçonnés doivent être enduits en totalité ou en jointoiements. Les deux côtés du mur doivent être traités.

La hauteur totale de la clôture ne peut pas excéder 2 m.

En exception aux règles ci-dessus, les équipements sportifs et scolaires peuvent être clôturés par un grillage, sans limitation de hauteur.

LES ABORDS DE LA CONSTRUCTION

Les réseaux énergie et télécommunication doivent être enterrés.

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

SUR LES BATIMENTS REPERES AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Ces bâtiments sont soumis à permis de démolir.

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

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

Les aménagements, extensions, et constructions doivent respecter les règles suivantes, sauf pour rendre au bâtiment un aspect originel ou supprimer un anachronisme.

DANS LE SECTEUR DE CORRIDOR ECOLOGIQUE

Les clôtures en dur sont interdites, qu'elles soient sur voie ou en limite séparative.

Toutes les clôtures devront permettre le passage de la petite faune, c'est-à-dire, ménager au ras du sol, des trouées de 15 cm de large par 10 cm de haut, minimum, au moins tous les 10 m.

Les clôtures végétalisées doivent comprendre une haie d'essences variées et locales.

UB12 - stationnement

1) Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des aménagements et constructions doit être assuré en dehors de la voie publique.

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

Le stationnement en sous-sol n'est autorisé que s'il n'est pas visible de l'extérieur et qu'il n'a pas d'ouverture sur l'extérieur autre que la porte de garage et un accès piéton.

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

Les emplacements de stationnement sont interdits à moins de 5 m d'une baie, à l'exception des établissements scolaires disposant d'un parking privé avec un contrôle d'accès.

Dès lors qu'en application des ratios ci-dessous il est imposé plus de quatre places de stationnement, seuls sont pris en compte pour l'application de la règle, les emplacements de stationnement qui :

- En cas d'emplacements à l'intérieur de la construction à vocation unique de stationnement, sont dans des locaux ne disposant que d'un seul accès voiture donnant sur la voirie interne à l'opération,
- En cas de d'emplacements ouverts à l'extérieur de la construction, sont situés à plus de 3 m d'une baie de construction principale,
- Dans tous les cas,
 - Sont accessibles depuis les circulations et non depuis un autre emplacement de stationnement, via un accès unique
 - Sont accessibles en marche avant et qui permettent de repartir en marche avant dès l'emplacement de stationnement quitté,
 - Se desservent sur un espace commun interne à l'opération.

RATIOS MINIMAUX AU STATIONNEMENT DES VOITURES

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

- Un emplacement par tranche de 55 m² de surface de plancher pour les bureaux.
- Un emplacement pour 5 chambres pour les hébergements hôteliers et 1 place pour 10m² de salle de restaurant.
- Un emplacement par tranche de 50 m² de surface de plancher pour les autres destinations hors équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Il n'est pas imposé de ratio spécifique pour les équipements d'intérêt collectifs et services publics. Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins, de la nature de l'équipement et de sa localisation dans la commune.
- Un minimum de 2 places par logement.

De plus, pour les lotissements et de constructions comprenant plus de 300 m² de surface de plancher de construction principale à usage de logement, il doit être créé sur espace collectif au moins un emplacement par 300 m² de surface de plancher. Cette règle ne s'applique pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Les surfaces d'aire de stationnement des commerces de plus de 1000 m² sont portée à 100% de la surface de plancher du commerce.

Dans le cas d'une extension, des places supplémentaires sont dues si le ratio appliqué à la totalité de la surface de plancher (existant + extension), impose la création de place(s) supplémentaire(s) au regard du ratio appliqué à l'existant.

Toute opération de création de logements dans une construction existante doit respecter les ratios minimaux définis ci-avant.

Toutefois sont exonérés des places non réalisables et sous réserve de ne pas supprimer celles existantes le cas échéant :

- Les travaux, changements de destination et les extensions d'une construction existante sans création de surface de plancher,
- La création de commerce.

RATIOS MINIMAUX AU STATIONNEMENT DES VELOS

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

- Pour les logements de plus de 200 m² de surface de plancher : 0,75 m² par 50 m² de surface de plancher, avec un minimum de 3 m² par local,
- Pour les bureaux, artisanat, industrie : 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher.
- Pour les établissements scolaires (écoles primaires, collèges, lycées, universités) : 1 place pour 8 à 12 élèves
- Pour les bâtiments neufs accueillant un service public : un nombre de place de vélo correspondant à 15 % de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans le bâtiment, ainsi que du stationnement pour les visiteurs.
- Pour les bâtiments neufs constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du code de commerce ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques avec un parc de stationnement pour véhicules motorisés :
 - Dont la capacité est inférieure ou égale à 40 places, l'espace destiné au stationnement des vélos est dimensionné pour accueillir un nombre de places de vélos correspondant

à 10 % de la capacité du parc de stationnement des véhicules motorisés avec un minimum de 2 places ;

- Dont la capacité est supérieure à 40 places mais inférieure ou égale à 400 places, l'espace destiné au stationnement des vélos est dimensionné pour accueillir un nombre de places de vélos correspondant à 5 % de la capacité du parc de stationnement avec un minimum de 10 places ;
- Dont la capacité est supérieure à 400 places, l'espace destiné au stationnement des vélos est dimensionné pour accueillir un nombre de places de vélos correspondant à 2 % de la capacité du parc de stationnement avec un minimum de 20 places et avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 50 places.

UB13 - Espaces libres - plantations – coefficient de biotope

Aucun aménagement imperméabilisé n'est autorisé à moins de 5 mètres des rives d'un cours d'eau non domanial.

Les haies en clôture doivent comprendre des essences variées et locales.

Les végétaux invasifs sont interdits.

Il est imposé 30% d'espace non imperméabilisé et entièrement végétalisé (engazonnement ou plantation).

Dans la partie de terrain au-delà de la bande de 30 m depuis la voie il est imposé :

- au moins 20 % d'espace planté
- au moins 60 % d'espace non imperméabilisé
- cette dernière disposition ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Dans la bande de 0 à 15 m depuis la RN4, il est imposé au moins 40% d'espace planté.

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

Les aires de stationnement comprenant au moins 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements.

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

DANS LE SECTEUR DE CORRIDOR ECOLOGIQUE

Les espaces hors construction doivent rester perméables.

Il doit être planté au moins un arbre par 100 m² de terrain d'assiette.

DANS LES ESPACES BOISES CLASSES

Le classement en espace boisé classé interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement.

Pour les coupes et abattages d'arbres, la déclaration préalable n'est pas requise lorsqu'ils concernent:

- des arbres dangereux, chablis ou morts ;
- des bois privés dotés d'un plan simple de gestion, d'un règlement type de gestion ou d'un programme des coupes et travaux d'un adhérent au code des bonnes pratiques sylvicoles ;
- une coupe est déjà autorisée par l'arrêté préfectoral sur les catégories de coupe autorisées ;
- une forêt publique soumise au régime forestier.

DANS LE SECTEUR DE PROTECTION DE FOND DE JARDIN

Il est imposé au moins 80% au sol d'espace planté ou engazonné.

Il est imposé au moins un arbre de haute tige par tranche de 300 m² d'espace compris dans ce secteur.

UB15 - performances énergétiques et environnementales

La partie ouverte des pompes à chaleur doit être dirigée soit face à un mur localisé sur la propriété, soit à au moins 8 m de la limite séparative.

DANS LE SECTEUR DE NUISANCE SONORE

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

UB16 – Communications électroniques

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

ZONE UC

La zone UC correspond au hameau de Visy. Elle comprend :

- un secteur de protection des cœurs d'îlots,
- un secteur de corridor écologique.

En application de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme dans sa rédaction antérieure au 1 janvier 2016, il est précisé que dans le cas de lotissement ou de permis devant faire l'objet de divisions en propriété ou en jouissance les règles édictées par le présent P.L.U. sont applicables à chaque parcelle ainsi divisée.

UC1 - occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol produisant des nuisances en proportion incompatible avec la proximité de l'habitat.

Les installations classées soumises à autorisation, enregistrement, déclaration.

Les constructions et occupations suivantes :

- Entrepôts,
- Industrie,
- Agricoles,
- Forestières,
- Artisanat,

Les utilisations, aménagements et leurs constructions accessoires suivants :

- Les habitations légères de loisirs et résidences mobiles de loisirs,
- Terrains de camping, le stationnement de caravanes tels que définis à l'article R 111-30 et aux articles R 111-37 à R 111-40 du Code de l'Urbanisme,
- Les dépôts de ferrailles, de métaux, de matériaux et engins de chantiers, de déchets, et de véhicules,
- Les sous-sols partiels.

DANS LE SECTEUR DE CORRIDOR ECOLOGIQUE

Le comblement des rus, mares, mouillères et fossés.

UC2 - occupations et utilisations du sol soumises à conditions

- Les annexes de constructions existantes sont autorisées à condition qu'elles n'excèdent pas 30m².
- Les extensions des constructions existantes à condition qu'elles n'excèdent pas 20% de l'emprise au sol de la construction existante.

- La reconstruction à l'identique est admise à condition que toutes les dispositions soient prises pour prendre en compte les risques d'instabilité du terrain liés au sous-sol argileux.
- Les piscines couvertes à condition qu'elles présentent une emprise au sol de moins de 100 m²,

DANS LE SECTEUR DE PROTECTION DES CŒURS D'ILOTS

Les constructions sont interdites à l'exception :

- Des abris de jardin non maçonnés,
- Des extensions des constructions principales existantes,
- Des annexes, dans la limite de 30 m² totale d'emprise au sol par propriété,
- Des piscines non couvertes dans la limite de 20m² d'emprise au sol (margelles comprises),
- Des équipements de services publics ou d'intérêt collectif.

