

VERDI

PLAN LOCAL D'URBANISME

PIECE N°4.1 : REGLEMENT ECRIT



APPROBATION


Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 15 décembre 2025.



SOMMAIRE



PIECE N°4.1 : REGLEMENT ECRIT	1
1 Titre 1 : Avant-propos	4
1.1 Que détermine le PLU ?	5
1.2 Comment utiliser ces documents ?	5
2 Titre 2 : Dispositions générales	7
2.1 Champ d'application	8
2.2 Portée respective du règlement	8
2.3 Division du territoire en zones	12
2.4 Règles particulières applicables à l'ensemble du territoire	14
2.5 Dispositions relatives à la sobriété énergétique	15
2.6 Définition des différentes zones	18
2.7 Les prescriptions du plan local d'urbanisme	20
2.8 Application des règles d'Urbanisme	30
2.9 Abstraction de prescription	57
2.10 La commune face aux risques	57
2.11 Dispositions relatives aux zones humides	59
2.12 Isolement acoustique des constructions	62
2.13 Valorisation des eaux pluviales	64
2.14 Accessibilité des logements	65
2.15 Définitions	65
3 Titre 3 : Dispositions applicables aux zones urbaines	73
3.1 Dispositions applicables à la zone UA	74
3.2 Dispositions applicables à la zone UB	86
3.3 Dispositions applicables à la zone UC	97
3.4 Dispositions applicables à la zone UD	107






SOMMAIRE



3.5 Dispositions applicables à la zone UG	116
3.6 Dispositions applicables à la zone UX	125
3.7 Dispositions applicables à la zone UZ	139
4 Titre 4 : Dispositions applicables aux zones à urbaniser	148
4.1 Dispositions applicables à la zone 1AUz	149
4.2 Dispositions applicables à la zone 2AU	157
5 Titre 5 : Dispositions applicables aux zones agricoles	163
5.1 Dispositions applicables à la zone A	164
5.2 Dispositions applicables à la zone Ap	173
6 Titre 6 : Dispositions applicables aux zones naturelles	177
6.1 Dispositions applicables à la zone N	178
6.2 Dispositions applicables à la zone NL	187
6.3 Dispositions applicables à la zone NX	194
6.4 Dispositions applicables à la zone Nzh	199





1

TITRE 1 : AVANT-PROPOS

1.1 QUE DETERMINE LE PLU ?

Le Plan Local d'Urbanisme fixe les règles générales d'utilisation des sols. Les modes d'occupation et d'utilisation du sol sont définis dans le plan de zonage et le règlement, où le territoire communal est divisé en zones et secteurs.

Le règlement est opposable à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux ou constructions.

Une première partie présente les dispositions générales, applicables à l'ensemble du territoire et notamment :

- Des effets respectifs du règlement du PLU et des autres législations et réglementations relatives au droit des sols,
- Les divers modes d'occupation et d'utilisation du sol règlementés par le PLU.

Les parties suivantes détaillent les dispositions applicables à chacune des zones identifiées au plan de zonage.

1.2 COMMENT UTILISER CES DOCUMENTS ?

Pour connaître les droits afférents à un terrain, il faut :

1. Repérer le terrain sur le plan de zonage et le situer par rapport à la zone, au secteur ou sous-secteur désigné par les lettres.
2. Rechercher dans le règlement les dispositions relatives à ces différents secteurs.
3. Pour déterminer plus complètement le droit des sols concernant un terrain et identifier les contraintes qui lui sont liées, il convient de se reporter en priorité aux documents suivants du dossier PLU :
 - **Le rapport de présentation et le projet d'aménagement et de développement durables** pour comprendre le contexte général.
 - **Les documents graphiques** qui, outre le zonage, mentionnent d'autres dispositions d'urbanisme telles que :
 - Les Emplacements Réservés (ER) aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts ;
 - Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.)
 - Les protections paysagères (arbres remarquables, espaces boisés classés, etc.) ...

- **Les annexes** qui, à titre d'information, peuvent apporter le cas échéant de nombreuses indications, notamment :
 - Les servitudes d'utilité publique.
 - Les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement.



2

TITRE 2 : DISPOSITIONS GENERALES

2.1 CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à l'intégralité du territoire de la commune de Moissy-Cramayel.

Les dispositions s'imposent aux particuliers comme aux personnes morales de droit public ou privé.

2.2 PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT

Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R.111-1 à R.111-30 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles d'ordre public ci-dessous qui demeurent applicables sur le territoire communal.

Restent applicables les dispositions suivantes du Code de l'Urbanisme :

- Article L.111-1 à L.111-25, à l'exception des articles L.111-3 à L.111-5 et L.111-22
- Article R.111-2 relatif à la salubrité et à la sécurité publique
- Article R.111-4 relatif aux sites ou vestiges archéologiques
- Article R.111-5 relatif à la voirie, aux accès des terrains, au stationnement des véhicules.
- Article R.111-20 relatif à la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers
- Article R.111-21 et R.111-22 relatifs à la densité des constructions et à la surface de plancher des constructions
- Article R.111-23 et R.111-24 relatifs aux performances environnementales et énergétiques
- Article R.111-25 relatif à la réalisation d'aires de stationnement
- Article R.111-26 relatif au respect du code de l'environnement (Art. 110-1 et 110-2)
- Article R.111-27 relatif à l'intégration du projet dans son contexte urbain
- Article R.111-31 à R.111-50 relatifs au camping, à l'aménagement des parcs résidentiels de loisirs, à l'implantation des habitations légères de loisirs et à l'installation des résidences mobiles de loisirs et de caravanes
- Article R.111-51 relatif aux résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs

S'appliquent nonobstant les dispositions du présent Plan Local d'Urbanisme :

- Les Servitudes d'Utilité Publique (SUP) affectant l'utilisation ou l'occupation du sol, qui sont reportées sur le plan de servitudes et récapitulées dans les annexes du PLU,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (loi n° 76-663 du 19.07.1976 et décret d'application n° 77-1133 du 21.09.1977),
- Le règlement sanitaire départemental, approuvé le 10.05.1983 et mis à jour le 01.10.2001,
- Le raccordement d'effluents industriels aux infrastructures d'assainissement, réseau et station d'épuration (article L.35-8 du Code de la Santé Publique ; articles 34 et 35 de l'arrêté du 02.02.1998),
- La publicité, enseignes et pré-enseignes (loi n° 79-1150 du 29.12.1979 et décret d'application n° 80-923 du 21.11.1980),
- La loi d'orientation agricole (loi n° 99-574 du 9 Juillet 1999),
- Les dispositions du Schéma Directeur Régional d'Ile de France (SDRIF),
- Les dispositions du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands,
- Les dispositions du Schéma d'Aménagement et des Gestion Eaux du « Bassin de l'Yerres »,
- Le Schéma Départemental des Carrières approuvé par arrêté préfectoral n°00 DAI 2M 099 du 12 décembre 2000, mis à jour en mai 2014,
- Les dispositions d'urbanisme inscrites dans un certificat d'urbanisme en cours de validité (article L410-1 du Code de l'Urbanisme),
- Lorsqu'un de ces documents est approuvé après l'approbation d'un Plan Local d'Urbanisme, ce dernier doit être modifié afin d'être compatible avec les dispositions supra-communales avant le terme d'un délai de trois ans,
- Le code du Patrimoine,

- La loi 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit (notamment son article 13 relatif aux infrastructures de transports terrestres), son décret d'application relatif au classement de ces infrastructures, et l'arrêté interministériel du 30 mai 1996 qui détermine les modalités de classement des voies en cinq catégories,
- La loi d'orientation des transports intérieurs (1982) sur l'organisation des transports, de la circulation et du stationnement ; l'utilisation rationnelle de la voiture et l'insertion des piétons, des vélos et des transports en commun,
- La loi sur l'air n° 96-1236 du 30.12.1996 relative à la pollution atmosphérique et les déplacements urbains,
- La loi du 13.07.1992 relative aux déchets ménagers et déchets industriels,
- La loi n° 92-3 du 03.01.1992 relative à la pollution des eaux et préservation de la qualité des eaux,
- LOI n° 2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables,

Sursis à statuer

Il peut être sursis à statuer par l'autorité compétente sur toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations en vertu des dispositions des articles suivants :

- Quand l'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique d'une opération est en cours (article L424-1 du Code de l'Urbanisme),
- Lorsque les constructions projetées sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuses l'exécution de travaux publics ou la réalisation d'une opération d'aménagement (article L424-1 du Code de l'Urbanisme),
- A compter de la création d'une ZAC (article L424-1 du Code de l'Urbanisme),
- A compter de la publication de la décision prescrivant l'élaboration d'un Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur ou sa révision (article L313-2 du Code de l'Urbanisme),
- Lorsque le projet est situé dans un espace ayant vocation à figurer dans le cœur d'un parc national et aurait pour effet de modifier l'état des lieux ou l'aspect de l'espace en cause (art. L331-6 du Code de l'Environnement),

- Lorsque la délibération prescrivant le PLU a été publiée et que les constructions projetées seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan (article L153-11 du Code de l'Urbanisme).

Autorisation des sols et desserte par les réseaux

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

Lorsqu'un projet fait l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à sa réalisation lorsque les conditions mentionnées au premier alinéa ne sont pas réunies (article L111-11 du Code de l'Urbanisme).

Préalablement à tout commencement de travaux affectant le sol (terrassement, fondations, voiries, réseaux divers...), il appartient au maître d'ouvrage ou au pétitionnaire de satisfaire à l'ensemble des obligations réglementaires relatives à la sécurité et à la protection des réseaux enterrés, conformément au Code de l'environnement et au Code de la voirie routière.

À ce titre, la procédure de Déclaration de Travaux (DT) et de Déclaration d'Intention de Commencement de Travaux (DICT) auprès des exploitants de réseaux doit obligatoirement être réalisée pour tout projet concerné, dès lors que des réseaux souterrains ou aériens sont susceptibles d'être affectés par les travaux.

La délivrance d'une autorisation d'urbanisme ne dispense en aucun cas de cette obligation réglementaire.

2.3 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A) et naturelles et/ou forestières à préserver (N).

Zones	Secteurs	Vocation
Urbaines	UA	Zone urbaine mixte correspondant au secteur urbain aggloméré dense du centre-ville avec une forte densité de construction. La zone UA englobe, entre autres, le cœur historique à vocation mixte habitat, activités, commerces et services.
	UB	Zone urbaine mixte relativement dense qui regroupe les espaces intermédiaires d'habitat collectif à proximité du centre-ville et axes structurants.
	UC	Zone urbaine de faible densité regroupant les quartiers d'habitat individuel et pavillonnaire.
	UD	Zone urbaine mixte regroupant majoritairement les secteurs d'habitat collectif.
	UG	Zone urbaine mixte correspondant au quartier de la gare.
	UX	<p>Zone urbaine dédiée aux activités économiques. La zone UX fait l'objet de plusieurs secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> – Un secteur UXa correspondant aux anciennes fermes de la Ville transformées au fil du temps et accueillant aujourd'hui des activités, l'objectif étant de préserver et valoriser ce patrimoine – Un secteur UXb correspondant aux zones d'activité, anciennes du Château d'eau et Vivier accueillent des activités de taille modérées, plutôt des PME. Le secteur UXb est impactée par le PPRT en lien avec la société SOGIF qu'il convient de respecter. – Un secteur UXc correspondant à la zone d'activité de l'éco pôle dont les activités et gabarits d'implantations sont lié au caractère écologique de la zone – Un secteur UXd correspondant à la zone d'activité de Chanteloup qui accueille de la logistique – Un secteur UXe correspondant aux zones d'activités des Chevrons, Arvigny ainsi qu'au parc de l'A5

	UZ	Zone urbaine qui correspond à la ZAC de Chanteloup
A urbaniser	1AUz	Zone à urbaniser qui correspond au futur développement de la ZAC de Chanteloup.
	2AU	Zone à urbaniser à long terme
Naturelles	N	Zone naturelle qui correspond aux espaces naturels et forestiers peu ou pas bâtis à forte dominante naturelle ainsi qu'à la trame verte urbaine.
	NL	Zone naturelle qui correspond aux espaces de loisirs et de sports de plein air
	NX	Zone naturelle qui correspond à une aire de grand passage pour les gens du voyage.
	NZh	Zone naturelle qui correspond aux zones humides avérées selon les enveloppes d'alerte des zones humides de la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement, de l'Aménagement et des Transports d'Île-de-France.
Agricoles	A	Zone agricole qui correspond aux secteurs de mise en valeur et de préservation des activités agricoles. C'est une zone à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique et/ou économique des emprises cultivables du territoire communal.
	AP	Zone agricole qui correspond aux espaces agricoles sensibles au regard de leur qualité paysagère, esthétique ou écologique.

Dans chaque zone, le droit des sols applicable à un terrain est défini par une série d'articles, qui ne sont pas exclusifs les uns des autres. Les limites qu'ils déterminent ont donc un effet cumulatif et il conviendra dans tous les cas de respecter les dispositions les plus contraignantes.

Le numéro de l'article est toujours précédé du sigle de la zone où il s'applique. Il convient de rappeler que conformément aux articles R.151-27 à R.151-50 du Code de l'Urbanisme, le règlement peut comprendre tout ou partie des 8 articles suivants :

Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale, paysagère

Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Article 6 : Stationnement

Équipement et réseaux

Article 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

Article 8 : Desserte par les réseaux

2.4 REGLES PARTICULIERES APPLICABLES A L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE

Reconstructions des bâtiments détruits ou démolis

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

En application de l'article L111-23 du Code de l'Urbanisme, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf disposition contraires du PLU et sous réserve des dispositions de l'article L. 111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

Adaptations mineures

Conformément à l'article L.152-3 du Code de l'Urbanisme, des adaptations mineures dérogeant à l'application stricte des dispositions des articles 3 à 8 des règlements de zones pourront être accordées par l'autorité compétente, lorsqu'elles sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles, le caractère des constructions avoisinantes.

Droit de préemption urbain

Le droit de préemption urbain s'applique sur l'ensemble des zones U et AU de la commune.

Droit de préemption commercial

Le droit de préemption commercial s'applique sur un périmètre défini par la délibération n°DEL-12-03 en date du 30 janvier 2012¹.

¹ Se référer aux annexes du PLU – Documents à titre d'information

Affouillements et exhaussements du sol

Sauf disposition contraire du règlement, les affouillements ou exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans chaque zone sont autorisés, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

2.5 DISPOSITIONS RELATIVES A LA SOBRIETE ENERGETIQUE

Véhicules électriques et normes de stationnement

Conformément à l'article L151-31 du Code de l'Urbanisme, lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, cette obligation est réduite de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage, dans des conditions définies par décret.

Conformément à l'article L151-35 du Code de l'Urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition du Plan Local d'Urbanisme, être exigé pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34, la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement (logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ; établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles ; résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation).

Toutefois, lorsque les logements mentionnés aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 sont situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute disposition du Plan Local d'Urbanisme, être exigé la réalisation de plus de 0,5 aire de stationnement par logement.

Installation de bornes de recharge pour véhicules électriques

Conformément à la loi n° 2019-1428 du 24 décembre 2019 d'Orientation des Mobilités (LOM) et à ses textes d'application, les obligations relatives au pré-équipement et à l'installation de bornes de recharge pour véhicules électriques dans les bâtiments neufs, rénovés ou à usage tertiaire, ainsi que sur les parkings ouverts au public, s'appliquent sur l'ensemble du territoire communal.

Le présent règlement ne fait pas obstacle à la mise en œuvre de ces obligations, qui s'imposent de plein droit, indépendamment des autres prescriptions du PLU. En ce sens, toute demande d'autorisation d'urbanisme devra tenir compte des dispositions nationales et réglementaires en vigueur en matière d'infrastructures de recharge pour véhicules électriques.

Travaux relatifs à l'isolation par l'extérieur (façades et toitures)

La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire, en application des 1° et 3° de l'article L. 152-5, est autorisée sur les façades dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres par rapport aux règles d'implantation des constructions autorisées par l'article 3 du présent règlement.

L'emprise au sol de la construction résultant d'un dépassement par rapport aux règles d'implantation des constructions effectué dans les conditions du précédent alinéa pourra être supérieure à l'emprise au sol autorisée par l'article 3 du présent règlement.

La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes, en application du 2° de l'article L. 152-5, est autorisée dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres au-dessus de la hauteur maximale autorisée par l'article 3 du présent règlement. (Articles R.152-6 et 7 du Code de l'Urbanisme).

Majoration du droit à bâtir

L'emprise au sol et la hauteur des constructions définie à l'article 3 peut faire l'objet d'une majoration de 15% en cas de travaux visant à améliorer le confort thermique et lutter contre l'insalubrité conformément aux articles L151-28, et R431-18 du Code de l'Urbanisme.

Dispositions relatives aux économies d'énergie

Conformément aux articles L111-16 et L111-17 du Code de l'Urbanisme, l'utilisation de matériaux renouvelables, de procédés de construction visant à limiter les émissions de gaz à effet de serre, ainsi que l'installation de dispositifs destinés à retenir les eaux pluviales ou à produire de l'énergie renouvelable pour la consommation domestique, peuvent être autorisées, même si elles dérogent au présent règlement.

Cependant, pour les immeubles inscrits ou classés au titre des Monuments Historiques, ainsi que ceux situés dans un périmètre délimité au titre de la préservation du patrimoine, de paysages ou de perspectives urbaines et monumentales, ces travaux sont soumis à un régime particulier :

- Aucun projet de ce type ne peut être engagé sans :
 - L'accord préalable de la Commission Régionale du Patrimoine et de l'Architecture (CRMH).
 - L'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF).
- Seules les interventions expressément autorisées par la CRMH et par l'ABF, et qui tiennent compte de la préservation du caractère patrimonial de l'édifice ou du site, peuvent être réalisées, même lorsque les objectifs environnementaux sont avancés. Toutes les prescriptions émises doivent obligatoirement être respectées par le maître d'ouvrage.
- Par délibération motivée, le Conseil Municipal peut, après accord de l'ABF, exclure l'application de ces dérogations pour protéger le patrimoine bâti, les paysages ou les perspectives monumentales ou urbaines.

Pour les monuments historiques et leurs abords, toute dérogation environnementale est strictement encadrée : elle n'est envisageable qu'en cas d'accord explicite des instances patrimoniales. À défaut, les mesures dérogatoires prévues par le Code de l'Urbanisme ne s'appliquent pas.

Afin de favoriser la production d'énergie renouvelable et de répondre aux objectifs de performance énergétique, l'installation de dispositifs de production d'énergie solaire (tels que panneaux photovoltaïques ou thermiques) est autorisée sur l'ensemble des constructions, en saillies des toitures à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant et que cela ne génère pas de nuisance pour le voisinage.

Toutefois, aux abords du domaine public autoroutier (DPAC), l'implantation de panneaux solaires devra impérativement s'accompagner de mesures d'intégration visuelle visant à réduire leur visibilité depuis l'axe autoroutier.

À cet effet :

- Les panneaux devront être intégrés en toiture ou en façade, en privilégiant des dispositifs encastrés ou à faible débordement,
- Toute installation présentant un risque de surbrillance, de reflets gênants ou un impact visuel significatif depuis l'autoroute fera l'objet d'un examen particulier,
- Des dispositifs d'occultation paysagère pourront être prescrits si nécessaire.

Le dossier de demande d'autorisation devra comporter un volet démontrant la prise en compte de cette exigence d'intégration.

Les équipements liés aux énergies renouvelables et à l'architecture bioclimatique de la construction doivent être intégrés à la logique de respect des caractéristiques architecturales de la construction originelle, en harmonie avec celle-ci et avec l'environnement patrimonial et paysager. Ils doivent être intégrés à l'enveloppe de la construction, en évitant les superstructures.

Les opérations d'aménagement doivent respecter les dispositions suivantes :

Une consommation énergétique conforme à la réglementation thermique en vigueur au moment du dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme (coefficient d'énergie primaire inférieur au coefficient d'énergie primaire maximal défini dans la réglementation thermique soit $C_{ep} < C_{ep\ max}$),

Une architecture bioclimatique favorisant notamment les orientations par rapport au soleil, les réseaux de chaleur...

2.6 DEFINITION DES DIFFERENTES ZONES

Les zones urbaines sur lesquelles s'appliquent les dispositions de l'article R151-18

Les zones urbaines sont dites " zones U " .

Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements d'intérêt collectif et de services publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les zones à urbaniser sont dites " zones AU " . Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Elles regroupent plusieurs sous-catégories en fonction de leur état de maturité pour l'urbanisation :

- **Zones 1AU** : Ces zones sont destinées à être urbanisées à court terme. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone 1AUZ ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, et que des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ainsi que le règlement en définissent les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées. Celles-ci peuvent être réalisées soit dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit progressivement avec la mise en œuvre des équipements internes à la zone.
- **Zones 2AU** : Ces zones à urbaniser nécessitent une phase préparatoire plus longue avant d'être ouvertes à l'urbanisation. Si les réseaux et infrastructures existants ne permettent pas encore de desservir les constructions envisagées, l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) incluant les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

Moissy-Cramayel compte 2 secteurs à urbaniser :

- Une zone 1AUZ correspondant à la ZAC de Chanteloup ;
- Une zone 2AU correspondant au secteur de Chaintreaux et la ZAE de Chanteloup

Dans la zone 1AUz s'appliquent de façon complémentaire le règlement et les dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation le cas échéant.

Les zones naturelles et forestières auxquelles s'appliquent les dispositions des articles R151-24 et R151-25

Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N " .

Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique,

Soit de l'existence d'une exploitation forestière,

Soit de leur caractère d'espaces naturels,

Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles,

Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Ces secteurs font l'objet de dispositions propres en matière de hauteur, implantation et densité des constructions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Y sont également définies les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Ces secteurs sont délimités après avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)

Les zones agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions des articles R151-22 et R151-23

Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricoles, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les zones agricoles pour lesquelles s'appliquent les dispositions du titre 5 du présent règlement sont les zones suivantes :

A : zone correspondant aux espaces agricoles dans lesquels sont admis

- 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, ainsi que celles qui sont nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production,
- La construction d'annexes aux constructions à destination d'habitation,
- Les extensions des constructions existantes,
- Le changement de destination des constructions identifiées sur le plan de zonage,
- Les aménagements et constructions prévus par les articles L.151-11, L.151-12 et L.151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

2.7 LES PRESCRIPTIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME

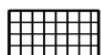
Les documents réglementaires comportent également des prescriptions :

Les Emplacements Réservés, au titre de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme.

Les emplacements réservés, au titre de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme, concernent les secteurs destinés à accueillir : des voies et ouvrages publics, des installations d'intérêt général, des espaces verts et / ou des éléments nécessaires aux continuités écologiques.

Ces emplacements peuvent également imposer une interdiction de construire ou d'installer des constructions ou installations au-delà d'une superficie maximale définie par le règlement, dans l'attente de la réalisation d'un projet global. Cette interdiction peut s'étendre sur une durée maximale de cinq ans.

Les emplacements réservés sont identifiés sur le document graphique par des carrés fins de couleur noire et répertorié par un numéro de référence :



Les réserves foncières portées au plan sont soumises aux dispositions des articles L230-1 et suivants du Code de l'Urbanisme :

- Toute construction ou aménagement dont la destination est différente de celle de l'emplacement réservé est interdite,
- Une construction à titre précaire peut exceptionnellement être réalisée conformément à l'article L433-1 du Code de l'Urbanisme,

Les emplacements réservés sont repérés sur le document graphique par un numéro.

Leur vocation, superficie, bénéficiaire et emplacement sont identifiés dans la liste en annexe du présent règlement.

Les Espaces Boisés Classés (EBC) à conserver et protéger au titre de l'article L113-1 de Code de l'Urbanisme.

Les Espaces Boisés Classés (EBC) à conserver et à protéger figurent au Plan Local d'Urbanisme. Ils sont identifiés sur le plan de zonage par la trame suivante :



A l'intérieur des périmètres délimitant les espaces boisés figurant dans le document, les dispositions des articles L113-1 à L113-6 et R113-1 à R113-14 du Code de l'Urbanisme sont applicables.

L'article L. 113-2 précise que le classement en EBC 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 et entraîne, sauf exception, le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier.

Le propriétaire est tenu d'entretenir le boisement existant et en particulier de remplacer les arbres qui viendraient à disparaître. Tout défrichement ou déboisement y est interdit. Seuls sont autorisés les travaux qui ne sont pas susceptibles de compromettre le caractère boisé des lieux.

Les coupes et abattages d'arbres dans les Espaces Boisés Classés sont dispensés de déclaration préalable au Maire dans les cas suivants :

- Lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux et des bois morts,
- Lorsque les bois et forêts sont soumis au régime forestier et administrés conformément aux dispositions des articles L.111-1 et suivants du Code Forestier,
- Lorsque le propriétaire a fait agréer un plan simple de gestion dans les conditions prévues aux articles L122-1 à L222-4 et à l'article L223-2 du Code Forestier ou fait application d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions II de l'article L8 et de l'article L222-6 du même code,
- Lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral pris après avis du Centre Régional de la Propriété Forestière (voir arrêté du 9 mars 2006)

Les éléments répertoriés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

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

Le patrimoine bâti identifié est intégré à l'annexe 4.3 du règlement écrit. Il est également identifié sur les annexes 5.4 et 5.4.1 du règlement graphique.

En application des articles R.421-26 et suivants du Code de l'Urbanisme, la démolition totale ou partielle d'un élément ou d'un ensemble de patrimoine bâti repéré et protégé au titre de l'article L.151-19 doit faire l'objet d'un permis de démolir. Le but étant de conserver les constructions les plus anciennes et témoins de l'histoire de la ville. Les projets d'extension ou de constructions neuves seront étudiés dans le même esprit.

Tous les travaux exécutés sur une construction faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt.

Notamment, les caractéristiques architecturales et les formes urbaines traditionnelles doivent être conservées et restaurées, leur démolition ne peut être autorisée que pour des impératifs de sécurité et de salubrité dument justifiés.

Cette protection ne fait pas obstacle à une évolution, un changement d'usage ou de destination des constructions, dans le respect de l'identité patrimoniale de l'édifice.

Ainsi, tous travaux envisagés doivent permettre la sauvegarde et/ou la mise en valeur des caractéristiques architecturales des bâtiments et murs de clôture existants tels les matériaux et éléments de façade (pierre meulière, ferronneries, menuiseries, enduits traditionnels, coloris...), les éléments de modénature (corniches, marquises, balcons, garde-corps, cheminées traditionnelles, bandeaux, moulures...), ou encore les matériaux et éléments de toiture tout en permettant des transformations nécessaires à leur pérennité.

Les travaux réalisés sur les éléments de patrimoine doivent respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales et mettre en œuvre des techniques susceptibles de correspondre à l'aspect originel du bâti, traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale, proscrire la pose d'éléments extérieurs dégradant le caractère patrimonial (panneaux publicitaires par exemple). Enfin, il conviendra d'assurer un traitement de qualité aux espaces libres.

Les éléments patrimoniaux bâtis sont identifiés sur 2 cartes annexes au règlement graphique (pièces 5.4 et 5.4.1) et détaillé dans l'annexe 4.3 du règlement écrit.

- Les cônes de vue

Des cônes de vue sont identifiés sur le règlement graphique. Le cône de vue a pour objet de protéger, mettre en valeur ou requalifier un élément du paysage dont l'intérêt le justifie, par le biais d'un zonage spécifique, ici la zone AP. Il convient de les prendre en compte dans le cadre de projet de construction, c'est-à-dire qu'il est interdit de faire obstacle ou de perturber la vue.

Ils sont repérés sur le plan de zonage par le symbole suivant :



Les éléments du paysage répertoriés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

Les éléments du paysage répertoriés doivent être préservé et mis en valeur. Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le Plan Local d'Urbanisme en application de l'article L.151-23 doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

Dans ces espaces sont admis les travaux ne compromettant pas leur caractère, ceux nécessaires à l'accueil du public, à l'entretien de ces espaces, à leur réorganisation éventuelle et à leur mise en valeur. Les coupes et abattages sont interdits sauf pour raison majeure de sécurité, en cas de mauvais état sanitaire des arbres ou dans le cadre de travaux liés à la mise en œuvre d'une opération d'intérêt général.

La suppression partielle de ces éléments doit être compensée par des plantations de qualité équivalente sur le même terrain d'assiette du projet.

Les arbres remarquables du domaine public :

Les arbres remarquables recensés et localisés à l'annexe 4.1 du règlement écrit font l'objet d'un rayon de protection fixé dans ladite annexe.

Dans ce rayon, toute implantation (mur, clôture, revêtement, construction...) est interdite afin d'assurer le développement racinaire de l'essence à l'état adulte.

Les alignements d'arbres :

Les alignements d'arbres sont recensés et localisés à l'annexe 4.1 du règlement écrit.

Ils sont identifiés comme il suit sur le plan de zonage :



Les arbres remarquables et ainsi que alignements d'arbres identifiés sont préservés. Toute construction ou travaux réalisés à leur proximité sont conçus pour garantir leur conservation. L'abattage ne peut être envisagé que pour :

- des raisons phytosanitaires avérées,
- ou dans le cadre de travaux poursuivant un motif d'intérêt général,
- ou, de façon ponctuelle, pour créer un accès à un terrain sans autre possibilité d'accès ; dans ce cas, la largeur de l'ouverture doit être strictement limitée aux besoins fonctionnels du projet.

Tout abattage de ces arbres doit faire l'objet d'une déclaration préalable.

Pour les allées et alignements bordant les voies, les dérogations et modalités de compensation sont celles prévues à l'article L.350-3 du code de l'environnement.

Les terrains cultivés

Les terrains cultivés sont délimités sur le plan de zonage par le figuré suivant :



Les espaces identifiés en tant que terrains cultivés sont exclusivement destinés à un usage de vergers, potagers et jardins familiaux.

Les cheminements doux existants ou à créer :

Les cheminements doux existants ou à créer sont délimités sur le plan de zonage par le figuré suivant :



En application des articles L.151-38 et R.151-48-1° du code de l'urbanisme, figurent aux plans de zonage les cheminements doux à conserver, à modifier ou à créer. Cela inclut les chemins piétonniers ou itinéraires cyclables. Leur tracé indicatif permet une adaptation, dès lors que leur fonction de liaison est maintenue.

Autres haies et plantations protégées hors identification :

En dehors de tout classement, le principe de conservation prévaut. Les arbres et plantations existantes doivent être autant que possible conservés ou remplacés par des plantations équivalentes.

L'implantation des nouvelles constructions doit viser à préserver la plus grande partie possible des plantations de qualité.

Tout abattage hors cas exceptionnel doit être dûment justifié, notamment pour la sécurité des personnes et des biens.

En cas d'abattage autorisé, un sujet équivalent ou d'un diamètre au moins égal à 20/25 cm devra être replanté, avec une garantie de reprise de deux ans et les travaux de finalisation correspondant.

En complément, lorsqu'un arbre à protéger (hors arbres identifiés strictement protégés par rayon) est supprimé, la compensation minimale sera d'au moins deux arbres de haut jet pour un arbre supprimé, à réaliser dans un rayon de 100 m autour du site d'origine, ou à défaut, sur tout secteur approprié de la commune.

Les essences replantées devront s'adapter au contexte local et assurer la pérennité de la trame paysagère.

Les interdictions ou limitation de la constructibilité pour raisons environnementale.

Conformément à l'article R.151-34 du Code de l'urbanisme, le PLU peut faire apparaître au plan de zonage :

« Les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, de risques miniers ou de risques technologiques justifient que soient soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols ».

Sont identifiés à ce titre les éléments suivants :

- le ru des Hauldres



Afin d'assurer la préservation des cours d'eau et de leurs abords, une bande inconstructible de 15 mètres de part et d'autre du haut des berges est instituée le long de chaque cours d'eau sur le territoire communal.

Dans cette bande de 15 m :

- Toute nouvelle construction, extension, annexe, ouvrage fixe ou aménagement pérenne est interdite.
- Toute nouvelle imperméabilisation du sol, y compris voirie, terrasse, plateforme, ou tout dispositif similaire, est proscrite.
- La création ou la modification de réseaux divers (eau, électricité, télécommunication, assainissement...) est interdite.
- Seules les clôtures légères, constituées exclusivement de dispositifs ajourés (grillage, barreaudage, haie non occultante) et sans fondation maçonnée, peuvent être exceptionnellement autorisées, sous réserve de respecter un taux de vides minimum de 50 % et une hauteur maximale de 1,50 m.
- Ces clôtures ne devront en aucun cas constituer un obstacle à l'écoulement naturel des eaux.
- Elles devront être implantées à au moins 1 mètre du lit mineur du cours d'eau.
- Tout équipement technique, mobilier ou aménagement fixe est prohibé dans cette bande.
- Aucun apport de matériaux, remblais, dépôts ou stockage ne sera autorisé.

- Les secteurs de zone humide à protéger, qui correspondent aux zones humides avérées identifiées en zone urbaine²



- Les secteurs de zone humide à protéger qui correspondent aux zones humides probables



Les zones humides sont également délimitées sur le plan des enveloppes d'alerte des zones humides du SAGE de l'Yerres en annexe du règlement graphique.

- Les plans et cours d'eau à protéger



- Les cours d'eau à protéger



Les plans et cours d'eau à protéger identifiés au plan de zonage en tant qu'éléments naturels à préserver ne peuvent en aucun cas être détruits (par comblement, remblaiement, drainage...). Toute modification de leur alimentation en eau est interdite. Cependant, des mesures dérogatoires pourront être admises lorsque la protection concerne exclusivement des ouvrages de gestion des eaux pluviales (tels que bassins de rétention ou d'infiltration, fossés techniques, dispositifs de décantation et d'épuration).

Ces dérogations ne pourront être accordées que si :

- Les dispositifs visent exclusivement à améliorer la gestion ou la qualité des eaux pluviales ;
- Ils s'inscrivent dans une démarche globale de protection du milieu naturel et du paysage ;
- Ils reçoivent, le cas échéant, un avis favorable des autorités compétentes en matière d'eau et d'environnement.

Chaque dérogation devra être dûment motivée au regard de l'intérêt général lié à la gestion des eaux pluviales.

² Voir chapitre 2.10 Dispositions relatives aux zones humides identifiées sur le règlement graphique

Les secteurs soumis à des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP, pièce n°3 du PLU).

Les Orientations d'Aménagement et de programmation sont des outils permettant de définir les conditions d'aménagement et d'équipement de secteurs à enjeux, tout en laissant la souplesse nécessaire à la conception et à la réalisation ultérieure d'un projet. Elles peuvent être sectorielles ou thématiques.

Les OAP sectorielles sont délimitées sur le plan de zonage par le figuré suivant :



Les OAP de la commune de Moissy-Cramayel encadrent les possibilités de construction et précisent la programmation des sites de mutation urbaine.

L'article L.152-1 du Code de l'urbanisme instaure un lien de compatibilité entre les autorisations d'urbanisme et les OAP. Cette compatibilité signifie que tout projet réalisé dans un secteur concerné par une OAP ne peut être contraire aux orientations d'aménagements définies dans cette OAP, doit contribuer à sa mise en œuvre et ne doit pas y faire obstacle.

Une OAP est composée d'un schéma de principe et d'éléments programmatiques.

Le PLU de Moissy-Cramayel fait l'objet d'une OAP thématique présente en pièce 3 sur la préservation de la trame verte et bleue.

Articulation des OAP avec les règlements écrit et graphique du PLU :

Tout projet de travaux, constructions, aménagements, plantations doit être compatible avec les OAP et également conforme au règlement écrit et graphique du PLU (article L.152-1 du code de l'urbanisme). Les OAP sont donc opposables aux autorisation d'urbanisme.

La compatibilité implique « de ne pas aller à l'encontre de la règle », alors que la conformité nécessite le respect strict de la règle.

Les dispositions du règlement et des OAP s'appliquent de façon complémentaire. Les OAP énoncent des principes d'aménagement et de programmation tandis que le règlement établit des normes.

