



PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de Pontault-Combault

Modification n°1 du PLU

Pièce n°4.1.

Règlement de zones

Document approuvé par délibération du Conseil Municipal du 27 mars 2023

SOMMAIRE

TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES	5
Article 1 : Champs d'application territorial du plan local d'urbanisme	5
Article 2 : Portée du règlement à l'égard des autres législations	5
2.1 Les règles de ce plan local d'urbanisme	5
2.2 Les prescriptions prises au titre des autres législations	5
2.3 Les servitudes d'utilité publique	5
2.4 Les opérations d'utilité publique ayant des effets divers sur l'occupation des sols	5
Article 3 : Division du territoire en zones et vocation des zones	6
3.1 Les zones urbaines	6
3.2 Les zones à urbaniser	7
3.3 Les zones naturelles	7
3.4 Les zones agricoles	8
3.5 Le corps de règlement	8
Article 4 : Les espaces boisés classés article L113-1 ET L113-2 du code de l'urbanisme	9
Article 5 : Les éléments de paysage et de bâti protégés en application de l'article L151-19 du code de l'urbanisme	9
Article 6 : Les éléments de paysages de motifs d'ordre écologique protégés en application de l'article L151-23 du code de l'urbanisme	9
Article 7 : Les emplacements réservés en application de l'article L151-41 du code de l'urbanisme	10
ARTICLE 8 : Les servitudes des périmètres d'attente en application de l'article L151-41 5°	10
ARTICLE 9 : Dispositions applicables en toutes zones	10
9.1 Occupation et utilisation des sols admises	10
9.2 Adaptations mineures	10
9.3 Bâtiments sinistrés	10
9.4 Bâtiments existants	11
9.5 Ouvrages techniques	11
9.6 Classement acoustique des infrastructures de transport terrestre	11
9.7 Stationnement	11
9.8 Dispositions applicables lors de calculs par tranches	15
9.9 Dispositions applicables en toutes zones :	15
Article 10 : Définition des termes réglementaires et lexique	16
TITRE II :	26
Dispositions applicables aux zones urbaines	26
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	26
Rappel	26
Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation des sols	27
Section II – Conditions de l'occupation des sols	28
Section III – Possibilités maximales d'occupation des sols	40
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB	41
Rappel	41
Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation des sols	42
Section II – Conditions de l'occupation des sols	43
Section III - Possibilités maximales d'occupation des sols	57
Secteur de Plan de Masse de la zone UBc	57
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC	58
Rappel	58
Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation des sols	59
Section II – Conditions de l'occupation des sols	61

Section III - Possibilités maximales d'occupation des sols	73
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD	74
Rappel	74
Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation des sols	75
Section II – Conditions de l'occupation des sols	76
Section III - Possibilités maximales d'occupation des sols	88
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UV	89
Rappel	89
Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation des sols	89
Section II – Conditions de l'occupation des sols	90
Section III – Possibilités maximales d'occupation des sols	98
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX	99
Rappel	99
Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation des sols	100
Section II – Conditions de l'occupation des sols	101
Section III – Possibilités maximales d'occupation des sols	111
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UR	112
Rappel	112
Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation des sols	113
Section II – Conditions de l'occupation des sols	114
Section III – Possibilités maximales d'occupation des sols	121
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU	122
Rappel	122
Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation des sols	123
Section II – Conditions de l'occupation des sols	124
Section III – Possibilités maximales d'occupation des sols	132
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	133
Rappel	133
Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation des sols	134
Section II – Conditions de l'occupation des sols	136
Section III – Possibilités maximales d'occupation des sols	144
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	145
Rappel	145
Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation des sols	146
Section II – Conditions de l'occupation des sols	148
Section III – Possibilités maximales d'occupation des sols	157

TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 : CHAMPS D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent règlement et ses annexes s'appliquent à l'ensemble du territoire communal de la commune de Pontault-Combault.