UC3 - voies et accès

Il n'est pas fixé de règle pour :

- Les équipements publics ou d'intérêt collectif liés aux réseaux,
- Les travaux et les extensions d'une construction existante,
- Les annexes.

Et qui n'induisent pas une augmentation notable de la fréquentation de la voie.

DESSERTE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions et les aménagements susceptibles d'être accessibles aux véhicules doivent être sur un terrain qui a un accès direct à une voie, dont les caractéristiques répondent à l'importance et à la destination des constructions et aménagements.

CARACTERISTIQUES DES VOIES A CREER

Les voies nouvelles desservant des terrains constructibles, doivent respecter les règles suivantes :

- les chaussées doivent avoir une emprise d'au moins 5 m pour les chaussées à double file et 3,50 m pour les chaussées à sens unique,
- Toutefois, les voies à créer ne desservant qu'un seul logement doivent présenter une largeur d'au moins 4 m,
- les voies qui se terminent en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules légers et de ramassage des ordures ménagères puissent faire demi-tour, sauf si la voie ne dessert qu'un seul logement. Toutefois si une voie fait moins de 50 m de long et si elle est pourvue à son début d'un espace pour recevoir les containers d'ordures ménagères, elle peut être aménagée de telle sorte que seuls les véhicules légers puissent faire demi-tour.
- Les nouveaux accès sont interdits sur la RD436,
- Les accès doivent être mutualisés en cas de division parcellaire,
- Une aire de retournement doit être créée sur le terrain en lien avec le stationnement pour éviter toute manœuvre sur la RD436,

UC4 - desserte par les réseaux publics

Il n'est pas fixé de règle pour :

- Les équipements publics ou d'intérêt collectif,
- Les travaux et les extensions d'une construction existante qui n'induisent pas une augmentation notable de la sollicitation des réseaux,
- Les annexes à condition qu'elles ne soient pas raccordées à l'eau potable.

Les autres constructions et aménagements destinés à recevoir des personnes doivent être sur un terrain desservi :

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

avec des caractéristiques compatibles avec le projet.

EAUX USEES

Les constructions alimentées en eau potable doivent être raccordées au réseau d'eaux usées.

Dans le cas où le réseau public ne collecte que les eaux usées, il n'est possible d'y raccorder que celles-ci.

En l'absence d'un réseau collectif d'eaux usées à moins de 100 m, les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs d'assainissement autonome dont la filière doit être adaptée aux caractéristiques du sol du terrain (superficie disponible, nature du sol...).

Ces dispositifs doivent être conçus de façon à :

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

EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales collectées depuis les constructions, y compris sur les balcons, à partir des constructions et aménagements nouveaux, ne peuvent pas être rejetées sur la voie publique.

L'infiltration ou le stockage doivent être les premières solutions recherchées pour l'évacuation des eaux pluviales sur l'unité foncière.

Toutefois, si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non-infiltrable sera :

- De préférence dirigé de vers le milieu naturel. La qualité des eaux pluviales rejetées dans le milieu doit être compatible avec le milieu et qu'il convient le cas échéant de mettre en place des dispositifs pour traiter les effluents en particulier s'ils sont pollués par hydrocarbures ou des métaux lourds.
- En second lieu, raccordé dans le réseau de collecte des eaux pluviales. Il sera alors nécessaire de demander une autorisation de raccordement au réseau auprès de l'autorité compétente.
- Soit si aucune des solutions précédentes n'est possible, raccordé au réseau unitaire.

L'excédent des eaux pluviales ni stocké, ni infiltré, ni rejeté dans le milieu mais dans le réseau public, doit être limité à 1L/ha/s sauf si le règlement des eaux pluviales de la commune ou le zonage d'assainissement le prévoit autrement.

Les eaux pluviales en provenance des toitures et autres surfaces imperméabilisées non susceptibles de recevoir des pollutions aux hydrocarbures ou produits phytosanitaires, lorsqu'elles sont collectées, doivent être dirigées vers un dispositif de stockage utilisable à des fins non alimentaires.

POUR LES PISCINES

Les eaux de piscine ne peuvent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées. Elles ne peuvent être rejetées dans le milieu naturel, l'émissaire ou le réseau d'eaux pluviales qu'après avoir été dépolluées des substances de nature à porter atteinte au milieu naturel.

UC6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Lorsque des constructions sont en continuité sur la propriété, les règles s'appliquent pour l'ensemble et non par bâtiment.

Les constructions principales doivent s'implanter avec un retrait minimum de 6 m de la voie.

Le portail doit être en recul de 6 m par rapport à la voie afin d'autoriser son ouverture et sa fermeture sans risque de gêner la visibilité sur la chaussée.

Les annexes doivent s'implanter en retrait d'au moins 4 m.

Les façades ou les pignons face à la voie doivent s'implanter parallèlement ou perpendiculairement à la limite avec la voie ou à l'une des limites séparatives aboutissant à la voie.

Toutefois,

Lorsque le terrain est à l'angle de plusieurs voies, les dispositions générales s'appliquent à la voie pour lesquelles elles sont le plus appropriées. Par rapport aux autres voies, la construction peut s'implanter en retrait d'au moins 2 m.

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

Les équipements publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter soit en limite, soit en retrait d'au moins 1 m lorsque cela est préférable pour leur fonctionnement.

UC7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Il est imposé un retrait d'au moins 10 m des limites d'un cours d'eau ou d'un plan d'eau public.

De plus, en limite avec la zone N, les constructions doivent respecter un retrait d'au moins 10 m.

Les constructions principales doivent s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait minimum de 3,5 m.

Les annexes peuvent s'implanter soit en limite soit en retrait minimum de 2 m.

Les abris de jardin non maçonnés, doivent s'implanter soit en retrait d'au moins 1 m soit s'adosser à un mur de clôture.

Les baies doivent respecter un retrait d'au moins 8 m.

L'ensemble de ces règles doivent être respectées même en cas de servitudes de cours communes.

Toutefois,

Si la construction existante ne respecte pas le retrait imposé, son extension peut déroger au retrait minimal imposé par les dispositions générales à condition de ne pas s'implanter avec un retrait moindre que celui observé par la construction existante. Dans ce cas, la création d'une nouvelle baie doit respecter la règle générale.

UC8 - Implantation des constructions sur une même propriété

La distance entre deux constructions principales est d'au moins 15 m.

Si la construction existante ne respecte pas le retrait imposé, son extension peut déroger au retrait minimal imposé par les dispositions générales à condition de ne pas s'implanter avec un retrait moindre que celui observé par la construction existante.

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

UC9 - Emprise au sol des constructions

Sur l'ensemble de la zone, les constructions ne peuvent pas avoir d'emprise au sol à moins de 10 m des rives d'un cours d'eau non domanial.

Sur l'ensemble de la propriété, l'emprise au sol des constructions ne peut pas excéder 40% de la superficie de la propriété.

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

DANS LE SECTEUR DE PROTECTION DES CŒURS D'ÎLOTS

- L'emprise au sol totale des annexes ne peut excéder 30m² au total par propriété,
- L'emprise au sol des piscines non couvertes ne doit pas excéder 20 m².

UC10 - hauteur des constructions

La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- 5 m à l'égout du toit ou à l'acrotère.
- 8 m au faîtage,

Toutefois,

- Les constructions peuvent toujours atteindre le niveau d'une partie de construction existante à laquelle elles s'adossent, que celle-ci soit sur la propriété ou en limite séparative.

- Les équipements publics ou d'intérêt collectif, y compris les antennes, mats et pylônes, peuvent excéder cette hauteur lorsque soit leur fonctionnement, soit leur monumentalité l'impose.

La hauteur des annexes et abris de jardin non maçonnés est limitée à 3,5 m au faîtage.

UC11 - aspect des constructions et aménagement de leurs abords

GENERALITES

Les constructions et le traitement de leurs abords ne doivent pas porter atteinte à l'harmonie du quartier.

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

Peuvent s'exonérer des règles ci-dessous :

1. Les abris de jardin non maçonnés,
2. Les vérandas, serres et piscines,
3. Les parties de constructions employant des énergies renouvelables ou positives, ou de conception bioclimatique,
4. Les équipements publics ou d'intérêt collectif,
5. Les travaux et les extensions d'une construction existante.

TOITURES

Les toitures de chaque corps de bâtiments principaux doivent comprendre essentiellement des toitures à deux ou quatre pans entre 35° et 45°.

Les toitures doivent être recouvertes :

- Soit de tuiles plates ou d'ardoises ou de matériaux ayant l'aspect de tuiles plates ou d'ardoises
- Soit de verrières (vitrage, panneaux solaires, photovoltaïque...) arasées avec le reste de la toiture.

La somme des largeurs des lucarnes ne pourra excéder par versant, le quart de la longueur du faîtage.

Les toitures ne doivent comporter aucun débord sur les pignons en limite séparative.

FAÇADES

Les murs maçonnés doivent être enduits, en totalité ou en jointoiements.

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

CLOTURES

Les clôtures sur rue doivent être constituées au choix :

- d'un mur ou d'un muret éventuellement surmonté d'éléments verticaux ou horizontaux (grilles, lisses...),
- d'un grillage vert fixé sur potelets métalliques, doublé d'une haie.

Les clôtures en limite séparative et fond de jardin doivent être constituées d'un grillage vert fixé sur potelets métalliques et éventuellement doublé d'une haie d'essences variées et locales. Elles devront permettre le passage de la petite faune, c'est-à-dire, ménager au ras du sol, des trouées de 15 cm de large par 10 cm de haut, minimum, au moins tous les 10 m.

Les éléments maçonnés doivent être enduits en totalité ou en jointoiements. Les deux côtés du mur doivent être traités.

La hauteur totale de la clôture ne peut pas excéder 2 m.