Une OAP peut:

- Préciser le contenu du règlement (destination des constructions, implantation des constructions, hauteur, modalités de mise en œuvre de certaines règles...)
- Porter sur des dispositions non prévues par le règlement (typologie de logement, nombre de logement à réaliser, précision sur le devenir d'une construction existante, organisation de la trame verte...)
- ne pas avoir d'orientation particulière, de précision sur des dispositions prévues par le règlement. Dans ce cas, ce sont les dispositions du règlement qui s'imposent (emplacements réservés, protection d'élément remarquable, normes de stationnement...)
- avoir un contenu différent de celui du règlement (implantation par rapport aux voies, par rapport aux limites séparatives, hauteur différente, normes de stationnement...). Dans ce cas, le règlement prévoit expressément que des dispositions différentes peuvent être prévues dans les OAP et ce sont les dispositions de l'OAP qui s'appliquent.

En revanche, les dispositions prévues dans les OAP ne peuvent en aucun cas remettre en cause la vocation d'une zone telle que prévue dans le règlement.

Les zones de non aedificandi (ZNA) autour de l'axe des voies classées à grande circulation.

Selon les dispositions de l'article L111-6 du code de l'urbanisme, en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Une marge de recul est donc obligatoire pour toute construction ou installation d'une distance complétée de part et d'autre de l'axe de la route :

- D'au moins 100m aux abords des autoroutes A5a, A5b et A105
- D'au moins 100m aux abords de la RN104

Cette zone de non aedificandi est matérialisé sur le plan de zonage par le figuré suivant :



Cette ZNA ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,

- aux équipement d'intérêt collectif et de services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux constructions à destination d'exploitation agricole,
- aux réseaux d'intérêt collectif et de services publics.

Les constructions susceptibles de changer de destination

Dans les zones A, N, UC et UX, les constructions ou parties de construction susceptibles de changer de destination sont identifiées aux plans de zonage par le figuré ci-dessous :



Le changement de destination d'une construction porte sur les changements entre les cinq destinations et non entre les sous-destinations d'une même destination prévues à l'article R.151-28 du code de l'urbanisme, et visées dans le règlement de zone.

2.8 APPLICATION DES REGLES D'URBANISME

Toutes les dispositions réglementaires du PLU s'appliquent à la parcelle issue ou non d'une division en propriété sauf disposition différentes prévues dans le règlement ou les Orientations d'Aménagement et de Programmation. Toutefois, si plusieurs parcelles contiguës appartiennent à une même personne ou à une même indivision, elles constituent une « unité foncière », dans ce cas lesdites dispositions s'appliquent à l'unité foncière.

2.8.1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

TABLEAU RECAPITULATIF DES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

(Articles R.151-27 à R.151-29 du Code de l'Urbanisme)

DESTINATIONS	SOUS DESTINATIONS
Exploitation agricole ou forestière	Exploitation agricole
	Exploitation forestière
Habitation	Logement
	Hébergement
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détails
	Restauration
	Commerce de gros
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle

	Cinéma
	Hôtels
	Autres hébergements touristiques
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
	Salles d'art et spectacles
	Equipements sportifs
	Lieux de culte
	Autres équipements recevant du public
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie
	Bureaux
	Entrepôt
	Centre de congrès et d'exposition
	Cuisine dédiée à la vente en ligne

Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Dans un objectif d'encourager la mixité fonctionnelle, les zones UA, UB, UC, UD, UG et UZ sont des zones urbaines mixtes.

Les linéaires commerces et services :

Ils sont identifiés sur le plan de zonage par le figuré suivant :



Les constructions implantées sur un terrain dont la façade sur voie est longée par un linéaire commerce et service doit respecter les dispositions suivantes :

- Pour les nouvelles constructions implantées à l'alignement, le rez-de-chaussée est seulement destiné à l'une ou à plusieurs des destinations suivantes : commerce de détail, artisanat destiné principalement à la vente de biens ou services, activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, restauration équipement d'intérêt collectif et services publics. Cette règle s'applique également en cas d'une opération de démolition/reconstruction.
- Pour les constructions existantes, les locaux en rez-de-chaussée peuvent faire l'objet d'un changement de destination seulement vers l'une des destinations ou sous-destinations indiquées ci-dessus.

2.8.2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

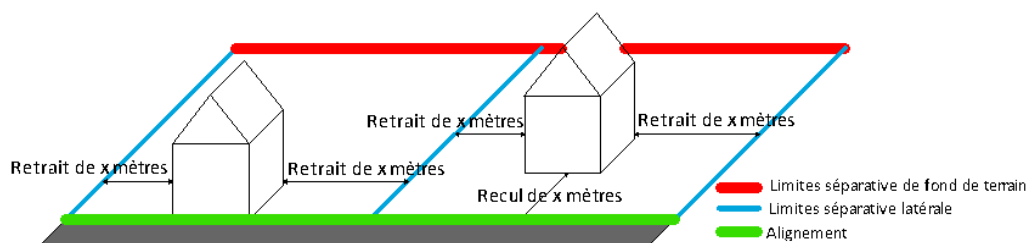
Le recul est la distance perpendiculaire mesurée horizontalement de tout point d'une construction par rapport à la limite de l'emprise publique.

Dans le cas d'emplacements réservés à des voies, le recul est calculé par rapport à la limite extérieure de l'emplacement réservé correspondant à la future limite de voie.

Aux abords du domaine public autoroutier (DPAC), toute construction, à l'exception des équipements techniques strictement liés à l'exploitation de l'autoroute, doit être implantée à une distance minimale équivalente à sa hauteur totale mesurée en élévation ($D = H$), cette distance étant calculée à partir de la limite séparative du domaine autoroutier.

Ainsi, pour toute construction projetée, la distance entre tout point de cette construction et la limite du domaine autoroutier ne pourra être inférieure à la hauteur de ladite construction.

Le retrait est la distance perpendiculaire mesurée horizontalement de tout point d'une construction par rapport aux limites séparatives latérales et de fond.



Les règles de recul par rapport à l'alignement et de retrait par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent pas :

- aux débords de toiture (dans la limite de 20 cm maximum)
- aux éléments architecturaux et/ou de modénatures tels que corniches, bandeaux, appuis de fenêtres (dans la limite de 20 cm maximum)
- aux rampes d'accès
- aux installations techniques nécessaires aux réseaux de distribution d'énergie et de télécommunication
- aux équipements d'intérêt collectif et de services publics
- Aux garages non enterrés en cas de topographie ne permettant pas le recul nécessaire (ex : en cas de terrain en pente)
- Aux constructions à implanter à l'arrière du front bâti sur la même unité foncière
- Aux équipements et installations techniques ou liées à la sécurité (ex : Tableau Général Basse Tension, Ventilation Mécanique Contrôlée, Système de Sécurité Incendie...)
- Les travaux d'isolation permettant l'amélioration de la performance énergétique réalisés sur une construction existante à la date d'application du présent règlement du PLU sont autorisés en saillie de 0.30 m maximum par rapport à l'alignement ou par rapport à la marge de recul

Les règles relatives à l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété, ne s'appliquent pas :

- Aux annexes à l'habitation,
- Aux équipements d'intérêt collectif et de services publics

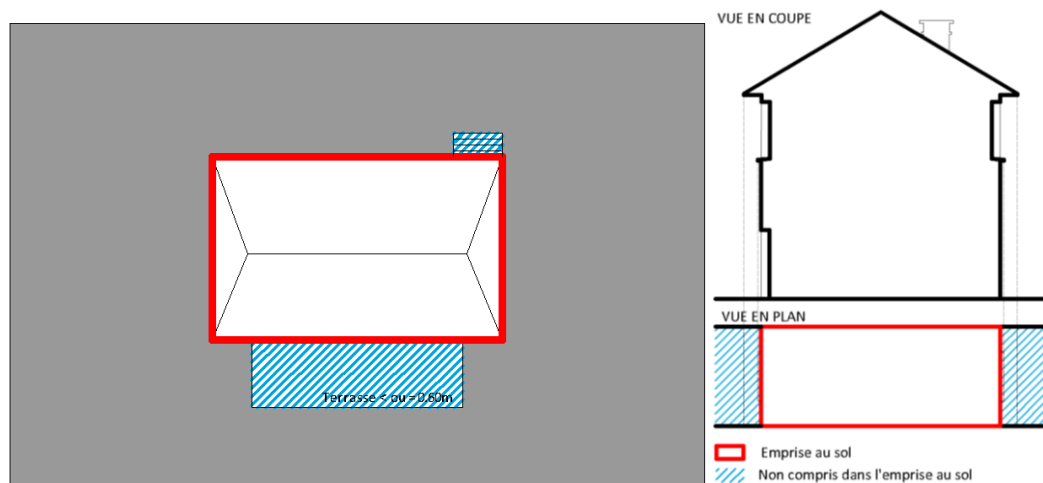
Seules les annexes peuvent être implantées sur les limites séparatives de fond de terrain, sauf dispositions spécifiques prévues dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ou dérogations justifiées par la configuration particulière de la parcelle.

Les annexes à l'habitation peuvent s'implanter en limite séparative latérale ou de fond de terrain, ou en retrait d'un minimum de 0,5m. Dans le cas d'abris pour véhicule motorisé construit en retrait de la limite, le retrait devra être porté à 1 m minimum à condition de planter une haie composée majoritairement de persistants dans cette marge de retrait.

L'emprise au sol des constructions est la surface représentant la projection verticale du volume des constructions tous débords et surplombs inclus.

Dans son calcul, ne sont pas pris en compte :

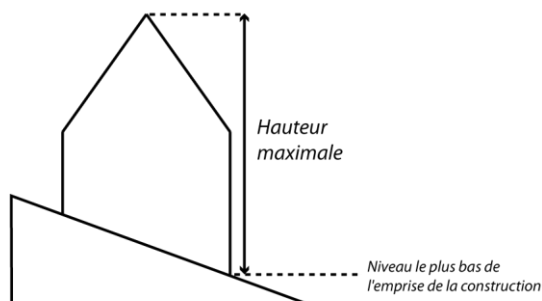
- les débords de toiture (dans la limite de 20cm maximum)
- les parties de construction dont la hauteur est au plus égale à 0,60m par rapport au niveau du sol existant après travaux
- les éléments architecturaux et/ou de modénatures tels que corniches, bandeaux, appuis de fenêtres (dans la limite de 20 cm maximum par rapport à la façade)
- les balcons dans la limite de 0,80m



Le coefficient d'emprise au sol exprime le rapport entre la superficie du terrain et l'emprise au sol de toutes les constructions qui y sont édifiées, constructions annexes comprises.

L'emprise au sol maximale d'une annexe ne doit pas excéder 15m².

La hauteur correspond au point le plus élevé de la toiture, quelle que soit sa forme. Elle est calculée par rapport à la référence du sol naturel existant avant travaux de terrassement ou d'exhaussement nécessaires à la réalisation du projet. Si le sol naturel est pentu, la hauteur est calculée par rapport au point le plus bas.



La hauteur ne tient pas compte des éléments techniques tels que :

- les cheminées
- les gaines de ventilation
- les panneaux solaires
- les balustrades et garde-corps à claire voie
- les locaux techniques de machinerie d'ascenseur
- les accès aux toitures terrasse
- les installations nécessaires au fonctionnement d'un équipement d'intérêt collectif ou de services publics dont la nature impose une telle localisation.

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

Article 4 : Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère

Une autorisation du droit des sols ne peut être accordée que si :

- le projet s'inscrit dans la morphologie urbaine de son environnement proche ou lointain,
- ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des paysages naturels ou urbains environnants, de par sa situation, son architecture et son aspect extérieur,
- le projet s'adapte au mieux aux caractéristiques de son terrain d'assiette (configuration, topographie, risques, nuisances)

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations (art R111-2 du code de l'urbanisme).

Les volumes des constructions doivent être simples, homogènes, en harmonie avec le tissu urbain existant ou le site et les paysages et présenter des éléments nécessaires à l'unité et à l'intégration dans ce tissu.

Les constructions doivent créer un paysage harmonieux, ne portant pas atteinte aux caractères du lieu, des sites avoisinants ou du paysage.

Les constructions annexes et les extensions doivent s'accorder aux constructions principales et respecter l'unité du bâti.

Le plan et l'implantation doivent être en accord avec la topographie naturelle du terrain (avant tous travaux) de façon à limiter au strict nécessaire les terrassements.

Les constructions présentant un intérêt architectural doivent être mises en valeur et restaurées dans le respect de leur style d'origine. Des adaptations architecturales peuvent être admises lorsqu'elles respectent l'harmonie d'ensemble.

Les constructions présentant des innovations technologiques en matière d'économie d'énergie ou d'énergie renouvelable sont autorisées nonobstant les règles édictées dans chaque zone, sous réserve de la prise en compte de l'environnement tout en limitant leur impact visuel dans le paysage avoisinant.

Les projets participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de Haute Qualité Environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions des ouvertures, isolation par l'extérieur, capteurs solaires, etc.

Les projets de construction d'équipements d'intérêt collectif et services publics doivent prendre en compte les contraintes fonctionnelles et techniques qui leur sont propres, tout en affirmant leur rôle dans l'espace urbain et leur identité par une architecture particulière. Ainsi, ils pourront présenter des caractéristiques architecturales, des traitements de façades ou des matériaux spécifiques adaptés à leur fonction et à leur vocation, sous réserve d'assurer une bonne intégration paysagère et urbaine.

Les conceptions contemporaines et les architectures innovantes marquées et de haute qualité environnementale sont autorisées sous réserve qu'elles s'intègrent au milieu environnant.

Les réhabilitations, modifications et surélévations de volumes doivent contribuer à la mise en valeur de la construction. Elles doivent maintenir ou améliorer la cohérence de la construction avec son environnement immédiat.

Elles doivent, soit être harmonisées à la construction existante dans les proportions, formes et pentes des toitures, matériaux et couleurs, soit présenter une facture moderne de qualité dans la mesure où l'extension et/ou la construction ainsi réhabilitée, s'inscrivent harmonieusement dans leur séquence urbaine.

Pour toute construction admise à proximité du domaine public autoroutier (DPAC), le choix des matériaux de façade et des toitures doit veiller à limiter tout risque de gêne ou de distraction pour les usagers de l'autoroute.

À ce titre,

- L'utilisation de matériaux réfléchissants, brillants, éblouissants ou susceptibles d'attirer exagérément l'attention des conducteurs, tels que certaines surfaces vitrées, bardages métalliques polis, panneaux laqués brillants, etc...est à proscrire.
- Les traitements de façades privilégieront des matériaux mats, naturels ou conformes à la teinte dominante du secteur, et s'attacheront à garantir une insertion harmonieuse dans le site.

Tout projet en infraction pourra se voir imposer des prescriptions complémentaires ou être refusé.

Intégration des équipements techniques :

Tout projet relatif à l'implantation d'installations liées à la télécommunication, tels que les antennes et pylônes, est conçu, tant dans sa situation géographique que dans son aspect extérieur et morphologique, afin de limiter son impact visuel dans le paysage. A ce titre, ces équipements pourront intégrer une composante artistique.

Sur les constructions à destination d'habitation collective, les antennes paraboliques peuvent être admises sur les toitures à condition d'être masquées ou intégrées de façon discrète et harmonieuse et qu'elles soient de même teinte que le support.

Les antennes à réflecteur sont soumises à autorisation dans le cas où la dimension du réflecteur excède les dimensions prévues par les textes réglementaires (supérieures à 1 mètre).

Les antennes de toute nature doivent être installées dans le respect des recommandations suivantes :

- Toitures à pente(s) : l'antenne est installée sur le toit.
- Toitures terrasses : les antennes sont préconisées en toiture terrasse, en recul par rapport à l'acrotère.

Les transformateurs et coffrets de comptage électrique sont intégrés autant que possible aux volumes bâtis ou à la clôture.

Les pompes à chaleur ne doivent pas être visibles depuis le domaine public et doivent être recouverte d'un brise-vue (coffret, ventelles, grilles) permettant leur bonne intégration. Par ailleurs, afin de réduire leur nuisance acoustique, il convient de porter une attention particulière au choix du support (plots anti-vibratiles), à la conception des réseaux, mais aussi à l'emplacement de la pompe à chaleur (caisse de résonance / matériaux absorbants). Enfin, dans la mesure du possible, la pompe à

chaleur doit être installée de façon à ne pas diriger les ventilations en vis-à-vis direct du voisinage.

En limite de zone agricole (zone A) et naturelle (zone N), toute nouvelle clôture ou nouveau portail doit être de type « Petite faune », c'est-à-dire être susceptible de laisser passer la petite faune terrestre (type hérisson).

Les clôtures présentent pour cela, a minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture de format 15 x 15cm située au moins tous les 10m le long de la clôture. La clôture peut présenter une ouverture de 15cm de haut sur tout ou partie de sa longueur

Les portails présenteront en bas de portail une ouverture de 15cm de haut sur toute leur longueur.

Lorsque les clôtures sont composées d'une haie plantée ; elles doivent être réalisées de préférence en espèces indigènes. Elles doivent être plantées à 50cm de la limite de propriété du terrain voisin et avoir une hauteur inférieure ou égale à 2m. En limite d'une zone N ou A, la hauteur de la clôture plantée n'est pas réglementée.

Les dispositions du présent règlement relatives aux clôtures ne s'appliquent pas aux clôtures nécessaires à la protection, l'exploitation, ou la gestion des emprises des autoroutes et voies assimilées situées sur le territoire communal.

Ces clôtures sont soumises à la réglementation spécifique du gestionnaire autoroutier et à la législation en vigueur.

Sont interdits :

- Les antennes de toute nature en façade
- L'emploi, sans enduit, des matériaux destinés à être recouverts, tels que parpaings, agglos, brique ordinaire, carreaux de plâtre etc...
- Toutes copies d'une architecture étrangère à la région

Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les espaces de pleine terre correspondent aux surfaces non artificialisées de l'unité foncière permettant la libre et entière infiltration des eaux pluviales. Aucune construction, installation, ni aucun ouvrage, en surélévation comme en sous-sol n'est admis.

Dans chaque règlement de zone est fixé un **coefficient de pleine terre** qu'il convient de respecter. Il s'agit du rapport entre la superficie totale du terrain et la partie de sa superficie qui est constituée d'espace de pleine terre.

Toutefois, il existe **des coefficients de compensation des espaces de pleine terre**. Ces coefficients sont applicables dans toutes les zones sauf les zones UC, N, NZh, Nx, A et Ap.

Par principe, les espaces de pleine terre se situent prioritairement au niveau du sol. Toutefois, dans les cas où ce principe ne peut être mis en œuvre, notamment au

regard de la configuration du terrain, peuvent être comptabilisés dans le calcul des surfaces de pleine terre d'autres espaces végétalisés en leur appliquant un coefficient de compensation de la façon suivante :

Nature de l'espace	Coefficient de compensation
Espace de pleine terre	1
Toiture végétalisée sur une épaisseur de terre supérieure ou égal à 30 cm	0,5
Espace végétalisé sur dalle sur une épaisseur de terre supérieure ou égal 70 cm	0,7
Surface végétalisée perméable à l'eau et à l'air, telles que les dalles alvéolées engazonnées	0,3

Afin de garantir une part significative d'espaces de pleine terre situés au niveau du sol, les surfaces de compensation (toitures végétalisées, espaces végétalisés sur dalle, surfaces végétalisées perméables) ne peuvent représenter plus de 30 % du coefficient de pleine terre requis pour chaque unité foncière.

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol des constructions telle qu'elle est définie dans l'article 3.

Les espaces libres peuvent également correspondre aux places de stationnement, aux voies internes et marges de reculement en bordure de voie.

Les espaces non bâtis doivent être plantés à raison de :

- un arbre de basse tige (moins de 7m à l'âge adulte) lorsque cette surface est inférieure à 100 m²,
- un arbre de haute tige (plus de 7m à l'âge adulte) par tranche entamée de 100 m² de cette surface, lorsque celle-ci est supérieure à 100 m².

Toute tranche entamée de 100 m² rend obligatoire la plantation d'un arbre supplémentaire.

Les plantations comportant plus de 5 arbres de haute tige doivent être composées d'au moins 75 % d'espèces indigènes.

La plantation d'espèces allergènes est interdite tout comme les plantations d'espèces invasives (voir annexes au règlement écrit).

Les arbres et plantations existantes doivent autant que possible être conservés ou remplacés par des plantations équivalentes. L'implantation des constructions nouvelles doit donc être choisie de façon à préserver la plus grande partie possible des plantations existantes de qualité.

L'abattage ne peut être examiné que si le projet le rend nécessaire et un sujet équivalent ou d'un diamètre égal ou supérieur à 20/25 cm doit être replanté avec une garantie de reprise de deux ans et des travaux de finalisation inclus.

Pour toute demande de permis de construire, le plan masse doit faire apparaître les arbres existants à conserver et l'emplacement des plantations à créer. Ces futures plantations doivent comporter majoritairement des feuillus d'essence locale de haute tige.

Les arbres de haute tige doivent être implantés en pleine terre ou à défaut, dans un volume de terre végétale suffisant pour permettre leur bon développement, soit un minimum de 3m x 2 m x 1m.

L'importance du patrimoine végétal en ville implique de veiller à sa pérennité et sa mise en valeur, tenant compte de son utilité, mais aussi des précautions à prendre en matière d'entretien et de plantation :

- L'usage de produits phytosanitaires est interdit,
- Les espèces utilisées en plantation (et replantation) sont préférentiellement d'origine locale et diversifiées au sein même des différentes strates traitées (strate herbacée / strate arbustive / strate arborée).

En dehors des espaces dédiés au stationnement, les espaces non bâtis doivent être végétalisés quelle que soit la taille de la parcelle afin d'améliorer le cadre de vie, d'optimiser la gestion des eaux pluviales et de réduire les pics thermiques.

Les aménagements extérieurs doivent donc veiller à maintenir les espaces végétalisés existants (jardin de pleine terre, potagers, arbres existants...).

Les aménagements liés à la circulation ou au stationnement (allée piétonne, stationnement de surface...), doivent privilégier l'emploi de revêtement perméable.

Traitement environnemental et paysager des aires de stationnement

Les aires de stationnement collectif doivent s'intégrer à leur environnement par des plantations d'accompagnement dont 1 arbre de haute tige pour 5 places de stationnement. Leurs voies d'accès, situées à proximité des limites parcellaires, doivent en être séparées par des haies vives à feuillage persistant suffisamment dense pour former un écran. Lorsque la surface des aires de stationnement excède 500 m², les voies d'accès aux parcelles et les stationnements doivent être divisés par des rangées d'arbres ou des écrans boisés (haies) doivent être aménagés en bordure de voie.

Les aires de stationnement collectif doivent comporter un système de phyto épuration avant rejet des eaux de ruissellement.

Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, l'utilisation de revêtements perméables est privilégiée tels que le gravier, le gravier enherbé, le pavement à

larges joints, les dalles alvéolées, les dalles gazonnées ou encore les pavements et bétons perméables ;

Traitement environnemental et paysager des espaces en bordure de cours d'eau

Pour les terrains en bordure de rivière, les arbres existants sont maintenus, dans la mesure où ils ne présentent pas un danger et où leur état sanitaire est satisfaisant, ou remplacés par des arbres d'essence locale et adaptée.

Les espèces à planter conseillées pour les parcelles en bordure de cours d'eau sont les suivantes :

- Acer pseudoplatanus (érable sycomore)
- Cornus sanguinea (cornouiller sanguin)
- Euonymus europaeus (fusain d'Europe)
- Fraxinus excelsior (frêne commun)
- Prunus avium (merisier)
- Quercus pedunculata (chêne pédonculé)
- Salix alba (saule blanc)
- Salix cinerea (saule cendré)
- Salix purpurea (saule pourpre)
- Sambucus nigra (sureau noir)
- Sambucus nigra (sureau à grappes)
- Tilia cordata (tilleul à petites feuilles) Viburnum opulus (viorne obier)

Article 6 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installation doit être assuré en dehors des voies publiques. Les obligations en termes de stationnement s'appliquent pour toute nouvelle construction, division de propriété ou bien pour tout changement de destination ou extension de nature à impliquer la création de logement supplémentaire ou un surplus de stationnement.

Les aires de stationnement doivent être directement accessibles depuis la voie de desserte.

Caractéristiques des emplacements

Chaque emplacement horizontal doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5,00 mètres (hors débattement éventuel de porte ou de portail),
- largeur : 2,50 mètres,
- dégagement : 5,00 mètres pour un sens unique,
- dégagement : 5,50 mètres pour un double sens.

Ces emplacements doivent être étudiés de façon à éviter des manœuvres excessives ou difficiles, rendant l'usage de ces places illusoire voire impossible.

Pour les garages, groupes et parkings collectifs, l'accès à la voie doit être unique, sauf lorsque pour des raisons de sécurité, un double accès est nécessaire.

Les places commandées sont autorisées à condition qu'une place par logement soit directement accessible.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir. Leur pente ne doit pas excéder 5% dans les cinq premiers mètres à partir de la limite de l'emprise de la voie et de 17% sur le reste de la rampe. Elles respecteront les dimensions suivantes :

- Rampes à simple sens : 3,50m minimum de largeur
- Rampes à double sens avec feux : 3,50m minimum de largeur
- Rampes à double sens desservant plus de 30 véhicules : 5,50m minimum de largeur

Les stationnements desservis par une voie en impasse de plus de 50 mètres de longueur doivent être aménagés de telle sorte que les véhicules puissent faire une manœuvre de retournement nécessaire à leur sortie en marche avant sur la voie publique.

Pour les constructions à destination d'habitation comprenant plus de 2 logements, de bureau, d'artisanat et de commerce de détail, les aires de stationnement pour les véhicules motorisés sont réalisées dans l'emprise des constructions.

Par emprise de la construction, il faut entendre que les places de stationnement sont réalisées soit en sous-sol, soit dans le volume d'une construction, soit dans un abri contigu à la construction, hors box non contigu à la construction.

Dans les immeubles collectifs, les deux tiers au moins des places de stationnement à réaliser doivent se situer dans l'emprise des constructions.

Pour les immeubles collectifs de logements sociaux, un tiers des places de stationnement doit être réalisé dans l'emprise des constructions.

Cette obligation n'est pas applicable, sous réserve d'une insertion qualitative des aires de stationnement dans la composition urbaine et paysagère du projet :

- aux constructions à destination d'industrie, d'entrepôt, de commerce de gros, de cinéma et de centre de congrès et d'exposition ;
- dans le cas où la réalisation de places de stationnement en sous-sol ou dans le volume de la construction aurait pour effet de dénaturer une construction faisant l'objet d'une protection au titre du code du patrimoine ou au titre du PLU ; aux constructions situées dans un secteur soumis à un risque ou à une protection qui engendre une contrainte strictement incompatible d'un point de vue technique avec la réalisation de places de stationnement dans l'emprise de la construction ;

- aux constructions implantées sur des terrains en forte pente dès lors que la mise en œuvre de places de stationnement en sous-sol rend la réalisation du projet impossible d'un point de vue technique ou incompatible avec sa bonne insertion paysagère ;
- aux places de stationnement à réaliser dans le cas d'un changement de destination d'une construction ou d'extension d'une construction existante ;
- aux places de stationnement nécessaires aux personnes à mobilité réduite ;
- aux places de stationnement destinées aux livraisons, aux camions et autocars, aux véhicules de secours et ambulances ;
- aux places visiteurs ;

En cas d'opération d'ensemble dans les zones urbaines, les places de stationnements seront réalisées en matériaux perméables.

Les parcs de stationnement extérieurs d'une superficie supérieure à 1 000 m² d'un seul tenant sont équipés, sur au moins la moitié de cette superficie, d'ombrières intégrant un procédé de production d'énergies renouvelables sur la totalité de leur partie supérieure assurant l'ombrage. Dans ce cas, ces dispositifs d'ombrières ne sont pas comptabilisés dans l'emprise au sol.

Cette obligation ne s'applique pas aux parcs de stationnement extérieurs dont le gestionnaire met en place, sur ces mêmes parcs, des procédés de production d'énergies renouvelables ne requérant pas l'installation d'ombrières, sous réserve que ces procédés permettent une production équivalente d'énergies renouvelables.

Le nombre de place de stationnement exigé peut être différent si le terrain du projet se situe ou non dans un périmètre de 500m autour d'une gare. Le périmètre de 500m autour de la gare de Moissy-Cramayel ainsi qu'autour des arrêts du TZEN1 sont indiqués sur le plan de zonage.

Norme de stationnement pour les véhicules motorisés applicables sauf dispositions différentes prévues dans le règlement de zone :

Destination de la construction	Sous-destination de la construction	Nombre de place exigé en dehors du périmètre de 500m autour d'une gare	Nombre de place exigé dans le périmètre de 500m autour d'une gare
Habitation	Logement	<i>Les normes sont indiquées dans le règlement de chaque de zone.</i>	1 place minimum par logement

	Logement locatif à caractère social (financé avec un prêt aidé de l'Etat)	1 place minimum par logement	0,5 place minimum par logement
	Hébergement à caractère social	1 place minimum pour 6 chambres ou 1 place minimum pour 2 logements	1 place maximum pour 6 chambres ou 1 place maximum pour 2 logements
	Hébergement sans caractère social	1 place pour 3 chambres ou 1 place pour 2 logements	1 place maximum pour 6 chambres ou 1 place pour 2 logements
Commerce et activités de service	Artisanat	Dans toutes les zones : 1 place par 60m ² de surface de plancher dédiée à l'activité Dans la zone UA et la zone UB, Le nombre de place de stationnement exigé doit répondre au besoin induits par la nature, la fonction, les utilisateurs et la localisation de la construction. Toutefois, il n'est pas imposé de place de stationnement pour les locaux d'artisanat de moins de 100 m ² de surface de plancher.	
	Commerce de détail	Dans toutes les zones : 1 place par 30m ² de surface de plancher dédiée à la vente. Dans la zone UA et la zone UB, Le nombre de place de stationnement exigé doit répondre au besoin induits par la nature, la fonction, les utilisateurs et la localisation de la construction. Toutefois, il n'est pas imposé de place de stationnement pour les commerces de moins de 100 m ² de surface de plancher.	
	Restauration	Non réglementé sauf en cas de dispositions différentes prévues dans le règlement de chaque zone	
	Commerce de gros	La surface dédiée aux places de stationnement correspond à 20% de la surface de plancher des constructions	
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Le nombre de place de stationnement exigé doit répondre au besoin induits par la nature, la fonction, les utilisateurs et la localisation de la construction	
	Cinéma	Le nombre de place de stationnement exigé doit répondre au besoin induits par la nature, la fonction, les utilisateurs et la localisation de la construction	
	Hôtel	1 place par chambre	
	Autres hébergements touristiques	Le nombre de place de stationnement exigé doit répondre au besoin induits par la nature,	

		la fonction, les utilisateurs et la localisation de la construction	
Equipements d'intérêt collectif et de services publics	Le nombre de place de stationnement exigé doit répondre au besoin induits par la nature, la fonction, les utilisateurs et la localisation de l'équipement		
Autres activités des secteurs, primaire, secondaire ou tertiaire	Bureau	1 place minimum par 55m ² de surface de plancher	1 place maximum par 45m ² de surface de plancher
	Entrepôt	1 place pour 150m ² de surface de plancher jusqu'à 5000m ² puis 1 place pour 300m ² de surface de plancher	1 place pour 200m ² de surface de plancher jusqu'à 5000m ² puis 1 place pour 500m ² de surface de plancher
	Industrie	Dans le cas d'entrepôt hébergeant les centres de données, le nombre de place de stationnement exigé doit répondre au besoin induits par la nature, la fonction, les utilisateurs et la localisation de la construction avec un minimum de 1 place pour 750m ² de surface de plancher.	Dans le cas d'entrepôt hébergeant les centres de données, le nombre de place de stationnement exigé doit répondre au besoin induits par la nature, la fonction, les utilisateurs et la localisation de la construction avec un minimum de 1 place pour 750m ² de surface de plancher.
	Centre de congrès et d'exposition	Le nombre de place de stationnement exigé doit répondre au besoin induits par la nature, la fonction, les utilisateurs et la localisation de la construction.	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Le nombre de place de stationnement exigé doit répondre au besoin induits par la nature, la fonction, les utilisateurs et la localisation de la construction.	

Le nombre de place exigé ou la surface exigée est à arrondir à l'entier supérieur.

Normes de stationnement pour les vélos³ applicables sauf dispositions différentes prévues dans le règlement de zone-:

Catégories de bâtiments	Seuil minimal de places de stationnement pour véhicules motorisés	Cyclistes visés	Seuil minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos
Bâtiments neufs équipés de places de stationnement			
- Ensemble d'habitation - (un ou plusieurs bâtiment(s), à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements)	Sans objet	Occupants	1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales
- Bâtiments à usage industriel ou tertiaire - constituant principalement un lieu de travail	Sans objet	Salariés	1 place pour 5 emplois permanents
- Bâtiments accueillant un service public	Sans objet	Agents	15% de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
		Usagers	15% de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment
- Bâtiments constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L.	Sans objet	Clientèle	10% de la capacité du parc de stationnement avec une

³ Arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments

752-3 du code du commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques			limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 emplacements
Bâtiments disposant d'un parc de stationnement annexe faisant l'objet de travaux			
- Ensemble d'habitation - (un ou plusieurs bâtiment(s), à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements)	10	Occupants	1 emplacement par logement
- Bâtiments à usage industriel ou tertiaire - constituant principalement un lieu de travail	10	Travailleurs	10% de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments accueillant un service public	10	Agents	10% de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
	10	Usagers	10% de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiment à usage d'établissement scolaire	10	Usagers	1 place pour 3 à 5 élèves dans les collèges, lycées et établissement d'enseignement supérieur.
- Bâtiments constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du code du	10	Clientèle	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 places

commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques			
Bâtiments existants à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel			
Bâtiments existants à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel	10	Travailleurs	1 place vélo pour 5 emplois permanents
	10	Travailleurs	Au maximum 10% de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans les locaux du copropriétaire selon les dispositions de l'article 2 du présent arrêté (pour l'application du II du R. 113-14)

Le nombre de place exigé ou la surface exigée est à arrondir à l'entier supérieur.

Les programmes de logements, bureaux, commerces, équipements d'intérêt collectif et de services publics et établissements d'enseignement doivent obligatoirement prévoir des locaux ou abris vélos couverts intégrés au bâtiment ou constitués par une entité indépendante.

En cas d'impossibilité de réaliser le nombre de place de stationnement exigé en cas de création de logement, d'industrie et d'entrepôt, il est possible de :

- réaliser les places de stationnement sur un autre terrain d'assiette accessible à pied à une distance maximale de 300m à parcourir à pied
- justifier l'obtention d'une concession à long terme dans un parc de stationnement public ou privé à une distance maximale de 300m à parcourir à pied

Accessibilité aux personnes à mobilité réduite :

Les constructeurs sont tenus de respecter les règles générales de construction relative à l'accessibilité des personnes handicapées, pour les bâtiments d'habitations collectifs notamment l'article R. 162-1 du Code de la construction et de l'habitation. Les places de stationnement destinées aux habitants et aux visiteurs, doivent être accessibles par un cheminement praticable sans discontinuité, aux personnes handicapées à mobilité réduite, y compris celles qui se déplacent en fauteuil roulant.

Ces places de stationnement doivent être adaptées aux besoins particuliers de ces personnes :

- en matière d'habitations, 5 % des places de stationnement doivent être aménagées pour les personnes à mobilité réduite, avec au moins une place par opération
- en matière de locaux de travail, une place doit être adaptée par tranche de 50 places réalisées

Chacune de ces places doit avoir une largeur de 2,50 m, augmentée d'une bande latérale de 0,80 m située en dehors des voies de circulation et raccordée directement avec un cheminement piéton. Elles sont de préférence en épi, et situées à proximité des accès aux bâtiments

Stationnement des deux-roues

Les constructeurs sont tenus de respecter les règles générales de construction relative au stationnement des deux roues, pour les bâtiments d'usages collectifs notamment l'article L.113-19 du Code de la construction et de l'habitation.

Des stationnements pour les deux-roues (vélos, motos ...) doivent être prévus pour tout projet d'aménagement et de construction collectif (Code de la construction et de l'habitation).