ARTICLE 2 : PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS

2.1 LES REGLES DE CE PLAN LOCAL D'URBANISME

Les dispositions du présent règlement se substituent à celles de tout document d'urbanisme antérieur.

2.2 LES PRESCRIPTIONS PRISES AU TITRE DES AUTRES LEGISLATIONS

Les prescriptions des autres législations affectant l'occupation et l'utilisation des sols s'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme des règles qui figurent dans les plans et textes annexés au présent règlement.

2.3 LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Sont instituées et gérées selon leur propre législation à laquelle il conviendra de se reporter. Les servitudes d'utilité publique, affectant l'utilisation du sol, sont précisées en annexe au P.L.U.

2.4 LES OPERATIONS D'UTILITE PUBLIQUE AYANT DES EFFETS DIVERS SUR L'OCCUPATION DES SOLS

S'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme.

2.5 LE LINEAIRE PREFERENTIEL D'IMPLANTATION DES COMMERCES

Un linéaire préférentiel d'implantation des commerces à RDC est fixé le long de l'avenue de la République du n°1 au n°62 (côtés pair et impair) et du n°132 au n°147 (côtés pair et impair), de l'avenue du Général de Gaulle du n°8 au n°107 (côtés pair et impair), et de l'avenue Charles Rouxel du n°1 au n°83 (côtés pair et impair).

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES ET VOCATION DES ZONES

Le Plan Local d'Urbanisme :

- divise le territoire intéressé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones naturelles et agricoles. Les dispositions du présent règlement peuvent s'appliquer à des zones entières ou seulement à une partie de zone baptisée « secteur ».
- Réserve les emplacements nécessaires aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt collectif, aux espaces verts publics.

3.1 LES ZONES URBAINES

Sont repérées sur les documents graphiques par un signe commençant par la lettre « U ».

Les règles particulières, applicables à chacune de ces zones ou secteurs, sont regroupées sous le titre II du présent règlement. Le Plan Local d'Urbanisme comprend les zones suivantes :

Zone UA : Centre ancien de Pontault

Cette zone correspond au centre ancien de Pontault, affecté essentiellement à l'habitat, aux équipements, aux services et commerces qui en sont le complément. Il présente les caractéristiques urbaines et architecturales traditionnelles de la Brie : tissu ancien aux rues étroites et sinueuses où subsiste un habitat traditionnel, dont il est important de préserver le caractère.

Zone UB : Polarité Gare-Hôtel de ville

Il s'agit des zones centrales, dites « pôles » ou axes reliant les pôles.

Elle comprend plusieurs secteurs :

- Secteur UBa : il correspond aux abords de la gare
- Secteur UBb : il correspond aux abords de l'Hôtel-de-ville et des axes principaux
- Secteur UBc : secteur de plan masse avenue de la République

Zone UC : Quartiers pavillonnaires

Il s'agit du tissu pavillonnaire à dominante résidentielle, qui constitue la plus grande partie de la zone urbaine de Pontault-Combault.

Elle comprend plusieurs secteurs :

- Secteur UCa : il correspond aux zones de pavillonnaire « traditionnelles » ; à une partie des anciennes ZAC présentant les mêmes caractéristiques
- Secteur UCb : il correspond à la ZAC des Près-Saint-martin, une partie de la ZAC des Berchères, une partie de la ZAC de la Tourelle, une partie de la ZAC des Hauts du Morbras.
- Secteur UCc : il correspond aux quartiers Bois-La-Croix et Village Anglais

Zone UD : Collectifs ou logements individuels groupés

Il s'agit d'une zone urbaine constituée d'un tissu discontinu et de densité relative, implanté sur des parcelles de formes et tailles très variées.

Elle correspond à des anciennes zones d'activités économiques ou des grands terrains insérés dans le tissu résidentiel dont la vocation affirmée est désormais une mixité fonctionnelle orientée vers l'habitat, les services, commerces de proximité et équipements.