LES ABORDS DE LA CONSTRUCTION

Les réseaux énergie et télécommunication doivent être enterrés.

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

UC12 - stationnement

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

Dès lors qu'en application des ratios minimaux au stationnement des voitures ci-dessous, il est imposé plus de quatre places de stationnement, seuls sont pris en compte pour l'application de la règle, les emplacements de stationnement qui :

- En cas d'emplacements à l'intérieur de la construction à vocation unique de stationnement, sont dans des locaux ne disposant que d'un seul accès voiture donnant sur la voirie interne à l'opération,
- En cas de d'emplacements ouverts à l'extérieur de la construction, sont situés à plus de 3 m d'une baie de construction principale,
- Dans tous les cas,
 - Sont accessibles depuis les circulations et non depuis un autre emplacement de stationnement, via un accès unique
 - Sont accessibles en marche avant et qui permettent de repartir en marche avant dès l'emplacement de stationnement quitté,
 - Se desservent sur un espace commun interne à l'opération.

RATIOS MINIMAUX AU STATIONNEMENT DES VOITURES

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

- Un emplacement par tranche de 55 m² de surface de plancher pour les bureaux.

- Un emplacement pour 5 chambres pour les hébergements hôteliers et 1 place pour 10m² de salle de restaurant.
- Un emplacement par tranche de 50 m² de surface de plancher pour les autres destinations
- Un minimum de 2 places par logement

Dans le cas d'une extension, des places supplémentaires sont dues si le ratio appliqué à la totalité de la surface de plancher (existant + extension), impose la création de place(s) supplémentaire(s) au regard du ratio appliqué à l'existant.

Toute opération de création de logements dans une construction existante doit respecter les ratios minimaux définis ci-avant.

Toutefois sont exonérés des places non réalisables et sous réserve de ne pas supprimer celles existantes le cas échéant :

- Les travaux, changements de destination et les extensions d'une construction existante sans création de surface de plancher,

RATIOS MINIMAUX AU STATIONNEMENT DES VELOS

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

- Pour les bureaux : 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher.
- Pour les établissements scolaires (écoles primaires, collèges, lycées, universités) : 1 place pour 8 à 12 élèves
- Pour les bâtiments neufs accueillant un service public : un nombre de place de vélo correspondant à 15 % de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans le bâtiment, ainsi que du stationnement pour les visiteurs.
- Pour les bâtiments neufs constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du code de commerce ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques avec un parc de stationnement pour véhicules motorisés :
 - Dont la capacité est inférieure ou égale à 40 places, l'espace destiné au stationnement des vélos est dimensionné pour accueillir un nombre de places de vélos correspondant à 10 % de la capacité du parc de stationnement des véhicules motorisés avec un minimum de 2 places ;
 - Dont la capacité est supérieure à 40 places mais inférieure ou égale à 400 places, l'espace destiné au stationnement des vélos est dimensionné pour accueillir un nombre de places de vélos correspondant à 5 % de la capacité du parc de stationnement avec un minimum de 10 places ;
 - Dont la capacité est supérieure à 400 places, l'espace destiné au stationnement des vélos est dimensionné pour accueillir un nombre de places de vélos correspondant à 2 % de la capacité du parc de stationnement avec un minimum de 20 places et avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 50 places.

UC13 - Espaces libres - plantations – coefficient de biotope

Aucun aménagement imperméabilisé n'est autorisé à moins de 10 mètres des rives d'un cours d'eau non domanial.

De plus, en limite avec la zone N, toute imperméabilisation du sol est interdite à moins de 10 m de la limite avec la zone N.

Les haies en clôture doivent comprendre des essences variées et locales.

Les végétaux invasifs sont interdits.

Il est imposé 60% d'espace non imperméabilisé et entièrement végétalisé (engazonnement ou plantation).

Le couvert boisé doit être conservé.

Dans un périmètre de 5 m autour de la construction principale, les coupes et abattages sont autorisés à condition que les parties enterrées ne soient pas dessouchées.

Dans une bande de 10 m de part et d'autre des cours d'eau, la végétation ripisylve doit être préservée.

DANS LE SECTEUR DE PROTECTION DES CŒURS D'ÎLOTS

Il est imposé au moins 80% d'espace non imperméabilisé et entièrement végétalisé (engazonnement ou plantation).

DANS LE SECTEUR DE CORRIDOR ECOLOGIQUE

Les espaces hors construction doivent rester perméables.

UC15 - performances énergétiques et environnementales

Lors de construction principale nouvelle, les eaux pluviales provenant des toitures ou autres surfaces non accessibles aux véhicules motorisés, doivent être dirigées vers un dispositif de stockage pour une utilisation à des fins non alimentaires. Ce stockage doit être d'au moins 1 m³ par tranche de 50 m² de surface d'emprise de bâtiment.

Les clôtures sur limites séparatives et fonds de terrain doivent ménager au ras du sol, des trouées de 15cm de large par 10 cm de haut, minimum, au moins tous les 10 m.

La partie ouverte des pompes à chaleur doit être dirigée soit face à un mur localisé sur la propriété, soit à au moins 8 m de la limite séparative.

UC16 – Communications électroniques

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

ZONE UX

La zone UX correspond aux zones à vocation d'activités présentes dans la commune ou en devenir.

Elle est constituée de 5 secteurs :

- Un secteur UXa, réservé aux activités de bureaux ;
- Un secteur UXb spécifique à l'aérodrome ;
- Un secteur UXc, qui correspond au site d'implantation d'activités artisanales ou industrielles au Nord de la RN4 ;
- Un secteur de corridor écologique ;
- Un secteur de nuisances sonores correspondant aux abords de la RN4 ;

En application de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme dans sa rédaction antérieure au 1 janvier 2016, il est précisé que dans le cas de lotissement ou de permis devant faire l'objet de divisions en propriété ou en jouissance les règles édictées par le présent P.L.U. sont applicables à chaque parcelle ainsi divisée.

UX1 - occupations et utilisations du sol interdites

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

Les constructions et occupations suivantes :

- Les activités industrielles classées soumises à autorisation, sauf en secteur UXb,
- Les activités agricoles et forestières,

Les utilisations, aménagements et leurs constructions accessoires suivants :

- Terrains de camping, le stationnement de caravanes tels que définis à l'article R 111-30 et aux articles R 111-37 à R 111-40 du Code de l'Urbanisme,
- Les habitations légères de loisirs et résidences mobiles de loisirs,
- Parc d'attraction,
- Les dépôts de ferrailles, de métaux, de matériaux et engins de chantiers, de déchets, et de véhicules, sauf en secteur UXc.

DANS LE SECTEUR UXa

Sont interdites :

- Les constructions dédiées aux commerces et à l'artisanat, aux entrepôts et à l'industrie

DANS LE SECTEUR CORRIDOR ECOLOGIQUE

Le comblement des rus, mares, mouillères et fossés.

UX2 - occupations et utilisations du sol soumises à conditions

Les constructions et occupations suivantes :

- L'habitat à condition cumulativement :
 - Qu'il soit nécessaire à la sécurité ou au fonctionnement des occupations du sol existantes sur la propriété,
 - Qu'il soit intégré dans un bâtiment d'activité,
 - Qu'il n'excède pas 100 m² de surface de plancher,
 - Qu'il n'excède pas 10% de la surface de plancher d'activités sur la propriété.

Les aménagements et leurs constructions qui y sont liés le cas échéant.

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

DANS LE SECTEUR UXa

Les constructions à destination de bureaux, à condition qu'elles n'induisent pas une augmentation notable de la fréquentation de la voie, incompatible avec le caractère résidentiel du voisinage.

DANS LE SECTEUR UXb

Les constructions liées aux besoins des activités aériennes et aux compléments à ces équipements (bureaux, sanitaires, dépôts, ateliers), ainsi que les constructions à usage d'artisanat et d'industrie sont autorisées à condition qu'elles soient liées à l'activité aéronautique.

UX3 - voies et accès

Il n'est pas fixé de règle pour :

- Les équipements publics ou d'intérêt collectif qui n'accueillent pas de personnes
- Les travaux et les extensions d'une construction existante
- Les annexes
- Le secteur UXa
- Le secteur UXb

Et qui n'induisent pas une augmentation notable de la fréquentation de la voie

Les autres constructions et les aménagements susceptibles d'être accessibles aux véhicules doivent être sur un terrain qui a un accès direct :

- Répondant à l'importance ou à la destination des immeubles,
- Permettant la circulation des poids lourds.
- Si elle se termine en impasse de façon à ce que les poids lourds puissent faire demi-tour sans marche arrière.

Les aménagements et les constructions se desservant sur la RN4 sont interdits.

Pour être constructible ou aménageable, un terrain doit avoir un accès ou un portail d'accès sur voie d'au moins 5ml. Ce linéaire peut être d'un seul tenant où en plusieurs accès sans qu'aucun ne puisse être inférieur à 3 ml.

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

- Sortant de vérifier que la voie est dégagée,

- Entrant de manœuvrer en dehors de la chaussée.

DANS LE SECTEUR UXa

Les aménagements et les constructions se desservant sur le giratoire ou la RD 144a sont interdits.

DANS LE SECTEUR UXc

Les constructions et les aménagements susceptibles d'être accessibles aux véhicules doivent être sur un terrain qui a un accès à une voie ou chemin praticable par les engins de secours.

Les aménagements et les constructions se desservant sur les contre-allées de la RN4 sont interdits.

CARACTERISTIQUES DES VOIES NOUVELLES

Les voies nouvelles desservant des terrains constructibles doivent respecter les règles suivantes :

- Les chaussées doivent avoir une emprise d'au moins 6 m pour les chaussées à double file et 4,50 m pour les chaussées à sens unique,
- Le long des chaussées, un trottoir séparé de la chaussée d'au moins 1,5 m doit être aménagé sur au moins 1 côté,
- Les voies et liaisons piétonnes de plus de 30 m doivent être pourvues de l'éclairage collectif,
- Les voies qui se terminent en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les poids lourds puissent faire demi-tour.