Chaque emplacement doit être facilement accessible et doit répondre aux caractéristiques minimums suivantes :

- Longueur : 2,30m,
- Largeur : 1,20m

Mutualisation et foisonnement

La mutualisation et le foisonnement des places de stationnement peuvent être mis en œuvre, sauf lorsque le règlement de zone en dispose autrement.

Le foisonnement a lieu dans le cas d'opérations mixtes où les places de stationnement correspondent à des occupations non concomitantes ou à des occupations substitutives dans le courant de la journée ou de la semaine (bureau, commerce, logement, etc.).

La mutualisation intervient dans le cas de réalisation d'un parc de stationnement commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération. Dans ces deux cas, le nombre de places de stationnement à réaliser pour les véhicules motorisés, c'est-à-dire le nombre total obtenu par le cumul des places à réaliser pour chacune des constructions, peut être réduit de 20 % maximum dans les zones UA, UB, UG, UZ, UX et 1AUZ.

Néanmoins pour le foisonnement :

- le nombre de places à réaliser est au moins égal à celui correspondant à la destination générant le plus de places de stationnement parmi les destinations concernées ;
- le nombre de places de stationnement est apprécié en tenant compte de la nature des destinations concernées par l'opération, du taux et du rythme de fréquentation, de la situation géographique au regard de l'offre de stationnement accessible existante à proximité.

2.8.3 EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article 7 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Accès

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès carrossable sur une voie publique ou privée afin de constituer la desserte dudit terrain.

Cette voie doit répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, l'accessibilité aux véhicules de ramassage des déchets ménagers, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie. Les caractéristiques des accès doivent également permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte relatives aux accès pour les engins de secours.

Une autorisation d'urbanisme peut être refusée si la construction n'a pas d'accès à une voie publique ou privée ou si l'accès présente un risque en termes de sécurité compte tenu de la position et de la configuration des accès ainsi que de la nature des voies de desserte et de l'intensité du trafic.

Les caractéristiques des accès doivent prendre en compte :

- Une limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies. Il s'agit de conditionner l'accès sur la voie la plus adaptée.
- La topographie et la configuration dans lequel se situe le terrain
- Le type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagé de façon à ne pas apporter la moindre gêne à la circulation publique.

- L'emprise des accès sur le domaine public doit être dimensionnée et localisée pour assurer correctement les manœuvres de véhicule en tenant compte des obstacles existants (arbres, lampadaires...). Toutefois, les manœuvres sur les voies publiques sont interdites.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques ; un seul accès automobile, d'une largeur maximale de 4m, est ainsi autorisé pour les constructions individuelles.

Les voies d'accès particulier desservant plus de deux habitations doivent être aménagées de manière que les véhicules puissent opérer un demi-tour, et permettre leur sortie en marche avant sur le domaine public. La largeur de l'accès doit être conditionné par la largeur de la voie de desserte, publique ou privée, desservant plus de deux habitations, sans lui être inférieure.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

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

Dans le cas où des constructions ou ensemble de construction sont desservis par un accès existant sur les routes départementales, la largeur de la chaussée interne au droit de l'accès, ne peut être inférieure à 6 m afin de permettre le croisement de deux véhicules en cas de voirie en double sens lors des entrées et sorties.

Voirie

La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination, la configuration, la topographie, à l'importance et à la nature du trafic généré par le projet.

Conformément aux législations en vigueur, les caractéristiques des nouvelles voies créées doivent favoriser l'approche des personnes à mobilité réduite, des moyens d'urgence et de secours (lutte contre l'incendie, services de sécurité) et des véhicules d'intervention des services collectifs (véhicules de ramassage des ordures ménagères et de nettoyage).

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques et un dimensionnement répondant à leur destination, à la topographie et la configuration du terrain. Les aménagements permettant un partage des voies nouvelles aux différents modes de déplacements en adéquation avec le contexte du projet et la vitesse de circulation de la voie doivent être étudiés durant la conception desdits voies.

Les caractéristiques techniques, y compris de structure et de matériaux, des voies nouvelles à créer ouvertes à la circulation automobile doivent respecter les normes en vigueur et doivent être validées par les services techniques de la commune, en vue de leur intégration éventuelle dans le réseau communal.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent tourner et leurs caractéristiques ne doivent pas être inférieures à une largeur d'emprise minimale de 4 mètres.

Les voies susceptibles d'être intégrées dans le domaine public doivent avoir une largeur de chaussée au moins égale à 5,50 m minimum.

Dans le cadre de la lutte contre le phénomène d'îlots de chaleur urbain, l'emploi de revêtements de sols de tons clairs caractérisé par un albédo élevé est encouragé pour les espaces extérieurs, ainsi que l'ensemble des voiries qu'elles soient publiques ou privées. En cas d'opération d'ensemble, l'ensemble des voiries seront réalisées en matériaux perméables.

Dans toutes les zones, pour les cheminements et espaces de circulation (piéton, véhicules), sont privilégiés les matériaux perméables afin de favoriser l'infiltration des eaux.

Article 8 : Desserte des terrains par les réseaux

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation, d'activité ou abritant du personnel doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de capacité suffisante.

Lors de la réalisation d'ensembles immobiliers ou de lotissements, la capacité du réseau d'alimentation en eau potable doit être appréciée au regard de l'ensemble de l'opération aussi bien pour l'alimentation en eau potable du projet que pour la défense extérieure contre l'incendie.

Certaines annexes (garages, abris de jardin, construction à destination exclusive de stockage...) sont dispensées d'une alimentation en eau potable.

Dans le cas où l'eau d'un forage existant en domaine privé serait utilisée dans des usages intérieurs (alimentation WC, machine à laver, ...) les dispositions relatives à cette utilisation devront être scrupuleusement respectées (disconnecteur, double plomberie, ...). La colonne de pompage du forage sera munie d'un compteur, qui devra être étalonné et dont le propriétaire fournira à la mairie ou son prestataire les preuves d'étalonnage, afin de comptabiliser et facturer le volume d'eau de forage déversé dans le système public d'assainissement.

Assainissement

Les constructions doivent prendre en compte et appliquer les dispositions des règlements communaux et supra-communaux en termes d'assainissement lorsqu'elles sont plus contraignantes que le présent règlement.

Dans le cadre du PLU de Moissy-Cramayel, le règlement d'assainissement de Grand Paris Sud s'applique.

En dehors des secteurs classés en assainissement individuel, toute construction, installation nouvelle, agrandissement ou rénovation d'une construction démolie doit être raccordé au réseau d'assainissement collectif pour les eaux usées lorsque celui-ci est réalisé en respectant les caractéristiques dudit réseau.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif ou en attente de celui-ci, est admis un dispositif d'assainissement individuel, conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et conforme aux dispositions réglementaires en vigueur. La construction doit pouvoir être directement raccordée au réseau public d'assainissement lorsque celui-ci est réalisé. Le système d'assainissement autonome doit tenir compte de la géologie du terrain et du réseau hydraulique des eaux superficielles.

Le réseau étant de type séparatif et unitaire, le système de collecte des eaux usées et pluviales intérieures à la parcelle doit en tout état de cause être de type séparatif en cas de construction neuve.

Le raccordement au réseau public doit être conforme au règlement d'assainissement. Il doit notamment se faire au moyen de deux regards de visite (EU et EP) en limite de propriété (de préférence sous le domaine public). S'ils sont réalisés en domaine privé l'autorité compétente et ses prestataires éventuels devront pouvoir y avoir accès, au moins sur une base de rendez-vous. Ces regards de branchement devront rester accessibles et ouvrables. S'ils sont situés en domaine privé, leur entretien ainsi que celui de la canalisation entre ce regard et le domaine public est à la charge du propriétaire.

Lors de la réalisation d'ensembles immobiliers ou de lotissements, la capacité du réseau d'assainissement doit être appréciée au regard de l'ensemble de l'opération.

Un regard de branchement pour les eaux usées strictes doit être mis en place au droit de l'unité foncière de la construction, en limite de propriété, et de préférence sous le domaine public.

Toute évacuation d'eaux usées (eaux vannes, eaux ménagères) dans un fossé, cours d'eau, puits, puisards ou réseaux d'eaux pluviales est strictement interdit.

Assainissement des eaux résiduaires industrielles

Les effluents qui, par leur nature ou leur composition (pollution microbienne, acidité, toxicité, liquidité, température, matières en suspension, inflammabilité, etc.) peuvent constituer une entrave ou un danger pour l'hygiène et le bon fonctionnement des installations publiques (eaux résiduaires industrielles, eaux de refroidissement, etc.) ne peuvent être évacués dans le réseau collectif que dans les conditions de traitement préalable et de température fixées par la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux industrielles dans le réseau public est subordonnée à un pré-traitement avant rejet dans le réseau, sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le gestionnaire du réseau.

Dès lors qu'il existe un réseau de type séparatif, les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales, le sol ou les fossés.

Les aires de lavage de véhicules et de matériel industriel doivent être couvertes afin que les eaux de toiture non polluées soient dirigées vers le réseau d'eaux pluviales et que les eaux de lavage soient évacuées vers le réseau d'eaux usées après le passage par un séparateur d'hydrocarbures.

Le ou les exutoires du site doivent être équipés d'un système de vannes permettant la retenue des eaux sur la parcelle en cas de pollution. La vidange de ces eaux ne peut être faite qu'après accord du gestionnaire du réseau. En cas de refus, ces eaux doivent être pompées, traitées ou transportées en centre de traitement agréé pour destruction.

Un regard de branchement pour les eaux résiduaires industrielles doit être mis en place sur l'unité foncière de la construction, en limite de propriété.

Eaux pluviales

Toute construction, installation nouvelle ou extension engendrant des eaux pluviales doit être soit raccordée au réseau d'eaux pluviales s'il existe via un regard spécifique au droit de l'unité foncière de la construction (en limite de propriété), soit par rétention et infiltration à la parcelle suivant la capacité des sols à infiltrer. En tout état de cause, le porteur de projet doit respecter le règlement d'assainissement en vigueur.

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

Quelle que soit l'opération d'urbanisation, l'imperméabilisation et le ruissellement engendrés doivent être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans les réseaux communaux. Afin de respecter les critères d'admissibilité des eaux pluviales dans le réseau public, un système de rétention pour toutes les parcelles doit être mis en place pour obtenir une restitution du débit inférieure ou égale au rejet antécédent à l'aménagement conformément aux dispositions du règlement en vigueur.

Les techniques de rétention à ciel ouvert sont privilégiées en fonction des cas (toitures terrasses, parkings inondables, bassins de rétention...). Les ouvrages de rétention à ciel ouvert doivent s'intégrer dans leur environnement.

D'autres dispositifs de déversement des eaux pluviales pourront éventuellement être admis par l'autorité compétente, sous réserve d'une étude technique justificative et de l'autorisation préalable du gestionnaire du ou des milieux naturels concernés.

En l'absence de réseau public de collecte d'eaux pluviales, ou en cas d'incapacité du réseau public existant à recevoir les excédents d'eaux de l'opération, les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir la gestion et/ou l'évacuation des eaux pluviales. Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

En cas de balcon ou de terrasse, les eaux pluviales doivent être récupérées afin d'éviter tout ruissellement sur les emprises publiques ou espaces ouverts au public. Les surverses sont interdites.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale doit être équipée d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel. Le ou les exutoires du site doivent être équipés d'un système de vannes permettant la retenue des eaux sur la parcelle en cas de pollution. La vidange de ces eaux ne peut être faite qu'après accord du gestionnaire du réseau. En cas de refus, ces eaux doivent être pompées, traitées ou transportées en centre de traitement agréé pour destruction.

Les propriétaires doivent par ailleurs veiller à ce que le collecteur d'eaux pluviales ne reçoive aucun liquide autre que les eaux de ruissellement et de toiture. Des ouvrages de décantation et de retenue sont exigés pour éviter la présence de matériels ou de déchets tels que sable, polystyrène, bois, substances huileuses, etc...

Tout gestionnaire d'équipements de traitement des eaux pluviales doit pouvoir mettre à disposition des autorités compétentes l'ensemble des bordereaux de vidange afférents

En cas de raccordement des eaux pluviales sur le réseau privé d'eaux pluviales en domaine privé, la mise en place d'un système d'occultation du branchement en cas

de raccordement sur réseau public est obligatoire, conformément à l'article 44 du Règlement Sanitaire Départemental de Seine-et-Marne.

Autres réseaux : gaz – électricité – télécommunications

Toute construction neuve doit disposer de réseaux électriques jusqu'en limite de parcelle ou intégrés au bâti en cas d'implantation à l'alignement.

Dans le cas de lotissements ou de permis groupés, les réseaux de distribution sur voiries internes sont également obligatoirement enterrés.

Toute construction nouvelle, à l'exception des constructions annexes, doit être raccordée aux réseaux de câbles ou de fibre optique lorsqu'ils existent. Dans tous les cas, l'installation doit être conçue de sorte à rendre possible le raccordement au moment de la réalisation des travaux. Les opérations d'aménagement d'ensemble doivent prévoir la réalisation de fourreaux enterrés en attente jusqu'en limite de parcelle et sous les voies de desserte.

Déchets

Les constructions doivent prendre en compte et appliquer les dispositions des règlements communaux et supra-communaux en termes de collecte des déchets lorsqu'elles sont plus contraignantes que le présent règlement.

Dans le cadre du PLU de Moissy-Cramayel, le règlement du Syndicat Intercommunal à Vocation Multiples (SIVOM) s'applique.

Pour les constructions nouvelles :

Toute construction nouvelle à destination d'habitation ou d'hôtel et autres hébergements touristiques comporte un ou plusieurs locaux permettant le remisage, hors de la voie publique, des conteneurs de déchets ménagers et assimilés.

Les constructions d'habitation comportant au moins 4 logements disposent (à l'exception des secteurs de collecte rattachés à des colonnes enterrées ou semi-enterrées) :

- d'un local de stockage des déchets ménagers (ordures ménagères, emballage ménagers...), complété d'un lieu de stockage pour les encombrants et en cas de groupement, de constructions d'aires externes en attente de collecte, facilement accessible depuis la voie de desserte ;
- chaque bâtiment doit intégrer un espace dédié à la gestion des déchets ménagers à l'intérieur de la construction (locaux internes).

Pour toute nouvelle construction, un emplacement devra être prévu pour permettre la mise en place d'un système de compostage bio déchets (individuel et/ou collectif).

Pour les constructions existantes : Les locaux existants destinés aux déchets ménagers sont maintenus pour cet usage ou déplacés dans un autre local présentant au minimum la surface du local existant. En cas d'absence de locaux existants destinés aux déchets ménagers, le projet de réhabilitation en prévoit la réalisation, dans la mesure du possible.

La collecte des déchets est assurée :

- en porte à porte lorsque la voie de desserte dispose des caractéristiques nécessaires aux systèmes d'élimination des déchets, le permettent (telles que largeur, portance, tracé, topographie, aire de retournement, adaptés aux véhicules de collecte)
- à défaut, à partir des points de présentation des déchets ménagers aux fins de collecte, dès lors qu'ils sont localisés le long d'une voie présentant les caractéristiques précitées.

L'usage de point d'apport volontaire pourra être étudié à partir de projets de 35 logements et devra être validé par le SIVOM.

2.9 ABSTRACTION DE PRESCRIPTION

Il peut être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 2 à 8 du « 2.8 Application des règles d'urbanisme » pour :

- ▶ La réparation et l'aménagement, sans modification du volume extérieur ni de l'aspect extérieur, des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du plan local d'urbanisme, sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à un changement de destination, ni à la division et/ou création de logements supplémentaires
- ▶ Les constructions d'équipements d'infrastructure liés à la voirie et aux réseaux divers (transformateurs, réservoirs d'eau potable, postes de détente de gaz, station d'épuration...),
- ▶ Les aménagements, ouvrages ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur (transformateur, pylône, antenne, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, incinérateur, station d'épuration, bassin de retenue...).

2.10 LA COMMUNE FACE AUX RISQUES

Selon le principe de précaution, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels majeurs marquant la commune.

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires, adaptées, pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

En cas de vente de parcelles identifiées en zone d'aléas moyen et forts pour le retrait-gonflement des argiles, le code de la construction impose au vendeur la production d'une étude géotechnique, ainsi que l'application de mesures constructives spécifiques.

Le territoire de Moissy-Cramayel est concerné par plusieurs risques naturels :

- Le risque de remontée de nappes aquifères en cas de forte pluviométrie. Le nord du territoire est impacté par ce risque ainsi qu'une partie des zones urbanisées. Dans ces secteurs, les sous-sols doivent être conçus de façon à permettre l'évacuation des eaux après la crue en prévoyant, le cas échéant un cuvelage étanche. Le rabattement de nappe est interdit. Les secteurs sont identifiés en annexe 5.2 du plan de zonage.
- Le risque de gonflement-retrait des argiles qui peut se traduire par une variation sensible de volume des substrats de nature argileuse ou marno-argileuse à raison de leur teneur en eau : contraction des sols en période de sécheresse et gonflement au retour des pluies, pouvant entraîner des désordres sur les constructions concernées. Selon la carte des aléas établie par le BRGM, la sensibilité du territoire moisséen à ce type de risque est moyenne sur l'ensemble du territoire. Il appartient aux pétitionnaires de conduire les études géotechniques nécessaires avant tout projet de construction afin d'intégrer les dispositifs de fondation nécessaires.

Pour tout renseignement complémentaire, il est conseillé de se reporter à la brochure "Construire en terrain argileux" éditée par le Ministère (lien : https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/construire_en_terrain_argileux_reglementation_et_bonnes_pratiques.pdf)

Le territoire de Moissy-Cramayel est concerné par la présence de plusieurs établissements pouvant présenter des risques technologiques pour leur voisinage ("installations classées au titre de la protection de l'environnement" - ICPE - soumis à autorisation, Secteurs D'Informations des Sols et sites et anciens sites pollués⁴).

Toute activité ou installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE), notamment l'entrepôt GEODIS CL GEOPARTS (rue Denis Papin) et la société PROLOGIS France XCV (Parc logistique Les Chevrons), est soumise à la réglementation spécifique prévue par le Code de l'environnement, en plus des dispositions du présent règlement.

⁴ Voir Rapport de présentation – Etat Initial de l'Environnement

Le respect de cette réglementation conditionne la délivrance des autorisations d'urbanisme et la réalisation des travaux correspondants.

Des ouvrages de transports de matières dangereuses (canalisations de gaz naturel ou assimilé, produits chimiques, hydrocarbures) sont également présents sur le territoire, justifiant des mesures de restriction à toute urbanisation et/ou constructions (notamment celles recevant du public ou dédiées à l'habitation) au droit de leur passage sur des bandes de largeurs diverses (fonction de l'intensité du risque encouru). Afin de prendre connaissance des contraintes liées à la présence de ces canalisations, il convient de se référer aux dispositions inscrites dans l'arrêté préfectoral n°2023/36/DCSE/BPE/SERV du 16 janvier 2023, intégré aux annexes du PLU.

Les dispositions du Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT)⁵ approuvé le 14 décembre 2010 sont à prendre en compte en lien avec la SOGIF, société fabricante de gaz. Un périmètre de danger est défini.

Un cercle de 270 m de rayon localisé au centre de la fosse de rétention commune aux stockages B04 et B05, trois zones réglementées : G, r et B.

- **G** : Cette zone a pour but de conserver et de pérenniser l'activité de la SOGIF
- **r** : ce périmètre admet uniquement l'accueil d'activité industrielle compatibles avec l'activité de la SOGIF,
- **B** : cette zone autorise l'urbanisation de type « zones d'activités » avec une population active non-résidente.

Les servitudes d'utilité publique et les plans afférents reprennent ces diverses sujétions en bonne information du public et sont annexés au PLU.

2.11 DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES HUMIDES

Le territoire de la commune de Moissy-Cramayel est soumis aux dispositions du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Seine Normandie.

La partie nord de la commune se trouve dans l'aire d'application du SAGE de l'Yerres.

Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin versant de l'Yerres (SAGE de l'Yerres) est un document stratégique conçu pour améliorer la qualité de l'eau, protéger les milieux naturels (comme les cours d'eau ou les zones humides) et assurer une gestion équilibrée de la ressource en eau, en prenant en compte les effets du changement climatique.

⁵ Voir Annexes- Servitude d'utilité publique

Élaboré par la Commission Locale de l'Eau (CLE) du bassin versant de l'Yerres, ce document s'appuie sur les besoins et les enjeux locaux. Il s'adresse aussi bien aux collectivités qu'aux habitants ou porteurs de projets.

Le SAGE de l'Yerres a été approuvé par arrêté le 13 octobre 2011. Depuis, les enjeux ont évolué : données actualisées, nouvelles obligations réglementaires, adaptation nécessaire au changement climatique...

C'est pourquoi la CLE a décidé de réviser le SAGE en 2018. Cette révision permet de faire le point sur les actions déjà engagées, de mettre le document en cohérence avec le SDAGE 2022-2027 (le Schéma Directeur à l'échelle du bassin Seine-Normandie) et d'intégrer de nouveaux objectifs.

Le 27 mars 2024, la CLE a validé le projet de SAGE révisé. Suite à cette validation, une phase de consultation des assemblées sur le projet de SAGE a été réalisée, conformément aux articles L.212-3 à L.212-11 du Code de l'Environnement, entre le 15 avril et le 15 août 2024.

À l'issue de la consultation des assemblées, une phase de participation du public par voie électronique (PPVE) sur le projet de SAGE a été réalisée, conformément à l'article L.123-19 du Code de l'Environnement, du 1er juin au 30 juin 2025.

Enfin, le 17 septembre 2025, la CLE de l'Yerres s'est réunie et a approuvé à l'unanimité le SAGE révisé.

Le SAGE révisé a été approuvé par [l'Arrêté inter-préfectoral n° 2025/DDT/SEPR/172 portant approbation du SAGE du bassin de l'Yerres révisé.](#)

Il est effectivement entré en vigueur le 14 novembre 2025, suite à la publication de l'arrêté dans les registres des actes administratifs des départements de Seine-et-Marne ([RAA N°D77-12-11-2025, publié le 12 novembre 2025](#)), de l'Essonne ([RAA N°91-2025-278, publié le 12 novembre 2025](#)) et du Val-de-Marne ([RAA N° 179, publié le 14 novembre 2025\(ouverture dans un nouvel onglet\)](#)).

Le SAGE ainsi que la Direction Régionale et Interdépartementale de l'environnement, de l'aménagement et des Transports, identifient alors sur la commune de Moissy-Cramayel, des zones humides avérées et des zones humides probables. Il convient de les protéger et les préserver en cohérence avec les projets du territoire.

Il est nécessaire de rappeler que le pétitionnaire d'un projet d'aménagement doit déposer, en parallèle de sa demande de permis de construire ou d'aménager, un dossier d'autorisation ou de déclaration au titre de la loi sur l'eau, en fonction d'un certain nombre de critères (articles du règlement du SAGE de l'Yerres relatifs à la protection des zones humides et des milieux aquatiques).

Ce dossier doit être compatible au Plan d'Aménagement et de Gestion Durable du SAGE et conforme à son règlement. Même si un permis de construire ou d'aménager a été délivré, le pétitionnaire ne peut s'affranchir de l'autorisation de la Police de l'eau avant de démarrer son projet.

Les zones humides probables font l'objet d'une annexe au règlement graphique.

Dispositions applicables dans les secteurs impactés par des zones humides probables et à proximité

Les zones humides probables correspondent à des secteurs pour lesquels les informations existantes laissent présager une forte probabilité de zones humides qui reste à vérifier et dont les limites sont à préciser.

Dans toutes les zones, en cas de projets de création de de 15m² d'emprise au sol et plus sur ces secteurs ou les impactant, les porteurs de projet doivent caractériser réglementairement la présence de cette zone humide par des sondages pédologiques et une étude floristique selon les critères d'identification rédigés dans la Loi n°2019-773 du 24 juillet 2019 portant création de l'Office Français de la Biodiversité (OFB), avant toute modification d'usage du sol.

Dispositions applicables dans toutes les zones urbaines dans les secteurs impactés par des zones humides avérées

Les porteurs de projet doivent caractériser réglementairement la présence de cette zone humide par des sondages pédologiques et une étude floristique selon les critères d'identification rédigés dans la Loi n°2019-773 du 24 juillet 2019 portant création de l'Office Français de la Biodiversité (OFB), avant toute modification d'usage du sol.

Dans les zones humides, tout ouvrage portant atteinte à la zone humide et à son alimentation en eau est proscrit. 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 à partir de 500m² d'emprise au sol
- L'affouillement, exhaussements à partir 1m³
- La création de plans d'eau artificiels, le pompage
- Le drainage, le remblaiement, retournement, les dépôts divers ou le comblement
- Les sous-sols
- La plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone

Tout projet d'aménagement et de construction doit permettre le libre écoulement de l'eau, l'infiltration du sol et privilégier au maximum l'utilisation d'enrobés perméables.

Dispositions applicables dans toutes les zones naturelles et agricoles dans les secteurs impactés par des zones humides avérées

Les porteurs de projet doivent caractériser réglementairement la présence de cette zone humide par des sondages pédologiques et une étude floristique selon les cri-

tères d'identification rédigés dans la Loi n°2019-773 du 24 juillet 2019 portant création de l'Office Français de la Biodiversité (OFB), avant toute modification d'usage du sol.

Dans les zones humides, tout ouvrage portant atteinte à la zone humide et à son alimentation en eau est proscrit. L'occupation du sol ne peut être que naturelle. 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 à partir de 500m² d'emprise au sol
- L'affouillement, exhaussements à partir 1m³
- La création de plans d'eau artificiels, le pompage
- Le drainage, le remblaiement, le retournement, les dépôts divers ou le comblement
- L'imperméabilisation des sols
- La plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone.

Sont soumis à conditions particulières les occupations et utilisation du sol suivantes :

- Les travaux de restauration et de réhabilitation des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles (dessouchage, abattage, débroussaillage, élagage, modelés de terrain par terrassement et évacuation hors site, création de mares par terrassement en déblais, plantation d'espèces locales) sous réserve d'un plan de gestion ;
- Les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ce milieu humide, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

2.12 ISOLEMENT ACOUSTIQUE DES CONSTRUCTIONS

Le territoire de Moissy-Cramayel est concerné par le passage en zone urbaine de plusieurs infrastructures de transports ayant fait l'objet d'un classement en raison des nuisances sonores qu'elles génèrent : Voir arrêté préfectoral n° 99/DAI/1/CV/048 du 12 mars 1999 pour les voies routières, arrêté préfectoral 2022/DDT/SEPR/89 pour les voies ferrées, arrêté interministériel du 30 mai 1996 pour l'isolation acoustique.,

Sont concernés :

- La voie ferrée
- La RD402
- La RD57
- La N104
- L'autoroute A5a
- L'autoroute A5b
- L'autoroute A105
- L'axe principal : Avenue Jean Jaurès, avenue Philippe Bur, avenue Pasteur et avenue Pierre Aubergé

Ce classement détermine des bandes de largeur variable (30m, 100m ou 300m de part et d'autre de l'axe des voies considérées) à l'intérieur desquelles des normes d'isolation phonique sont imposées aux constructions destinées à l'habitation, l'hébergement ou l'accueil de public.

Toute construction comportant des pièces à usage d'habitation ou de travail doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

Isolement acoustique des constructions à destination d'habitation contre les bruits de transports terrestres

Nom de l'infrastructure	Délimitation du tronçon	Catégorie de l'infrastructure	Largeur du secteur affecté par le bruit	Type de tissu (rue en "U" ou tissu ouvert)
RD57	Totalité	3	100m	Tissu ouvert
RD402	Centre-ville	3	100m	Tissu ouvert
N104	Totalité	1	300m	Tissu ouvert
A5a	Totalité	1	300m	
A5b	Totalité	1	300m	
A105	Totalité	1	300m	
Axe principale	Totalité	4	30 m	Tissu ouvert

Nom de l'infrastructure	Délimitation du tronçon	Catégorie de l'infrastructure	Largeur du secteur affecté par le bruit	Type de tissu (rue en "U" ou tissu ouvert)
Ligne de chemin de fer	Totalité	1	300 m	Tissu ouvert

Dans une bande telle qu'indiquée ci-dessus, de part et d'autre de la voie, toute construction à usage d'habitation doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation.

Il convient également de respecter les dispositions du Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PBBE) adopté par la Communauté d'Agglomération Grand Paris Sud.

2.13 VALORISATION DES EAUX PLUVIALES

Une logique de gestion préventive des eaux pluviales (parkings absorbants, toitures végétalisées, noues infiltrantes, etc.) est à favoriser.

L'infiltration ou le stockage doivent être les premières solutions recherchées pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable est dirigé de préférence vers le milieu naturel.

Avant rejet au milieu naturel, il est également nécessaire de traiter l'effluent si ce dernier est pollué notamment par les hydrocarbures et/ou les métaux lourds. Ce traitement se fera de manière privilégiée à l'aide de techniques alternatives aux ouvrages de génie civil coûteux et nécessitant un entretien régulier.

Les projets doivent garantir, dans leur conception ou dans les mesures compensatoires qu'ils proposent, la réduction du ruissellement. Par exemple, les techniques de rétention des eaux à la parcelle (toitures végétalisées, noues filtrantes, parking absorbants, infiltration, réutilisation de l'eau pluviale pour l'arrosage, etc.), sont des solutions alternatives efficaces au rejet des eaux pluviales dans les réseaux.

Pour tout IOTA (installation, ouvrage, travaux, activité) nouveau ou lors d'extension de projet existant, l'objectif est de limiter les débits rejetés. Le débit de fuite maximum est déterminé par le dernier zonage pluvial mis à jour. Dès leur conception, les aménagements intègrent des dispositions techniques dites alternatives limitant le volume des eaux pluviales (création d'espaces verts...) et limitant ou écrêtant le débit de ces eaux (rétention en terrasse, bassin enterré ou à ciel ouvert, etc...) selon la préconisation 3.2.3 du SAGE de l'Yerres.

Les dimensions des voies privées doivent pouvoir permettre la récupération des eaux pluviales ou, à défaut, les matériaux pourront être le plus infiltrant possible vis-à-vis des eaux de ruissellement. Les choix des règles de gabarit, de hauteur, d'emprise au sol, etc..., sont faits en tenant compte des possibilités raisonnables de gestion des eaux pluviales et, le cas échéant, des techniques d'assainissement non collectif.

Dans la mesure du possible, l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords sont végétalisés pour favoriser l'infiltration quand elle est possible.

Le ruissellement dans les zones urbaines doit être réduit autant que possible par la mise en place de techniques alternatives aux bassins de rétention classiques des eaux pluviales et notamment les techniques de rétention, de réutilisation et d'infiltration : toitures végétalisées, cuves de rétention, chaussées-réservoirs, tranchées

de rétention, noues, bassins paysagers. Une sensibilisation est assurée par la Commission Local de l'Eau (CLE) en phase de mise en œuvre, présentant toutes les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales. La mise en place de la taxe pour la gestion des eaux pluviales urbaines aux termes de la Loi Grenelle 2 est également étudiée par les collectivités compétentes dans la gestion des eaux pluviales.

Dès que possible, il est conseillé de réutiliser les eaux usées traitées et les eaux pluviales pour l'arrosage ou le nettoyage des voiries.

2.14 ACCESSIBILITE DES LOGEMENTS

Conformément aux dispositions du décret n°2021-872 du 30 juin 2021, les bâtiments ou parties de bâtiments nouveaux doivent respecter les dispositions prévues aux articles R 162-1 à R 162-7 Code de la Construction et de l'Habitation pour les constructions neuves et aux articles R 163-1 et suivants pour les bâtiments existants à la date d'approbation du PLU concernant l'accessibilité du logement aux personnes handicapées.

2.15 DEFINITIONS

Les définitions s'appliquent à l'ensemble des règlements de zones.

AFFOUILLEMENT DE SOL

Opération qui consiste à retirer des matériaux du sol, provoquant ainsi un abaissement du terrain naturel. Cela correspond à des creusements qui doivent faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure ou égale à 100m² et si sa profondeur excède 2m.

ALBEDO

L'albédo est la part de réfléchissement d'une surface. Contrairement aux matériaux sombres qui absorbent l'énergie solaire, surchauffent puis réchauffent l'air, les revêtements à fort albédo réfléchissent une grande partie du rayonnement solaire et

restent ainsi « frais ». Leur utilisation permet donc de ralentir la formation d'îlots de chaleur urbains (température plus élevée dans les milieux urbains que dans les zones rurales environnantes) et de réduire l'inconfort thermique extérieur des usagers de manière générale.

ALIGNEMENT

C'est, pour la voirie, la limite entre le domaine privé et le domaine public. Lorsqu'il est prévu un élargissement de la voie par servitude d'alignement ou emplacement réservé, ce sont ces limites futures qui s'imposent.

ANNEXE

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale de 15m² d'emprise au sol maximum, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale

Ces constructions peuvent être contiguës à la construction principale. Leur hauteur totale ne doit pas excéder 3,50m.

ARBRE DE HAUTE TIGE

Un arbre de haute tige est, dans le cadre de ce règlement :

- tout résineux qui a un périmètre de tronc d'au moins 0,18 m à une hauteur de 1,50 m
- tout feuillu qui a un périmètre de tronc d'au moins 0,18 m à 1,50 m du sol

ATTIQUE

L'attique est un étage supérieur d'un édifice construit en retrait d'au moins 1m. Il peut s'agir du ou des deux derniers niveaux droits placés au sommet d'une construction. L'attique ne constitue pas, au sens du présent règlement, un élément de façade. Les saillies traditionnelles et éléments architecturaux ne font pas partis de l'attique.

BAIE

Ouverture qui, en raison de sa dimension, de son orientation, de sa conception, est indispensable pour assurer l'éclairage et l'aération d'une pièce principale d'habitation ou de travail. Des ouvertures caractérisées par des châssis fixe opaque ne permettant aucun vis-à-vis ne constituent pas des baies.

BATIMENT

Un bâtiment est une construction couverte et close.

CLÔTURES A CLAIRE-VOIE

Les clôtures à claire-voie sont composées de lame ou barreaudages espacés de 2 centimètres minimum laissant passer du jour entre eux. Une clôture de même composition mais au caractère plein, n'est pas considérée comme une clôture à claire-voie.

CONSTRUCTION

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

CONSTRUCTION EXISTANTE

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

EXHAUSSEMENT DE SOL

Opération qui consiste à surélever le niveau du terrain naturel par apport de matériaux (remblais), création de digues, surélévation, ou aménagements assimilables et qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure ou égale à 100 m² et si sa hauteur excède 2 mètres.

EXTENSION

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

FAÇADE

Ensemble ou partie des ouvrages qui constituent les parties verticales d'un bâtiment.

FRONT BÂTI

Ensemble urbain formé de bâtiments, au même alignement et de gabarits voisins, formant une façade plus ou moins continue donnant généralement sur l'espace public.

INSTALLATION CLASSEE

Un établissement industriel ou agricole, une carrière, ... entrent dans la catégorie des "installations classées pour la protection de l'environnement" quand ils peuvent être la cause de dangers ou d'inconvénients, notamment pour :

- la commodité du voisinage - la sécurité
- la salubrité
- la santé publique
- l'agriculture
- la protection de la nature et de l'environnement
- la conservation des sites et monuments

Dans un esprit de prévention, une réglementation stricte a été élaborée, soumettant l'ouverture de telles installations à un régime d'autorisation préalable ou de simple déclaration, selon le degré de gravité des nuisances dont elles peuvent être la cause : bruit, dangers d'explosion ou d'incendie, ...

JOUR DE SOUFFRANCE

Un jour de souffrance est une ouverture à verre dormant (c'est-à-dire un verre fixe et translucide ne laissant passer que la lumière, pas la vue). Il ne peut être établi qu'à 2,60 m au-dessus du plancher ou sol de la pièce si celle-ci est en rez-de-chaussée et à 1,90 m au-dessus du plancher pour les étages supérieurs. Ceux-ci ne sont pas considérés comme des baies lorsqu'ils sont sur les façades de constructions situées en retrait des limites séparatives.