Elle comprend un secteur spécifique UDa qui correspond au secteur de renouvellement urbain aux abords

de la RD604.

Zone UV : Espaces verts et équipements collectifs

Il s'agit d'espaces inclus dans le tissu urbain occupés par des parcs, boisements, espaces verts divers, ainsi que des terrains dédiés à l'accueil des équipements tels le Nautil et le cimetière paysager intercommunal ou de la future déchetterie.

La vocation de ces terrains est la mise en valeur des sites tout en permettant l'accueil d'équipements collectif.

Un sous-secteur UVa permet l'accueil d'hébergement hôtelier et touristique, destiné à une clientèle de voyageurs de passage (qui n'y élit pas domicile), ainsi que des établissements de santé.

Zone UR : Zone d'exploitation de la Francilienne

Secteur URa : future aire de repos et station-service à réaliser dans le cadre de l'élargissement de la Francilienne

Zone UX : Zones d'activités économiques

Cette zone est destinée aux activités économiques.

Elle comprend plusieurs secteurs :

- Secteur UXa : abords de la RD 604, Francilienne et zone d'activité près de la voie ferrée.
- Secteur UXb : Parcs d'activités de Pontillault et du Pré des Aulnes

3.2 LES ZONES A URBANISER

Sont repérées sur les documents graphiques par le signe « AU ».

Zone AU : Zone d'urbanisation future. Elle correspond à l'extension de la zone d'activités économiques de Pontillault, à la zone d'activités Jean Cocteau.

La zone AU est destinée à être ouverte à l'urbanisation. Cependant, l'autorisation des constructions est conditionnée par soit une opération d'aménagement d'ensemble permettant la viabilisation des terrains, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements de la zone.

Les modalités de programmation et d'aménagement sont prévues dans les orientations d'aménagement et de programmation.

- Secteur AUa, il correspond aux terrains situés en extension du parc d'activités de Pontillault
- Secteur AUb, il correspond aux terrains contigus à la zone « Cocteau ».

3.3 LES ZONES NATURELLES

Sont repérées sur les documents graphiques par un signe commençant par la lettre « N ».

Zone N : Zones naturelles, actuellement occupées par des boisements, des lisières, des corridors biologiques ou une activité agricole.

La zone N comprend des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées en application de l'article L 151-13 du code de l'urbanisme (STECAL) qui sont repérés au document graphique de zonage par un secteur spécifique Ns.

Elle comprend également un repérage par une étoile au document graphique de zonage des bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site en application de l'article L 151-11 du code de l'urbanisme.

La zone N comprend un secteur Nzh afin d'être compatible avec le SDAGE Seine-Normandie, le SAGE de l'Yerre et le SAGE Marne Confluence, qui fixent notamment comme objectif la protection des zones

humides par les documents d'urbanisme. Le règlement intègre les zones humides à un zonage spécifique (le zonage Nzh) avec un règlement propre interdisant certains usages incompatibles avec la préservation de ces milieux naturels fragiles.

3.4 LES ZONES AGRICOLES

Sont repérées sur les documents graphiques par le signe « A ».

Zone A : Zones agricoles, situées dans la partie est du territoire de la commune, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone A comprend un secteur Azh afin d'être compatible avec le SDAGE Seine-Normandie, le SAGE de l'Yerre et le SAGE Marne Confluence, qui fixent notamment comme objectif la protection des zones humides par les documents d'urbanisme. Le règlement intègre les zones humides à un zonage spécifique (le zonage Azh) avec un règlement propre interdisant certains usages incompatibles avec la préservation de ces milieux naturels si fragiles.

3.5 LE CORPS DE REGLEMENT

Le règlement de chaque zone ou secteur du PLU comporte un corps de règles réparties en 3 sections et 14 articles. (Article R.123-9 du code de l'urbanisme). Le numéro de l'article est toujours précédé du sigle de la zone où il s'applique.