UX4 - desserte par les réseaux publics

Il n'est pas fixé de règle pour

- Les équipements publics ou d'intérêt collectif.
- Les travaux et les extensions d'une construction existante

Qui n'induisent pas une augmentation notable de la sollicitation des réseaux

Les autres constructions et aménagements doivent être sur des terrains desservis :

- En eau potable par le réseau public
- En électricité,
- Par l'assainissement eaux usées,

Avec des caractéristiques compatibles avec le projet.

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

Les constructions alimentées en eau potable doivent être raccordées au réseau d'eaux usées.

Dans le cas où le réseau public ne collecte que les eaux usées, il n'est possible d'y raccorder que celles-ci.

Seules les eaux usées domestiques peuvent être rejetées dans ce réseau. Les eaux résiduelles industrielles incompatibles avec les caractéristiques de la station doivent être épurées par un dispositif propre.

EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales collectées, à partir des constructions et aménagements nouveaux, ne peuvent pas être rejetées sur la voie publique.

Les eaux pluviales provenant des voies et aires de stationnement ou de dépôts de matériaux doivent faire l'objet d'un traitement supprimant les principaux polluants et notamment les hydrocarbures.

Les eaux pluviales collectées provenant d'une superficie imperméabilisée de plus de 300 m² doivent transiter par un dispositif de rétention régulant le débit de rejet en fonction des caractéristiques de l'émissaire.

L'infiltration ou le stockage doivent être les premières solutions recherchées pour l'évacuation des eaux pluviales sur l'unité foncière.

Toutefois, si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non-infiltrable sera :

- De préférence dirigé de vers le milieu naturel. La qualité des eaux pluviales rejetées dans le milieu doit être compatible avec le milieu et qu'il convient le cas échéant de mettre en place des dispositifs pour traiter les effluents en particulier s'ils sont pollués par hydrocarbures ou des métaux lourds.
- En dernier lieu, raccordé dans le réseau de collecte des eaux pluviales. Il sera alors nécessaire de demander une autorisation de raccordement au réseau auprès de l'autorité compétente.

L'excédent des eaux pluviales ni stocké, ni infiltré, ni rejeté dans le milieu mais dans le réseau public, doit être limité à 1L/ha/s sauf si le règlement des eaux pluviales de la commune ou le zonage d'assainissement le prévoit autrement.

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

UX6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions de moins de 5 m de hauteur peuvent s'implanter soit en limite soit avec un retrait minimum de 1 m.

Les constructions de plus de 5 m de hauteur doivent s'implanter avec un retrait au moins égal à 5 m.

Toutefois,

Les constructions doivent respecter un recul d'au moins 15 m de la RN4.

Lorsque le terrain est à l'angle de plusieurs voies, les dispositions générales s'appliquent à la voie pour lesquelles elles sont le plus appropriées. Par rapport aux autres voies, la construction peut s'implanter en libre retrait.

UX7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Il est imposé un retrait d'au moins :

- 10 m des rives d'un cours d'eau ou d'un plan d'eau public
- 4 m pour les constructions industrielles et d'entrepôt

- 4 m en limite avec une propriété en zone UB

Les autres constructions doivent être implantées soit en limite, soit en recul d'au moins 4 m.

DANS LE SECTEUR UXc

Les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 3 m des limites séparatives.

UX8 - Implantation des constructions sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle

UX9 - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol est limitée à 70 %.

Aucune emprise au sol de construction n'est autorisée à moins de 5 mètres des rives d'un cours d'eau non domanial, sauf pour les services publics ou d'intérêt collectif liés à la gestion de l'eau ou au franchissement.

Toutefois, il n'est pas fixé de règle pour les équipements publics ou d'intérêt collectif liés aux réseaux.

DANS LE SECTEUR UXc

Les constructions ne peuvent excéder 50% d'emprise au sol.

UX10 - hauteur des constructions

La hauteur maximale ne doit pas excéder 20 m au faîtage ou à l'acrotère.

Toutefois,

Il n'est pas fixé de règle pour les antennes et mâts nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif et aux télécommunications.

Les constructions situées à moins de 10 m d'une limite séparative d'un terrain classé UB ne peuvent excéder 12 m de hauteur.

DANS LE SECTEUR UXb

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 8 m au faîtage ou à l'acrotère.

DANS LE SECTEUR UXc

La hauteur au faîtage ne doit pas excéder 8 m.

La hauteur à l'égout du toit ou à l'acrotère ne doit pas excéder 5 m.

Toutefois, les extensions d'une construction existante peuvent atteindre la hauteur de celle-ci.

UX11 - aspect des constructions et aménagement de leurs abords

GENERALITES

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

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

FAÇADES ET TOITURES DES CONSTRUCTIONS

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

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

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

L'entrée et/ou la façade principale doivent être traitées qualitativement et distinctement du reste du bâtiment (matériaux, volume...). Une attention particulière doit être portée à la qualité des devantures et des enseignes.

Les constructions contiguës ou distantes de moins de 10 m les unes des autres sur un même terrain doivent avoir un traitement architectural homogène.

CLOTURES

La clôture est constituée au choix :

- D'un mur maçonné enduit,
- De grilles ou grillages à mailles rigides éventuellement posés sur un soubassement maçonné et doublés de haies.

Les clôtures de couleur vive sont interdites.

La hauteur des clôtures est de 2 m maximum.

Dans le secteur UXb, les murs pleins et les murs bahuts sont interdits.

LES ABORDS DE LA CONSTRUCTION

Les espaces compris entre la façade et la limite avec la voie doivent être exclusivement destinés aux stationnements des véhicules légers et aux aménagements paysagers à dominante végétale. Les aires de dépôts y sont interdites.

Les aires de dépôts, de citernes et de cuves doivent être dissimulées.

Les réseaux énergie et télécommunication doivent être enterrés.

DANS LE SECTEUR DE CORRIDOR ECOLOGIQUE

Les clôtures en dur sont interdites, qu'elles soient sur voie ou en limite séparative.

Toutes les clôtures devront permettre le passage de la petite faune, c'est-à-dire, ménager au ras du sol, des trouées de 15 cm de large par 10 cm de haut, minimum, au moins tous les 10 m.

Les clôtures végétalisées doivent comprendre une haie d'essences variées et locales.

UX12 - stationnement

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

Les espaces pour le chargement et le déchargement doivent être localisés à l'intérieur du terrain.

Les surfaces d'aires de stationnement des commerces de plus de 1000 m² sont portées à 100% de la surface de plancher du commerce.

RATIOS MINIMAUX AU STATIONNEMENT DES VOITURES

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

- Un emplacement par tranche de 55 m² de surface de plancher pour les bureaux.
- Un emplacement pour 5 chambres pour les hébergements hôteliers et 1 place pour 10m² de salle de restaurant.
- Un emplacement par tranche de 90 m² de surface de plancher à usage d'artisanat.

RATIOS MINIMAUX AU STATIONNEMENT DES VELOS

- Pour les bureaux, il doit être aménagé 1,5 m² d'emplacement couvert pour 100 m² de surface de plancher.
- Pour les activités, industries et équipements publics autres que les établissements scolaires, il doit être aménagé à minima une place pour dix employés. On prévoira aussi le stationnement des visiteurs.
- Pour les établissements scolaires (écoles primaires, collèges, lycées, universités) : 1 place pour 8 à 12 élèves
- Pour les bâtiments neufs accueillant un service public : un nombre de place de vélo correspondant à 15 % de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans le bâtiment, ainsi que du stationnement pour les visiteurs.
- Pour les bâtiments neufs constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du code de commerce ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques avec un parc de stationnement pour véhicules motorisés :
 - Dont la capacité est inférieure ou égale à 40 places, l'espace destiné au stationnement des vélos est dimensionné pour accueillir un nombre de places de vélos correspondant à 10 % de la capacité du parc de stationnement des véhicules motorisés avec un minimum de 2 places ;
 - Dont la capacité est supérieure à 40 places mais inférieure ou égale à 400 places, l'espace destiné au stationnement des vélos est dimensionné pour accueillir un nombre de places de vélos correspondant à 5 % de la capacité du parc de stationnement avec un minimum de 10 places ;
 - Dont la capacité est supérieure à 400 places, l'espace destiné au stationnement des vélos est dimensionné pour accueillir un nombre de places de vélos correspondant à 2 % de la capacité du parc de stationnement avec un minimum de 20 places et avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 50 places.

UX13 - Espaces libres - plantations – coefficient de biotope

L'entrée principale du bâtiment ou celle destinée à recevoir du public doit être accompagnée d'un espace paysager.

Aucun aménagement imperméabilisé n'est autorisé à moins de 5 mètres des rives d'un cours d'eau non domanial.

Il doit être réalisé des espaces végétalisés (engazonnement ou plantation) sur au moins 5% de la superficie de la propriété. Ne peuvent être inclus dans ces espaces, les aires de stationnement, ou les espaces accessibles aux véhicules.

Les haies en clôture doivent comprendre des essences variées et locales.

Les végétaux invasifs sont interdits.

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

DANS LE SECTEUR DE CORRIDOR ECOLOGIQUE

Il est imposé 80% d'espace entièrement végétalisé (engazonnement ou plantation) dans la bande de terrain au-delà des 20 m depuis la voie.

UX15 - performances énergétiques et environnementales

DANS LES SECTEURS DE NUISANCES SONORES

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

UX16 – Communications électroniques

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

ZONE AUX

La zone AUX est une zone d'extension urbaine à vocation dominante d'activités économiques. La zone AUX est urbanisable dès l'approbation du PLU. Elle correspond aux secteurs dits du « Plateau Bertaux » et de « Frégy-Est », dans le cadre de l'opération « Parc Briard Frégy-Bertaux ».