LIMITE DE VOIE

Une limite de voie correspond à :

- la limite entre la propriété privée et le domaine public routier, au sens de l'article L.111-1 du code de la voirie routière, existant à la date d'approbation du PLU (alignement, plan d'alignement) ;
- la limite d'un emplacement réservé figurant au plan de zonage, destiné à la création d'une voie, d'une place ou d'un élargissement de voie ;
- la limite d'une future emprise (voie, place, mail) destinée à la circulation générale (automobile, et/ou cycliste, et/ou piétonne) prévue soit dans une orientation d'aménagement et de programmation ;

- la limite d'une future voie ou place prévue dans le cadre d'une opération d'aménagement ;
- la limite d'un parc public ou jardin public ;
- la limite d'emprise d'une voie privée.

LIMITES SEPARATIVES

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs parcelles, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques ou privées.

LOCAL ACCESSOIRE

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale. Une chambre d'hôte est considérée comme un local accessoire.

LOTISSEMENT

C'est la division d'une propriété foncière ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis.

Ne constituent pas des lotissements au sens du présent titre et ne sont soumis ni à déclaration préalable ni à permis d'aménager :

- a) Les divisions en propriété ou en jouissance effectuées par un propriétaire au profit de personnes qui ont obtenu un permis de construire ou d'aménager portant sur la création d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation ;
- b) Les divisions effectuées dans le cadre d'une opération de remembrement réalisée par une association foncière urbaine autorisée ou constituée d'office régie par le chapitre II du titre II du livre III ;
- c) Les divisions effectuées par l'aménageur à l'intérieur d'une zone d'aménagement concerté ;
- d) Les divisions de terrains effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R*431-24 ;

e) Les détachements de terrains supportant des bâtiments qui ne sont pas destinés à être démolis ;

f) Les détachements de terrain d'une propriété en vue d'un rattachement à une propriété contiguë ;

g) Les détachements de terrain par l'effet d'une expropriation, d'une cession amiable consentie après déclaration d'utilité publique et, lorsqu'il en est donné acte par ordonnance du juge de l'expropriation, d'une cession amiable antérieure à une déclaration d'utilité publique ;

h) Les détachements de terrains réservés acquis par les collectivités publiques dans les conditions prévues aux articles L. 230-1 à L. 230-6 ;

i) Les détachements de terrains résultant de l'application de l'article L. 332-10 dans sa rédaction en vigueur avant la loi n° 2010-1658 du 29 décembre 2010 de finances rectificative pour 2010, ou de l'application de l'article L. 332-11-3.

MUR BAHUT

Élément de clôture qui permet de séparer l'espace privé de l'espace public. Il prend la forme d'un muret sur lequel repose une grille, des barreaux ou des travées de clôture.

OUVERTURE

Une ouverture est un percement dans un mur : porte, fenêtre, baie...

PLACE COMMANDEE

Une place de stationnement commandée est une place qui n'est pas accessible directement depuis la voie de desserte mais en passant par une autre place de stationnement.

RETRAIT

Le retrait est la distance perpendiculaire mesurée horizontalement de tout point d'une construction par rapport aux limites séparatives.

SEQUENCE URBAINE

Répétition d'éléments identiques du paysage urbain (façades, clôtures, éléments architecturaux...) qui constituent un ensemble significatif. Une rupture marquée de ces éléments donne fin à une séquence urbaine.

SOUS-SOL

Etage partiellement enterré ou souterrain d'une construction.

SURFACE DE PLANCHER

Unité de calcul des surfaces des constructions servant à la délivrance des autorisations d'urbanisme. La surface de plancher d'une construction correspond à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment après déduction⁶

UNITE FONCIERE

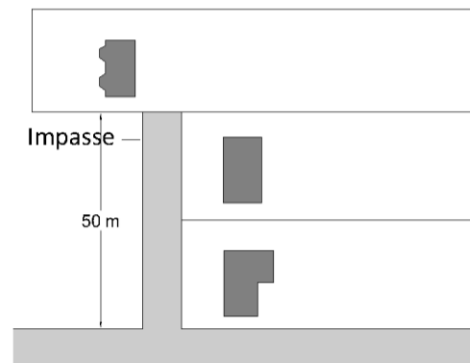
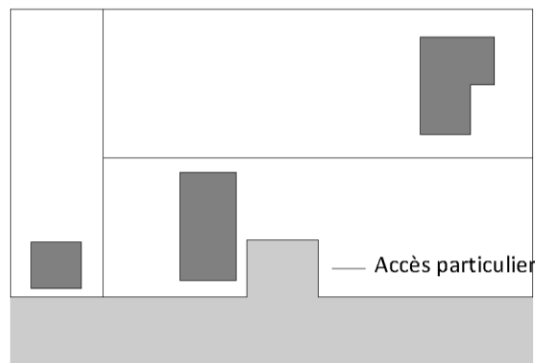
Elle est constituée par l'ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou à la même indivision.

La parcelle ou l'unité foncière sont les seules notions retenues pour l'application du règlement du PLU.

VOIE EN IMPASSE

Les voies en impasse ne comportent qu'un seul accès à partir d'une autre voie, que leur partie terminale soit ou non aménagée pour permettre les demi-tours.

L'accès particulier est la partie de terrain possédant les caractéristiques d'une voie mais ne desservant qu'une seule propriété.



⁶ Article R111-22 du code de l'urbanisme

VOIE PRIVEE

Constitue une voie privée pour l'application du présent règlement, tout passage desservant au moins deux terrains et disposant des aménagements nécessaires à la circulation tant des personnes que des véhicules, sans distinction de son régime de propriété (indivision, servitudes de passage, etc ...).

VOIE PUBLIQUE

L'emprise d'une voie publique est délimitée par l'alignement.

L'alignement d'une voie constitue la limite entre le domaine public et le domaine privé. On dit que l'on construit "à l'alignement" lorsqu'une construction est édifiée en bordure du domaine public.

Lorsqu'il existe un plan d'alignement, ou si le PLU prévoit l'élargissement d'une voie, l'alignement constitue la limite entre le domaine public futur et le domaine privé.

ZONE NON AEDIFICANDI

Il s'agit d'une zone où toute construction est interdite (par exemple en bordure des autoroutes) à l'exception des installations nécessaires au fonctionnement du service public. Sa limite figure au plan de zonage.

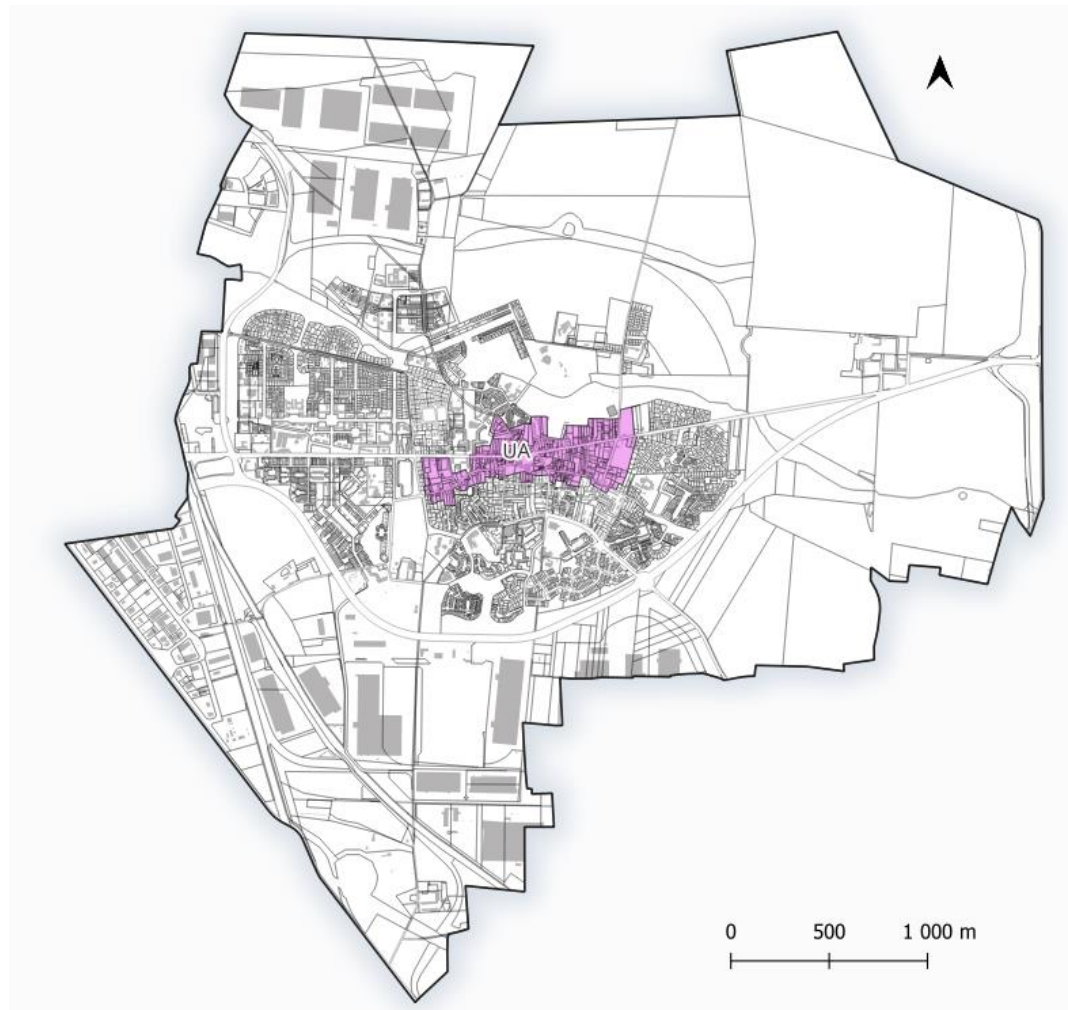


3

TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

3.1 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Les dispositions réglementaires relatives à la zone UA s'appliquent de façon complémentaire avec les dispositions générales édictées au titre 2 du présent règlement.



Caractère et vocation de la zone UA

Il s'agit généralement du secteur urbain aggloméré dense du centre-ville avec une forte densité de construction. La zone UA englobe, entre autres, le cœur historique à vocation mixte habitat, activités, commerces et services. Une partie du secteur est situé dans le périmètre de l'Eglise, monument historique. En conséquence, des prescriptions supplémentaires peuvent être édictées par l'Architecte des Bâtiments de France, lesquelles s'imposent aux pétitionnaires.

La zone UA est également concernée par l'OAP n°1 relative au secteur du centre-ville. Les dispositions réglementaires de celle-ci s'appliquent donc de façon complémentaire.

3.1.2 ARTICLE UA 1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Destinations	Sous-destinations	Zone UA		
		Autorisation	Autorisation sous conditions	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
Habitation	Logement	X		
	Hébergement	X		
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros			X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Cinéma	X		
	Hôtels	X		
	Autres hébergements touristiques			X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Equipements sportifs	X		
	Lieux de culte		X	
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie		X	
	Entrepôt			X
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition			X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			X

Sont interdits :

- les dépôts de toute nature (ferrailles, matériaux, déchets, récupération de voitures, etc...),
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les aires de jeu et de loisirs, sauf celles liées aux occupations autorisées,
- les terrains de camping et de caravanage,
- les affouillements et exhaussements de sol, sauf ceux liés à l'assainissement pluvial, ou strictement indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) ou non,
- toute autre occupation ou utilisation que celles listées à l'article UA1.

Sont admises sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les établissements à usage d'activités et les industries, sous réserve que celles-ci ne présentent pas de nuisances pour le voisinage (sécurité, bruit, pollutions, stationnement...), et dans la mesure où les besoins en infrastructures de voirie, en stationnement sur la voie publique et en réseaux divers n'en soient pas augmentés de façon significative,
- L'extension et/ou la construction de bâtiments à destination de lieu de culte, sur la même unité foncière et régulièrement autorisés, dans la limite de 30% de la surface de plancher existante de cette même destination à la date d'approbation du PLU,
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés et plus spécifiquement les constructions et installations d'équipements techniques directement liés à l'alimentation en eau, à l'assainissement, à la sécurité, à l'énergie, au transport ferroviaire, à l'exploitation ou la recherche d'hydrocarbures, ou encore aux télécommunications.

3.1.3 ARTICLE UA 2 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

La zone UA est une zone urbaine mixte. Elle fait également l'objet de linéaires commerce et service.

Afin de favoriser la mixité sociale et une offre résidentielle diversifiée tout projet de construction de logements comportant au moins 3 logements devra comporter, parmi les logements réalisés, au moins 60 % de logements de type T3 ou plus (comportant au moins trois pièces principales). La proportion exigée est à arrondir à l'entier supérieur.

Cette règle s'applique à l'ensemble des opérations de création de logements, hors réhabilitation légère et changement de destination sans travaux.

Par dérogation motivée et justifiée, l'autorité compétente peut autoriser des adaptations mineures tenant compte des contraintes techniques ou du bâti existant, sous réserve de ne pas remettre en cause l'objectif de mixité poursuivi.

3.1.4 ARTICLE UA 3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.1.4.1 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

Règle générale

Les constructions sont implantées à l'alignement ou en recul de 5m maximum sauf en cas de terrains situés en second rang et desservis par une voie privée. Dans ce cas, les constructions sont implantées en recul de l'alignement de 5m minimum.

Afin de contribuer à la qualité du paysage urbain et d'éviter toute monotonie architecturale, les constructions présentant une longueur de façade supérieure à 15 m doivent être séquencées, c'est-à-dire rythmées par des retraits, avancées, jeux de volumes, ou tout autre détail architectural (loggias, porches, décrochés, jardins d'accompagnement...) permettant de rompre l'uniformité des façades et d'offrir des respirations visuelles.

Ce séquençage doit s'adapter au contexte urbain existant et favoriser l'insertion harmonieuse dans la séquence bâtie du quartier.

Règles qualitatives

Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une implantation différente de celle prévue ci-dessus peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

- lorsque l'implantation d'une construction ne peut pas être conforme à la règle en raison de la préservation d'un élément ou d'un espace végétal identifié au plan de zonage au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. Dans ce cas, le choix d'implantation de la construction est déterminé afin de mettre en valeur cet élément, tout en prenant en compte la morphologie urbaine environnante ;
- lorsqu'il s'agit de l'implantation d'une construction qui s'inscrit dans une séquence urbaine significative dont l'organisation morphologique particulière ne correspond pas à la règle. Dans ce cas, la construction est implantée en

- respectant la même implantation qu'une des constructions édifiées sur un des terrains limitrophes ;
- lorsqu'il s'agit de travaux d'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLU implantées différemment de la règle. Dans ce cas, l'extension peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante.

Les dispositions l'article 3.1.4.1 ne s'appliquent pas :

- Aux équipements d'intérêt collectif et de services publics

3.1.4.2 Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être édifiées sur au moins une des limites séparatives latérales. Les constructions peuvent également être édifiées sur les deux limites séparatives latérales.

En cas de retrait par rapport aux limites séparatives, celui-ci est au moins égal à 3m pour les façades de construction ne comportant pas de baie et 6m pour les façades de construction comportant des baies.

Les piscines non couvertes doivent être implantées en retrait de 3 m minimum des limites séparatives latérales et de fond de terrain.

La création de baie sur les façades des constructions implantées sur les limites séparatives est interdite.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

- Aux équipements d'intérêt collectif et de services publics ;

3.1.4.3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre deux constructions non contiguës implantées sur un même terrain est au moins égale à 6m.

Cette distance peut être ramenée à 3m pour les parties de constructions ne comportant pas d'ouverture.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

- Aux équipements d'intérêt collectif et de services publics ;

3.1.4.4 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol ne doit pas excéder 60 % de la surface du terrain.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

- Aux équipements d'intérêt collectif et de services publics ;

Lorsqu'un projet comprend à la fois un équipement public et une construction à destination d'habitation la règle ne s'applique pas.

3.1.4.5 Hauteur maximale des constructions

Règle générale

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 10,5m au faitage.

Cette hauteur peut être portée à 11m maximum en cas de rez-de-chaussée à destination commerciale d'une hauteur maximum de 3,50m.

Règles qualitatives

Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une hauteur moins importante de celle prévue ci-dessus peut être imposée afin de favoriser un épannelage des constructions.

3.1.5 ARTICLE UA 4 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

3.1.5.1 Toitures

Pour les constructions principales, la conception des toitures doit respecter une simplicité de forme. Celles-ci doivent comporter au moins 2 pentes comprises entre 30 et 45 degrés sur l'horizontale sans débord en pignon.

En cas d'extension, la toiture devra se faire en harmonie avec la construction d'origine.

Toutefois, pour les constructions annexes et les extensions, les toitures terrasses sont autorisées et les toitures pourront être de plus faible pente.

Différents types de toiture tels que terrasse, à pans ou formes contemporaines sont admis dès lors qu'ils respectent une harmonie d'ensemble et des proportions cohérentes avec ceux des constructions avoisinantes.

La réalisation des toitures végétalisées privilégie une qualité de mise en œuvre, un choix pertinent de dispositifs limitant leur entretien, afin d'assurer et de garantir une pérennité des végétaux.

Les toitures terrasses des parties de construction qui développent une emprise au sol plus importante que celle des niveaux supérieurs sont végétalisées ou sont utilisées pour la rétention des eaux pluviales, sur la majorité de leur surface, sauf dans le cas de contraintes techniques ou d'utilisation de la toiture à un usage particulier tel que circulation, usage privatif.

Les équipements techniques situés en toiture tels que système de refroidissement, chauffage, accès aux toitures sont intégrés qualitativement de manière à ne pas porter atteinte à l'intégrité architecturale de la construction, ni au paysage urbain.

Les garde-corps font l'objet d'une mise en œuvre qualitative et sont intégrés dès la conception du projet, de façon à éviter une dénaturation de la construction.

3.1.5.2 Ouvertures

Pour les bâtiments anciens à réhabiliter ou à rénover, les percements verticaux (plus hauts que larges) existants assurant l'éclairage doivent le rester et conserver leurs dimensions actuelles sauf s'il est manifeste qu'elles ont été modifiées ; dans ce cas leurs proportions anciennes doivent être restituées et être harmonieusement répartis en façade afin de maintenir un équilibre satisfaisant entre les pleins et les vides.

Le remplacement des menuiseries existantes devra se faire à l'identique (matière, dimensions, dessin de profils, calepinage...) ou en correspondance avec l'identité esthétique du bâti existant. Les menuiseries en bois peint doivent donc être privilégiées, conformément aux pratiques traditionnelles où la peinture jouait un rôle protecteur essentiel, notamment dans un contexte où les essences de bois utilisées aujourd'hui ne sont pas locales et nécessitent une finition adaptée. Le bois laissé brut ou simplement lasuré ne correspond pas aux usages anciens et n'est donc pas autorisé. L'emploi de matériaux tels que le PVC ou l'aluminium est à éviter dans un tel contexte, de même que les matériaux imitant l'aspect d'un autre (par exemple les résines ou composites à effet bois), car ils altèrent l'authenticité architecturale et introduisent des éléments anachroniques.

Dans les constructions neuves ou récentes, les percements des ouvertures assurant l'éclairage seront bien composés en façades afin d'obtenir un équilibre entre les pleins et les vides. Les menuiseries devront également respecter une cohérence architecturale avec le bâtiment concerné et son environnement. À ce titre, les matériaux tels que le bois ou l'aluminium peuvent être utilisés, à condition qu'ils soient de qualité, sans imitation d'autres matières, et correctement intégrés au projet. Le PVC (sauf s'il est d'origine) ainsi que les matériaux à aspect imitatif restent interdits dans un souci de préserver les caractéristiques architecturales des édifices existants.

Comme pour le bâti ancien, les menuiseries doivent être peintes ou teintées dans la masse : cette finition contribue à l'harmonie générale des façades tout en assurant une protection efficace du matériau.

Dans tous les cas, les teintes utilisées devront s'inscrire dans une palette cohérente avec l'architecture locale.

Les couleurs vives ou saturées, susceptibles d'introduire des dissonances visuelles, sont interdites. Le blanc pur peut être envisagé sous réserve qu'il soit compatible, tant sur le plan chromatique que stylistique, avec le traitement architectural du bâtiment.

La somme des largeurs des ouvertures de toiture ne devra pas excéder la moitié de la longueur de la toiture.

Les volets existants dont l'état sanitaire le permet, doivent être conservés et remis en état. Les volets doivent être en bois ou aluminium et présenter l'aspect de volets traditionnels (à barres horizontales, sans écharpe et peints), ou de volets persiennes. Les nuances de blancs peuvent être autorisées pour les volets, coffres et menuiseries suivant le contexte bâti du projet.

Pour les constructions neuves, les volets à enroulement sont admis, à condition que le coffre ne soit pas visible en façade sur rue et qu'il se déroule en fond de tableau.

3.1.5.3 Façades

Les façades des constructions seront recouvertes d'un enduit. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings...) est interdit.

Les ravalements doivent être exécutés en respectant les matériaux de façades d'origine sans atténuer aucun détail.

Les travaux sur façade doivent mettre en valeur les détails, permettre la suppression des ajouts qui dénaturent le caractère de la façade, la réutilisation de matériaux traditionnels. Notamment les modénatures doivent être conservées ou restituées à l'identique.

Tous les ouvrages métalliques de protection (garde-corps, barreaudage de défense, ...) seront droits, verticaux et en tableau. Ils présenteront une simplicité d'aspect.

Pour les vérandas, seront privilégiées les structures métalliques peintes et composées de panneaux transparents et/ou opaques.

Les projets concernant des équipements publics pourront toutefois présenter des caractéristiques architecturales, des traitements de façades ou des matériaux spécifiques adaptés à leur fonction et à leur vocation, sous réserve d'assurer une bonne intégration paysagère et urbaine.

Façades commerciales

Les aménagements des façades commerciales ne doivent pas dépasser en hauteur le niveau du rez-de-chaussée.

Les percements de vitrines ne doivent pas dépasser les limites séparatives des immeubles même lorsqu'il s'agit d'une même activité, et doivent être axés sur les baies des étages supérieurs.

Les dispositifs de protection des vitrines de type rideaux de fer doivent présenter un aspect translucide ou ajouré et en aucun cas être pleins.

3.1.5.4 Annexes

En règle générale, les bâtiments annexes doivent être construits en harmonie de matériaux et de teinte avec la construction principale.

Les abris de jardin devront être réalisés en bois naturel ou constitués de matériaux identiques à la construction principale.

3.1.5.5 Clôtures

Les clôtures doivent respecter les effets de continuité visuelle et urbaine. Elles doivent également s'intégrer aux clôtures limitrophes.

Toute utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire (notamment les canisses, claustras, bâches ou tout autre dispositif occultant souple...) est interdite pour les clôtures sur rue et à éviter pour les clôtures en limites séparatives.

Clôtures sur rue

Les clôtures doivent être implantées à l'alignement de la voie, sauf en cas d'impossibilité technique.

Les murs et grilles anciens doivent être conservés dans la mesure du possible, sauf en cas d'impossibilité technique.

Elles sont constituées :

- Soit en maçonnerie de moellons apparents,
Soit d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,80m, surmonté d'une grille surmontée d'un barreaudage vertical doublé ou non d'une haie. Un habillage de type festonnage est autorisé à condition d'être ajourés sur un minimum de 10% de la surface de cet habillage.

Les couleurs et l'aspect des clôtures doit être en harmonie des clôtures et constructions environnantes.

Les portails et portillons doivent présenter une simplicité d'aspect et être en harmonie avec le reste de la clôture. Il est recommandé l'usage de coloris vert, noir, gris, ou beige.

La hauteur totale de la clôture en front de voie est limitée à 2m (compris portails et portillons), à l'exception de murs ou grilles anciens existants ou réutilisés.

Clôtures séparatives

Les clôtures séparatives entre terrains voisins ne peuvent pas excéder 2m de hauteur par rapport au terrain naturel.

Lorsqu'elles sont composées d'un mur, elles doivent être réalisées en unité de matériaux et de couleur avec la construction. Elles doivent en tout état de cause ménager en partie basse, au ras du sol, des espaces ajourés de 0,15 x 0,15m minimum à intervalles réguliers, de façon à permettre l'écoulement des eaux et les déplacements de la petite faune.

Les plaques en béton sont interdites.

Les clôtures des équipements publics peuvent, en fonction des nécessités liées à leur usage et à la sécurité, présenter une hauteur supérieure à celle inscrite dans le présent article, sous réserve d'assurer une intégration paysagère satisfaisante.

Les dispositions du présent règlement relatives aux clôtures ne s'appliquent pas aux clôtures nécessaires à la protection, l'exploitation, ou la gestion des emprises des autoroutes et voies assimilées situées sur le territoire communal.

3.1.5.6 Dispositifs favorisant les économies d'énergie et l'adaptation climatique

Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que panneaux solaires, éoliennes, toitures végétalisées, rehaussement de couverture pour isolation thermique etc... sont autorisés en saillies des toitures à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant et que cela ne génère pas de nuisance pour le voisinage.

Dans le cadre de la lutte contre le phénomène d'îlots de chaleur urbain, l'emploi de revêtements de sols pour les espaces extérieurs doit privilégier les tons clairs caractérisés par un albédo élevé.

Pour les cheminements et espaces de circulation (piéton, véhicules), seront privilégiés les matériaux perméables afin de favoriser l'infiltration des eaux.

3.1.6 ARTICLE UA 5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

3.1.6.1 Coefficient de pleine terre

Au moins 25% de la surface du terrain doit être maintenue en espaces verts de pleine terre.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

- Aux équipements d'intérêt collectif et de services publics

3.1.6.2 Espaces libres et obligations de planter

Les normes de plantation des espaces libres non bâtis applicables sont indiquées au titre 2 du présent règlement. Les marges de reculement en bordure de voie sont comprises en tant qu'espaces libres non bâtis.

3.1.7 ARTICLE UA 6 : STATIONNEMENT

Destination de la construction	Sous-destination de la construction	Nombre de place exigé en dehors du périmètre de 500m autour d'une gare	Nombre de place exigé dans le périmètre de 500m autour d'une gare
Habitation	Logement	T1, T2 et T3 : 1 place par logement T4 et plus : 2 places par logement S'ajoute une place visiteurs par tranches de 10 logements (toute tranche entamée est dû)	1 place minimum par logement

Les dispositions relatives au stationnement et indiquées au titre 2 du présent règlement restent applicables.

3.1.8 ARTICLE UA 7 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

3.1.8.1 Accès

Les dispositions relatives aux accès sont indiquées au titre 2 du présent règlement.

3.1.8.2 Voirie

Les dispositions relatives à la voirie sont indiquées au titre 2 du présent règlement.

3.1.9 ARTICLE UA 8 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les dispositions relatives aux réseaux sont indiquées au titre 2 du présent règlement.

3.2 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Les dispositions réglementaires relatives à la zone UB s'appliquent de façon complémentaire avec les dispositions générales édictées au titre 2 du présent règlement.



Caractère et vocation de la zone UB

Zone urbaine mixte relativement dense qui regroupe les espaces intermédiaires d'habitat collectif et de pavillons à proximité du centre-ville et axes structurants. La zone UB est concernée par l'OAP n°1 relative au secteur du centre-ville. Les dispositions réglementaires de celle-ci s'appliquent donc de façon complémentaire.

3.2.1 ARTICLE UB 1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Destinations	Sous-destinations	Zone UB		
		Autorisation	Autorisation sous conditions	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
Habitation	Logement	X		
	Hébergement	X		
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros			X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Cinéma	X		
	Hôtels	X		
	Autres hébergements touristiques			X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Equipements sportifs	X		
	Lieux de culte			X
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition			X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			X

Sont interdits :

- les dépôts de toute nature (ferrailles, matériaux, déchets, récupération de voitures, etc...),
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les aires de jeu et de loisirs, sauf celles liées aux occupations autorisées,
- les terrains de camping et de caravanage,
- les activités de stockage-entrepotage,
- les affouillements et exhaussements de sol, sauf ceux liés à l'assainissement pluvial, ou strictement indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés,
- toute autre occupation ou utilisation que celles listées à l'article UB1,
- les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE).

Sont admises sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les établissements à usage d'activités, sous réserve que celles-ci ne présentent pas de nuisances pour le voisinage (sécurité, bruit, pollutions, stationnement...), et dans la mesure où les besoins en infrastructures de voirie, en stationnement sur la voie publique et en réseaux divers n'en soient pas augmentés de façon significative,
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés et plus spécifiquement les constructions et installations d'équipements techniques directement liés à l'alimentation en eau, à l'assainissement, à la sécurité, à l'énergie, au transport ferroviaire, à l'exploitation ou la recherche d'hydrocarbures, ou encore aux télécommunications.

3.2.2 ARTICLE UB 2 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

La zone UB est une zone urbaine mixte.

Afin de favoriser la mixité sociale et une offre résidentielle diversifiée tout projet de construction de logements comportant au moins 3 logements devra comporter, parmi les logements réalisés, au moins 60 % de logements de type T3 ou plus (comportant au moins trois pièces principales). La proportion exigée est à arrondir à l'entier supérieur.

Cette règle s'applique à l'ensemble des opérations de création de logements, hors réhabilitation légère et changement de destination sans travaux.

Par dérogation motivée et justifiée, l'autorité compétente peut autoriser des adaptations mineures tenant compte des contraintes techniques ou du bâti existant, sous réserve de ne pas remettre en cause l'objectif de mixité poursuivi.

3.2.3 ARTICLE UB 3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.2.3.1 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

Règle générale

Les constructions sont implantées à l'alignement ou en recul.
En cas d'implantation en recul, la distance de recul minimum est de 3m.

Les constructions dont la longueur des façades est supérieure à 15 m doivent être rythmées par des retraits et autres détails architecturaux afin de rompre leur uniformité.

Règles qualitatives

Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une implantation différente de celle prévue ci-dessus peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

- lorsque l'implantation d'une construction ne peut pas être conforme à la règle en raison de la préservation d'un élément ou d'un espace végétal identifié au plan de zonage au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. Dans ce cas, le choix d'implantation de la construction est déterminé afin de mettre en valeur cet élément, tout en prenant en compte la morphologie urbaine environnante ;
- lorsqu'il s'agit de l'implantation d'une construction qui s'inscrit dans une séquence urbaine significative dont l'organisation morphologique particulière ne correspond pas à la règle. Dans ce cas, la construction est implantée en respectant la même implantation qu'une des constructions édifiées sur un des terrains limitrophes ;
- lorsqu'il s'agit de travaux d'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLU implantées différemment de la règle. Dans ce cas, l'extension peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante.

Les dispositions de l'article 3.2.4.1 ne s'appliquent pas :

- Aux équipements d'intérêt collectif et de services publics

3.2.3.2 Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

Règle générale

Les constructions sont implantées sur une limite séparative latérale, sur les deux limites séparatives latérales ou en retrait des limites séparatives.

En cas de retrait par rapport aux limites séparatives, celui-ci est au moins égal à 6m en cas de façade comportant des baies, 3m pour les autres cas.

Les jours de souffrances sont interdits en limites séparatives.

La création de baie sur les façades des constructions implantées sur les limites séparatives est interdite.

Pour les constructions situées en limite de la zone UC et en cas de retrait, celui-ci devra être de 8 m minimum.

Règles qualitatives

Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une implantation différente de celle prévue ci-dessus peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

- lorsqu'il s'agit de travaux d'extension de constructions existantes représentant au plus 30% de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLU implantées différemment de la règle. Dans ce cas, l'extension peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante.

Les dispositions de l'article 3.3.4.2 ne s'appliquent pas :

- Aux équipements d'intérêt collectif et de services publics

3.2.3.3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre deux constructions non contiguës implantées sur un même terrain est au moins égale à 6 m. La distance peut être ramenée à 3m pour les façades de constructions ne comportant pas de baies.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

- Aux équipements d'intérêt collectif et de services publics

3.2.3.4 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol ne doit pas excéder 50 % de la surface du terrain.

Dans le périmètre de renouvellement urbain de la résidence du Parc, identifié sur le plan de zonage, l'emprise au sol n'est pas réglementée.

3.2.3.5 Hauteur maximale des constructions

Règle générale

La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 15m, soit R+3+attique

Règles qualitatives

Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une hauteur moins importante de celle prévue ci-dessus peut être imposée afin de favoriser un épannelage des constructions.

3.2.4 ARTICLE UB 4 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

3.2.4.1 Toitures

La réalisation des toitures végétalisées privilégie une qualité de mise en œuvre, un choix pertinent de dispositifs limitant leur entretien, afin d'assurer et de garantir une pérennité des végétaux.

Les toitures terrasses des parties de construction qui développent une emprise au sol plus importante que celle des niveaux supérieurs sont végétalisées ou sont utilisées pour la rétention des eaux pluviales, sur la majorité de leur surface, sauf dans le cas de contraintes techniques ou d'utilisation de la toiture à un usage particulier tel que circulation, usage privatif.

En cas d'extension, la toiture devra se faire en harmonie avec la construction d'origine.

3.2.4.2 Ouvertures

Pour les constructions implantées à l'alignement, les ouvertures devront être situées à une hauteur minimum de 0,70 m par rapport au terrain fini.

La somme des largeurs des ouvertures de toiture ne devra pas excéder la moitié de la longueur de la toiture.

Les volets à enroulement sont admis, à condition que le coffre ne soit pas installé en façade.

3.2.4.3 Façades

Les façades des constructions, lorsqu'elles sont maçonnées, seront majoritairement recouvertes d'un enduit taloché fin. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings...) est interdit.

Les ravalements doivent être exécutés en respectant les matériaux de façades d'origine sans atténuer aucun détail.

Pour les vérandas, sont privilégiées les structures métalliques peintes et composées de panneaux transparents et/ou opaques.

Les projets concernant des équipements publics pourront toutefois présenter des caractéristiques architecturales, des traitements de façades ou des matériaux spécifiques adaptés à leur fonction et à leur vocation, sous réserve d'assurer une bonne intégration paysagère et urbaine.

Façades commerciales

Les aménagements des façades commerciales ne doivent pas dépasser en hauteur le niveau du rez-de-chaussée.

Les percements de vitrines ne doivent pas dépasser les limites séparatives des immeubles même lorsqu'il s'agit d'une même activité, et doivent être axés sur les baies des étages supérieurs.

Les dispositifs de protection des vitrines de type rideaux de fer doivent présenter un aspect translucide ou ajouré et en aucun cas être pleins.

3.2.4.4 Annexes

En règle générale, les bâtiments annexes doivent être construits en harmonie de matériaux et de teinte avec la construction principale.

Les abris de jardin peuvent être réalisés en bois naturel ou constitués de matériaux identiques à la construction principale.

3.2.4.5 Clôtures

Les clôtures doivent respecter les effets de continuité visuelle et urbaine. Elles doivent également s'intégrer aux clôtures limitrophes.

Toute utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire (notamment les canisses, claustras, bâches ou tout autre dispositif occultant souple...) est interdite pour les clôtures sur rue et à éviter pour les clôtures en limites séparatives.

Clôtures sur rue

Les clôtures doivent être implantées à l'alignement de la voie, sauf en cas d'impossibilité technique.

Les murs et grilles anciens doivent être conservés dans la mesure du possible, sauf en cas d'impossibilité technique.

Elles sont constituées :

- Soit en maçonnerie recouverte par un enduit taloché ou gratté de teinte sable clair rappelant la pierre calcaire,
- Soit constituées d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,80m, surmonté d'un barreaudage vertical, éventuellement complété d'un festonnage ajouré sur un minimum de 10% de la surface de la clôture, et doublé ou non d'une haie.

La hauteur totale de la clôture en front de voie est limitée à 2m (compris portails et portillons), à l'exception de murs ou grilles anciens existants ou réutilisés.

Les portails doivent présenter une simplicité d'aspect et être en harmonie avec le reste de la clôture.

Clôtures séparatives

Les clôtures séparatives entre terrains voisins ne peuvent pas excéder 2m de hauteur par rapport au terrain naturel.

En limite latérale, les clôtures doivent être constituées de la même manière que les clôtures en bordure de rue ou d'espace public décrites ci-dessus, ou d'un grillage doublé ou non d'une haie vive.

Lorsqu'elles sont composées d'un mur, elles doivent être réalisées en unité de matériaux et de couleur avec la construction. Elles doivent en tout état de cause ménager en partie basse, au ras du sol, des espaces ajourés de 0,15 x 0,15m minimum à intervalles réguliers, de façon à permettre l'écoulement des eaux et les déplacements de la petite faune.