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

Article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Article 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

SECTION II — CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Article 4 - Desserte par les réseaux

Article 5 - Caractéristiques des terrains - *Abrogé par la loi Alur du 24 mars 2014*

Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques

Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article 9 - Emprise au sol des constructions

Article 10 - Hauteur maximale des constructions

Article 11 - Aspect extérieur des constructions

Article 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Article 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantation

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 – *Abrogé par la loi Alur du 24 mars 2014*

ARTICLE 4 : LES ESPACES BOISES CLASSES ARTICLE L113-1 ET L113-2 DU CODE DE L'URBANISME

Le plan de zonage délimite au sein des zones des espaces boisés classés en application de l'article L113-1 du code de l'urbanisme :

« Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements. »

« Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

La délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut soumettre à déclaration préalable, sur tout ou partie du territoire couvert par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement »

ARTICLE 5 : LES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DE BATI PROTEGES EN APPLICATION DE L'ARTICLE L151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Le plan de zonage identifie des éléments protégés en application de l'article L151-19 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. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres »

ARTICLE 6 : LES ELEMENTS DE PAYSAGES DE MOTIFS D'ORDRE ECOLOGIQUE PROTEGES EN APPLICATION DE L'ARTICLE L151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Le plan de zonage identifie des éléments protégés en application de l'article L151-23 du code de l'urbanisme : « Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la

remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

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

ARTICLE 7 : LES EMPLACEMENTS RESERVES EN APPLICATION DE L'ARTICLE L151-41 DU CODE DE L'URBANISME

Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts publics figurent au plan. En application des articles L151-41 du code de l'urbanisme, ces emplacements figurent en annexe du règlement et sont reportés au plan de zonage. Les constructions sont interdites sur les terrains bâtis ou non, compris dans lesdits emplacements réservés. Le PLU comprend un carnet des emplacements réservés en annexe au règlement.

ARTICLE 8 : LES SERVITUDES DES PERIMETRES D'ATTENTE EN APPLICATION DE L'ARTICLE L151-41 5°

Le plan de zonage localise des périmètres institués au plan dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global dont les dispositions sont régies par l'article L151-41 5° du code de l'urbanisme.

ARTICLE 9 : DISPOSITIONS APPLICABLES EN TOUTES ZONES

9.1. OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS ADMISES

L'édification des clôtures et les ravalements sont soumis à déclaration préalable.

9.2. ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par ce Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Elles ne peuvent être accordées que par rapport aux articles L152-3 à L152-6 du code de l'urbanisme.

9.3. BATIMENTS SINISTRES

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée, sans changement de destination, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire dès lors qu'il a été régulièrement édifié et que la demande de permis de construire intervient dans les 10 ans suivant le sinistre.

9.4. BATIMENTS EXISTANTS

L'extension des constructions principales existantes à la date d'approbation du PLU et ne respectant pas les distances minimales d'implantation prévues aux articles 6, 7, et 8 du règlement sont autorisées, dans la continuité du bâtiment existant, dans la limite d'une emprise au sol maximale de 20 m² et sous réserve du respect de l'ensemble des autres règles.

9.5. OUVRAGES TECHNIQUES

Nonobstant les dispositions d'urbanisme du présent règlement, les lignes électriques à moyenne et haute tension, ainsi que d'autres ouvrages techniques d'utilité publique (poste de transformation, relais hertziens, ouvrages hydrauliques...) et les équipements liés à l'utilisation de l'énergie solaire, géothermique ou éolienne peuvent être autorisés dans toutes les zones, à condition que ces éléments présentent une insertion architecturale satisfaisante dans le secteur.

En ce qui concerne les panneaux photovoltaïques, ces derniers peuvent être en surimposition. Les solutions photovoltaïques en surimposition sont une alternative aux solutions intégrées au bâti. En effet, les panneaux solaires sont posés sur la toiture et ne nécessitent pas de retirer une partie de la couverture.