Elle comprend plusieurs secteurs :

- Un secteur de nuisances sonores correspondant aux abords de la RN4 ;
- Un secteur de corridor écologique ;

Cette zone est concernée par les Orientations d'Aménagement et de Programmation « Plateau Bertaux » et Frégy-Est ».

En application de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme dans sa rédaction antérieure au 1 janvier 2016, il est précisé que dans le cas de lotissement ou de permis devant faire l'objet de divisions en propriété ou en jouissance les règles édictées par le présent P.L.U. sont applicables à chaque parcelle ainsi divisée.

AUX1 - occupations et utilisations du sol interdites

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

Les constructions et occupations suivantes :

- Les activités industrielles classées soumises à autorisation,
- Les activités agricoles et forestières,

Les utilisations, aménagements et leurs constructions accessoires suivants :

- Terrains de camping, le stationnement de caravanes tels que définis à l'article R 111-30 et aux articles R 111-37 à R 111-40 du Code de l'Urbanisme,
- Les habitations légères de loisirs et résidences mobiles de loisirs,
- Parc d'attraction,
- Les dépôts de ferrailles, de métaux, de matériaux et engins de chantiers, de déchets, et de véhicules.

DANS LE SECTEUR CORRIDOR ECOLOGIQUE

Le comblement des rus, mares, mouillères et fossés.

AUX2 - occupations et utilisations du sol soumises à conditions

Les occupations du sol admises le sont au coup par coup au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone et prévus aux orientations d'aménagement et de programmation.

- L'habitat à condition cumulativement :
 - Qu'il soit nécessaire à la sécurité ou au fonctionnement des occupations du sol existantes sur la propriété,
 - Qu'il soit intégré dans un bâtiment d'activité,

- Qu'il n'excède pas 100 m² de surface de plancher,
- Qu'il n'excède pas 10% de la surface de plancher d'activités sur la propriété.
- Les aménagements et leurs constructions qui y sont liés le cas échéant.

AUX3 - voies et accès

POUR LES AMENAGEMENTS

Les voiries réalisées dans le cadre de procédure d'aménagement, doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- Les équipements publics ou d'intérêt collectif qui n'accueillent pas de personnes
- Les travaux et les extensions d'une construction existante
- Les annexes.

Et qui n'induisent pas une augmentation notable de la fréquentation de la voie

Les autres constructions et les aménagements susceptibles d'être accessibles aux véhicules doivent être sur un terrain qui a un accès direct :

- Répondant à l'importance ou à la destination des immeubles,
- Permettant la circulation des poids lourds.
- Si elle se termine en impasse de façon à ce que les poids lourds puissent faire demi-tour **sans marche arrière.**

Les aménagements et les constructions se desservant la RN4 sont interdits à l'exception des services de secours.

Pour être constructible ou aménageable, un terrain doit avoir un accès ou un portail d'accès sur voie d'au moins 5ml. Ce linéaire peut être d'un seul tenant où en plusieurs accès sans qu'aucun ne puisse être inférieur à 3 ml.

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

- Sortant de vérifier que la voie est dégagée,
- Entrant de manœuvrer en dehors de la chaussée.

CARACTERISTIQUES DES VOIES NOUVELLES

Les voies nouvelles desservant des terrains constructibles, doivent respecter les règles suivantes :

- Les chaussées doivent avoir une emprise d'au moins 6 m pour les chaussées à double file et 4,50 m pour les chaussées à sens unique
- Le long des chaussées, un trottoir séparé de la chaussée d'au moins 1,5 m, doit être aménagé sur au moins 1 coté,
- Les voies qui se terminent en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les poids lourds puissent faire demi-tour.

AUX4 - desserte par les réseaux publics

Il n'est pas fixé de règle pour

- Les équipements publics ou d'intérêt collectif.
- Les travaux et les extensions d'une construction existante

Qui n'induisent pas une augmentation notable de la sollicitation des réseaux.

Les autres constructions et aménagements doivent être sur des terrains desservis :

- En eau potable par le réseau public
- En électricité,
- Par l'assainissement eaux usées,

Avec des caractéristiques compatibles avec le projet.

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

Les constructions alimentées en eau potable doivent être raccordées au réseau d'eaux usées.

Dans le cas où le réseau public ne collecte que les eaux usées, il n'est possible d'y raccorder que celles-ci.

Seules les eaux usées domestiques peuvent être rejetées dans ce réseau. Les eaux résiduelles industrielles incompatibles avec les caractéristiques de la station doivent être épurées par un dispositif propre.

EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales collectées, à partir des constructions et aménagements nouveaux, ne peuvent pas être rejetées sur la voie publique, sauf s'il est prévu un système de récupération et d'acheminement des eaux pluviales vers un bassin d'infiltration prévu à cet effet.

Les eaux pluviales provenant des voies et aires de stationnement ou de dépôts de matériaux doivent faire l'objet d'un traitement supprimant les principaux polluants et notamment les hydrocarbures.

Les eaux pluviales collectées provenant d'une superficie imperméabilisée de plus de 300 m² doivent transiter par un dispositif de rétention régulant le débit de rejet en fonction des caractéristiques de l'émissaire.

L'infiltration ou le stockage doivent être les premières solutions recherchées pour l'évacuation des eaux pluviales sur l'unité foncière.

Toutefois, si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non-infiltrable sera :

- De préférence dirigé de vers le milieu naturel. La qualité des eaux pluviales rejetées dans le milieu doit être compatible avec le milieu et qu'il convient le cas échéant de mettre en place des dispositifs pour traiter les effluents en particulier s'ils sont pollués par hydrocarbures ou des métaux lourds.
- En dernier lieu, raccordé dans le réseau de collecte des eaux pluviales. Il sera alors nécessaire de demander une autorisation de raccordement au réseau auprès de l'autorité compétente.

L'excédent des eaux pluviales ni stocké, ni infiltré, ni rejeté dans le milieu mais dans le réseau public, doit être limité à 1L/ha/s sauf si le règlement des eaux pluviales de la commune ou le zonage d'assainissement le prévoit autrement.

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

AUX6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions de moins de 5 m de hauteur peuvent s'implanter à l'alignement ou avec un retrait d'au moins 3m.

Les constructions de plus de 5 m de hauteur doivent s'implanter avec un retrait au moins égal à 4m.

Toutefois,

Les constructions doivent respecter un recul d'au moins 20 m de la RN4.

Lorsque le terrain est à l'angle de plusieurs voies, les dispositions générales s'appliquent à la voie pour lesquelles elles sont le plus appropriées. Par rapport aux autres voies, la construction peut s'implanter en libre retrait.

AUX7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Il est imposé un retrait d'au moins :

- 10 m des rives d'un cours d'eau ou d'un plan d'eau public,
- 4 m pour les constructions industrielles et d'entrepôt,
- 10 m en limite avec une propriété en zone UB.

Les autres constructions doivent être implantées soit en limite, soit en recul d'au moins 4 m.

AUX8 - Implantation des constructions sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle

AUX9 - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol est limitée à 70 %.

Aucune emprise au sol de construction n'est autorisée à moins de 5 mètres des rives d'un cours d'eau non domanial, sauf pour les services publics ou d'intérêt collectif liés à la gestion de l'eau ou au franchissement.

Toutefois, il n'est pas fixé de règle pour les équipements publics ou d'intérêt collectif liés aux réseaux.

AUX10 - hauteur des constructions

La hauteur maximale ne doit pas excéder 20 m au faîtage ou à l'acrotère.

Toutefois,

Il n'est pas fixé de règle pour les antennes et mâts nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif et aux télécommunications.

Les constructions situées à moins de 15 m d'une limite séparative d'un terrain classé UA ou UB ne peuvent excéder 12 m de hauteur.

Pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou les bâtiments à énergie positive, un dépassement de la hauteur maximale est autorisé, sans pouvoir toutefois être supérieur à 4 mètres et dans le respect de l'intégration paysagère.

AUX11 - aspect des constructions et aménagement de leurs abords

GENERALITES

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

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

FAÇADES ET TOITURES DES CONSTRUCTIONS

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

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

L'entrée et/ou la façade principale doivent être traitées qualitativement et distinctement du reste du bâtiment (matériaux, volume...). Une attention particulière doit être portée à la qualité des devantures et des enseignes.

Les constructions contiguës ou distantes de moins de 10 m les unes des autres sur un même terrain doivent avoir un traitement architectural homogène.

CLOTURES

La clôture est constituée d'une haie doublée ou non d'un grillage éventuellement posé sur un muret.

Les haies boisées doivent comprendre des essences variées et locales.

Les clôtures devront permettre le passage de la petite faune. Ils ménageront en partie basse au moins tous les 5 m, une trouée d'au minimum 20 cm de large par 10 cm de haut.

Les clôtures de couleur vive sont interdites.

La hauteur des clôtures est de 2 m maximum.

LES ABORDS DE LA CONSTRUCTION

Les espaces compris entre la façade et la limite avec la voie doivent être exclusivement destinés aux stationnements des véhicules légers et aux aménagements paysagers à dominante végétale. Les aires de dépôts y sont interdites.

Les aires de dépôts, de citernes et de cuves doivent être dissimulées.

Les réseaux énergie et télécommunication doivent être enterrés.

AUX12 - stationnement

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

Les espaces pour le chargement et le déchargement doivent être localisés à l'intérieur du terrain.

RATIOS MINIMAUX AU STATIONNEMENT DES VOITURES

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

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

- Un emplacement par tranche de 55 m² de surface de plancher pour les bureaux.
- Un emplacement pour 5 chambres pour les hébergements hôteliers et 1 place pour 10m² de salle de restaurant.
- Un emplacement par tranche de 75m² de surface de plancher à usage d'artisanat et de commerces de détails.
- Un emplacement par tranche de 200 m² de surface de plancher dédiée à l'industrie.