Les murs de clôture en moellons apparents existants seront conservés. En cas de réparation, ils seront refaits à l'identique.

Les plaques en béton sont interdites.

Les clôtures des équipements publics peuvent, en fonction des nécessités liées à leur usage et à la sécurité, présenter une hauteur supérieure à celle inscrite dans le présent article, sous réserve d'assurer une intégration paysagère satisfaisante.

Les dispositions du présent règlement relatives aux clôtures ne s'appliquent pas aux clôtures nécessaires à la protection, l'exploitation, ou la gestion des emprises des autoroutes et voies assimilées situées sur le territoire communal.

3.2.4.6 Dispositifs favorisant les économies d'énergie et l'adaptation climatique

Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que panneaux solaires, éoliennes, toitures végétalisées, rehaussement de couverture pour isolation thermique etc... sont autorisés en saillies des toitures à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant et que cela ne génère pas de nuisance pour le voisinage.

Dans le cadre de la lutte contre le phénomène d'îlots de chaleur urbain, l'emploi de revêtements de sols pour les espaces extérieurs doit privilégier les tons clairs caractérisés par un albédo élevé.

3.2.5 ARTICLE UB 5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

3.2.5.1 Coefficient de pleine terre

Au moins 25% de la surface du terrain doit être maintenue en espaces verts de pleine terre

Dans le périmètre de renouvellement urbain de la résidence du Parc identifié sur le plan de zonage, le coefficient de pleine terre minimum à respecter n'est pas réglementé.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

- Aux équipements d'intérêt collectif et de services publics

3.2.5.2 Espaces libres et obligations de planter

Les normes de plantation des espaces libres non bâtis applicables sont indiquées au titre 2 du présent règlement. Les marges de reculement en bordure de voie sont comprises en tant qu'espaces libres non bâtis.

Les aires de stationnement et leurs accès

Lorsque la surface des aires de stationnement, excède 500 m², les accès doivent être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives et des écrans boisés doivent être aménagés en bordure de voies.

3.2.6 ARTICLE UB 6 : STATIONNEMENT

Destination de la construction	Sous-destination de la construction	Nombre de place exigé en dehors du périmètre de 500m autour d'une gare	Nombre de place exigé dans le périmètre de 500m autour d'une gare
Habitation	Logement	T1, T2 et T3 : 1 place par logement T4 et plus : 2 places par logement S'ajoute une place visiteurs par tranches de 10 logements (toute tranche entamée est dû)	1 place minimum par logement

Les dispositions relatives au stationnement et indiquées au titre 2 du présent règlement restent applicables.

3.2.7 ARTICLE UB 7 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

3.2.7.1 Accès

Les dispositions relatives aux accès sont indiquées au titre 2 du présent règlement.

3.2.7.2 Voirie

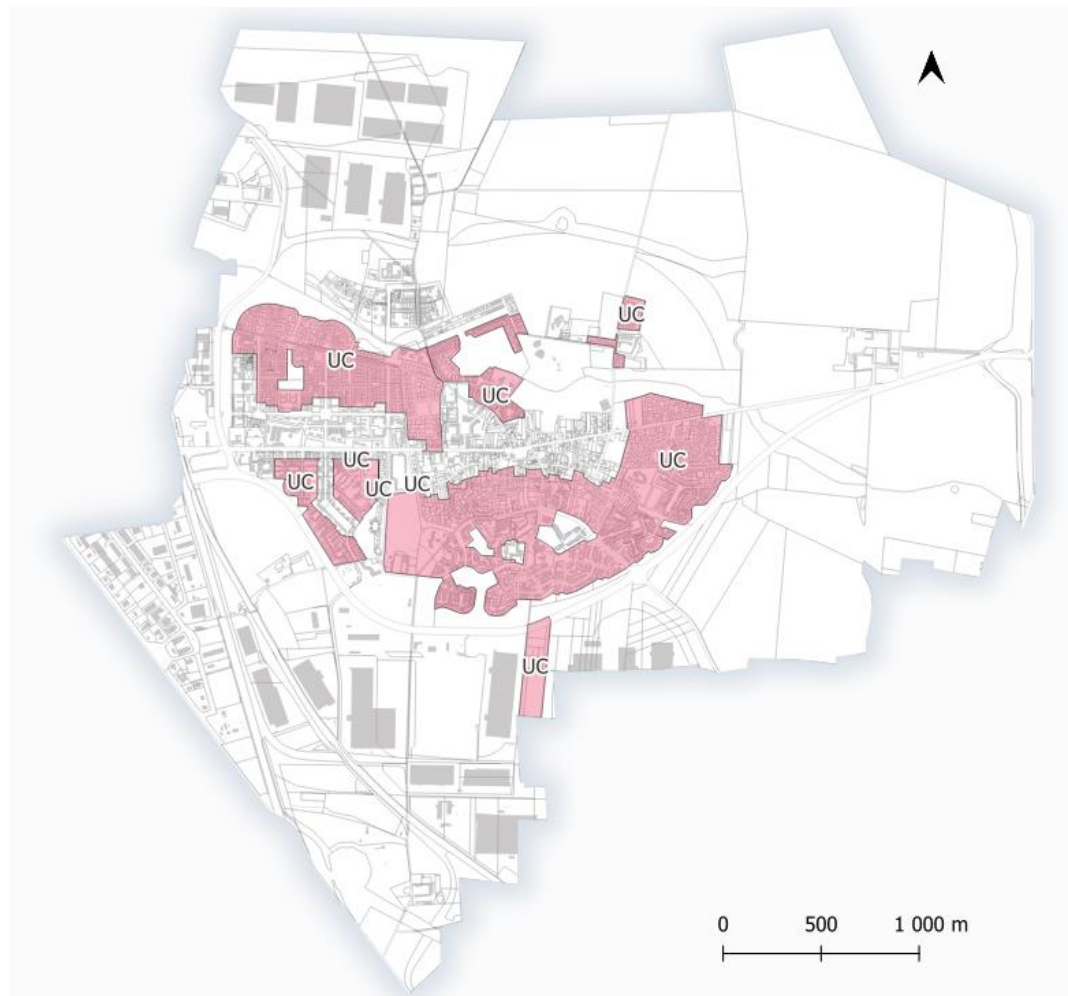
Les dispositions relatives à la voirie sont indiquées au titre 2 du présent règlement.

3.2.8 ARTICLE UB 8 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les dispositions relatives aux réseaux sont indiquées au titre 2 du présent règlement.

3.3 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

Les dispositions réglementaires relatives à la zone UC s'appliquent de façon complémentaire avec les dispositions générales édictées au titre 2 du présent règlement.



Caractère et vocation de la zone UC

Il s'agit des secteurs résidentiels à vocation d'habitat individuel et pavillonnaire.

3.3.2 ARTICLE UC 1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Destinations	Sous-destinations	Zone UC		
		Autorisation	Autorisation sous conditions	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
Habitation	Logement	X		
	Hébergement	X		
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration			X
	Commerce de gros			X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Cinéma			X
	Hôtels			X
	Autres hébergements touristiques			X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles		X	
	Equipements sportifs	X		
	Lieux de culte			X
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition			X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			X

Sont interdits :

- les dépôts de toute nature (ferrailles, matériaux, déchets, récupération de voitures, etc...),
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les aires de jeu et de loisirs, sauf celles liées aux occupations autorisées,
- les terrains de camping et de caravanage,
- les activités de stockage-entreposage,
- les affouillements et exhaussements de sol, sauf ceux liés à l'assainissement pluvial, ou strictement indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés,
- toute autre occupation ou utilisation que celles listées à l'article UC1.

Sont admises sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Le changement de destination des constructions existantes identifiés au plan de zonage vers la sous-destination « salle d'art et de spectacle »,
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés et plus spécifiquement les constructions et installations d'équipements techniques directement liés à l'alimentation en eau, à l'assainissement, à la sécurité, à l'énergie, au transport ferroviaire, à l'exploitation ou la recherche d'hydrocarbures, ou encore aux télécommunications.

3.3.3 ARTICLE UC 2 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Afin de favoriser la mixité sociale et une offre résidentielle diversifiée tout projet de construction de logements comportant au moins 3 logements devra comporter, parmi les logements réalisés, au moins 60 % de logements de type T3 ou plus (comportant au moins trois pièces principales). La proportion exigée est à arrondir à l'entier supérieur.

Cette règle s'applique à l'ensemble des opérations de création de logements, hors réhabilitation légère et changement de destination sans travaux.

Par dérogation motivée et justifiée, l'autorité compétente peut autoriser des adaptations mineures tenant compte des contraintes techniques ou du bâti existant, sous réserve de ne pas remettre en cause l'objectif de mixité poursuivi.

3.3.4 ARTICLE UC 3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.3.4.1 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

Règle générale

Les constructions et extensions sont implantées à l'alignement ou en recul de 1,5m minimum.

Les constructions dont la longueur des façades est supérieure à 15 m doivent être rythmées par des retraits et autres détails architecturaux afin de rompre leur uniformité. Toutefois, une construction ou un ensemble de constructions contigües ne pourra pas présenter un linéaire de façade de plus de 25 m.

Règles qualitatives

Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une implantation différente de celle prévue ci-dessus peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

- Pour assurer les continuités des fronts bâtis existants ;
- Dans le cas de propriétés jouxtant une autre zone dont les dispositions d'implantation sont différentes ;
- Dans le cas d'extension de constructions existantes.

Les dispositions de l'article 3.3.4.1 ne s'appliquent pas :

- Aux équipements d'intérêt collectif et de services publics

3.3.4.2 Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

Pour les parcelles d'une largeur inférieure ou égale à 12 m, les constructions peuvent s'implanter sur les deux limites séparatives. Pour les parcelles d'une largeur supérieure à 12 m, l'implantation des constructions ne peut se faire que sur une seule des limites séparatives.

En cas de retrait par rapport aux limites séparatives, celui-ci est au moins égal à 6m en cas de façade comportant des baies, 3m pour les autres cas.

Le retrait est au moins égal à 6m par rapport à la limite de fond de terrain.

Le retrait est au moins égal à 3m pour les piscines non-couvertes. Celui-ci se calcule à partir de la limite du bassin.

Toutefois, peuvent être implantées en limite séparative :

- Les extensions horizontales des constructions existantes à la date d'approbation du PLU déjà implantées en limite séparative sous réserve d'une implantation en harmonie avec celles-ci.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

- Aux équipements d'intérêt collectif et de services publics

3.3.4.3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre deux constructions non contigües implantées sur un même terrain est au moins égale à 6m.

Cette distance peut être ramenée à 3m pour les parties de constructions ne comportant pas d'ouverture.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

- Aux équipements d'intérêt collectif et de services publics

3.3.4.4 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol ne doit pas excéder 50 % de la surface du terrain.

En cas de terrain ou unité foncière de plus de 500 m², l'emprise au sol ne pourra excéder 40% de la surface du terrain.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

- Aux équipements d'intérêt collectif et de services publics

3.3.4.5 Hauteur maximale des constructions

La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 10,5m.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

- Aux équipements d'intérêt collectif et de services publics

3.3.5 ARTICLE UC 4 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

3.3.5.1 Toitures

Pour les constructions principales, la conception des toitures doit respecter une simplicité de forme. Celles-ci comportent généralement au moins 2 pentes comprises entre 30 et 45 degrés sur l'horizontale sans débord en pignon.

Pour les constructions annexes et les extensions, les toitures pourront être de plus faible pente.

Différents types de toiture tels que terrasse, à pans ou formes contemporaines sont admis dès lors qu'ils respectent une harmonie d'ensemble et des proportions cohérentes avec ceux des constructions avoisinantes.

La réalisation des toitures végétalisées privilégie une qualité de mise en œuvre, un choix pertinent de dispositifs limitant leur entretien, afin d'assurer et de garantir une pérennité des végétaux.

En cas d'extension, la toiture devra se faire en harmonie avec la construction d'origine.

3.3.5.2 Ouvertures

Pour les constructions implantées à l'alignement, les ouvertures devront être situées à une hauteur minimum de 0,70 m par rapport au terrain fini.

La somme des largeurs des ouvertures de toiture ne devra pas excéder la moitié de la longueur de la toiture.

Les volets à enroulement sont admis, à condition que le coffre ne soit pas installé en façade.

Les ouvertures seront de préférence à dominante verticale.

Les portes et les fenêtres doivent être soit d'aspect bois et peintes de couleur, soit en PVC, soit en aluminium naturel ou de couleur.

Les volets existants doivent être conservés. Les volets doivent être soit d'aspect bois et présenter un aspect similaire aux volets traditionnels (à barres horizontales, sans écharpe et peints), soit en PVC, soit métalliques et peints.

3.3.5.3 Façades

Les façades des constructions seront recouvertes d'un enduit. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings...) est interdit.

Les ravalements doivent être exécutés en respectant les matériaux de façades d'origine sans atténuer aucun détail.

Les projets concernant des équipements publics pourront toutefois présenter des caractéristiques architecturales, des traitements de façades ou des matériaux spécifiques adaptés à leur fonction et à leur vocation, sous réserve d'assurer une bonne intégration paysagère et urbaine.

3.3.5.4 Annexes

En règle générale, les bâtiments annexes doivent être construits en harmonie de matériaux et de teinte avec la construction principale.

Les vérandas seront à structure métallique peinte et composées de panneaux transparents et/ou opaques.

Les abris de jardin peuvent être réalisés en bois naturel ou constitués de matériaux identiques à la construction principale.

3.3.5.5 Clôtures

Les clôtures doivent respecter les effets de continuité visuelle et urbaine. Elles doivent également s'intégrer aux clôtures limitrophes.

Toute utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire (notamment les canisses, claustras, bâches ou tout autre dispositif occultant souple...) est interdite pour les clôtures sur rue et à éviter pour les clôtures en limites séparatives.

Clôtures sur rue

Les clôtures doivent être implantées à l'alignement de la voie, sauf en cas d'impossibilité technique.

Les murs et grilles anciens doivent être conservés dans la mesure du possible, sauf en cas d'impossibilité technique.

Elles sont constituées :

- Soit en maçonnerie recouverte par un enduit taloché ou gratté de teinte sable clair rappelant la pierre calcaire,
- Soit constituées d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,80m, surmonté à barreaudage ou d'un festonnage ajouré sur un minimum de 10% de la surface de la clôture, doublé ou non d'une haie,

La hauteur totale de la clôture en front de voie est limitée à 2m (compris portails et portillons), à l'exception de murs ou grilles anciens existants ou réutilisés.

Les portails doivent présenter une simplicité d'aspect et être en harmonie avec le reste de la clôture.

Clôtures séparatives

Les clôtures séparatives entre terrains voisins ne peuvent pas excéder 2m de hauteur par rapport au terrain naturel.

En limite latérale, les clôtures doivent être constituées de la même manière que les clôtures en bordure de rue ou d'espace public décrites ci-dessus, ou d'un grillage doublé ou non d'une haie vive.

Lorsqu'elles sont composées d'un mur, elles doivent être réalisées en unité de matériaux et de couleur avec la construction. Elles doivent en tout état de cause ménager en partie basse, au ras du sol, des espaces ajourés de 0,15 x 0,15m minimum à intervalles réguliers, de façon à permettre l'écoulement des eaux et les déplacements de la petite faune.

Les murs de clôture en moellons apparents existants seront conservés. En cas de réparation, ils seront refaits à l'identique.

Les plaques en béton sont interdites.

Les clôtures des équipements publics peuvent, en fonction des nécessités liées à leur usage et à la sécurité, présenter une hauteur supérieure à celle inscrite dans le présent article, sous réserve d'assurer une intégration paysagère satisfaisante.

Les dispositions du présent règlement relatives aux clôtures ne s'appliquent pas aux clôtures nécessaires à la protection, l'exploitation, ou la gestion des emprises des autoroutes et voies assimilées situées sur le territoire communal.

3.3.5.6 Annexes

En règle générale, les bâtiments annexes doivent être construits en harmonie de matériaux et de teintes avec la construction principale.

L'adjonction de vérandas doit être réalisée de sorte qu'elle ne soit pas visible depuis l'espace public (voies, places, ...).

Les vérandas seront à structure métallique peinte et composées de panneaux transparents et/ou opaques.

Les abris de jardin peuvent être réalisés en bois naturel ou de matériaux identiques à la construction principale.

3.3.5.7 Dispositifs favorisant les économies d'énergie et l'adaptation climatique

Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que panneaux solaires, éoliennes, toitures végétalisées, rehaussement de couverture pour isolation thermique etc... sont autorisés en saillies des toitures à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement

dans le cadre bâti environnant et que cela ne génère pas de nuisance pour le voisinage.

Dans le cadre de la lutte contre le phénomène d'îlots de chaleur urbain, l'emploi de revêtements de sols pour les espaces extérieurs doit privilégier les tons clairs caractérisés par un albédo élevé.

3.3.6 ARTICLE UC 5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

3.3.6.1 Coefficient de pleine terre

Au moins 40% de la surface du terrain doit être maintenue en espaces verts de pleine terre pour les terrains de moins de 500m².

Au moins 50% de la surface du terrain doit être maintenue en espaces verts de pleine terre pour les terrains de plus de 500m².

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

- Aux équipements d'intérêt collectif et de services publics

3.3.6.2 Espaces libres et obligations de planter

Les normes de plantation des espaces libres non bâtis applicables sont indiquées au titre 2 du présent règlement. Les marges de reculement en bordure de voie sont comprises en tant qu'espaces libres non bâtis.

3.3.7 ARTICLE UC 6 : STATIONNEMENT

Destination de la construction	Sous-destination de la construction	Nombre de place exigé en dehors du périmètre de 500m autour d'une gare	Nombre de place exigé dans le périmètre de 500m autour d'une gare
Habitation	Logement	2 places par logement dont 1 couverte S'ajoute une place visiteurs par tranches de 10 logements (toute tranche entamée est dû)	1 place minimum par logement

Les dispositions relatives au stationnement et indiquées au titre 2 du présent règlement restent applicables.

3.3.8 ARTICLE UC 7 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

3.3.8.1 Accès

Les dispositions relatives aux accès sont indiquées au titre 2 du présent règlement.

3.3.8.2 Voirie

Les dispositions relatives à la voirie sont indiquées au titre 2 du présent règlement.

3.3.9 ARTICLE UC 8 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les dispositions relatives aux réseaux sont indiquées au titre 2 du présent règlement.

3.4 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

Les dispositions réglementaires relatives à la zone UD s'appliquent de façon complémentaire avec les dispositions générales édictées au titre 2 du présent règlement.



Caractère et vocation de la zone UD

Il s'agit généralement des secteurs d'habitat collectif.

3.4.2 ARTICLE UD 1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Destinations	Sous-destinations	Zone UD		
		Autorisation	Autorisation sous conditions	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
Habitation	Logement	X		
	Hébergement	X		
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros			X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Cinéma			X
	Hôtels			X
	Autres hébergements touristiques			X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles			X
	Equipements sportifs	X		
	Lieux de culte			X
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition			X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			X

Sont interdits :

- les dépôts de toute nature (ferrailles, matériaux, déchets, récupération de voitures, etc...),
- les terrains de camping et de caravanage,
- les affouillements et exhaussements de sol, sauf ceux liés à l'assainissement pluvial, ou strictement indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés,
- toute autre occupation ou utilisation que celles listées à l'article UD1.

Sont admises sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les établissements à usage d'activités et bureaux, sous réserve que celles-ci ne présentent pas de nuisances pour le voisinage (sécurité, bruit, pollutions, stationnement...), et dans la mesure où les besoins en infrastructures de voirie, en stationnement sur la voie publique et en réseaux divers n'en soient pas augmentés de façon significative,
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés et plus spécifiquement les constructions et installations d'équipements techniques directement liés à l'alimentation en eau, à l'assainissement, à la sécurité, à l'énergie, au transport ferroviaire, à l'exploitation ou la recherche d'hydrocarbures, ou encore aux télécommunications,
- Les loges de gardien, uniquement en rez-de-chaussée des immeubles à destination principale d'habitation, sous réserve qu'elles soient intégrées de manière harmonieuse à l'ensemble bâti et qu'elles respectent les dispositions architecturales et paysagères en vigueur.

3.4.3 ARTICLE UD 2 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

La zone UD est une zone urbaine mixte.

3.4.4 ARTICLE UD 3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.4.4.1 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

Les constructions et extensions sont implantées à l'alignement ou en recul.
En cas d'implantation en recul, la distance de recul minimum est de 1m.

Les balcons et éléments de modénature ne doivent pas dépasser de 0.60m de saillance sur le domaine public.

Règles qualitatives

Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une implantation différente de celle prévue ci-dessus peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

- Pour assurer les continuités des fronts bâtis existants ;
- Dans le cas de propriétés jouxtant une autre zone dont les dispositions d'implantation sont différentes ;
- Dans le cas d'extension de constructions existantes.

Les dispositions de l'article 3.4.4.1 ne s'appliquent pas :

- Aux équipements d'intérêt collectif et de services publics

3.4.4.2 Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions sont implantées sur une limite séparative latérale ou en retrait des limites séparatives.

En cas de retrait par rapport aux limites séparatives, celui-ci est au moins égal à 8m en cas de façade comportant des baies, 3m pour les autres cas.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

- Aux équipements d'intérêt collectif et de services publics

3.4.4.3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre deux constructions non contigües implantées sur un même terrain est au moins égale à 8m. La distance peut être ramenée à 4m pour les façades de constructions ne comportant pas de baies.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

- Aux équipements d'intérêt collectif et de services publics

3.4.4.4 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol ne doit pas excéder 50 % de la surface du terrain.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

- Aux équipements d'intérêt collectif et de services publics

3.4.4.5 Hauteur maximale des constructions

La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 15m.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

- Aux équipements d'intérêt collectif et de services publics

3.4.5 ARTICLE UD 4 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

3.4.5.1 Toitures

Pour les constructions principales, la conception des toitures doit respecter une simplicité de forme.

Différents types de toiture tels que terrasse, à pans ou formes contemporaines sont admis dès lors qu'ils respectent une harmonie d'ensemble et des proportions cohérentes avec ceux des constructions avoisinantes.

La réalisation des toitures végétalisées privilégie une qualité de mise en œuvre, un choix pertinent de dispositifs limitant leur entretien, afin d'assurer et de garantir une pérennité des végétaux.

Les toitures terrasses des parties de construction qui développent une emprise au sol plus importante que celle des niveaux supérieurs sont végétalisées ou sont utilisées pour la rétention des eaux pluviales, sur la majorité de leur surface, sauf dans le cas de contraintes techniques ou d'utilisation de la toiture à un usage particulier tel que circulation, usage privatif.

En cas d'extension, la toiture devra se faire en harmonie avec la construction d'origine.

3.4.5.2 Ouvertures

Les volets à enroulement sont admis, à condition que le coffre ne soit pas installé en façade.

3.4.5.3 Façades

Les façades des constructions seront recouvertes d'un enduit. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings...) est interdit.

Les ravalements doivent être exécutés en respectant les matériaux de façades d'origine sans atténuer aucun détail.

Les projets concernant des équipements publics pourront toutefois présenter des caractéristiques architecturales, des traitements de façades ou des matériaux spécifiques adaptés à leur fonction et à leur vocation, sous réserve d'assurer une bonne intégration paysagère et urbaine.

3.4.5.4 Annexes

En règle générale, les bâtiments annexes doivent être construits en harmonie de matériaux et de teinte avec la construction principale.

Les abris de jardin peuvent être réalisés en bois naturel ou constitués de matériaux identiques à la construction principale.

3.4.5.5 Clôtures

Les clôtures doivent respecter les effets de continuité visuelle et urbaine. Elles doivent également s'intégrer aux clôtures limitrophes.

Toute utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire (notamment les canisses, claustras, bâches ou tout autre dispositif occultant souple...) est interdite pour les clôtures sur rue et à éviter pour les clôtures en limites séparatives.

Clôtures sur rue

Les clôtures doivent être implantées à l'alignement de la voie, sauf en cas d'impossibilité technique.

Les murs et grilles anciens doivent être conservés dans la mesure du possible, sauf en cas d'impossibilité technique.

Elles sont constituées :

- Soit en maçonnerie recouverte par un enduit taloché ou gratté de teinte sable clair rappelant la pierre calcaire,
- Soit constituées d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,80m, surmonté d'un barreaudage, éventuellement complété d'un festonnage ajouré sur un minimum de 10% de la surface de la clôture, et doublé ou non d'une haie.

La hauteur totale de la clôture en front de voie est limitée à 2m (compris portails et portillons), à l'exception de murs ou grilles anciens existants ou réutilisés.

Les portails et portillons doivent présenter une simplicité d'aspect et être en harmonie avec le reste de la clôture.

Clôtures séparatives

Les clôtures séparatives entre terrains voisins ne peuvent pas excéder 2m de hauteur par rapport au terrain naturel.

En limite latérale, les clôtures doivent être constituées de la même manière que les clôtures en bordure de rue ou d'espace public décrites ci-dessus, ou d'un grillage doublé ou non d'une haie vive.

Lorsqu'elles sont composées d'un mur, elles doivent être réalisées en unité de matériaux et de couleur avec la construction. Elles doivent en tout état de cause ménager en partie basse, au ras du sol, des espaces ajourés de 0,15 x 0,15m minimum à intervalles réguliers, de façon à permettre l'écoulement des eaux et les déplacements de la petite faune.

Les murs de clôture en moellons apparents existants seront conservés. En cas de réparation, ils seront refaits à l'identique.

Les plaques en béton sont interdites.

Les dispositions du présent règlement relatives aux clôtures ne s'appliquent pas aux clôtures nécessaires à la protection, l'exploitation, ou la gestion des emprises des autoroutes et voies assimilées situées sur le territoire communal.

3.4.5.6 Dispositifs favorisant les économies d'énergie et l'adaptation climatique

Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que panneaux solaires, éoliennes, toitures végétalisées, rehaussement de couverture pour isolation thermique etc... sont autorisés en saillies des toitures à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant que cela ne génère pas de nuisance pour le voisinage.

Dans le cadre de la lutte contre le phénomène d'îlots de chaleur urbain, l'emploi de revêtements de sols pour les espaces extérieurs doit privilégier les tons clairs caractérisés par un albédo élevé.

3.4.6 ARTICLE UD 5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

3.4.6.1 Coefficient de pleine terre

Au moins 35% de la surface du terrain doit être maintenue en espaces verts de pleine terre.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

- Aux équipements d'intérêt collectif et de services publics

3.4.6.2 Espaces libres et obligations de planter

Les normes de plantation des espaces libres non bâtis applicables sont indiquées au titre 2 du présent règlement. Les marges de reculement en bordure de voie sont comprises en tant qu'espaces libres non bâtis.

Les aires de stationnement et leurs accès

Lorsque la surface des aires de stationnement, excède 500 m², les accès doivent être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives et des écrans boisés doivent être aménagés en bordure de voies.

3.4.7 ARTICLE UD 6 : STATIONNEMENT

Destination de la construction	Sous-destination de la construction	Nombre de place exigé en dehors du périmètre de 500m autour d'une gare	Nombre de place exigé dans le périmètre de 500m autour d'une gare
Habitation	Logement	T1, T2 et T3 : 1 place par logement T4 et plus : 2 places par logement S'ajoute une place visiteurs par tranches de 10 logements (toute tranche entamée est dû)	1 place minimum par logement

Les dispositions relatives au stationnement et indiquées au titre 2 du présent règlement restent applicables.

3.4.8 ARTICLE UD 7 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

3.4.8.1 Accès

Les dispositions relatives aux accès sont indiquées au titre 2 du présent règlement.

3.4.8.2 Voirie

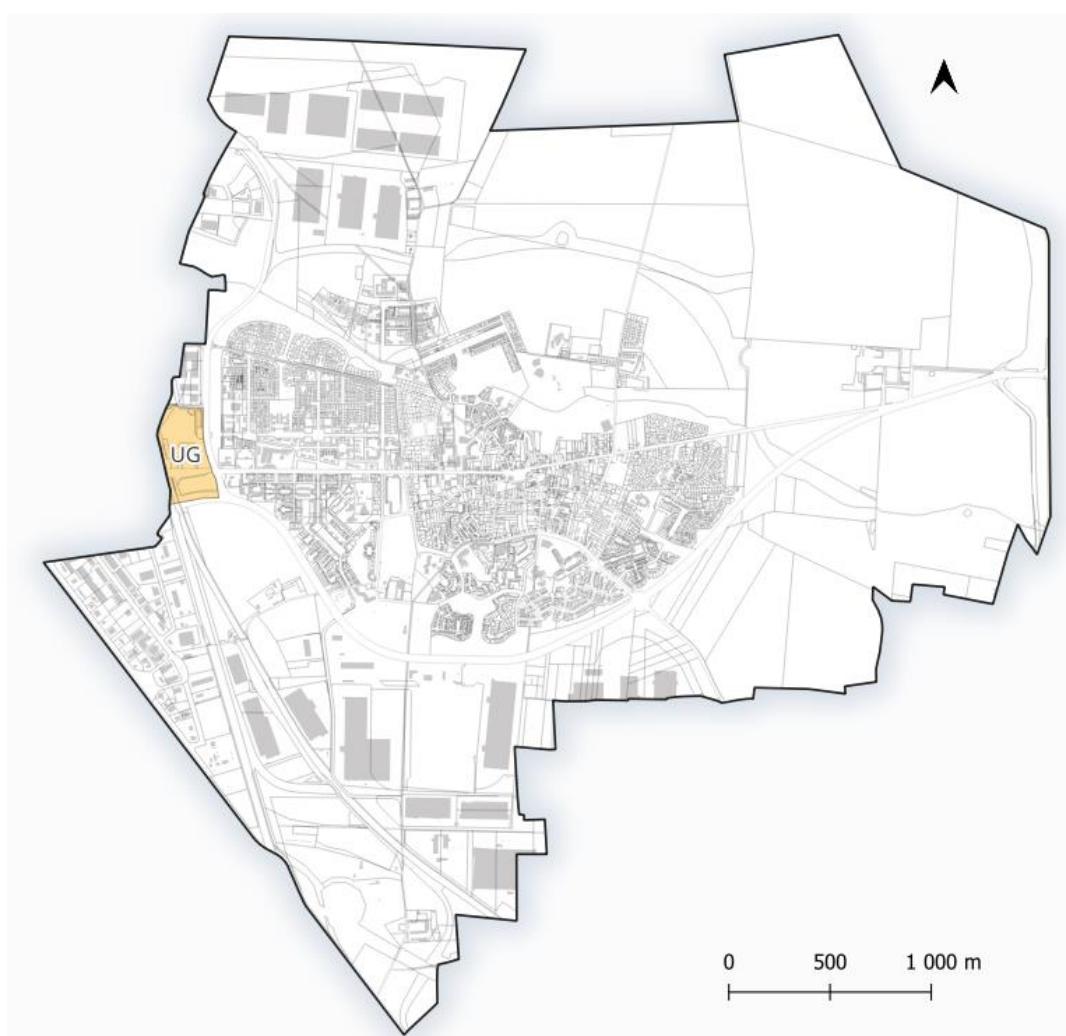
Les dispositions relatives à la voirie sont indiquées au titre 2 du présent règlement.

3.4.9 ARTICLE UD 8 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les dispositions relatives aux réseaux sont indiquées au titre 2 du présent règlement.

3.5 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UG

Les dispositions réglementaires relatives à la zone UG s'appliquent de façon complémentaire avec les dispositions générales édictées au titre 2 du présent règlement.



Caractère et vocation de la zone UG

Il s'agit du secteur situé autour de la gare de Lieusaint-Moissy. Ce secteur intègre également la possibilité, à terme, d'implanter une gare TGV ou une infrastructure ferroviaire d'intérêt national ou régional. Pour tout projet futur dans ce secteur, il sera demandé au porteur de projet de réaliser une étude spécifique et de mettre en œuvre un travail approfondi sur la réduction des nuisances sonores.

3.5.2 ARTICLE UG 1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Destinations	Sous-destinations	Zone UG		
		Autorisation	Autorisation sous conditions	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
Habitation	Logement	X		
	Hébergement	X		
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros			X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Cinéma	X		
	Hôtels	X		
	Autres hébergements touristiques			X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Equipements sportifs	X		
	Lieux de culte			X
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie		X	
	Entrepôt			X
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			X

Sont interdits :

- les dépôts de toute nature (ferrailles, matériaux, déchets, récupération de voitures, etc...),
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les aires de jeu et de loisirs, sauf celles liées aux occupations autorisées,
- les terrains de camping et de caravanage,
- les activités de stockage-entreposage,
- les affouillements et exhaussements de sol, sauf ceux liés à l'assainissement pluvial, ou strictement indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés,
- toute autre occupation ou utilisation que celles listées à l'article UG1.

Sont admises sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) ou non, relevant du régime de l'autorisation, à condition qu'elles soient nécessaires à la vie quotidienne et dans la mesure où elles ne génèrent aucun danger ou nuisances pour le voisinage,
- Les établissements à usage d'activités, sous réserve que celles-ci ne présentent pas de nuisances pour le voisinage (sécurité, bruit, pollutions, stationnement...), et dans la mesure où les besoins en infrastructures de voirie, en stationnement sur la voie publique et en réseaux divers n'en soient pas augmentés de façon significative.

3.5.3 ARTICLE UG 2 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

La zone UG est une zone mixte.

3.5.4 ARTICLE UG 3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.5.4.1 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

Les constructions et extensions sont implantées à l'alignement ou en recul.
En cas d'implantation en recul, la distance de recul minimum est de 1m.

Règles qualitatives

Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une implantation différente de celle prévue ci-dessus peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

- Pour assurer les continuités des fronts bâtis existants ;
- Dans le cas de propriétés jouxtant une autre zone dont les dispositions d'implantation sont différentes ;
- Dans le cas d'extension de constructions existantes.

Les dispositions de l'article 3.5.4.1 ne s'appliquent pas :

- Aux équipements d'intérêt collectif et de services publics

3.5.4.2 Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions sont implantées sur une limite séparative latérale, sur les deux limites ou en retrait des limites séparatives.

En cas de retrait par rapport aux limites séparatives, celui-ci est au moins égal à 6m en cas de façade comportant des baies, 3m pour les autres cas.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

- Aux équipements d'intérêt collectif et de services publics

3.5.4.3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre deux constructions non contigües implantées sur un même terrain est au moins égale à 6m. La distance peut être ramenée à 3m pour les façades de constructions ne comportant pas de baies.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

- Aux équipements d'intérêt collectif et de services publics

3.5.4.4 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol ne doit pas excéder 60 % de la surface du terrain.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

- Aux équipements d'intérêt collectif et de services publics

3.5.4.5 Hauteur maximale des constructions

La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 18m, soit R+5 maximum.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

- Aux équipements d'intérêt collectif et de services publics

3.5.5 ARTICLE UG 4 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

3.5.5.1 Toitures

Différents types de toiture tels que terrasse, à pans ou formes contemporaines sont admis dès lors qu'ils respectent une harmonie d'ensemble et des proportions cohérentes avec ceux des constructions avoisinantes.

La réalisation des toitures végétalisées privilégie une qualité de mise en œuvre, un choix pertinent de dispositifs limitant leur entretien, afin d'assurer et de garantir une pérennité des végétaux.

Les toitures terrasses des parties de construction qui développent une emprise au sol plus importante que celle des niveaux supérieurs sont végétalisées ou sont utilisées pour la rétention des eaux pluviales, sur la majorité de leur surface, sauf dans le cas de contraintes techniques ou d'utilisation de la toiture à un usage particulier tel que circulation, usage privatif.

En cas d'extension, la toiture devra se faire en harmonie avec la construction d'origine.

3.5.5.2 Ouvertures

Non réglementé

3.5.5.3 Façades

Les façades des constructions, lorsqu'elles sont maçonnées, seront majoritairement recouvertes d'un enduit taloché fin. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings...) est interdit.

Les ravalements doivent être exécutés en respectant les matériaux de façades d'origine sans atténuer aucun détail.

Les projets concernant des équipements publics pourront toutefois présenter des caractéristiques architecturales, des traitements de façades ou des matériaux spécifiques adaptés à leur fonction et à leur vocation, sous réserve d'assurer une bonne intégration paysagère et urbaine.