Des prescriptions et conditions peuvent être imposées afin d'en réduire l'impact.

9.6. CLASSEMENT ACOUSTIQUE DES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT TERRESTRE

Des zones de protection sont prévues pour les bâtiments d'habitation et les bâtiments d'enseignement en vertu de l'application des arrêtés ministériels du 9 janvier 1995 et du 30 mai 1996 relatifs à l'isolement acoustique des constructions vis-à-vis des bruits de l'espace extérieur.

Les différents tronçons d'infrastructures figurant dans ce classement sont répertoriés dans un tableau et sur une carte figurant en annexe du dossier de PLU.

Les constructions situées dans une bande repérée au document graphique (selon les voies) de part et d'autre de ces voies bruyantes devront respecter les prescriptions d'isolation phonique, telles qu'elles résultent notamment de la loi dite antibruit du 31 décembre 1992 n°921444.

9.7. STATIONNEMENT

Dispositions générales :

Lors de toute opération de construction, de changement de destination des bâtiments, d'extension ou de transformation de locaux, devront être réalisées des aires de stationnement dont les caractéristiques et les normes minimales sont définies ci-après.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations (habitat, bureaux, commerces...), les normes affectées à chacune d'elles seront appliquées au prorata de la surface de plancher qu'elles occupent.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire aux obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut en être tenu quitte en application de l'article L151-33 du code de l'urbanisme en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant

ou en cours de réalisation situé dans un rayon de 300m ; soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement ou dans le cadre de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Dans le cas de division d'une construction existante en plusieurs logements, la règle concernant l'obligation de réaliser des places de stationnement sur la parcelle privative s'applique. En cas de non respect de la règle, les autorisations administratives seront refusées.

Normes de stationnement :

On retiendra une surface moyenne de 25 m² par véhicule particulier, dégagement compris, pour le calcul des aires de stationnement.

Les espaces à réserver sur l'emprise d'un terrain pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules doivent satisfaire aux normes déterminées ci-après.

Dimensions minimales des places pour véhicules :

- Longueur : 5,00m.
- Largeur : 2,50m.
- Dégagement : 5,50m.

Deux-roues motorisés :

- longueur : 2,00 m
- largeur : 0,90 m
- dégagement : 2,00 m.
- surface moyenne : 4,50 m² par emplacement, accès et dégagement compris

Bicyclettes :

- longueur : 2,00 m
- largeur : 0,60 m
- dégagement : 2,00 m.
- surface moyenne : 4,50 m² par emplacement, accès et dégagement compris

Largeurs des accès (portails, porches) :

- 3,50m maximum pour l'habitat et 6 m en cas de desserte d'une voie interne à la parcelle et il ne sera autorisé qu'un seul accès véhicule auto par tranche de 20 m linéaire de façade de terrain.

En tout état de cause, la largeur des accès simple ou double sens devra nécessairement être suffisante pour permettre les manœuvres d'entrées/sorties des véhicules sans que le rayon de braquage empiète sur l'axe de la chaussée, et cette largeur devra répondre aux règles minimums de dessertes pour les engins de lutte contre les incendies.

Des emplacements aisément accessibles depuis le domaine public, pour les vélos devront être prévus pour toute nouvelle construction à destination : d'habitat, de bureaux, d'artisanat, de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Calcul du nombre de places par destination pour les constructions neuves

Les constructions neuves devront prendre en compte les dispositions du décret n° 2011-873 du 25 juillet 2011 relatif aux installations dédiées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables dans les bâtiments et aux infrastructures pour le stationnement sécurisé des vélos.

Normes de stationnements pour les véhicules motorisés par catégories de construction

Le nombre de places de stationnement à réaliser par catégories de construction est présenté ci-après. La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus explicitement ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables. Pour tous types de constructions, le calcul du nombre total de places sera d'abord effectué en application des règles qui suivent à chaque destination spécifique de locaux telle que précisée (généralement en m² de Surface de Plancher SP) dans le permis de construire. Ce premier calcul sera arrondi au nombre de places supérieures après calcul.