RATIOS MINIMAUX AU STATIONNEMENT DES VELOS

- Pour les bureaux, il doit être aménagé 1,5 m² d'emplacement couvert pour 100 m² de surface de plancher.
- Pour les activités, industries et équipements publics autres que les établissements scolaires, il doit être aménagé à minima une place pour dix employés. On prévoira aussi le stationnement des visiteurs.
- Pour les établissements scolaires (écoles primaires, collèges, lycées, universités) : 1 place pour 8 à 12 élèves
- Pour les bâtiments neufs accueillant un service public : un nombre de place de vélo correspondant à 15 % de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans le bâtiment, ainsi que du stationnement pour les visiteurs.
- Pour les bâtiments neufs constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du code de commerce ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques avec un parc de stationnement pour véhicules motorisés :
 - Dont la capacité est inférieure ou égale à 40 places, l'espace destiné au stationnement des vélos est dimensionné pour accueillir un nombre de places de vélos correspondant à 10 % de la capacité du parc de stationnement des véhicules motorisés avec un minimum de 2 places ;
 - Dont la capacité est supérieure à 40 places mais inférieure ou égale à 400 places, l'espace destiné au stationnement des vélos est dimensionné pour accueillir un nombre de places de vélos correspondant à 5 % de la capacité du parc de stationnement avec un minimum de 10 places ;
 - Dont la capacité est supérieure à 400 places, l'espace destiné au stationnement des vélos est dimensionné pour accueillir un nombre de places de vélos correspondant à

2 % de la capacité du parc de stationnement avec un minimum de 20 places et avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 50 places.

AUX13 - Espaces libres - plantations – coefficient de biotope

L'entrée principale du bâtiment où celle destinée à recevoir du public doit être accompagnée d'un espace paysager.

Il doit être réalisé des espaces végétalisés (engazonnement ou plantation) sur au moins 5% de la superficie de la propriété. Ne peuvent être inclus dans ces espaces, les aires de stationnement ou les espaces accessibles aux véhicules.

AUX15 - performances énergétiques et environnementales

DANS LES SECTEURS DE NUISANCES SONORES

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

AUX16 - communications électroniques

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

ZONE A

La zone A est constituée par les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle est destinée à la préservation et au développement des activités agricoles, aux constructions et installations liées et nécessaires à ces activités.

Elle comprend :

- Un secteur Azh correspondant aux zones humides identifiées et avérées par Seine et Marne Environnement ;
- Un secteur AV à destination d'aire d'accueil des gens du voyage
- Un secteur de corridor écologique ;
- Un secteur de risque technologique ;
- Un secteur de nuisances sonores ;
- Des bâtiments agricoles repérés aux documents graphiques et pouvant faire l'objet d'un changement de destination ;

A1 - occupations et utilisations du sol interdites

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

DANS LE SECTEUR AZH

Sont interdits tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides (construction, assèchement, mise en eau, imperméabilisation).

DANS LE SECTEUR DE CORRIDOR ECOLOGIQUE

Sont interdits :

- Les exhaussements et affouillements, quelle qu'en soit l'épaisseur ou la superficie, en dehors de l'emprise des constructions et aménagements autorisés dans ce secteur, sauf s'ils concourent au maintien ou à la restauration d'un milieu humide.
- Le comblement des rus, mares, fossés.

DANS LE SECTEUR DE RISQUE TECHNOLOGIQUE

Sont interdits les établissements recevant du public.

A2 - occupations et utilisations du sol soumises à conditions

Les constructions et les aménagements à condition qu'ils soient nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière.

Les activités forestières à condition qu'elles ne compromettent pas une exploitation agricole.

L'habitat à condition cumulativement :

- Qu'il soit nécessaire à la sécurité ou au fonctionnement des occupations du sol existantes sur la propriété,
- Qu'il soit intégré dans un bâtiment lié à l'activité agricole ou forestière,
- Qu'il n'excède pas 50 m² de surface de plancher,

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

Les constructions et aménagements visant à produire de la bio énergie à condition que cette énergie soit produite à partir des produits de l'agriculture, de la sylviculture ou de l'élevage et qu'elle constitue donc le débouché d'une exploitation agricole ou forestière.

Les équipements publics ou d'intérêt collectif à condition qu'ils soient liés :

- aux réseaux, à l'énergie, la télécommunication ou à la gestion de l'eau ou des déchets,
- à la pratique du sport ou des loisirs de plein air,
- à la pratique de loisirs incompatibles avec la proximité de l'habitat.

Les extensions et les annexes des constructions à usage d'habitation à condition qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou forestière, ou la qualité paysagère.

DANS LE SECTEUR AZH

Les aménagements à condition qu'ils restaurent le milieu humide.

DANS LE SECTEUR AV

Les équipements publics ou d'intérêt collectif à condition qu'ils soient liés à l'accueil des gens du voyage, le stationnement des caravanes ou de campings-cars.

DANS LE SECTEUR DE CORRIDOR ECOLOGIQUE

Les aménagements et les constructions ne sont autorisées que si elles ne portent pas atteinte à une zone humide où le cas échéant à condition que cette atteinte à la zone humide soit compensée par la mise en valeur d'une zone humide.

DANS LA BANDE DE 50 M DE PROTECTION DES LISIERES DES MASSIFS BOISES DE PLUS DE 100 HECTARES

En dehors des sites urbains constitués, à l'exclusion des bâtiments à destination agricole, toute nouvelle urbanisation ne peut être implantée qu'à une distance d'au moins 50 mètres des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares. Peuvent être autorisés, les bâtiments à usage agricole, les aménagements et les installations assurant la vocation multifonctionnelle de la forêt, à savoir la production forestière, l'accueil du public, les missions écologiques et paysagères.

SUR LES BATIMENTS AGRICOLES REPERES AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES ET POUVANT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION

Ils peuvent connaître des changements de destination à condition d'être compatible avec le caractère de la zone et que les besoins en infrastructures de voirie et de réseaux divers ne soient pas augmentés de façon significative, pour un usage de :

- Hébergement hôtelier (dont les salles à louer, restaurant pour des manifestations occasionnelles ou une fréquentation touristique, centres de vacances temporaires, accueils de classes vertes)
- Service public ou d'intérêt collectif
- Artisanat

A3 - voies et accès

Les constructions et les aménagements susceptibles d'être accessibles aux véhicules doivent être sur un terrain qui a un accès à une voie ou chemin praticable par les engins de secours.

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

Les aménagements et les constructions se desservant sur les contre-allées de la RN4 sont interdits.

A4 - desserte par les réseaux publics

Les constructions et aménagements nécessitant une desserte en eau ou en électricité doivent être localisés sur un terrain desservi :

- En eau potable
- En électricité,

Avec des caractéristiques compatibles avec le projet.

RESEAU D'EAU POTABLE

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

LES EAUX USEES

Un terrain pour recevoir une construction, aménagement doit obligatoirement rejeter ses eaux usées domestiques dans un réseau raccordé :

- soit au réseau public de collecte des eaux usées, directement ou par l'intermédiaire d'un réseau privé. Dans le cas où ce réseau collecte exclusivement les eaux usées domestiques, il n'est possible d'y raccorder que celles-ci,
- soit à un assainissement individuel conçu et localisé de façon à être inspecté facilement et accessible par les engins.

Seules les eaux usées domestiques peuvent être rejetées dans le réseau collectif. Les eaux résiduaires agricoles incompatibles avec les caractéristiques de la station doivent être épurées par un dispositif propre.

RESEAU D'EAUX PLUVIALES

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

Les eaux pluviales doivent être infiltrées dans le sol.

Toutefois lorsque la nature du sol ne permet pas cette infiltration, les eaux pluviales peuvent être :

- soit raccordées au réseau public s'il existe et s'il est destiné à recevoir des eaux pluviales,
- soit rejetées à un émissaire avec un débit maximal de 1l/s/ha

Le rejet des eaux pluviales des constructions principales nouvelles doit être régulé avec un débit compatible avec les caractéristiques du réseau ou de l'émissaire.

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

RESEAU PUBLIC DE DISTRIBUTION DE L'ELECTRICITE

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

A6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

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

Le long de la RN4 et de la RN 36, les constructions doivent respecter une marge de reculement de 100 m par rapport à l'axe de la voie à l'exception des constructions liées à l'accueil des gens du voyage.

Toutefois, lorsque sur la propriété, une construction principale est édifiée avec un retrait inférieur, la construction peut s'implanter avec un retrait au moins égal à celui observé par la construction existante.

Les services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter soit en limite, soit en retrait d'au moins 4 m, sous réserve de ne pas nuire au fonctionnement de l'emprise publique, lorsque cela est préférable pour leur fonctionnement.

DANS LE SECTEUR Av

Les constructions doivent observer un retrait d'au moins 6 m.

POUR LES HABITATIONS EXISTANTES

Les extensions ne peuvent s'implanter librement et doivent respecter la règle générale relative à l'implantation des constructions.

Les annexes doivent respecter un recul d'au moins 5 m.

A7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 10 m des limites séparatives.

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

Les équipements publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait d'au moins 4 m.

DANS LE SECTEUR AV

Les constructions peuvent s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait d'au moins 1 m.

POUR LES HABITATIONS EXISTANTES

Les constructions doivent s'implanter en recul d'au moins 4 m.

Toutefois les extensions peuvent réduire ce retrait minimal, à celui observé par la construction existante.

A8 - Implantation des constructions sur une même propriété

Les habitations nécessaires à l'exploitation agricole doivent être à moins de 5 m d'un bâtiment d'exploitation agricole.