Façades commerciales

Les aménagements des façades commerciales ne doivent pas dépasser en hauteur le niveau du rez-de-chaussée.

Les percements de vitrines ne doivent pas dépasser les limites séparatives des immeubles même lorsqu'il s'agit d'une même activité, et doivent être axés sur les baies des étages supérieurs.

Les dispositifs de protection des vitrines de type rideaux de fer doivent présenter un aspect translucide ou ajouré et en aucun cas être pleins.

3.5.5.4 Annexes

En règle générale, les bâtiments annexes doivent être construits en harmonie de matériaux et de teinte avec la construction principale.

Les vérandas seront à structure métallique peinte et composées de panneaux transparents et/ou opaques.

Les abris de jardin peuvent être réalisés en bois naturel ou constitués de matériaux identiques à la construction principale.

3.5.5.5 Clôtures

Les clôtures doivent respecter les effets de continuité visuelle et urbaine. Elles doivent également s'intégrer aux clôtures limitrophes.

Toute utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire (notamment les canisses, claustras, bâches ou tout autre dispositif occultant souple...) est interdite pour les clôtures sur rue et à éviter pour les clôtures en limites séparatives.

Clôtures sur rue

Les clôtures doivent être implantées à l'alignement de la voie, sauf en cas d'impossibilité technique.

Elles sont constituées :

- Soit en maçonnerie recouverte par un enduit taloché ou gratté de teinte sable clair rappelant la pierre calcaire,
- Soit constituées d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,80m, surmonté d'un barreaudage, éventuellement complété d'un habillage ajouré sur un minimum de 30% de la surface de la clôture, et doublé ou non d'une haie.

La hauteur totale de la clôture en front de voie est limitée à 2m (compris portails et portillons), à l'exception de murs ou grilles anciens existants ou réutilisés.

Les portails et portillons doivent présenter une simplicité d'aspect et être en harmonie avec le reste de la clôture.

Clôtures séparatives

Les clôtures séparatives entre terrains voisins ne peuvent pas excéder 2m de hauteur par rapport au terrain naturel.

En limite latérale, les clôtures doivent être constituées de la même manière que les clôtures en bordure de rue ou d'espace public décrites ci-dessus, ou d'un grillage doublé ou non d'une haie vive.

Lorsqu'elles sont composées d'un mur, elles doivent être réalisées en unité de matériaux et de couleur avec la construction. Elles doivent en tout état de cause ménager en partie basse, au ras du sol, des espaces ajourés de 0,15 x 0,15m minimum à intervalles réguliers, de façon à permettre l'écoulement des eaux et les déplacements de la petite faune.

Les murs de clôture en moellons apparents existants seront conservés. En cas de réparation, ils seront refaits à l'identique.

Les plaques en béton sont interdites.

Les clôtures des équipements publics peuvent, en fonction des nécessités liées à leur usage et à la sécurité, présenter une hauteur supérieure à celle inscrite dans le présent article, sous réserve d'assurer une intégration paysagère satisfaisante.

Les dispositions du présent règlement relatives aux clôtures ne s'appliquent pas aux clôtures nécessaires à la protection, l'exploitation, ou la gestion des emprises des autoroutes et voies assimilées situées sur le territoire communal.

3.5.5.6 Dispositifs favorisant les économies d'énergie et l'adaptation climatique

Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que panneaux solaires, éoliennes, toitures végétalisées, rehaussement de couverture pour isolation thermique etc... sont autorisés en saillies des toitures à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant et que cela ne génère pas de nuisance pour le voisinage.

Dans le cadre de la lutte contre le phénomène d'îlots de chaleur urbain, l'emploi de revêtements de sols pour les espaces extérieurs doit privilégier les tons clairs caractérisés par un albédo élevé.

3.5.6 ARTICLE UG 5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

3.5.6.1 Coefficient de pleine terre

Au moins 20% de la surface du terrain doit être maintenue en espaces verts de pleine terre

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux équipements d'intérêt collectif et de services publics

3.5.6.2 Espaces libres et obligations de planter

Les normes de plantation des espaces libres non bâtis applicables sont indiquées au titre 2 du présent règlement. Les marges de reculement en bordure de voie sont comprises en tant qu'espaces libres non bâtis.

Les aires de stationnement et leurs accès

Lorsque la surface des aires de stationnement, excède 500m², les accès doivent être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives et des écrans boisés doivent être aménagés en bordure de voies.

3.5.7 ARTICLE UG 6 : STATIONNEMENT

Destination de la construction	Sous-destination de la construction	Nombre de place exigé en dehors du périmètre de 500m autour d'une gare	Nombre de place exigé dans le périmètre de 500m autour d'une gare
Habitation	Logement	1 place minimum par logement	

Les dispositions relatives au stationnement et indiquées au titre 2 du présent règlement restent applicables.

3.5.8 ARTICLE UG 7 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

3.5.8.1 Accès

Les dispositions relatives aux accès sont indiquées au titre 2 du présent règlement.

3.5.8.2 Voirie

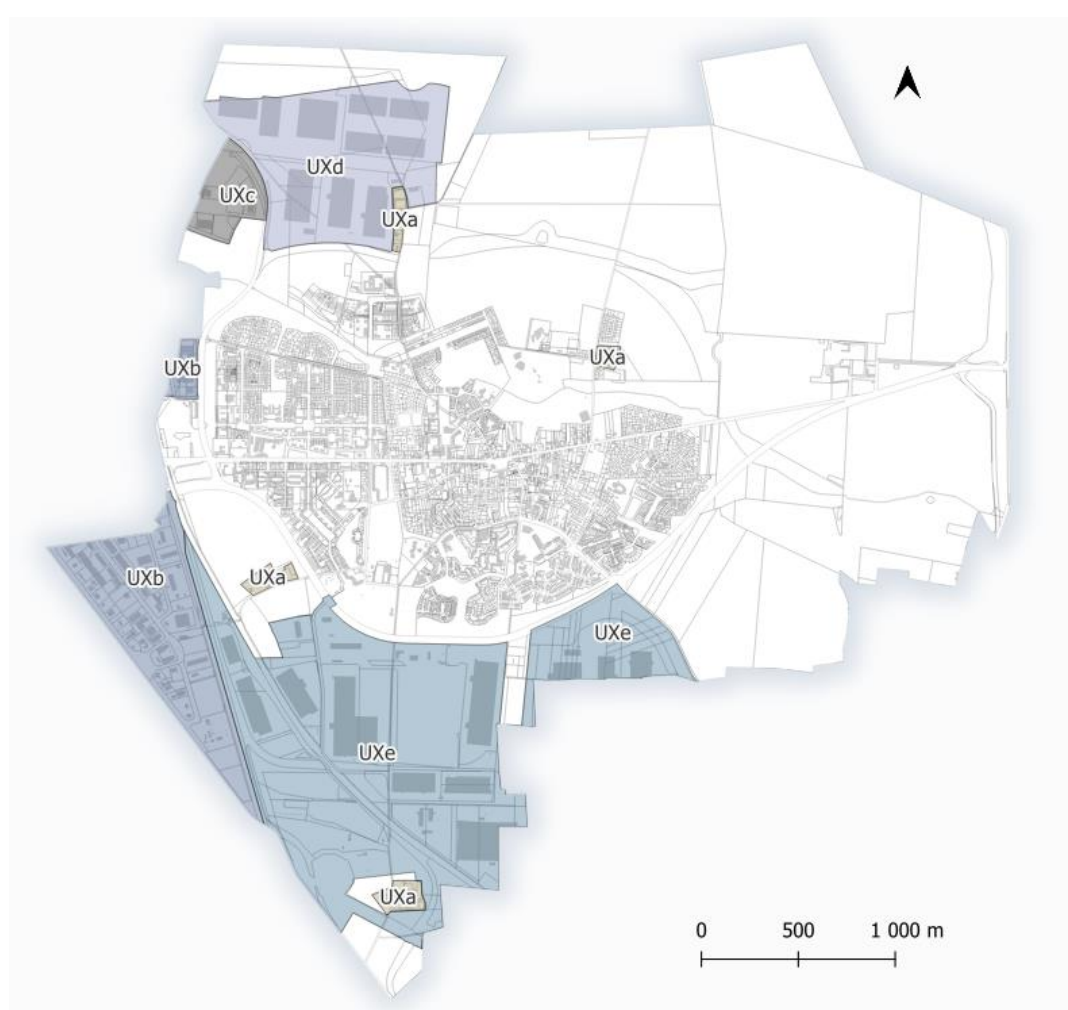
Les dispositions relatives à la voirie sont indiquées au titre 2 du présent règlement.

3.5.9 ARTICLE UG 8 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les dispositions relatives aux réseaux sont indiquées au titre 2 du présent règlement.

3.6 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX

Les dispositions réglementaires relatives à la zone UX s'appliquent de façon complémentaire avec les dispositions générales édictées au titre 2 du présent règlement.



Caractère et vocation de la zone UX

Zone urbaine dédiée aux activités économiques. La zone UX fait l'objet de plusieurs secteurs :

- Un secteur UXa correspondant aux anciennes fermes de la Ville transformées au fil du temps et accueillant aujourd'hui des activités, l'objectif étant de préserver et valoriser ce patrimoine. Un secteur de plan masse s'applique.

- Un secteur UXb correspondant aux zones d'activité, anciennes du Château d'eau et Vivier accueillent des activités de taille modérées, plutôt des PME. Le secteur UXb est impactée par le PPRT en lien avec la société SOGIF qu'il convient de respecter.
- Un secteur UXc correspondant à la zone d'activité de l'éco pôle dont les activités et gabarits d'implantations sont lié au caractère écologique de la zone.
- Un secteur UXd correspondant à la zone d'activité de Chanteloup et qui accueille de la logistique.
- Un secteur UXe qui correspond au parc des Chevrons, d'Arvigny et de l'A5 accueillant de la logistique de grande envergure. Ce secteur est concerné par la réglementation des ICPE en lien avec l'entrepôt GEODIS CL GEOPARTS (rue Denis Papin) et la société PROLOGIS France XCV (Parc logistique Les Chevrons).

3.6.2 ARTICLE UX 1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Destinations	Sous-destinations	Secteur UXa		
		Autorisation	Autorisation sous conditions	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
Habitation	Logement		X	
	Hébergement		X	
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail		X	
	Restauration	X		
	Commerce de gros			X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Cinéma			X
	Hôtels			X
	Autres hébergements touristiques			X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles			X
	Equipements sportifs	X		
	Lieux de culte			X
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			X

Destinations	Sous-destinations	Secteur UXb		
		Autorisation	Autorisation sous conditions	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
Habitation	Logement		X	
	Hébergement		X	
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail		X	
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Cinéma			X
	Hôtels			X
	Autres hébergements touristiques			X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles			X
	Equipements sportifs	X		
	Lieux de culte			X
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			X

Destinations	Sous-destinations	Secteurs UXc		
		Autorisation	Autorisation sous conditions	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
Habitation	Logement		X	
	Hébergement		X	
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration			X
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Cinéma			X
	Hôtels			X
	Autres hébergements touristiques			X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles			X
	Equipements sportifs	X		
	Lieux de culte			X
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition			X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			X

Destinations	Sous-destinations	Secteurs UXd et UXe		
		Autorisation	Autorisation sous conditions	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
Habitation	Logement		X	
	Hébergement		X	
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration			X
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Cinéma			X
	Hôtels			X
	Autres hébergements touristiques			X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles			X
	Equipements sportifs	X		
	Lieux de culte			X
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition			X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			X

Dans toute la zone UX sont interdits :

- Les constructions à usage d'habitation, sauf celles admises sous conditions,
- Les aires de jeu et de loisirs, sauf celles liées aux occupations autorisées ;
- Les terrains de camping et de caravanage,
- Les hôtels,
- Les affouillements et exhaussements de sol, sauf ceux liés à l'assainissement pluvial, ou strictement indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Toute autre occupation ou utilisation que celles listées à l'article UX1.

Dans toute la zone UX et ses secteurs sont admises sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- L'extension et la transformation d'établissements à usage d'activités existants - comportant ou non des installations classées - sous réserve que les travaux soient de nature à réduire les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage et à améliorer l'aspect général des constructions et installations,
- La réhabilitation de bâtiments existants, leur réutilisation ou leur reconstruction dans le même gabarit, pour un usage d'habitation (logement ou hébergement) ou pour un usage d'activités économiques,
- Les activités d'entreposage directement liées aux établissements autorisés,
- Les constructions à usage d'habitation strictement nécessaires à la direction, à l'entretien ou au gardiennage des établissements autorisés (dans une limite de 60m²), Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés et plus spécifiquement les constructions et installations d'équipements techniques directement liés à l'alimentation en eau, à l'assainissement, à la sécurité, à l'énergie, au transport ferroviaire, à l'exploitation ou la recherche d'hydrocarbures, ou encore aux télécommunications.

Dans le secteur UXa sont seulement admises sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Le changement de destination des constructions identifiées sur le plan de zonage vers les sous-destination « logement » et « hébergement »,
- Les constructions à usage d'habitation strictement nécessaires à la direction, à l'entretien ou au gardiennage des établissements autorisés (dans une limite de 100m²),
- Les activités artisanales et le commerce de détails seulement dans le volume des constructions existantes.

Dans le secteur UXb, sont admises sous conditions, les occupations et utilisation du sol suivantes :

- L'extension limitée des constructions à destination d'activités artisanales et commerce de détail dans une limite de 30m² d'emprise au sol.

3.6.3 ARTICLE UX 2 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet.

3.6.4 ARTICLE UX 3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.6.4.1 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

Règle générale

Les constructions sont implantées en recul de l'alignement à distance minimum de 10m.

En zone UXa, les marges de recul figurent sur le secteur de plan masse.

Règles qualitatives

Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une implantation différente de celle prévue ci-dessus peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

- lorsque l'implantation d'une construction ne peut pas être conforme à la règle en raison de la préservation d'un élément ou d'un espace végétal identifié au plan de zonage au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. Dans ce cas, le choix d'implantation de la construction est déterminé afin de mettre en valeur cet élément, tout en prenant en compte la morphologie urbaine environnante ;
- lorsqu'il s'agit de l'implantation d'une construction qui s'inscrit dans une séquence urbaine significative dont l'organisation morphologique particulière ne correspond pas à la règle. Dans ce cas, la construction est implantée en respectant la même implantation qu'une des constructions édifiées sur un des terrains limitrophes ;

- lorsqu'il s'agit de travaux d'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLU implantées différemment de la règle. Dans ce cas, l'extension peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante.

Les dispositions de l'article 3.6.4.1 ne s'appliquent pas :

- Aux équipements d'intérêt collectif et de services publics

3.6.4.2 Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans le secteur UXa, les retraits sont indiqués sur le secteur de plan masse.

Dans le secteur UXb les constructions sont implantées sur les limites séparatives ou en retrait à une distance minimum de 8m. Cette distance peut être ramenée à 4m pour les parties de constructions comportant des façades aveugles.

Dans les secteurs UXc, UXd et UXe les constructions sont implantées en retrait des limites séparatives à une distance minimum de 8m. Cette distance peut être ramenée à 4m pour les parties de constructions comportant des façades aveugles.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

- Aux équipements d'intérêt collectif et de services publics

3.6.4.3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Dans le secteur UXa, le secteur de plan masse s'applique.

Dans les secteurs UXb, UXc et UXe, la distance entre deux constructions non contigües implantées sur un même terrain est au moins égale à 8m. Cette distance peut être ramenée à 4m pour les parties de constructions ne comportant pas d'ouverture.

Dans le secteur UXd, la distance entre deux constructions non contigües implantées sur un même terrain est au moins égale à 10m. Cette distance peut être ramenée à 4m pour les parties de constructions ne comportant pas d'ouverture.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

- Aux équipements d'intérêt collectif et de services publics

3.6.4.4 Emprise au sol des constructions

Dans le secteur UXa, le secteur de plan masse s'applique.

Dans le secteur UXb, l'emprise au sol ne doit pas excéder 70% de la surface du terrain.

Dans le secteur UXc, l'emprise au sol ne doit pas excéder 60% de la surface du terrain.

Dans le secteur UXd et UXe, l'emprise au sol ne doit pas excéder 50% de la surface du terrain. Pour les constructions excédent cette emprise, une emprise supplémentaire de 10% des constructions existantes à la date d'approbation du PLU est autorisée.

3.6.4.5 Hauteur maximale des constructions

Dans le secteur UXa, le secteur de plan masse s'applique.

Dans le secteur UXb, la hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 18m.

Dans le secteur UXc, la hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 15m. La hauteur pourra être portée à 20m en cas de nécessité technique.

Dans le secteur UXd, la hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 15m.

Dans le secteur UXe, la hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 20m.

3.6.5 ARTICLE UX 4 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

3.6.5.1 Toitures

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

Les parties des constructions édifiées en superstructure telles que ventilation, édicule technique...devront s'intégrer dans la composition architecturale du bâtiment.

L'utilisation de matériaux de type fibrociment brut, béton brut, ciment gris et tôle ondulée est interdite.

Les gouttières et les descentes d'eaux pluviales apparentes seront de préférence en zinc ou acier.

3.6.5.2 Façades

Une harmonisation de l'ensemble de la zone et une bonne intégration des constructions dans l'environnement seront recherchées.

Le bardage bois naturel, métallique et les murs rideaux d'éléments verriers sont admis.

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

Les projets concernant des équipements publics pourront toutefois présenter des caractéristiques architecturales, des traitements de façades ou des matériaux spécifiques adaptés à leur fonction et à leur vocation, sous réserve d'assurer une bonne intégration paysagère et urbaine.

3.6.5.3 Annexes

En règle générale, les bâtiments annexes doivent être construits en harmonie de matériaux et de teintes avec la construction principale.

3.6.5.4 Clôtures

Les clôtures doivent respecter les effets de continuité visuelle et urbaine. Elles doivent également s'intégrer aux clôtures limitrophes.

Toute utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire (notamment les canisses, claustras, bâches ou tout autre dispositif occultant souple...) est interdite pour les clôtures sur rue et à éviter pour les clôtures en limites séparatives.

Clôtures sur rue

Les clôtures doivent être implantées à l'alignement de la voie, sauf en cas d'impossibilité technique.

Les murs et grilles anciens doivent être conservés dans la mesure du possible, sauf en cas d'impossibilité technique.

Les murets et grilles doivent être doublés d'une haie végétale.

La hauteur totale de la clôture sur rue (compris portails et portillons) est limitée à 2m.

Les portails et portillons doivent présenter une simplicité d'aspect et être en harmonie avec le reste de la clôture.

Clôtures séparatives

Les clôtures séparatives entre terrains voisins ne peuvent pas excéder 2m de hauteur par rapport au terrain naturel.

Lorsqu'elles sont composées d'un mur, elles doivent être réalisées en unité de matériaux et de couleur avec la construction. Elles doivent en tout état de cause ménager en partie basse, au ras du sol, des espaces ajourés de 0,15 x 0,15m minimum à intervalles réguliers, de façon à permettre l'écoulement des eaux et les déplacements de la petite faune.

Les clôtures des équipements publics peuvent, en fonction des nécessités liées à leur usage et à la sécurité, présenter une hauteur supérieure à celle inscrite dans le présent article, sous réserve d'assurer une intégration paysagère satisfaisante.

Les dispositions du présent règlement relatives aux clôtures ne s'appliquent pas aux clôtures nécessaires à la protection, l'exploitation, ou la gestion des emprises des autoroutes et voies assimilées situées sur le territoire communal.

3.6.5.5 Stockage

Le stockage de véhicules, d'engins ou de matériaux, par exemple, ne doit pas être apparent depuis l'espace public, et au besoin doit être masqué par des plantations persistantes ou autre dispositif pérenne de type mur ou clôture opaque.

3.6.5.6 Dispositifs favorisant les économies d'énergie et l'adaptation climatique

Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que panneaux solaires, éoliennes, toitures végétalisées, rehaussement de couverture pour isolation thermique etc... sont autorisés en saillies des toitures à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant et que cela ne génère pas de nuisance pour le voisinage.

Dans le cadre de la lutte contre le phénomène d'îlots de chaleur urbain, l'emploi de revêtements de sols pour les espaces extérieurs doit privilégier les tons clairs caractérisés par un albédo élevé.

3.6.6 ARTICLE UX 5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

3.6.6.1 Coefficient de pleine terre

Dans le secteur UXa, le secteur de plan masse s'applique.

Dans le secteur UXb, au moins 15% de la surface du terrain doit être maintenue en espaces verts de pleine terre

Dans le secteur UXc, UXd et UXe au moins 20% de la surface du terrain doit être maintenue en espaces verts de pleine terre

3.6.6.2 Espaces libres et obligations de planter

Les normes de plantation des espaces libres non bâtis applicables sont indiquées au titre 2 du présent règlement. Les marges de reculement en bordure de voie sont comprises en tant qu'espaces libres non bâtis.

Les aires de stationnement et leurs accès

Lorsque la surface des aires de stationnement, excède 500 m², les accès doivent être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives et des écrans boisés doivent être aménagés en bordure de voies.

3.6.7 ARTICLE UX 6 : STATIONNEMENT

Destination de la construction	Sous-destination de la construction	Nombre de place exigé en dehors du périmètre de 500m autour d'une gare	Nombre de place exigé dans le périmètre de 500m autour d'une gare
Habitation	Logement	2 places par logement dont 1 couverte. S'ajoute une place visiteurs par tranches de 10 logements (toute tranche entamée est dû)	1 place minimum par logement

Les dispositions relatives au stationnement et indiquées au titre 2 du présent règlement restent applicables.

3.6.8 ARTICLE UX 7 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

3.6.8.1 Accès

Les dispositions relatives aux accès sont indiquées au titre 2 du présent règlement.

3.6.8.2 Voirie

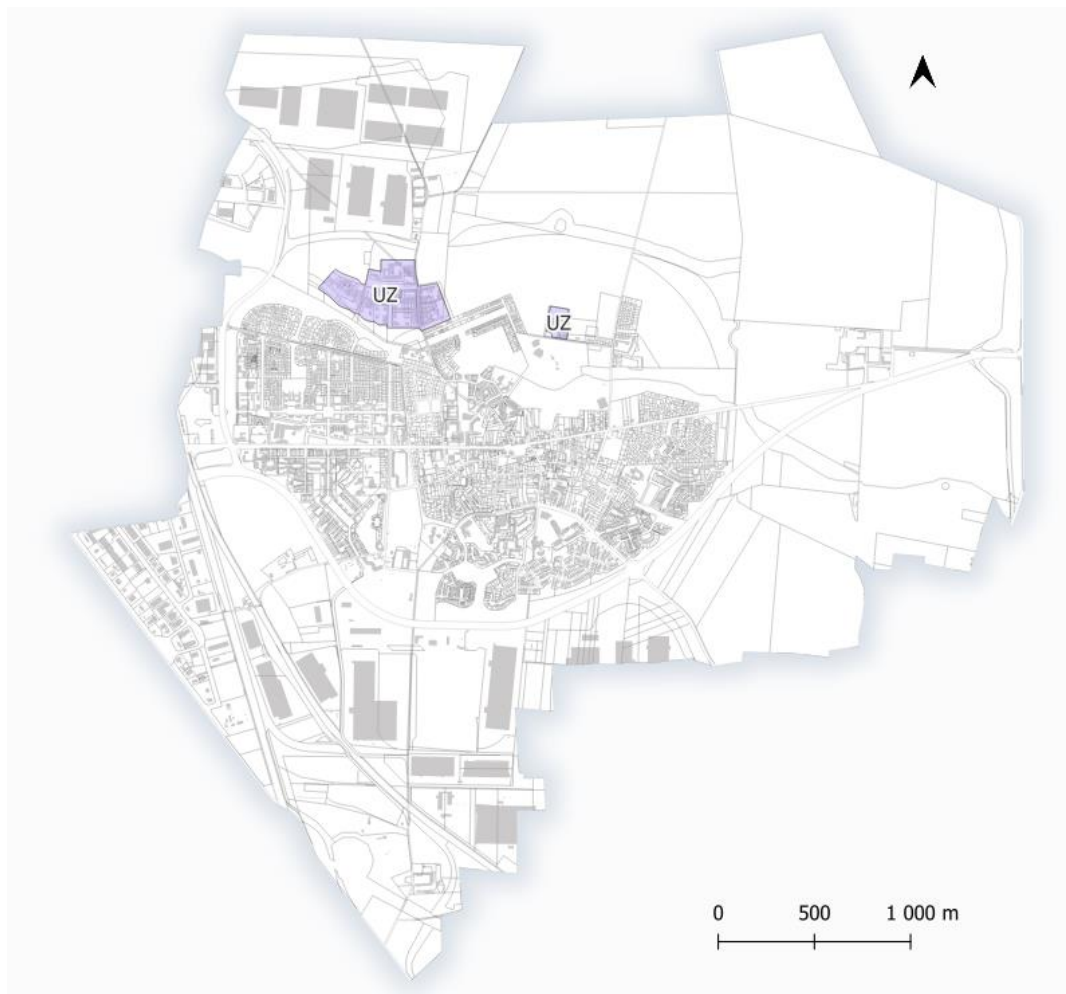
Les dispositions relatives à la voirie sont indiquées au titre 2 du présent règlement.

3.6.9 ARTICLE UX 8 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les dispositions relatives aux réseaux sont indiquées au titre 2 du présent règlement.

3.7 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZ

Les dispositions réglementaires relatives à la zone UX s'appliquent de façon complémentaire avec les dispositions générales édictées au titre 2 du présent règlement.



Caractère et vocation de la zone UZ

Il s'agit du secteur correspondant au nouveau quartier de Chanteloup.

3.7.2 ARTICLE UZ 1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Destinations	Sous-destinations	Zone UZ		
		Autorisation	Autorisation sous conditions	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
Habitation	Logement	X		
	Hébergement	X		
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros			X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Cinéma			X
	Hôtels	X		
	Autres hébergements touristiques			X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles			X
	Equipements sportifs	X		
	Lieux de culte		X	
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition			X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			X

Sont interdits :

- les dépôts de toute nature (ferrailles, matériaux, déchets, récupération de voitures, etc...),
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les terrains de camping et de caravanage,
- les activités de stockage-entreposage,
- les affouillements et exhaussements de sol, sauf ceux liés à l'assainissement pluvial, ou strictement indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés,
- toute autre occupation ou utilisation que celles listées à l'article UZ1.

Sont admises sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) ou non, relevant du régime de l'autorisation, à condition qu'elles soient nécessaires à la vie quotidienne et dans la mesure où elles ne génèrent aucun danger ou nuisances pour le voisinage,
- Les établissements à usage d'activités, sous réserve que celles-ci ne présentent pas de nuisances pour le voisinage (sécurité, bruit, pollutions, stationnement...), et dans la mesure où les besoins en infrastructures de voirie, en stationnement sur la voie publique et en réseaux divers n'en soient pas augmentés de façon significative,
- L'extension et/ou la construction de bâtiments à destination de lieu de culte, sur la même unité foncière et régulièrement autorisés, dans la limite de 30% de la surface de plancher existante de cette même destination à la date d'approbation du PLU.

3.7.3 ARTICLE UZ 2 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

La zone UZ est une zone urbaine mixte.

3.7.4 ARTICLE UZ 3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.7.4.1 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

Les constructions et extensions sont implantées à l'alignement ou en recul d'1m minimum.

Le choix de l'implantation des constructions prend en compte la nature des voies concernées, l'aspect architectural de la construction et l'environnement proche dans lequel les constructions s'inscrivent.

Règles qualitatives

Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une implantation différente de celle prévue ci-dessus peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

- Pour assurer les continuités des fronts bâtis existants ;
- Dans le cas de propriétés jouxtant une autre zone dont les dispositions d'implantation sont différentes ;
- Dans le cas d'extension de constructions existantes.

Les dispositions de l'article 3.7.4.1 ne s'appliquent pas :

- Aux équipements d'intérêt collectif et de services publics

3.7.4.2 Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions sont implantées sur une limite séparative latérale, sur les deux limites séparatives latérales ou en retrait de celles-ci.

En cas de retrait par rapport aux limites séparatives, celui-ci est au moins égal à 3m pour les façades des constructions ne comportant pas de baie et 6m pour les façades de construction comportant des baies.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

- Aux équipements d'intérêt collectif et de services publics

3.7.4.3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre deux constructions non contiguës implantées sur un même terrain est au moins égale à 6m.

Cette distance peut être ramenée à 3m pour les parties de constructions ne comportant pas d'ouverture.

3.7.4.4 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60% de la surface du terrain.

3.7.4.5 Hauteur maximale des constructions

La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 15m, soit R+3+attique

3.7.5 ARTICLE UZ 4 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

3.7.5.1 Toitures

Pour les constructions principales, la conception des toitures doit respecter une simplicité de forme.

Pour les constructions annexes et les extensions, les toitures pourront être de plus faible pente.

Différents types de toiture tels que terrasse, à pans ou formes contemporaines sont admis dès lors qu'ils respectent une harmonie d'ensemble et des proportions cohérentes avec ceux des constructions avoisinantes.

La réalisation des toitures végétalisées privilégie une qualité de mise en œuvre, un choix pertinent de dispositifs limitant leur entretien, afin d'assurer et de garantir une pérennité des végétaux.

Les toitures terrasses des parties de construction qui développent une emprise au sol plus importante que celle des niveaux supérieurs sont végétalisées ou sont utilisées pour la rétention des eaux pluviales, sur la majorité de leur surface, sauf dans le cas de contraintes techniques ou d'utilisation de la toiture à un usage particulier tel que circulation, usage privatif.

En cas d'extension, la toiture devra se faire en harmonie avec la construction d'origine.

3.7.5.2 Ouvertures

Les volets à enroulement sont admis, à condition que le coffre ne soit pas installé en façade.

3.7.5.3 Façades

Les façades des constructions, lorsqu'elles sont maçonnées, seront majoritairement recouvertes d'un enduit taloché fin. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings...) est interdit.

Les ravalements doivent être exécutés en respectant les matériaux de façades d'origine sans atténuer aucun détail.

Les projets concernant des équipements publics pourront toutefois présenter des caractéristiques architecturales, des traitements de façades ou des matériaux spécifiques adaptés à leur fonction et à leur vocation, sous réserve d'assurer une bonne intégration paysagère et urbaine.

Façades commerciales

Les aménagements des façades commerciales ne doivent pas dépasser en hauteur le niveau du rez-de-chaussée.

Les percements de vitrines ne doivent pas dépasser les limites séparatives des immeubles même lorsqu'il s'agit d'une même activité, et doivent être axés sur les baies des étages supérieurs.

Les dispositifs de protection des vitrines de type rideaux de fer doivent présenter un aspect translucide ou ajouré et en aucun cas être pleins.

3.7.5.4 Annexes

En règle générale, les bâtiments annexes doivent être construits en harmonie de matériaux et de teinte avec la construction principale.

Les vérandas seront à structure métallique peinte et composées de panneaux transparents et/ou opaques.

Les abris de jardin peuvent être réalisés en bois naturel ou constitués de matériaux identiques à la construction principale.

3.7.5.5 Clôtures

Les clôtures doivent respecter les effets de continuité visuelle et urbaine. Elles doivent également s'intégrer aux clôtures limitrophes toutefois, celles-ci ne sont pas obligatoire en zone UZ.

Clôtures sur rue

Les clôtures doivent être implantées à l'alignement de la voie, sauf en cas d'impossibilité technique.

Elles sont constituées :

- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,80m, surmonté d'un barreaudage, doublé ou non d'une haie. Un habillage de type festonnage est autorisé à condition d'être ajourés sur un minimum de 10% de la surface de cet habillage ;
- soit d'un barreaudage vertical ;
- soit d'un grillage maille doublé d'une haie vive.

La hauteur totale de la clôture en front de voie est limitée à 2m (compris portails et portillons), à l'exception de murs ou grilles anciens existants ou réutilisés.

Les portails et portillons doivent présenter une simplicité d'aspect et être en harmonie avec le reste de la clôture.

Clôtures séparatives

Les clôtures séparatives entre terrains voisins ne peuvent pas excéder 2m de hauteur par rapport au terrain naturel.

En limite latérale, les clôtures doivent être constituées de la même manière que les clôtures en bordure de rue ou d'espace public décrites ci-dessus, ou d'un grillage doublé ou non d'une haie vive.

Lorsqu'elles sont composées d'un mur, elles doivent être réalisées en unité de matériaux et de couleur avec la construction. Elles doivent en tout état de cause ménager en partie basse, au ras du sol, des espaces ajourés de 0,15 x 0,15m minimum à intervalles réguliers, de façon à permettre l'écoulement des eaux et les déplacements de la petite faune.

Les murs de clôture en moellons apparents existants seront conservés. En cas de réparation, ils seront refaits à l'identique.

Les plaques en béton sont interdites.

Les clôtures des équipements publics peuvent, en fonction des nécessités liées à leur usage et à la sécurité, présenter une hauteur supérieure à celle inscrite dans le présent article, sous réserve d'assurer une intégration paysagère satisfaisante.

Les dispositions du présent règlement relatives aux clôtures ne s'appliquent pas aux clôtures nécessaires à la protection, l'exploitation, ou la gestion des emprises des autoroutes et voies assimilées situées sur le territoire communal.

3.7.5.6 Dispositifs favorisant les économies d'énergie et l'adaptation climatique

Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que panneaux solaires, éoliennes, toitures végétalisées, rehaussement de couverture pour isolation thermique etc... sont autorisés en saillies des toitures à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant et que cela ne génère pas de nuisance pour le voisinage.

Dans le cadre de la lutte contre le phénomène d'îlots de chaleur urbain, l'emploi de revêtements de sols pour les espaces extérieurs doit privilégier les tons clairs caractérisés par un albédo élevé.

3.7.6 ARTICLE UZ 5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

3.7.6.1 Coefficient de pleine terre

Au moins 20% de la surface du terrain doit être maintenue en espaces verts de pleine terre

3.7.6.2 Espaces libres et obligations de planter

Les normes de plantation des espaces libres non bâtis applicables sont indiquées au titre 2 du présent règlement. Les marges de reculement en bordure de voie sont comprises en tant qu'espaces libres non bâtis.

3.7.7 ARTICLE UZ 6 : STATIONNEMENT

Destination de la construction	Sous-destination de la construction	Nombre de place exigé en dehors du périmètre de 500m autour d'une gare	Nombre de place exigé dans le périmètre de 500m autour d'une gare
Habitation	Logement	T1, T2 et T3 : 1 place par logement T4 et plus : 2 places par logement S'ajoute 1 place visiteurs par tranches de 10 logements (toute tranche entamée est dû)	1 place minimum par logement

Les dispositions relatives au stationnement et indiquées au titre 2 du présent règlement restent applicables.

3.7.8 ARTICLE UZ 7 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

3.7.8.1 Accès

Les dispositions relatives aux accès sont indiquées au titre 2 du présent règlement.

3.7.8.2 Voirie

Les dispositions relatives à la voirie sont indiquées au titre 2 du présent règlement.

3.7.9 ARTICLE UZ 8 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les dispositions relatives aux réseaux sont indiquées au titre 2 du présent règlement.



4

TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

4.1 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUZ

Les dispositions réglementaires relatives à la zone 1AUz s'appliquent de façon complémentaire avec les dispositions générales édictées au titre 2 du présent règlement.



Caractère et vocation de la zone 1AUz

Cette zone correspond aux secteurs bâtis ou non, destinés à recevoir des projets de recompositions ou d'extensions urbaines, dans le respect de conditions d'aménagement et d'équipements fixées par le règlement et par les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) définies pour chacune des zones 1AUz. La constructibilité est admise au fur et à mesure de la réalisation des équipements publics nécessaires, conformément aux modalités définies dans le cadre de l'aménagement concerté de la ZAC.