Constructions destinées à l'habitation

- 2 places par logement (selon calcul sur prescription PDUIF (p.149) : taux de motorisation x 1,5 = 1,33 x 1,5 = 2)
- Logements secteur libre 1 place maximum par logement dans un rayon de 500 m de la gare de Pontault-Combault (article L151-36 du code de l'urbanisme)
- Logements locatifs sociaux financés à prêt aidé par l'état, établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes ou résidences universitaires : 1 place maximum par logement et 0,5 place maximum par logement dans un rayon de 500 m de la gare de Pontault-Combault (article L151-35 du code de l'urbanisme)
- Places visiteurs : Hors secteur du périmètre de la gare de Pontault-Combault et hors secteur des OAP gare, il devra être réalisé pour les ensembles comprenant plus de 15 logements un nombre d'emplacements supplémentaires pour les véhicules des visiteurs égal à 20% du nombre de logements. Au moins la moitié des places visiteurs seront réalisées en aérien.
- Les places commandées sont autorisées pour les maisons individuelles et les immeubles d'habitations collectives.

Constructions destinées aux bureaux

- Bureaux à plus de 500 m d'une gare :
Pour les bâtiments de bureaux de 2 500 m² SDP et moins, 1 place minimum pour 30 m² de SDP
Pour les bâtiments de bureaux de plus de 2 501 m² SDP, 1 place minimum pour 60 m² de SDP
- Bureaux à moins de 500 m d'une gare : 1 place maximum pour 45 m² de SP (PDUIF)

Constructions destinées au commerce, à l'artisanat, à l'industrie ou à l'entreposage

- Commerces et services inférieurs ou égal à 50 m² : aucune exigence
- Commerces et artisanat supérieurs à 50m² et inférieurs ou égal à 200m² : 1 place pour 100m² de SP
- Commerces et artisanat supérieurs à 200 m² jusqu'à 400 m² : 2 places pour 100 m² de SP
- Commerces et artisanat supérieurs à 400 m² : 4 places pour 100 m² de SP
- Industrie : 1 place pour 150 m² de SP
- Entreposage :
Pour les bâtiments d'entreposage de 10 000m² SDP et moins, 1 place minimum pour 150 m² de SDP
Pour les bâtiments d'entreposage de plus de 10 001 m² SDP, 1 place minimum pour 300 m² de SDP

Dans le secteur de l'OAP Gare, il devra être réalisé :

- commerces et services supérieurs à 50 m² et inférieurs ou égal à 300 m² : 1 place/tranche de 50 m²SDP
- commerces et services supérieurs à 300 m² : 1 place/tranche de 25 m² SDP

Constructions destinées à l'hébergement hôtelier : 3 places pour 5 chambres

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

Il n'est pas fixé de règle

Normes de stationnement pour les deux-roues non motorisés

Des emplacements aisément accessibles depuis le domaine public, pour les vélos devront être prévus pour toute nouvelle construction à destination d'habitat, de bureaux, d'activités et de constructions ou d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Des dispositions différentes pourront être prises pour les bâtiments existants.

Les espaces destinés au stationnement des vélos doivent être clos et couverts. Ils peuvent être intégrés au bâtiment ou constituer une entité indépendante, et être d'accès direct à la voirie ou à un cheminement praticable pour les vélos (sans obstacle, avec une rampe si nécessaire de pente maximale de 12%).

Aux abords de la gare de RER « Emerainville/Pontault-Combault », il sera prévu 1 place sur 50 dédiée aux deux-roues non motorisés, implantées de préférence à proximité des réseaux de transports en commun et des équipements.