POUR LES HABITATIONS EXISTANTES

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

DANS LE SECTEUR AV

Une distance de 8 mètres doit être mesurée entre deux constructions non contigües.

A9 - Emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

DANS LE SECTEUR DE CORRIDOR ECOLOGIQUE

Les constructions agricoles autorisées doivent se situer à moins de 10 m d'une construction agricole existante.

POUR LES HABITATIONS EXISTANTES

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 20 %, y compris les piscines et les terrasses.

De plus les annexes ne peuvent excéder 20 m² d'emprise au sol.

DANS LE SECTEUR Av

Il n'est pas fixé de règle

A10 - hauteur des constructions

POUR LES ANTENNES, PYLONES ET MATS

Il n'est pas fixé de règle.

POUR LES HABITATIONS EXISTANTES

Les extensions ne peuvent excéder la hauteur du bâtiment existant.

Les annexes ne peuvent excéder 3 m de hauteur.

POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS

La hauteur au faîtage ne doit pas excéder 16 m.

La hauteur à l'égout du toit ou à l'acrotère ne doit pas excéder 7 m.

Toutefois, les constructions peuvent toujours atteindre le niveau de faîtage d'un bâtiment existant auquel elles s'adossent.

A11 - aspect des constructions et aménagement de leurs abords

Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés, les couleurs, les installations doivent être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage dans lequel elles sont situées.

Tout projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières si les constructions ou utilisations du sol concernées, par leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages.

CLOTURES

Les murs en maçonnerie traditionnelle existants et en bon état, doivent être conservés. Ils ne peuvent être démolis que pour aménager un accès véhicule ou piéton ou permettre l'implantation de la construction à la limite. Ils peuvent être prolongés dans un aspect et des dimensions similaires à l'existant, ceci indépendamment des limites de propriété. Les grilles en clôture ou portail, traditionnelles, doivent être conservées.

La clôture d'un terrain doit être composée d'une haie d'essence locale.

DANS LE SECTEUR AV

Il n'est pas fixé de règle.

DANS LE SECTEUR AZH

Les déboisements ne sont autorisés que s'ils participent à la valorisation écologique ou à la reconquête d'une zone humide.

DANS LE SECTEUR DE CORRIDOR ECOLOGIQUE

L'utilisation de matériaux réfléchissants et de vitres miroirs est interdite.

Les éventuelles grillages, murs ou autres éléments doublant cette haie, doivent ménager en partie basse au moins tous les 10 m, une trouée d'au minimum 20 cm de large par 10 cm de haut.

Les clôtures en limite séparative doivent comprendre une haie d'essences variées et locales.

SUR LES BATIMENTS AGRICOLES REPERES AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES ET POUVANT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION

Les travaux sur ces bâtiments doivent conserver leurs aspect et volumétrie actuels sauf à rendre au bâtiment un aspect originel ou supprimer un anachronisme.

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

A12 - stationnement

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

LOCALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT

Les garages en sous-sols, enterrés totalement ou partiellement sont interdits.

A13 - Espaces libres - plantations – coefficient de biotope

Aucun aménagement imperméabilisé n'est autorisé à moins de 10 mètres des rives d'un cours d'eau non domanial, d'une mare ou d'un plan d'eau, sauf pour les services publics ou d'intérêt collectif liés à la gestion de l'eau, à la sécurité ou au franchissement.

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

DANS LES ESPACES BOISES CLASSES

Le classement en espace boisé classé interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement.

Pour les coupes et abattages d'arbres, la déclaration préalable n'est pas requise lorsqu'ils concernent:

- des arbres dangereux, chablis ou morts ;
- des bois privés dotés d'un plan simple de gestion, d'un règlement type de gestion ou d'un programme des coupes et travaux d'un adhérent au code des bonnes pratiques sylvicoles ;
- une coupe déjà autorisée par l'arrêté préfectoral sur les catégories de coupe autorisées ;
- une forêt publique soumise au régime forestier.

Les milieux ouverts intra-forestiers doivent être conservés.

A15 - performances énergétiques et environnementales

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

DANS LES SECTEURS DE NUISANCES SONORES

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

ZONE N

La zone N regroupe les espaces naturels et forestiers à protéger en raison de leur caractère d'espace naturel ou en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt esthétique, historique ou écologique.

Cette zone comprend :

- Un secteur Nzh correspondant aux zones humides identifiées et avérées par Seine et Marne Environnement ;
- Un secteur Nc, de taille et de capacité d'accueil limitées, à vocation d'activités de carrières ;
- Les secteurs Np, Nm, Ne et Nv, de taille et de capacité d'accueil limitées, à vocation :
 - d'hébergement hôtelier (dont les salles à louer), restaurant, pour des manifestations occasionnelles ou une fréquentation touristique,
 - de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Un secteur de corridor écologique ;
- Un secteur de nuisances sonores ;
- Des bâtiments repérés aux documents graphiques au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme ;
- Des espaces paysagers à protéger, repérés aux documents graphiques au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme. Ils correspondent au parc du Château de Duc d'Epéron et à un espace d'accompagnement du Manoir de Chaubuisson.
- Des espaces libres paysagers à protéger, repérés dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation des secteurs Np, Nm, Ne et Nv au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation des secteurs Np, Nm, Ne et Nv complètent le règlement de la zone N.

N1 – occupations et utilisations du sol interdites

Toutes celles qui ne figurent pas à l'article N2

DANS LE SECTEUR DE CORRIDOR ECOLOGIQUE

Sont spécifiquement interdits :

- les exhaussements et affouillements, quelle qu'en soit l'épaisseur ou la superficie, en dehors de l'emprise des constructions et aménagements autorisés dans ce secteur, sauf s'ils concourent au maintien ou à la restauration d'un milieu humide.
- Le comblement des rus, mares, mouillères et fossés.

Et d'une façon générale toute occupation du sol pouvant conduire à un risque de pollution, même accidentel et les constructions autres que celles limitativement énumérées ci-après.

DANS LE SECTEUR Nzh

Sont interdits tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement dépassant les seuils mentionnés au tableau annexé à l'article R214-1 du Code de l'environnement, à l'exception des aménagements mentionnés à l'article N2 relatifs au secteur Nzh.

N2 - occupations et utilisations du sol soumises à conditions

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si :

- elles ne portent pas atteinte à la qualité du paysage et de l'environnement,
- elles n'induisent pas le comblement de zones humides.

Les constructions et installations liées à l'exploitation forestière ou les activités de loisirs et de détente en rapport avec la forêt.

Les aménagements de faible emprise pour une mise en valeur écologique et ceux pour permettre une fréquentation du public de certains de ces espaces.

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime.

L'habitat à condition cumulativement :

- Qu'il soit nécessaire à la sécurité ou au fonctionnement des occupations du sol existantes sur la propriété,
- Qu'il soit intégré dans un bâtiment lié à l'activité agricole ou forestière,
- Qu'il n'excède pas 50 m² de surface de plancher.

Les équipements publics ou d'intérêt collectif à condition cumulativement :

- Qu'ils ne soient pas incompatibles avec une activité agricole ou forestière dans le terrain.
- Qu'ils concernent la distribution ou la transformation de l'énergie, de télécommunications ou de gestion de l'eau

SUR LES BATIMENTS REPERES AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Ils peuvent connaître des changements de destination pour un usage de :

- Hébergement hôtelier (dont les salles à louer), restaurant, pour des manifestations occasionnelles ou une fréquentation touristique,
- Service public ou d'intérêt collectif.

DANS LE SECTEUR Nzh

Les aménagements à condition qu'ils restaurent le milieu humide.

DANS LE SECTEUR Nc

Les carrières ainsi que les constructions et aménagements nécessaires à l'extraction des matériaux à condition que ces matériaux ne subissent aucun traitement sur place.

Les aménagements d'enfouissement de matériaux à condition :

- qu'ils participent à la remise en état après exploitation de la carrière,
- que le niveau après enfouissement n'excède pas le niveau du sol naturel avant exploitation,
- qu'ils ne reçoivent que des matériaux inertes,
- qu'ils n'induisent aucune imperméabilisation ou artificialisation définitive dans la bande des lisières.

Les constructions nécessaires ou dépendantes à la gestion de l'activité (bureaux et guérites).

L'ensemble des occupations et utilisations du sol autorisées ci-dessus ne le sont que sous réserve d'une remise en état progressive du site en espaces écologiques, à la fin de l'exploitation. Dans le cadre de cette remise en état sont autorisées les occupations et utilisations du sol visant à accueillir des professionnels de l'étude des milieux naturels du site ou du public dans un cadre éducatif ou de sensibilisation.

DANS LES SECTEURS Np, NM, NE ET NV

A condition qu'elles ne portent pas atteinte à la qualité du paysage et de l'environnement :

- les constructions pour l'hébergement hôtelier (dont les salles à louer), restaurant, pour des manifestations occasionnelles ou une fréquentation touristique,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

DANS LE SECTEUR DE CORRIDOR ECOLOGIQUE

Les aménagements et les constructions ne sont autorisées que si elles ne portent pas atteinte à une zone humide (ou dans la limite de 1000 m²) et, le cas échéant, à condition que cette atteinte à la zone humide soit compensée par la mise en valeur d'une autre partie de cette zone humide ou d'une autre zone humide.

DANS LA BANDE DE 50 M DE PROTECTION DES LISIERES DES MASSIFS BOISES DE PLUS DE 100 HECTARES

En dehors des sites urbains constitués, à l'exclusion des bâtiments à destination agricole, toute nouvelle urbanisation ne peut être implantée qu'à une distance d'au moins 50 mètres des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares. Peuvent être autorisés, les bâtiments à usage agricole, les aménagements et les installations assurant la vocation multifonctionnelle de la forêt, à savoir la production forestière, l'accueil du public, les missions écologiques et paysagères.