Dans cette attente seule la gestion de l'existant est possible. Dès lors que les conditions de constructibilité sont réunies, le règlement de la zone U correspondante s'applique, c'est-à-dire la zone UZ

4.1.1 ARTICLE 1AUZ 1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont admises les occupations et utilisations du sols suivantes dès lors que la zone est ouverte à l'urbanisation :

Destinations	Sous-destinations	Zone 1AUZ		
		Autorisation	Autorisation sous conditions	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
Habitation	Logement	X		
	Hébergement	X		
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros			X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Cinéma			X
	Hôtels	X		
	Autres hébergements touristiques			X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles			X
	Equipements sportifs	X		
	Lieux de culte		X	
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition			X

	Cuisine dédiée à la vente en ligne			X
--	------------------------------------	--	--	---

Sont admises sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes dès lors que la zone est ouverte à l'urbanisation :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) ou non, relevant du régime de l'autorisation, à condition qu'elles soient nécessaires à la vie quotidienne et dans la mesure où elles ne génèrent aucun danger ou nuisances pour le voisinage,
- Les établissements à usage d'activités, sous réserve que celles-ci ne présentent pas de nuisances pour le voisinage (sécurité, bruit, pollutions, stationnement...), et dans la mesure où les besoins en infrastructures de voirie, en stationnement sur la voie publique et en réseaux divers n'en soient pas augmentés de façon significative.
- L'extension et/ou la construction de bâtiments à destination de lieu de culte, sur la même unité foncière et régulièrement autorisés, dans la limite de 30% de la surface de plancher existante de cette même destination à la date d'approbation du PLU
- Les commerces d'hyper proximité à condition que la surface de plancher destinée à la vente ne dépasse pas le seuil de 80m²

Dans l'attente de l'ouverture à l'urbanisation de la zone, sont interdits :

- Toute autre occupation ou utilisation autres que celles autorisés sous conditions à la section ci-dessous.

Dans l'attente de l'ouverture à l'urbanisation de la zone, sont admises sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions, installations et ouvrages nécessaires à des équipements d'intérêt collectif ou à des services publics suivants :
 - Les ouvrages d'infrastructure terrestre, ainsi que les constructions, les équipements et les installations techniques qui leur sont directement liés et nécessaires à leur bon fonctionnement
 - Les ouvrages, installations, constructions nécessaires et directement liés au bon fonctionnement des réseaux
- Les affouillements ou exhaussements des sols, dès lors qu'ils sont liés et nécessaires à :
 - L'aménagement de la zone 1AUz
 - Des travaux de construction ou des occupations et utilisations du sol admises par le règlement

- La lutte contre des risques ou des nuisances de toute nature
- La mise en valeur ou la restauration d'espaces écologiques sensibles, tels que les zones humides

Conditions cumulatives d'ouverture à l'urbanisation de la zone :

- Toute opération d'aménagement projetée sur la zone 1AUz doit porter sur :
 - Soit la totalité de la superficie de la zone 1AUz
 - Soit sur une superficie d'au moins 500m²
- La densité de l'opération doit être compatible avec celle fixée dans l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) applicable sur la zone
- La desserte et les équipements (voirie, accès, réseaux...) doivent être adaptées, suffisants et compatible avec les dispositions prévues à l'OAP

Dès lors que sont réunies toutes les conditions d'ouverture à l'urbanisation prévues ci-dessus, sont autorisées :

- Les occupations et utilisations des sols telles qu'elles sont prévues par le règlement de la zone « U » indiquée au plan de zonage après le sigle « 1AUz »
- Les occupations et utilisations des sols sont précisées, le cas échéant, dans l'OAP définie pour la zone 1AUz concernée

4.1.2 ARTICLE 1AUZ 2 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet.

4.1.3 ARTICLE 1AUZ 3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1.3.1 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

Les règles applicables pour la zone 1AUz sont celles prévues par le règlement de la zone « U » de référence, indiquée aux documents graphiques du règlement après le sigle 1AUz.

4.1.3.2 Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

Les règles applicables pour la zone 1AUz sont celles prévues par le règlement de la zone « U » de référence, indiquée aux documents graphiques du règlement après le sigle 1AUz.

4.1.3.3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les règles applicables pour la zone 1AUz sont celles prévues par le règlement de la zone « U » de référence, indiquée aux documents graphiques du règlement après le sigle 1AUz.

4.1.3.4 Emprise au sol des constructions

Les règles applicables pour la zone 1AUz sont celles prévues par le règlement de la zone « U » de référence, indiquée aux documents graphiques du règlement après le sigle 1AUz.

4.1.3.5 Hauteur maximale des constructions

Les règles applicables pour la zone 1AUz sont celles prévues par le règlement de la zone « U » de référence, indiquée aux documents graphiques du règlement après le sigle 1AUz.

4.1.4 ARTICLE 1AUZ 4 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les règles applicables pour la zone 1AUz sont celles prévues par le règlement de la zone « U » de référence, indiquée aux documents graphiques du règlement après le sigle 1AUz.

4.1.4.1 Clôtures

Les clôtures doivent respecter les effets de continuité visuelle et urbaine. Elles doivent également s'intégrer aux clôtures limitrophes.

Clôtures sur rue

Les clôtures ne sont pas obligatoires : les terrains peuvent être laissés ouverts, en continuité du domaine public (avec paysagement étudié en lien avec l'aménageur des parties publiques)

En cas de clôture sur rue, celles-ci doivent normalement être marquées à l'alignement de la voie.

Les clôtures doivent normalement être implantées à l'alignement de la voie, sauf en cas d'impossibilité technique.

Clôtures séparatives

Les clôtures séparatives entre terrains voisins ne peuvent pas excéder 2 mètres de hauteur par rapport au terrain naturel.

Toute nouvelle clôture ou nouveau portail doit être de type « Petite faune », c'est-à-dire être susceptible de laisser passer la petite faune terrestre (type hérisson).

Les clôtures présenteront pour cela, a minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture de format 15 x 15 cm située au moins tous les 10 mètres le long de la clôture. La clôture peut présenter une ouverture de 15 cm de haut sur tout ou partie de sa longueur.

Les dispositions du présent règlement relatives aux clôtures ne s'appliquent pas aux clôtures nécessaires à la protection, l'exploitation, ou la gestion des emprises des autoroutes et voies assimilées situées sur le territoire communal.

4.1.4.2 Dispositifs favorisant les économies d'énergie et l'adaptation climatique

Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que panneaux solaires, éoliennes, toitures végétalisées, rehaussement de couverture pour isolation thermique etc... sont autorisés en saillies des toitures à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant et ne génère pas de nuisance pour le voisinage.

Dans le cadre de la lutte contre le phénomène d'îlots de chaleur urbain, l'emploi de revêtements de sols pour les espaces extérieurs doit privilégier les tons clairs caractérisés par un albédo élevé.

4.1.5 ARTICLE 1AUZ 5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

4.1.5.1 Coefficient de pleine terre

Les règles applicables pour la zone 1AUz sont celles prévues par le règlement de la zone « U » de référence, indiquée aux documents graphiques du règlement après le sigle 1AUz.

4.1.5.2 Espaces libres et obligations de planter

Les normes de plantation des espaces libres non bâtis applicables sont indiquées au titre 2 du présent règlement. Les marges de reculement en bordure de voie sont comprises en tant qu'espaces libres non bâtis.

Les aires de stationnement et leurs accès

Lorsque la surface des aires de stationnement, excède 500 m², les accès doivent être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives et des écrans boisés doivent être aménagés en bordure de voies.

4.1.6 ARTICLE 1AUZ 6 : STATIONNEMENT

Destination de la construction	Sous-destination de la construction	Nombre de place exigé en dehors du périmètre de 500m autour d'une gare	Nombre de place exigé dans le périmètre de 500m autour d'une gare
Habitation	Logement	T1, T2 et T3 : 1 place par logement T4 et plus : 2 places par logement S'ajoute une place visiteurs par tranches de 10 logements (toute tranche entamée est dû)	1 place minimum par logement

Les dispositions relatives au stationnement et indiquées au titre 2 du présent règlement restent applicables.

4.1.7 ARTICLE 1AUZ 7 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

4.1.7.1 Accès

Les dispositions relatives aux accès sont indiquées au titre 2 du présent règlement.

4.1.7.2 Voirie

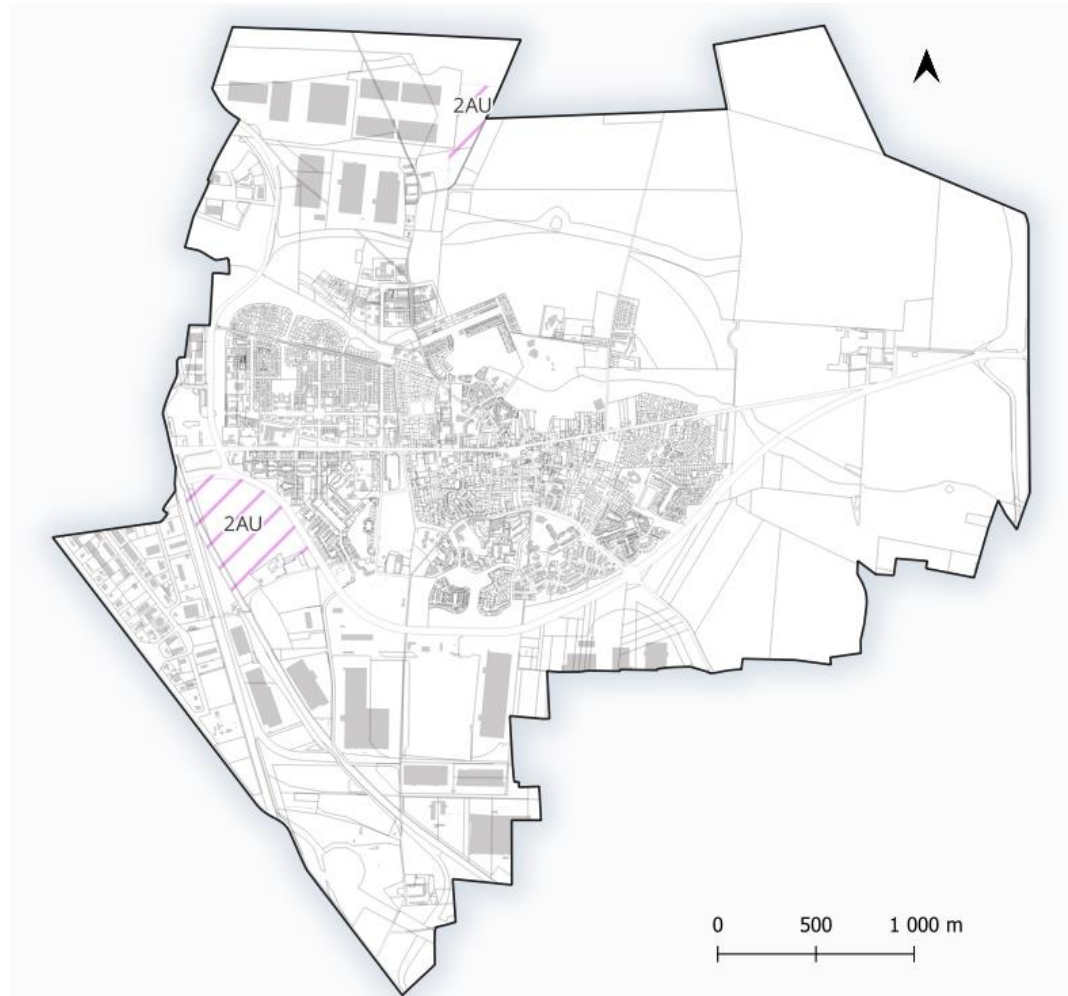
Les dispositions relatives à la voirie sont indiquées au titre 2 du présent règlement.

4.1.8 ARTICLE 1AUZ 8 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les dispositions applicables aux réseaux sont indiquées au titre 2 du présent règlement.

4.2 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

Les dispositions réglementaires relatives à la zone 2AU s'appliquent de façon complémentaire avec les dispositions générales édictées au titre 2 du présent règlement.



Caractère et vocation de la zone 2AU

Cette zone correspond aux secteurs bâtis ou non, destinés à recevoir des projets de recompositions ou d'extensions urbaines, mais dont les équipements sont insuffisants pour desservir l'urbanisation projetée.

L'ouverture à l'urbanisation est reportée à une étape ultérieure, supposant, outre la réalisation ou la programmation des équipements, et donc une procédure d'évolution adaptée du PLU.

4.2.1 ARTICLE 2AU 1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont interdits :

- toute autre occupation ou utilisation autres que celles autorisés sous conditions à la section ci-dessous.

Sont admises sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les travaux d'adaptation, réfection des constructions à destination d'exploitation agricole,
- Les aménagements des constructions existantes avant la date d'approbation du PLU dès lors que ces derniers n'engendrent pas de changement de destination,
- Les constructions, installations et ouvrages nécessaires à des équipements d'intérêt collectif ou à des services publics suivants :
 - Les ouvrages d'infrastructure terrestre, ainsi que les constructions, les équipements et les installations techniques qui leur sont directement liés et nécessaires à leur bon fonctionnement
 - Les ouvrages, installations, constructions nécessaires et directement liés au bon fonctionnement des réseaux
- Les affouillements ou exhaussements des sols, dès lors qu'ils sont liés et nécessaires à :
 - L'aménagement de la zone 2AU
 - Des travaux de construction ou des occupations et utilisations du sol admises par le règlement
 - La lutte contre des risques ou des nuisances de toute nature
 - La mise en valeur ou la restauration d'espaces écologiques sensibles, tels que les zones humides

4.2.2 ARTICLE 2AU 2 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet.

4.2.3 ARTICLE 2AU 3 : VOLUMETRIE ET IM- PLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.2.3.1 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

Le choix d'implantation des constructions et des extensions des constructions existantes s'effectue en prenant en compte la topographie du terrain et du paysage environnant, et en poursuivant un objectif de limitation de leur impact visuel sur le paysage.

4.2.3.2 Implantations des constructions par rapport aux limites sépara- tives

Non réglementé.

4.2.3.3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

4.2.3.4 Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

4.2.3.5 Hauteur maximale des constructions

Non réglementé.

4.2.4 ARTICLE 2AU 4 : QUALITE URBAINE, AR- CHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAY- SAGERE

4.2.4.1 Clôtures

Les clôtures doivent respecter les effets de continuité visuelle et urbaine. Elles doivent également s'intégrer aux clôtures limitrophes.

Clôtures sur rue

Les clôtures ne sont pas obligatoires : les terrains peuvent être laissés ouverts, en continuité du domaine public (avec paysagement étudié en lien avec l'aménageur des parties publiques)

En cas de clôture sur rue, celles-ci doivent normalement être marquées à l'alignement de la voie.

Les clôtures doivent normalement être implantées à l'alignement de la voie, sauf en cas d'impossibilité technique.

Clôtures séparatives

Les clôtures séparatives entre terrains voisins ne peuvent pas excéder 2 mètres de hauteur par rapport au terrain naturel.

Toute nouvelle clôture ou nouveau portail doit être de type « Petite faune », c'est-à-dire être susceptible de laisser passer la petite faune terrestre (type hérisson).

Les clôtures présenteront pour cela, a minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture de format 15 x 15 cm située au moins tous les 10 mètres le long de la clôture. La clôture peut présenter une ouverture de 15 cm de haut sur tout ou partie de sa longueur.

Les dispositions du présent règlement relatives aux clôtures ne s'appliquent pas aux clôtures nécessaires à la protection, l'exploitation, ou la gestion des emprises des autoroutes et voies assimilées situées sur le territoire communal.

4.2.4.2 Dispositifs favorisant les économies d'énergie et l'adaptation climatique

Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que panneaux solaires, éoliennes, toitures végétalisées, rehaussement de couverture pour isolation thermique etc... sont autorisés en saillies des toitures à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant et que cela ne génère pas de nuisance pour le voisinage.

Dans le cadre de la lutte contre le phénomène d'îlots de chaleur urbain, l'emploi de revêtements de sols pour les espaces extérieurs doit privilégier les tons clairs caractérisés par un albédo élevé.

4.2.5 ARTICLE 2AU 5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

4.2.5.1 Coefficient de pleine terre

Non réglementée.

4.2.5.2 Espaces libres et obligations de planter

Les normes de plantation des espaces libres non bâtis applicables sont indiquées au titre 2 du présent règlement. Les marges de reculement en bordure de voie sont comprises en tant qu'espaces libres non bâtis.

Les aires de stationnement et leurs accès

Lorsque la surface des aires de stationnement, excède 500 m², les accès doivent être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives et des écrans boisés doivent être aménagés en bordure de voies.

4.2.6 ARTICLE 2AU 6 : STATIONNEMENT

Destination de la construction	Sous-destination de la construction	Nombre de place exigé en dehors du périmètre de 500m autour d'une gare	Nombre de place exigé dans le périmètre de 500m autour d'une gare
Habitation	Logement	T1, T2 et T3 : 1 place par logement T4 et plus : 2 places par logement S'ajoute une place visiteurs par tranches de 10 logements (toute tranche entamée est dû)	1 place minimum par logement

Les dispositions relatives au stationnement et indiquées au titre 2 du présent règlement restent applicables.

4.2.7 ARTICLE 2AU 7 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

4.2.7.1 Accès

Les dispositions relatives aux accès sont indiquées au titre 2 du présent règlement.

4.2.7.2 Voirie

Les dispositions relatives à la voirie sont indiquées au titre 2 du présent règlement.

4.2.8 ARTICLE 2AU 8 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les dispositions applicables aux réseaux sont indiquées au titre 2 du présent règlement.

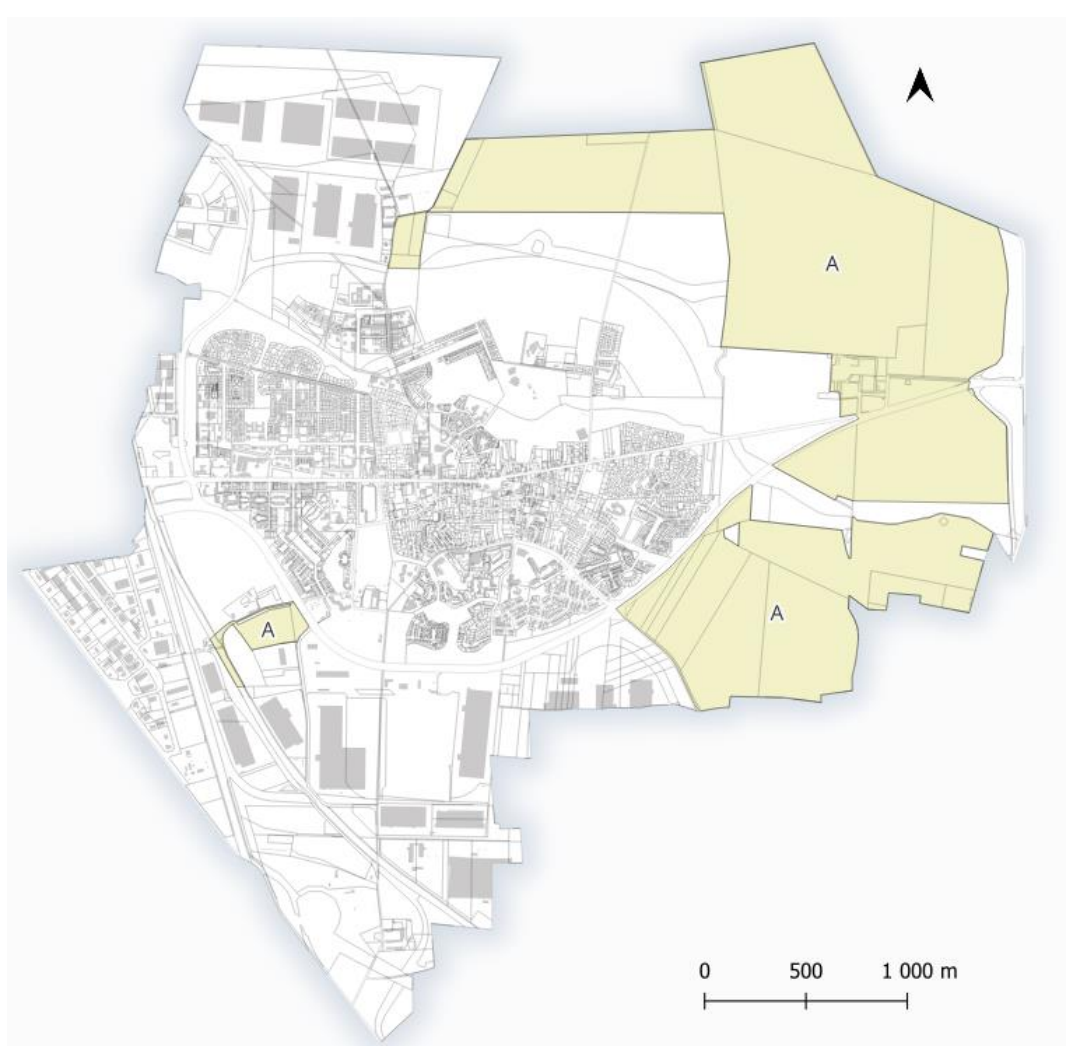


5

TITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

5.1 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Les dispositions réglementaires relatives à la zone A s'appliquent de façon complémentaire avec les dispositions générales édictées au titre 2 du présent règlement.



Caractère et vocation de la zone A

Cette zone correspond aux secteurs de mise en valeur et de préservation des activités agricoles. C'est une zone à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique et/ou économique des emprises cultivables du territoire communal.

5.1.1 ARTICLE A 1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Destinations	Sous-destinations	Zone A		
		Autorisation	Autorisation sous conditions	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement		X	
	Hébergement			X
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail		X*	
	Restauration		X*	
	Commerce de gros			X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X
	Cinéma			X
	Hôtels			X
	Autres hébergements touristiques		X*	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
	Salles d'art et de spectacles			X
	Equipements sportifs			X
	Lieux de culte			X
	Autres équipements recevant du public		X*	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition			X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			X

*Ces sous-destinations sont seulement autorisées via le changement de destination des constructions existantes identifiées sur le règlement graphique.

Sont interdits :

- Tous autres usages des sols que ceux directement liés à l'activité agricole et/ou à l'exploitation forestière, en dehors des occupations et destinations listées à dans la section suivante relatives aux occupations et utilisations du sol admises sous conditions, exercées à titre accessoire et complémentaire de la destination principale,
- les dépôts de toute nature (ferrailles, matériaux, déchets, récupération de voitures, etc...),
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les aires de jeu et de loisirs, sauf celles liées aux occupations autorisées,
- les terrains de camping et de caravanage,
- les activités de stockage-entreposage,
- les affouillements et exhaussements de sol, sauf ceux liés à l'assainissement pluvial, liés à la réalisation des travaux routiers nécessaires à l'entretien, la modernisation et la pérennisation du réseau routier départemental et à la création d'aménagements cyclables ou strictement indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés.

Sont admises sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- La construction de bâtiments et/ou d'équipements techniques strictement nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière, sous réserve de leur bonne intégration dans le paysage et de leur bonne desserte routière, ainsi que ceux qui sont nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production,
- La construction de bâtiments à usage d'habitation individuelle strictement nécessaires à l'activité principale (exploitation agricole et/ou forestière) est autorisée dans la limite d'une seule habitation par siège d'exploitation, d'une emprise au sol maximale de 150 m², et sous réserve d'être implantée à proximité du siège de l'exploitation,
- Les constructions et installations d'équipements techniques directement liés à l'alimentation en eau, à l'assainissement, à la sécurité, à l'énergie, au transport ferroviaire, à l'exploitation ou la recherche d'hydrocarbures, ou encore aux télécommunications,
- L'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes dans la limite de 20% d'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLU, sous réserve de respecter l'aspect volumétrique et architectural préexistant et sous réserve qu'il n'y ait pas création d'un nouveau logement,
- Le changement de destination des constructions existantes identifiées au plan de zonage vers les sous-destinations visées plus haut, dès lors que :
 - La future destination de la construction est compatible avec les caractéristiques de la construction d'origine ainsi qu'avec l'environnement du lieu dans lequel elle se situe,

- Les travaux rendus nécessaires par ce changement de destination prennent en compte les caractéristiques architecturales du bâti d'origine et les mettent en valeur.
- Les infrastructures de circulation (route, chemins d'exploitation, pistes cyclables ou chemins de randonnée...),
- Les Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés et plus spécifiquement les ouvrages, installations et équipements nécessaires à la gestion du domaine autoroutier,
- L'aménagement d'aires de stationnement en surface, dès lors que le traitement de ces aires conserve une perméabilité des sols et que sa conception et sa localisation permettent son insertion dans le paysage, et qu'il est nécessaire :
 - Soit à des activités situées dans une zone urbaine à proximité,
 - Soit aux besoins liés à de nouveaux modes de mobilité,
 - Soit à des constructions ou usages des sols autorisés par le présent règlement.

5.1.2 ARTICLE A 2 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet.

5.1.3 ARTICLE A 3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

5.1.3.1 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

Les constructions sont implantées en recul de 8m minimum de l'alignement.

Le choix d'implantation des constructions s'effectue en prenant en compte la topographie du terrain et du paysage environnant, et en poursuivant un objectif de limitation de leur impact visuel sur le paysage. En outre, le choix d'implantation prend en compte les aménagements nécessaires aux manœuvres des engins agricoles ainsi que les distances de sécurité engendrées par le stockage de produits dangereux.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

- Aux équipements d'intérêt collectif et de services publics

5.1.3.2 Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions sont implantées en retrait de 10m minimum des limites séparatives.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

- Aux équipements d'intérêt collectif et de services publics

5.1.3.3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre deux constructions non contiguës implantées sur un même terrain est au moins égale à 6m.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

- Aux équipements d'intérêt collectif et de services publics

5.1.3.4 Emprise au sol des constructions

La localisation de l'emprise au sol des constructions prend en compte la topographie du terrain et son caractère arboré, ainsi que le paysage environnant, en cherchant à limiter l'impact visuel des constructions dans le paysage et à préserver les éléments constitutifs de la trame verte et bleue, identifiés ou non au plan de zonage.

5.1.3.5 Hauteur maximale des constructions

La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 15m.

La hauteur totale des constructions à destination d'habitation ne doit pas excéder 9m.

5.1.4 ARTICLE A 4 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

5.1.4.1 Toitures

Pour les constructions principales, la conception des toitures doit respecter une simplicité de forme. Celles-ci comportent généralement au moins 2 pentes comprises entre 30 et 45 degrés sur l'horizontale.

Pour les constructions annexes et les extensions, les toitures pourront être de plus faible pente.

Pour les constructions à usage d'activités agricoles, adoptant une couverture en matériaux traditionnels, la pente doit être comprise entre 30 et 50 degrés ; lorsqu'elles adoptent une couverture industrielle, la pente sera en fonction de la largeur de la travée du bâtiment.

En pignon, le débord de toiture n'excédera pas 0,20 mètre.

5.1.4.2 Ouvertures

La somme des largeurs des ouvertures de toiture ne devra pas excéder la moitié de la longueur de la toiture.

Les volets à enroulement sont admis, à condition que le coffre ne soit pas installé en façade.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments agricoles.

5.1.4.3 Façades

Les façades des constructions seront recouvertes d'un enduit. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings...) est interdit.

Les ravalements doivent être exécutés en respectant les matériaux de façades d'origine sans atténuer aucun détail.

5.1.4.4 Annexes

En règle générale, les bâtiments annexes doivent être construits en harmonie de matériaux et de teinte avec la construction principale.

Les vérandas seront à structure métallique peinte et panneaux isolants et transparents et/ou opaques présentant de bonnes performances thermiques.

Les abris de jardin peuvent être réalisés en bois naturel ou constitués de matériaux identiques à la construction principale.

5.1.4.5 Clôtures

Les clôtures doivent respecter les effets de continuité visuelle et urbaine. Elles doivent également s'intégrer aux clôtures limitrophes.

Clôtures sur rue

Les clôtures doivent être implantées à l'alignement de la voie, sauf en cas d'impossibilité technique.

Les murs et grilles anciens doivent être conservés dans la mesure du possible, sauf en cas d'impossibilité technique.

Elles sont constituées :

- Soit en maçonnerie recouverte par un enduit taloché ou gratté de teinte sable clair rappelant la pierre calcaire,
- Soit constituée d'un mur avec pierres apparentes, enduit à la chaux,
- Soit constituées d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,80m, surmonté d'une grille métallique peinte ou laquée à barreaudage, doublé ou non d'une haie.

La hauteur totale de la clôture en front de voie est limitée à 2m (compris portails et portillons), à l'exception de murs ou grilles anciens existants ou réutilisés.

Les portails doivent présenter une simplicité d'aspect (les formes en chapeau de gendarme ou en berceau sont interdites). Ils doivent être en bois peint ou métalliques constitués de panneaux pleins ou d'une grille à barreaudage droit et vertical peint complété de dispositifs de festonnage.

Clôtures séparatives

Les clôtures séparatives entre terrains voisins ne peuvent pas excéder 2m de hauteur par rapport au terrain naturel.

En limite latérale, les clôtures doivent être constituées de la même manière que les clôtures en bordure de rue ou d'espace public décrites ci-dessus, ou d'un grillage doublé ou non d'une haie vive.

Lorsqu'elles sont composées d'un mur, elles doivent être réalisées en unité de matériaux et de couleur avec la construction. Elles doivent en tout état de cause ménager en partie basse, au ras du sol, des espaces ajourés de 0,15 x 0,15m minimum à intervalles réguliers, de façon à permettre l'écoulement des eaux et les déplacements de la petite faune.

Les murs de clôture en moellons apparents existants seront conservés. En cas de réparation, ils seront refaits à l'identique.

Les plaques en béton sont interdites.

Les dispositions du présent règlement relatives aux clôtures ne s'appliquent pas aux clôtures nécessaires à la protection, l'exploitation, ou la gestion des emprises des autoroutes et voies assimilées situées sur le territoire communal.

5.1.4.6 Dispositifs favorisant les économies d'énergie et l'adaptation climatique

Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que panneaux solaires, éoliennes, toitures végétalisées, rehaussement de couverture pour isolation thermique etc..., sont autorisés en saillies des toitures à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant et ne génère pas de nuisance pour le voisinage.

Dans le cadre de la lutte contre le phénomène d'îlots de chaleur urbain, l'emploi de revêtements de sols pour les espaces extérieurs doit privilégier les tons clairs caractérisés par un albédo élevé.

5.1.5 ARTICLE A 5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

5.1.5.1 Coefficient de pleine terre

Au moins 70% de la surface du terrain doit être maintenue en espaces verts de pleine terre.

5.1.5.2 Espaces libres et obligations de planter

Les arbres et plantations existantes doivent être conservés.

Les espaces restés libres après l'implantation des constructions doivent faire l'objet d'une composition paysagère notamment autour des bâtiments agricoles.

Seuls les aménagements et plantations visant à améliorer l'écosystème et à le valoriser sont autorisés. Toute plantation d'espèce cataloguée comme invasive est proscrite. Il est interdit de planter des haies mono-spécifiques et des essences horticoles. Il est recommandé de planter des haies diversifiées d'essences locales.

5.1.5.3 Les aires de stationnement et leurs accès

Lorsque la surface des aires de stationnement, excède 500 m², les accès doivent être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives et des écrans boisés doivent être aménagés en bordure de voies.

5.1.6 ARTICLE A 6 : STATIONNEMENT

Destination de la construction	Sous-destination de la construction	Nombre de place exigé en dehors du périmètre de 500m autour d'une gare	Nombre de place exigé dans le périmètre de 500m autour d'une gare
Habitation	Logement	2 places par logement dont 1 couverte. S'ajoute une place visiteurs par tranches de 10 logements (toute tranche entamée est dû)	1 place minimum par logement

Les dispositions relatives au stationnement et indiquées au titre 2 du présent règlement restent applicables.

5.1.7 ARTICLE A 7 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

5.1.7.1 Accès

Sans objet.

5.1.7.2 Voirie

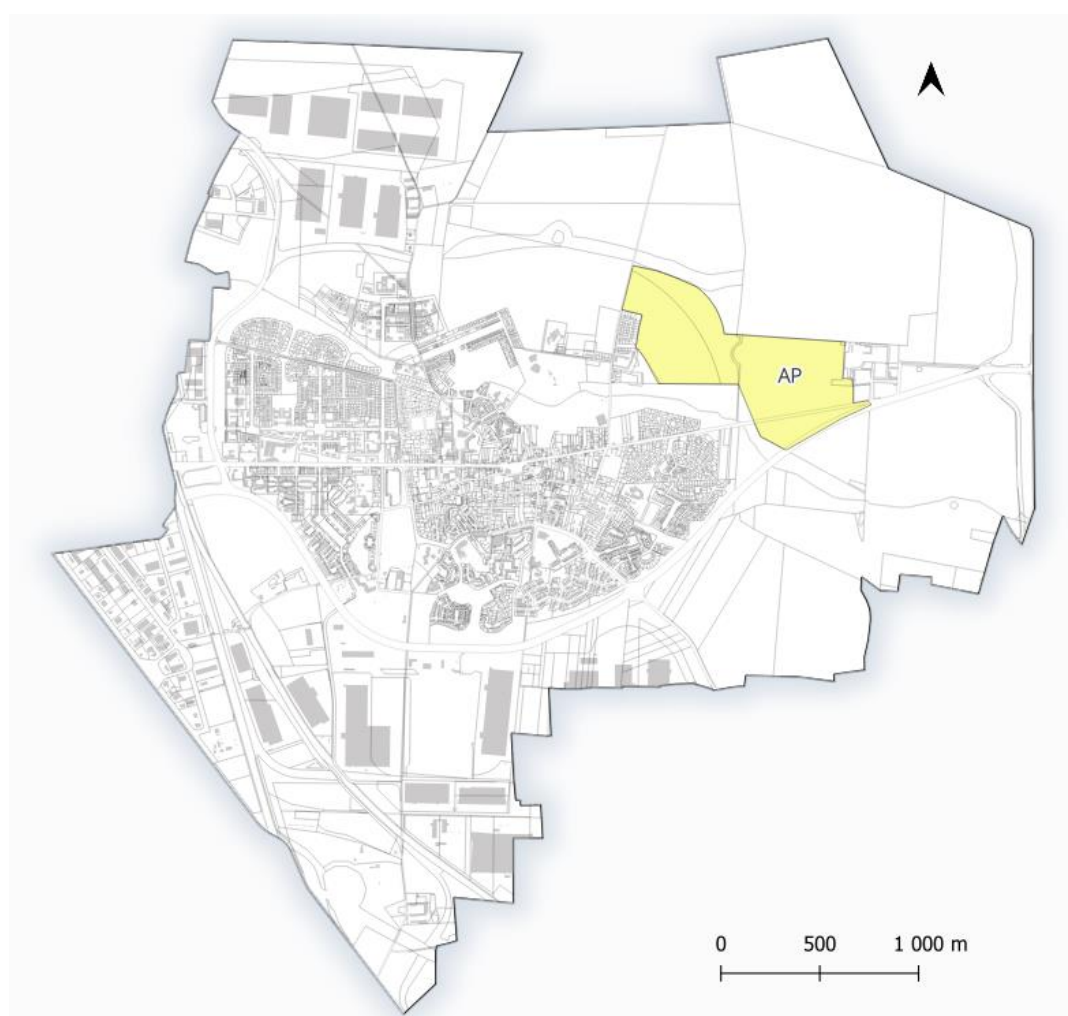
Sans objet.

5.1.8 ARTICLE A 8 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Sans objet.

5.2 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AP

Les dispositions réglementaires relatives à la zone Ap s'appliquent de façon complémentaire avec les dispositions générales édictées au titre 2 du présent règlement.



Caractère et vocation de la zone Ap

Cette zone correspond à des espaces agricoles sensibles au regard de leur qualité paysagère, esthétique ou écologique.

5.2.1 ARTICLE AP 1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont interdits :

- Les constructions, installations et aménagements de toutes natures, sauf celles admises sous conditions.

Sont admises sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les ouvrages et installations nécessaires et directement liés au bon fonctionnement des réseaux,
- Les infrastructures de circulation (route, chemins d'exploitation, pistes cyclables ou chemins de randonnée...).

5.2.2 ARTICLE AP 2 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet.

5.2.3 ARTICLE AP 3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

5.2.3.1 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

Sans objet.

5.2.3.2 Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

Sans objet.

5.2.3.3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

5.2.3.4 Emprise au sol des constructions

Sans objet.

5.2.3.5 Hauteur maximale des constructions

Sans objet.