N3 - voies et accès

Toutes les dispositions seront prises pour que l'aménagement des accès permette d'assurer la sécurité des routes départementales, et qui permettront aux véhicules de faire demi-tour, pour ne pas s'engager en marche-arrière sur les routes départementales.

Tout nouvel accès ou modification de l'accès existant sur une route départementale sera soumis à l'accord du gestionnaire de voirie.

Les constructions et les aménagements susceptibles d'être accessibles aux véhicules doivent être sur un terrain qui a un accès à une voie ou chemin praticable par les engins de secours.

DANS LE SECTEUR Nc

Les carrières et les enfouissements ne sont autorisés que si les véhicules peuvent joindre la RN 36 et la RN4 sans traverser de zones U.

ACCESSIBILITE POUR LE RAMASSAGE DES ORDURES MENAGERES

Le local de stockage des containers de déchets sera localisé à l'intérieur de la parcelle en bordure du domaine public.

N4 - desserte par les réseaux publics

Les constructions et aménagements nécessitant une desserte en eau ou en électricité doivent être localisés sur un terrain desservi :

- en eau potable
- en électricité,

avec des caractéristiques compatibles avec le projet.

RESEAU D'EAU POTABLE

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

LES EAUX USEES

Un terrain pour recevoir une construction, un aménagement doit obligatoirement rejeter ses eaux usées domestiques dans un réseau raccordé :

- soit au réseau public de collecte des eaux usées, directement ou par l'intermédiaire d'un réseau privé. Dans le cas où ce réseau collecte exclusivement les eaux usées domestiques, il n'est possible d'y raccorder que celles-ci,
- soit à un assainissement individuel conçu et localisé de façon à être inspecté facilement et accessible par les engins.

Seules les eaux usées domestiques peuvent être rejetées dans le réseau collectif. Les eaux résiduaires agricoles incompatibles avec les caractéristiques de la station doivent être épurées par un dispositif propre.

DANS LE SECTEUR Nc

En absence d'un réseau collectif à moins de 100 m, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement autonome dont la filière doit être adaptée à la superficie disponible pour l'implantation de l'installation, aux caractéristiques pédologiques et hydrogéologiques du sol du terrain.

Ces dispositifs doivent être conçus et localisés de façon à être inspectés facilement et accessibles par engins.

RESEAU D'EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales collectées depuis les constructions à partir des constructions et aménagements nouveaux, ne peuvent pas être rejetées sur la voie publique.

Les eaux pluviales doivent être infiltrées dans le sol.

Toutefois lorsque la nature du sol ne permet pas cette infiltration, les eaux pluviales peuvent être :

- Soit raccordées au réseau public s'il existe et s'il est destiné à recevoir des eaux pluviales,
- Soit rejetées à un émissaire avec un débit maximal de 1l/s/ha
- Soit si aucune des solutions précédentes n'est possible, raccordées au réseau unitaire.

Le rejet des eaux pluviales des constructions principales nouvelles doit être régulé avec un débit compatible avec les caractéristiques du réseau ou de l'émissaire.

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

RESEAU PUBLIC DE DISTRIBUTION DE L'ELECTRICITE

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

POUR LES PISCINES

Les eaux de piscine ne peuvent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées. Elles ne peuvent être rejetées dans le milieu naturel, l'émissaire ou le réseau d'eaux pluviales qu'après avoir été dépolluées des substances de nature à porter atteinte au milieu naturel.

N6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Il est imposé un retrait d'au moins :

- 100 m de l'axe de la RN36
- 10 m des rives d'un cours d'eau ou d'un plan d'eau public

Par rapport aux autres voies, les constructions doivent observer un retrait

- d'au moins 10 m des voies autres que la RN36
- d'au moins 3 m pour les équipements publics ou d'intérêt collectif

excepté dans le secteur Nv dans lequel l'Orientation d'Aménagement et de Programmation définit des zones d'implantation des constructions.

N7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent observer un retrait

- d'au moins 3 m pour les équipements publics ou d'intérêt collectif
- d'au moins 10 m dans les autres cas,

excepté dans les secteurs Np, Nm, Ne et Nv dans lesquels les Orientations d'Aménagement et de Programmation définissent des zones d'implantation des constructions.

N8 - Implantation des constructions sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle, excepté dans les secteurs Np, Nm, Ne et Nv dans lesquels les Orientations d'Aménagement et de Programmation définissent des zones d'implantation des constructions.

N9 - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50 m², excepté dans les secteurs Np, Nm, Ne et Nv dans lesquels les Orientations d'Aménagement et de Programmation définissent une emprise au sol par secteur.

Toutefois il n'est pas fixé de règle pour les services publics ou d'intérêt collectif de traitement de l'eau.

POUR LES HABITATIONS EXISTANTES

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 20 %, y compris les piscines et les terrasses.

De plus les annexes ne peuvent excéder 20 m² d'emprise au sol.

DANS LE SECTEUR Nc

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 1 %.

N10 - hauteur des constructions

La hauteur ne doit pas excéder 5 m, excepté dans les secteurs Np, Nm, Ne et Nv dans lesquelles les Orientations d'Aménagement et de Programmation définissent des hauteurs de constructions par secteur.

Toutefois il n'est pas fixé de règle pour les services publics ou d'intérêt collectif de traitement de l'eau.

DANS LE SECTEUR Nc

La hauteur ne doit pas excéder 8 m.

POUR LES HABITATIONS EXISTANTES

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

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

N11 - aspect des constructions et aménagement de leurs abords

Les constructions et aménagements ne doivent pas porter atteinte au paysage ou à l'environnement.

Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés, les couleurs, les installations doivent être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage dans lequel elles sont situées.

Tout projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières si les constructions ou utilisations du sol concernées, par leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages.

Les constructions ne doivent intégrer :

- ni matériaux ou panneaux réfléchissant à plus de 3 m du sol naturel,
- ni matériaux brillants,
- ni couleur vive.

CLOTURE

La clôture d'un terrain doit être composée d'une haie d'essences locales.

DANS LES SECTEURS NM, NE ET NV

Les murs en maçonnerie traditionnelle existants et en bon état, doivent être conservés. Ils ne peuvent être démolis que pour aménager un accès véhicule ou piéton ou permettre l'implantation de la construction à la limite. Ils peuvent être prolongés dans un aspect et des dimensions similaires à l'existant, ceci indépendamment des limites de propriété. Les grilles en clôture ou portail, traditionnelles, doivent être conservées.

DANS LE SECTEUR Np

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation du secteur Np définit la protection des murs en maçonnerie traditionnelle, grilles en clôture ou portail.

DANS LE SECTEUR Nzh

Les déboisements ne sont autorisés que s'ils participent à la valorisation écologique ou à la reconquête d'une zone humide.

DANS LE SECTEUR DE CORRIDOR ECOLOGIQUE

L'utilisation de matériaux réfléchissants et de vitres miroirs est interdite.

Les éventuelles grillages, murs ou autres éléments doublant cette haie, doivent ménager en partie basse au moins tous les 5 m, une trouée d'au minimum 20 cm de large par 10 cm de haut.

Les clôtures en limite séparative doivent comprendre une haie d'essences variées et locales.

SUR LES BATIMENTS REPERES AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Les travaux sur ces bâtiments doivent conserver leurs aspect et volumétrie actuels sauf à rendre au bâtiment un aspect originel ou supprimer un anachronisme.

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

N12 - stationnement

Le stationnement et les manœuvres des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des aménagements et constructions doivent être assurés en dehors de la voie.

DANS LES SECTEURS NP, NM ET NV

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation définissent des zones d'implantation de stationnement par secteur.

N13 - Espaces libres - plantations – coefficient de biotope

Dans une bande de 10 m de part et d'autre des rives d'un cours d'eau, d'une mare ou d'un plan d'eau, en eau ou non de manière permanente, toute imperméabilisation est interdite sauf pour la réalisation d'une plate-forme d'accès aux véhicules de lutte contre l'incendie.

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

Aucun aménagement imperméabilisé n'est autorisé à moins de 10 mètres des rives d'un cours d'eau non domanial, sauf pour les services publics ou d'intérêt collectif liés à la gestion de l'eau ou au franchissement.

DANS LES ESPACES BOISES CLASSES

Le classement en espace boisé classé interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement.

Pour les coupes et abattages d'arbres, la déclaration préalable n'est pas requise lorsqu'ils concernent:

- des arbres dangereux, chablis ou morts ;
- des bois privés dotés d'un plan simple de gestion, d'un règlement type de gestion ou d'un programme des coupes et travaux d'un adhérent au code des bonnes pratiques sylvicoles ;
- une coupe déjà autorisée par l'arrêté préfectoral sur les catégories de coupe autorisées ;

- une forêt publique soumise au régime forestier.

Les milieux ouverts intra-forestiers doivent être conservés.

DANS LES ESPACES PAYSAGERS A PROTEGER REPERES AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Les boisements doivent être préservés. Ils ne peuvent être supprimés que pour :

- aménager des allées,
- réaliser des aménagements permettant des activités de loisirs,
- maintenir, restaurer ou valoriser le milieu humide.

DANS LES SECTEURS NP, NM, NE ET NV

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation complètent le règlement de la zone N.

N15 - performances énergétiques et environnementales

Il n'est pas fixé de règle.

DANS LES SECTEURS DE NUISANCES SONORES

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

Envoyé en préfecture le 26/10/2022

Reçu en préfecture le 26/10/2022

Affiché le **26/10/2022**

ID : 077-217701929-20220927-DEL20220923_07B-DE

ANNEXES

LISTE DES ESSENCES VEGETALES LOCALES ET DES ESPECES INVASIVES SEINE ET MARNE ENVIRONNEMENT