5.2.4 ARTICLE AP 4 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Tous les travaux, ouvrages, installations, constructions ou aménagements de constructions existantes, par leur situation, leurs dimensions, leur conception, leur mode de réalisation, leur aspect extérieur, prennent en compte l'intérêt et la qualité des lieux, des sites, des paysages naturels ainsi que la conservation des perspectives paysagères.

5.2.4.1 Dispositifs favorisant les économies d'énergie et l'adaptation climatique

Sans objet.

5.2.5 ARTICLE AP 5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

5.2.5.1 Coefficient de pleine terre

Toute surface non artificialisée doit être conservée. Cette protection vise à préserver ces espaces de tout usage, construction et activité qui est incompatible avec l'objectif de maintenir, voire renforcer, la biodiversité existante des espaces.

Les travaux, ouvrages, installations, constructions ou aménagements de constructions existantes, par leur conception, leur mode de réalisation, leur aspect extérieur,

doivent prendre en considération les caractéristiques spécifiques environnementales de cet espace afin de s'y intégrer de façon à minimiser leur impact visuel et écologique.

5.2.5.2 Espaces libres et obligations de planter

Les arbres et plantations existantes doivent être conservés.

Les espaces restés libres après l'implantation des constructions doivent faire l'objet d'une composition paysagère notamment autour des bâtiments agricoles.

Seuls les travaux et plantations visant à améliorer l'écosystème et à le valoriser sont autorisés. Toute plantation d'espèce cataloguée comme invasive est proscrite. Il est interdit de planter des haies mono-spécifiques et des essences horticoles. Il est recommandé de planter des haies diversifiées d'essences locales.

5.2.6 ARTICLE AP 6 : STATIONNEMENT

Sans objet.

5.2.7 ARTICLE AP 7 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

5.2.7.1 Accès

Sans objet.

5.2.7.2 Voirie

Sans objet.

5.2.8 ARTICLE AP 8 : DESSERTE PAR LES RESEAUX



6

TITRE 6 : DISPOSITIONS APPLI- CABLES AUX ZONES NATURELLES

6.1 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Les dispositions réglementaires relatives à la zone N s'appliquent de façon complémentaire avec les dispositions générales édictées au titre 2 du présent règlement.



Caractère et vocation de la zone N

Il s'agit des espaces naturels et forestiers peu ou pas bâtis à forte dominante naturelle ainsi qu'à la trame verte urbaine, qu'il convient de :

- Soit de protéger en raison de leur intérêt écologique, esthétique, historique ou forestier et de préserver ou d'aménager en espaces verts accessibles au public,
- Soit de traiter en espace de protection paysagère, au droit des franges urbaines ou des infrastructures existantes ou projetées,

6.1.1 ARTICLE N 1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Destinations	Sous-destinations	Zone N		
		Autorisation	Autorisation sous conditions	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement			X
	Hébergement			X
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration			X
	Commerce de gros			X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X
	Cinéma			X
	Hôtels			X
	Autres hébergements touristiques			X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
	Salles d'art et de spectacles			X
	Equipements sportifs			X
	Lieux de culte			X
	Autres équipements recevant du public			X
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition			X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			X

Sont interdits :

- Tous autres usages des sols que ceux directement liés à l'activité agricole et/ou à l'exploitation forestière, en dehors des occupations et destinations listées à dans la section suivante relatives aux occupations et utilisations du sol admises sous conditions, exercées à titre accessoire et complémentaire de la destination principale.

Sont admises sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- La construction de bâtiments et/ou d'équipements techniques strictement nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière, sous réserve de leur bonne intégration dans le paysage et de leur bonne desserte routière, ainsi que ceux qui sont nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production,
- Les équipements légers strictement liés à la sécurité, la gestion et à la valorisation du milieu naturel pour le public,
- L'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes dans la limite de 20% d'emprise au sol de la construction existante, sous réserve de respecter l'aspect volumétrique et architectural préexistant et sous réserve qu'il n'y ait pas création d'un nouveau logement. L'emprise au sol totale de la construction existante après extension ne doit pas dépasser 200m²,
- Les infrastructures de circulation (route, chemins d'exploitation, pistes cyclables ou chemins de randonnée...),
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés et plus spécifiquement :
 - Les ouvrages, installations et équipements nécessaires à la gestion du domaine autoroutier,
 - Les équipements techniques directement liés à l'alimentation en eau, à l'assainissement, à la sécurité, à l'énergie, au transport ferroviaire, à l'exploitation ou la recherche d'hydrocarbures, ou encore aux télécommunications.
- Les infrastructures et ouvrages d'art,
- Les affouillements et exhaussement du sol liés à la réalisation des travaux routiers nécessaires à l'entretien, la modernisation et la pérennisation du réseau routier départemental et à la création d'aménagements cyclables,
- L'aménagement de cimetières paysagers, aires d'éco pâturages, jardins familiaux, et ruches,
- L'aménagement d'aires de stationnement en surface est strictement limité aux besoins directement liés au fonctionnement des usages et occupations du sols autorisés dans la zone. Ces aires devront :
 - Présenter une insertion paysagère soignée (revêtements perméables, intégration de végétation locale, limitation de l'imperméabilisation, etc.) ;

- Être situées à proximité immédiate des équipements desservis et ne pas générer de fragmentation supplémentaire des milieux naturels ;
- Ne pas dépasser la capacité strictement nécessaire à l'activité prévue, sur justificatif des besoins réels ;
- Faire l'objet, si besoin, d'une étude d'incidence paysagère ou environnementale selon les caractéristiques de l'opération.

Toute aire de stationnement destinée à d'autres usages ou activités est interdite dans cette zone.

6.1.2 ARTICLE N 2 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet.

6.1.3 ARTICLE N 3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

6.1.3.1 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

Les constructions sont implantées en recul de 5m minimum de l'alignement.

Le choix d'implantation des constructions s'effectue en prenant en compte la topographie du terrain et du paysage environnant, et en poursuivant un objectif de limitation de leur impact visuel sur le paysage. En outre, le choix d'implantation prend en compte les aménagements nécessaires aux manœuvres des engins agricoles ainsi que les distances de sécurité engendrées par le stockage de produits dangereux.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

- Aux équipements d'intérêt collectif et de services publics

6.1.3.2 Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions sont implantées en retrait de 6m minimum des limites séparatives.

Le choix d'implantation des constructions s'effectue en prenant en compte la topographie du terrain et du paysage environnant, et en poursuivant un objectif de limitation de leur impact visuel sur le paysage. En outre, le choix d'implantation prend en compte les aménagements nécessaires aux manœuvres des engins agricoles

ainsi que les distances de sécurité engendrées par le stockage de produits dangereux.

6.1.3.3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre deux constructions non contiguës implantées sur un même terrain est au moins égale à 4m.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

- Aux équipements d'intérêt collectif et de services publics

6.1.3.4 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximale des constructions prend en compte la topographie du terrain et son caractère arboré, ainsi que le paysage environnant, en cherchant à limiter l'impact visuel des constructions dans le paysage et à préserver les éléments constitutifs de la trame verte et bleue, identifiés ou non au plan de zonage.

6.1.3.5 Hauteur maximale des constructions

Sans objet.

6.1.4 ARTICLE N 4 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

6.1.4.1 Toitures

Pour les constructions principales, la conception des toitures doit respecter une simplicité de forme et s'intégrer de façon harmonieuse à l'environnement proche et lointain.

Pour les constructions annexes et les extensions, les toitures pourront être de plus

6.1.4.2 Ouvertures

La somme des largeurs des ouvertures de toiture ne devra pas excéder la moitié de la longueur de la toiture.

Les volets à enroulement sont admis, à condition que le coffre ne soit pas installé en façade.

6.1.4.3 Façades

Les façades des constructions seront recouvertes d'un enduit. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings...) est interdit.

Les ravalements doivent être exécutés en respectant les matériaux de façades d'origine sans atténuer aucun détail.

Les constructions à usage agricole peuvent être en bardage métallique de couleur vert foncé, gris anthracite, marron ou en clins de bois peints ou non.

6.1.4.4 Annexes

En règle générale, les bâtiments annexes doivent être construits en harmonie de matériaux et de teinte avec la construction principale.

Les vérandas seront à structure métallique peinte et composées de panneaux transparents et/ou opaques.

Les abris de jardin peuvent être réalisés en bois naturel ou constitués de matériaux identiques à la construction principale.

6.1.4.5 Clôtures

Les clôtures doivent respecter les effets de continuité visuelle. Elles doivent également s'intégrer aux clôtures limitrophes.

Clôtures sur rue

Les clôtures doivent être implantées à l'alignement de la voie, sauf en cas d'impossibilité technique.

Les murs et grilles anciens doivent être conservés dans la mesure du possible, sauf en cas d'impossibilité technique.

Elles sont constituées :

- Soit en maçonnerie recouverte par un enduit taloché ou gratté de teinte sable clair rappelant la pierre calcaire,
- Soit d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,80m, surmonté d'une grille métallique peinte ou laquée à barreaudage, doublé ou non d'une haie,
- Soit d'une haie,
- Soit d'un grillage rigide vert,

La hauteur totale de la clôture en front de voie est limitée à 2m (compris portails et portillons), à l'exception de murs ou grilles anciens existants ou réutilisés.

Les portails doivent présenter une simplicité d'aspect et s'insérer selon le choix de clôture opéré (les formes en chapeau de gendarme ou en berceau sont interdites).

Clôtures séparatives

Les clôtures séparatives entre terrains voisins ne peuvent pas excéder 2m de hauteur par rapport au terrain naturel.

En limite latérale, les clôtures doivent être constituées de la même manière que les clôtures en bordure de rue ou d'espace public décrites ci-dessus, ou d'un grillage doublé ou non d'une haie vive.

Lorsqu'elles sont composées d'un mur, elles doivent être réalisées en unité de matériaux et de couleur avec la construction. Elles doivent en tout état de cause ménager en partie basse, au ras du sol, des espaces ajourés de 0,15 x 0,15m minimum à intervalles réguliers, de façon à permettre l'écoulement des eaux et les déplacements de la petite faune.

Les murs de clôture en moellons apparents existants seront conservés. En cas de réparation, ils seront refaits à l'identique.

Les plaques en béton sont interdites.

Les dispositions du présent règlement relatives aux clôtures ne s'appliquent pas aux clôtures nécessaires à la protection, l'exploitation, ou la gestion des emprises des autoroutes et voies assimilées situées sur le territoire communal.

6.1.4.6 Dispositifs favorisant les économies d'énergie et l'adaptation climatique

Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que panneaux solaires, éoliennes, toitures végétalisées, rehaussement de couverture pour isolation thermique etc..., sont autorisés en saillies des toitures à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant et que cela ne génère pas de nuisance pour le voisinage.

Dans le cadre de la lutte contre le phénomène d'îlots de chaleur urbain, l'emploi de revêtements de sols pour les espaces extérieurs doit privilégier les tons clairs caractérisés par un albédo élevé.

6.1.5 ARTICLE N 5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

6.1.5.1 Coefficient de pleine terre

Pour les terrains d'une surface inférieure à 1000m², au moins 70% de la surface du terrain doit être maintenue en espaces verts de pleine terre.

Pour les terrains d'une surface supérieure à 1000m², au moins 85% de la surface du terrain doit être maintenue en espaces verts de pleine terre.

Cette disposition n'est pas applicable aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.

6.1.5.2 Espaces libres et obligations de planter

Les arbres et plantations existantes doivent être prioritairement conservés, à défaut remplacés, en cas de remplacement 2 arbres plantés pour 1 arbre supprimé et surfaces arbustives remplacées à proportion de 200%.

Seuls les travaux et plantations visant à améliorer l'écosystème et à le valoriser sont autorisés. Toute plantation d'espèce cataloguée comme invasive est proscrite. Il est interdit de planter des haies mono-spécifiques et des essences horticoles. Il est recommandé de planter des haies diversifiées d'essences locales.

6.1.5.3 Les aires de stationnement et leurs accès

Lorsque la surface des aires de stationnement, excède 500 m², les accès doivent être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives et des écrans boisés doivent être aménagés en bordure de voies.

6.1.6 ARTICLE N 6 : STATIONNEMENT

Le nombre de place de stationnement exigé doit répondre au besoin induits par la nature, la fonction, les utilisateurs et la localisation de la construction

6.1.7 ARTICLE N 7 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

6.1.7.1 Accès

Les dispositions relatives aux accès sont indiquées au titre 2 du présent règlement.

6.1.7.2 Voirie

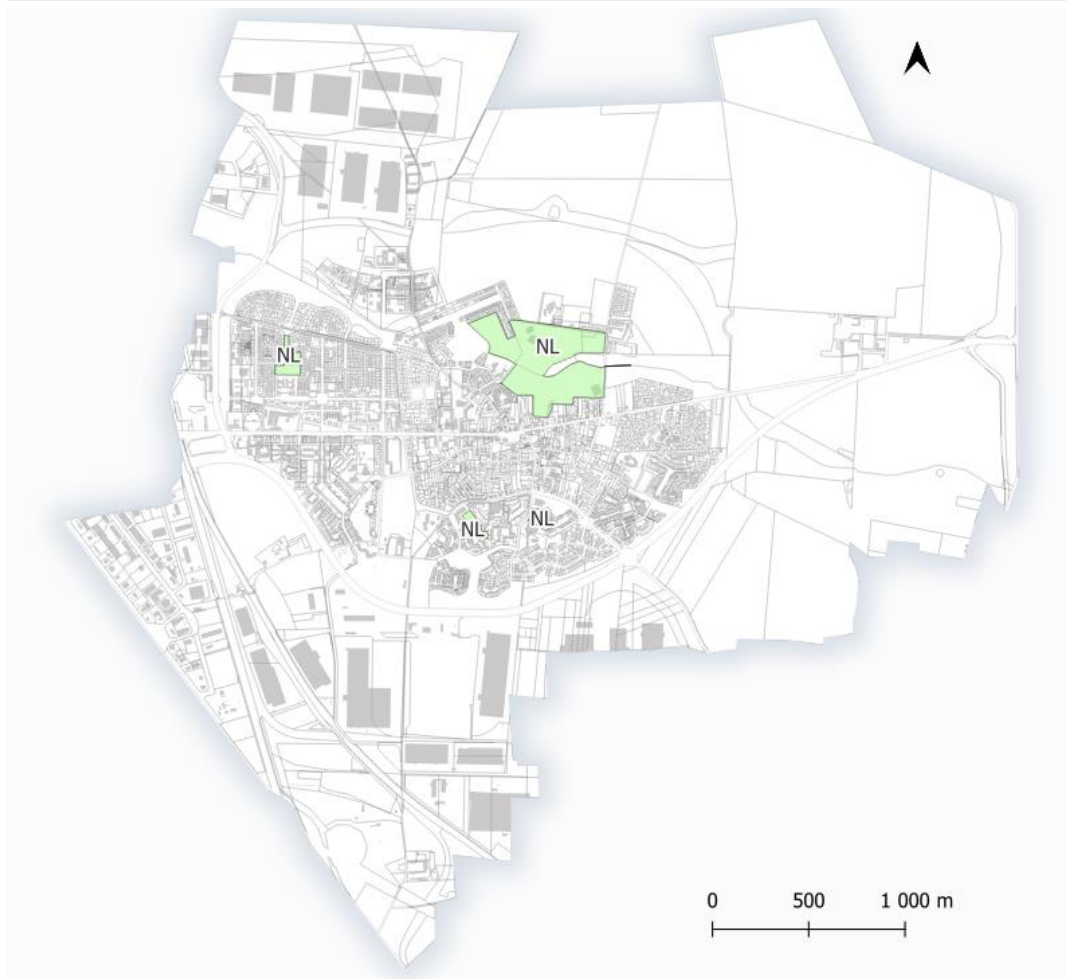
Les dispositions relatives à la voirie sont indiquées au titre 2 du présent règlement.

6.1.8 ARTICLE N 8 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé.

6.2 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NL

Les dispositions réglementaires relatives à la zone NL s'appliquent de façon complémentaire avec les dispositions générales édictées au titre 2 du présent règlement.



Caractère et vocation de la zone NL

Il s'agit des espaces à dominantes naturelles situés en zone urbaine et correspondant aux espaces de loisirs et de sports de plein air.

6.2.1 ARTICLE NL 1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Destinations	Sous-destinations	Zone NL		
		Autorisation	Autorisation sous conditions	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
Habitation	Logement			X
	Hébergement			X
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration			X
	Commerce de gros			X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X
	Cinéma			X
	Hôtels			X
	Autres hébergements touristiques			X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
	Salles d'art et de spectacles			X
	Equipements sportifs		X	
	Lieux de culte			X
	Autres équipements recevant du public			X
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition			X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			X

Sont interdits :

- Tous autres usages des sols que ceux admis sous conditions.

Sont admises sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les nouveaux équipements sportifs de plein air les installations ou aménagements destinés à la pratique d'activités sportives se déroulant exclusivement ou principalement en extérieur, et ne nécessitant que des constructions légères ou des aménagements paysagers. Sont notamment inclus :
 - Terrains de sport (football, rugby, athlétisme, tennis, etc.), parcours de santé, pistes cyclables ou de roller,
 - Aires de jeux ou d'activités physiques,
 - Équipements d'escalade de plein air,
 - Stades ou structures démontables liées à la pratique sportive extérieure.
- La réhabilitation, l'aménagement et l'extension mesurée des équipements sportifs existants dans la limite de 15% d'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLU, sous réserve de respecter l'aspect volumétrique et architectural préexistant,
- Les aires de jeux,
- Les aménagements et équipements légers strictement liés à la sécurité, la gestion et à la valorisation du milieu naturel pour le public,
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés et plus spécifiquement les constructions et installations d'équipements techniques directement liés à l'alimentation en eau, à l'assainissement, à la sécurité, à l'énergie, au transport ferroviaire, à l'exploitation ou la recherche d'hydrocarbures, ou encore aux télécommunications.
- Les infrastructures de circulation perméable (route, chemins d'exploitation, pistes cyclables ou chemins de randonnée...),
- Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à la gestion des eaux pluviales (création de fossés, noues, bassins, etc.) ainsi qu'aux aménagements visant la renaturation, la restauration ou la mise en valeur des cours d'eau et milieux aquatiques,
- L'aménagement d'aires d'éco pâturages, jardins familiaux, et ruches,
- L'aménagement d'aires de stationnement en surface est strictement limité aux besoins directement liés au fonctionnement des équipements sportifs de plein air autorisés dans la zone. Ces aires devront :
 - Présenter une insertion paysagère soignée (revêtements perméables, intégration de végétation locale, limitation de l'imperméabilisation, etc.) ;
 - Être situées à proximité immédiate des équipements desservis et ne pas générer de fragmentation supplémentaire des milieux naturels ;

- Ne pas dépasser la capacité strictement nécessaire à l'activité prévue, sur justificatif des besoins réels ;
- Faire l'objet, si besoin, d'une étude d'incidence paysagère ou environnementale selon les caractéristiques de l'opération.

Toute aire de stationnement destinée à d'autres usages ou activités est interdite dans cette zone.

6.2.2 ARTICLE NL 2 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet.

6.2.3 ARTICLE NL 3 : VOLUMETRIE ET IM-PLANTATION DES CONSTRUCTIONS

6.2.3.1 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

Les extensions des constructions existantes sont implantées en recul de 5m minimum de l'alignement. Toutefois, lorsque la construction existante est implantée à une distance inférieure, les extensions ou nouvelles constructions peuvent être implantées dans le strict alignement de ladite construction existante, sous réserve de ne pas empiéter sur le domaine public ou porter atteinte à la sécurité des usagers de la voie.

Le choix d'implantation des constructions s'effectue en prenant en compte la topographie du terrain et du paysage environnant, et en poursuivant un objectif de limitation de leur impact visuel sur le paysage. En outre, le choix d'implantation prend en compte les aménagements nécessaires aux manœuvres des engins agricoles ainsi que les distances de sécurité engendrées par le stockage de produits dangereux.

6.2.3.2 Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

Les extensions des constructions existantes sont implantées en retrait de 6m minimum des limites séparatives.

Le choix d'implantation des constructions s'effectue en prenant en compte la topographie du terrain et du paysage environnant, et en poursuivant un objectif de limitation de leur impact visuel sur le paysage. En outre, le choix d'implantation prend en compte les aménagements nécessaires aux manœuvres des engins agricoles ainsi que les distances de sécurité engendrées par le stockage de produits dangereux.

6.2.3.3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet

6.2.3.4 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des extensions ne doit pas excéder 15% de l'emprise au sol de la construction existante faisant l'objet d'une extension.

L'emprise au sol maximale des constructions prend en compte la topographie du terrain et son caractère arboré, ainsi que le paysage environnant, en cherchant à limiter l'impact visuel des constructions dans le paysage et à préserver les éléments constitutifs de la trame verte et bleue, identifiés ou non au plan de zonage.

6.2.3.5 Hauteur maximale des constructions

Sans objet

6.2.4 ARTICLE NL 4 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

6.2.4.1 Toitures

La conception des toitures doit respecter une simplicité de forme et s'intégrer de façon harmonieuse à l'environnement proche et lointain.

Les toitures des extensions doivent être traitées dans la continuité du gabarit, des matériaux et des couleurs de la construction principale existante.

6.2.4.2 Ouvertures

Les nouvelles ouvertures et baies doivent reprendre l'alignement, la dimension, la forme et le rythme des ouvertures existantes, notamment sur les façades visibles depuis les espaces publics ou naturels.

6.2.4.3 Façades

Les façades des extensions doivent reprendre la nature des matériaux (enduit, bardage bois, béton lasuré, parement pierre, etc.) et les teintes du bâtiment principal ou favoriser des matériaux naturels et discrets pour l'intégration paysagère.

6.2.4.4 Clôtures

Les clôtures doivent respecter les effets de continuité visuelle. Elles doivent également s'intégrer aux clôtures limitrophes.

6.2.4.5 Dispositifs favorisant les économies d'énergie et l'adaptation climatique

Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que panneaux solaires, éoliennes, toitures végétalisées, rehaussement de couverture pour isolation thermique etc..., sont autorisés en saillies des toitures à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant et que cela ne génère pas de nuisance pour le voisinage.

Dans le cadre de la lutte contre le phénomène d'îlots de chaleur urbain, l'emploi de revêtements de sols pour les espaces extérieurs, hors revêtement spécifique pour les équipements sportifs de plein air, doit privilégier les tons clairs caractérisés par un albédo élevé.

6.2.5 ARTICLE NL 5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

6.2.5.1 Coefficient de pleine terre

Au moins 70% de la surface du terrain doit être maintenue en espaces verts de pleine terre.

6.2.5.2 Espaces libres et obligations de planter

Les arbres et plantations existantes doivent être prioritairement conservés, à défaut remplacés, en cas de remplacement 2 arbres plantés pour 1 arbre supprimé et surfaces arbustives remplacées à proportion de 200%. Seuls, les travaux et plantations visant à améliorer l'écosystème et à le valoriser sont autorisés. Toute plantation d'espèce cataloguée comme invasive est proscrite. Il est interdit de planter des haies mono-spécifiques et des essences horticoles. Il est recommandé de planter des haies diversifiées d'essences locales.

6.2.5.3 Les aires de stationnement et leurs accès

Lorsque la surface des aires de stationnement, excède 500 m², les accès doivent être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives et des écrans boisés doivent être aménagés en bordure de voies.

6.2.6 ARTICLE NL 6 : STATIONNEMENT

Le nombre de place de stationnement exigé doit répondre au besoin induits par la nature, la fonction, les utilisateurs et la localisation de la construction

6.2.7 ARTICLE NL 7 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

6.2.7.1 Accès

Les dispositions relatives aux accès sont indiquées au titre 2 du présent règlement.

6.2.7.2 Voirie

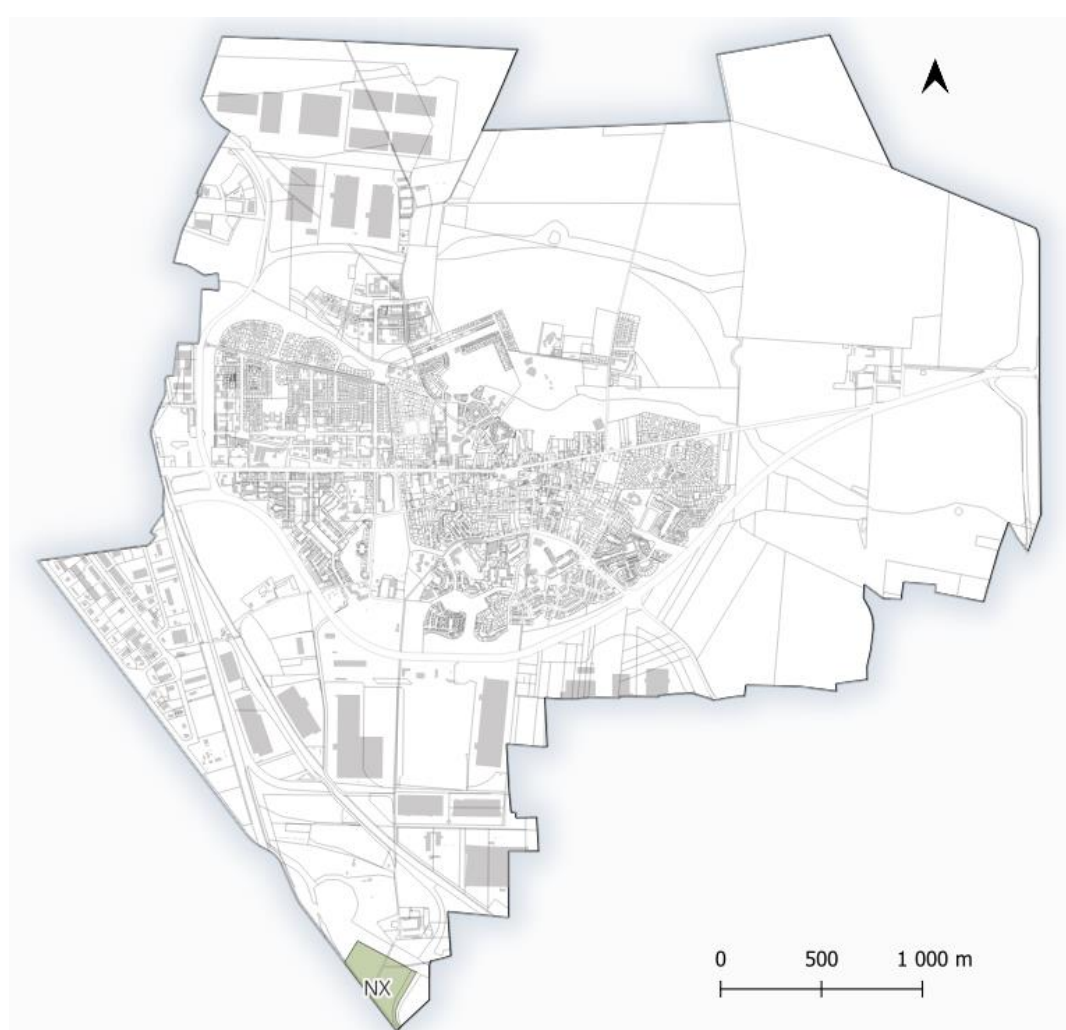
Les dispositions relatives à la voirie sont indiquées au titre 2 du présent règlement.

6.2.8 ARTICLE NL 8 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé.

6.3 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NX

Les dispositions réglementaires relatives à la zone NX s'appliquent de façon complémentaire avec les dispositions générales édictées au titre 2 du présent règlement.



Caractère et vocation de la zone NX

Il s'agit du secteur correspondant à une aire de grand passage pour les gens du voyage.

6.3.1 ARTICLE NX 1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont interdits :

- Les constructions, installations et aménagements de toutes natures, sauf celles admises sous conditions dans le cadre de la vocation spécifique de la zone comme aire de grand passage des gens du voyage,
- Toute occupation à un autre titre (habitat permanent, installations commerciales ou artisanales, dépôt de matériaux, stockage, etc.).

Sont admises sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- L'aménagement d'aires de grand passage d'initiative publique, exclusivement destinées à l'accueil temporaire des gens du voyage, à l'exclusion des aires d'accueil permanentes ou de terrains familiaux,
- Les constructions et installations techniques strictement nécessaires au fonctionnement de l'aire de grand passage (sanitaires temporaires, bornes eau/électricité temporaires, équipements liés à la collecte des déchets, dispositifs de sécurité, signalétique, clôture pérenne de délimitation),
- Les infrastructures de circulation et de manœuvre indispensables : revêtements adaptés au passage de véhicules poids-lourds/caravanes, voies de desserte internes, voies pompiers, accès de service, en adaptant les matériaux pour préserver la perméabilité et limiter l'impact environnemental,
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés et plus spécifiquement les constructions et installations d'équipements techniques directement liés à l'alimentation en eau, à l'assainissement, à la sécurité, à l'énergie, au transport ferroviaire, à l'exploitation ou la recherche d'hydrocarbures, ou encore aux télécommunications.

6.3.2 ARTICLE NX 2 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet.

6.3.3 ARTICLE NX 3 : VOLUMETRIE ET IM- PLANTATION DES CONSTRUCTIONS

6.3.3.1 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

Les équipements doivent être conçus pour un usage temporaire et démontables si besoin.

L'implantation des installations doit préserver la fonctionnalité et permettre les manœuvres de convois nombreux, tout en veillant à limiter leur impact visuel depuis les secteurs voisins.

Le choix d'implantation des constructions et installations s'effectue en prenant en compte la topographie du terrain et du paysage environnant, et en poursuivant un objectif de limitation de leur impact visuel sur le paysage. En outre, le choix d'implantation prend en compte les aménagements nécessaires aux manœuvres des véhicules accueillis.

6.3.3.2 Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

Les équipements doivent être conçus pour un usage temporaire et démontables si besoin.

L'implantation des installations doit préserver la fonctionnalité et permettre les manœuvres de convois nombreux, tout en veillant à limiter leur impact visuel depuis les secteurs voisins.

Le choix d'implantation des constructions et installation s'effectue en prenant en compte la topographie du terrain et du paysage environnant, et en poursuivant un objectif de limitation de leur impact visuel sur le paysage. En outre, le choix d'implantation prend en compte les aménagements nécessaires aux manœuvres des véhicules accueillis.

6.3.3.3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Le choix d'implantation des constructions prend en compte l'organisation des constructions et installations existantes sur le terrain pour conserver une harmonie d'ensemble. En outre, le choix d'implantation prend en compte les aménagements nécessaires aux manœuvres des véhicules accueillis.

6.3.3.4 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximale des constructions est limitée à 20% de l'emprise du terrain.

L'emprise au sol maximale prend en compte la topographie du terrain et son caractère arboré, ainsi que le paysage environnant, en cherchant à limiter l'impact visuel des constructions dans le paysage et à préserver les éléments constitutifs de la trame verte et bleue, identifiés ou non au plan de zonage.

L'implantation des installations doit préserver la fonctionnalité et permettre les manœuvres de convois nombreux, tout en veillant à limiter leur impact visuel depuis les secteurs voisins.

6.3.3.5 Hauteur maximale des constructions

La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 4,5m.

6.3.4 ARTICLE NX 4 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Tous les travaux, ouvrages, installations, constructions ou aménagements de constructions existantes, par leur situation, leurs dimensions, leur conception, leur mode de réalisation, leur aspect extérieur, prennent en compte l'intérêt et la qualité des lieux, des sites, des paysages naturels ainsi que la conservation des perspectives paysagères.

6.3.4.1 Dispositifs favorisant les économies d'énergie et l'adaptation climatique

Sans objet.

6.3.5 ARTICLE NX 5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

6.3.5.1 Coefficient de pleine terre

Toute surface non artificialisée doit être conservée. Cette protection vise à préserver ces espaces de tout usage, construction et activité qui est incompatible avec l'objectif de maintenir, voire renforcer, la biodiversité existante des espaces.

La totalité des surfaces non concernées par les voies et espaces de manœuvre doit rester en pleine terre.

Toutes interventions doivent veiller à préserver l'état naturel des lieux et réversibilité en cas de désaffectation.

Les travaux, ouvrages, installations, constructions ou aménagements de constructions existantes, par leur conception, leur mode de réalisation, leur aspect extérieur,

doivent prendre en considération les caractéristiques spécifiques environnementales de cet espace afin de s'y intégrer de façon à minimiser leur impact visuel et écologique.

6.3.5.2 Espaces libres et obligations de planter

Les arbres et plantations existantes doivent être conservés.

Un dispositif végétal de transition (haie, talus, noue...) est à privilégier pour limiter l'impact visuel des stationnements temporaires, avec essences locales uniquement.

Seuls les travaux et plantations visant à améliorer l'écosystème et à le valoriser sont autorisés. Toute plantation d'espèce cataloguée comme invasive est proscrite. Il est interdit de planter des haies mono-spécifiques et des essences horticoles. Il est recommandé de planter des haies diversifiées d'essences locales.

6.3.6 ARTICLE NX 6 : STATIONNEMENT

Sans objet.

Les dispositions relatives au stationnement et indiquées au titre 2 du présent règlement restent applicables.

6.3.7 ARTICLE NX 7 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

6.3.7.1 Accès

Les dispositions relatives aux accès sont indiquées au titre 2 du présent règlement.

6.3.7.2 Voirie

Les dispositions relatives aux voiries sont indiquées au titre 2 du présent règlement.

6.3.8 ARTICLE NX 8 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Sans objet

6.4 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NZH

Les dispositions réglementaires relatives à la zone Nzh s'appliquent de façon complémentaire avec les dispositions générales édictées au titre 2 du présent règlement.



Caractère et vocation de la zone Nzh

Cette zone correspond aux zones naturelles humides avérées selon les enveloppes d'alerte des zones humides de la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement, l'Aménagement et des Transports.

6.4.1 ARTICLE NZH 1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont interdits :

- Les constructions et aménagement de toutes natures, sauf celles admises sous conditions,
- les dépôts de toute nature (ferrailles, matériaux, déchets, récupération de voitures, etc...),
- tous travaux, occupations et utilisations du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides,
- la création de plans d'eau artificiels,
- le drainage, remblaiement ou le comblement,
- l'imperméabilisation des sols,
- la plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone,
- les affouillements et exhaussements de sol.

Sont admises sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les travaux de restauration des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles,
- Les travaux prévus par le plan de gestion le cas échéant,
- Les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation de ces milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (cheminements piétonniers, cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluant, etc.).

6.4.2 ARTICLE NZH 2 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet.

6.4.3 ARTICLE NZH 3 : VOLUMETRIE ET IM- PLANTATION DES CONSTRUCTIONS

6.4.3.1 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

Sans objet.

6.4.3.2 Implantations des constructions par rapport aux limites sépara- tives

Sans objet.

6.4.3.3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

6.4.3.4 Emprise au sol des constructions

Sans objet.

6.4.3.5 Hauteur maximale des constructions

Sans objet.

6.4.4 ARTICLE NZH 4 : QUALITE URBAINE, AR- CHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAY- SAGERE

Sans objet.

6.4.4.1 Dispositifs favorisant les économies d'énergie et l'adaptation cli- matique

Sans objet.

6.4.5 ARTICLE NZH 5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

6.4.5.1 Coefficient de pleine terre

Toute surface non artificialisée doit être conservée. Cette protection vise à préserver ces espaces de tout usage, construction et activité qui est incompatible avec le caractère humide des espaces.

Les travaux, ouvrages, installations, constructions ou aménagements de constructions existantes, par leur conception, leur mode de réalisation, leur aspect extérieur, doivent prendre en considération les caractéristiques spécifiques humides de cet espace afin de s'y intégrer de façon à minimiser leur impact visuel et écologique.

6.4.5.2 Espaces libres et obligations de planter

Les arbres et plantations existantes doivent être conservés.

Seuls les travaux et plantations visant à améliorer l'écosystème et à le valoriser sont autorisés. Toute plantation d'espèce cataloguée comme invasive est proscrite. Il est interdit de planter des haies mono-spécifiques et des essences horticoles. Il est recommandé de planter des haies diversifiées d'essences locales.

6.4.6 ARTICLE NZH 6 : STATIONNEMENT

Sans objet.

6.4.7 ARTICLE NZH 7 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Sans objet.

6.4.8 ARTICLE NZH 8 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Sans objet.