Constructions destinées à l'habitation

Il doit être prévu au minimum 0,75m² dédié au stationnement pour les deux-roues non motorisés pour les logements jusqu'à deux pièces principales, et 1,5m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3m² (pour l'ensemble de l'opération).

Constructions destinées aux bureaux

Il doit être prévu au minimum 1,5m² dédiés au stationnement pour les deux-roues non motorisés pour 100m² de surface de plancher de bureaux.

Constructions destinées à l'activité, commerces de plus de 500m² de surface de plancher, à l'industrie et aux équipements publics

Il doit être prévu au minimum 1 place pour 10 employés, ainsi que des stationnements visiteurs dans une proportion évaluée selon le projet. (PDUIF)

Les bâtiments neufs à usage principal industriel ou tertiaire, accueillant un service public, constituant un ensemble commercial ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques, et possédant un parking de stationnement pour les véhicules motorisés, devront se conformer aux réglementations suivantes :

Décret n°2016-968 du 13 juillet 2016 relatif aux installations dédiées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables et aux infrastructures permettant le stationnement des vélos lors de la construction de bâtiments neufs ; Arrêté du 13 juillet 2016 relatif à l'application des articles R.111-14-2 à R.111-14-8 du code de la construction et de l'habitation.

Etablissements scolaires

Il doit être prévu au minimum 1 place de stationnement pour les deux-roues non motorisés pour 5 élèves. (PDUIF).

Changements de destination, extensions

Pour les changements de destination de locaux, et les extensions de bâtiments à destination autre que l'habitation, la règle générale s'applique mais il n'est exigé de places de stationnement que pour les besoins nouveaux induits par l'opération.

Pour les changements de destination de bâtiments à destination d'habitation, des dispositions différentes de la règle générale pourront être prises au regard de la configuration de la parcelle, des impossibilités techniques des bâtiments existants et des adaptations prévues par le code de l'urbanisme.

En cas de démolition/reconstruction, la totalité des places de stationnement sera demandée, en application des dispositions générales.

Impossibilités techniques

En cas d'impossibilités techniques de réaliser les places de stationnement sur le terrain de la construction le pétitionnaire peut mettre en application les dispositions prévues au titre 1 du règlement.

Une surface suffisante doit être aménagée pour permettre le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires. En cas d'extension, les places existantes doivent être maintenues (elles peuvent être déplacées), sauf si les normes ci-dessus sont respectées au vu de la surface totale du plancher.

En cas de changement de la destination, si le nombre de places existantes satisfait aux normes ci-dessus, aucune nouvelle place ne pourra être demandée.

Disposition en vue de limiter l'imperméabilisation

Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, les aires de stationnement extérieures doivent être perméables (espaces minéraux sablés, ou pavés). Les espaces enrobés devront être limités.

9.8. DISPOSITIONS APPLICABLES LORS DE CALCULS PAR TRANCHES

Lors des calculs faisant référence à des tranches, toute tranche commencée sera due.

9.9. DISPOSITIONS APPLICABLES EN TOUTES ZONES :

Le Morbras et ses rus affluents sont identifiés au plan de zonage. Aucune construction ne pourra s'implanter à moins de 8 m + ½ largeur du lit mineur du Morbras, de 5m de l'axe du cours d'eau pour les autres cours d'eau à ciel ouvert, et 2,5 m pris par rapport à l'axe de la canalisation en cas de busage du ru.

Aucune construction ne peut s'implanter à moins de 8 m du domaine ferroviaire.

L'implantation en limite séparative, lorsqu'elle est autorisée, n'est possible qu'en cas de mur aveugle.

Pour les fenêtres de toit constituant des vues, la distance minimale est de 8m par rapport à la limite séparative si le bas de l'ouverture est à moins de 1,90m de hauteur et de 3m dans les autres cas. Cette distance est comptée horizontalement à partir du bas de l'allège jusqu'à la limite séparative.

Les rejets d'évacuation des eaux pluviales des balcons de type trop plein, gargouilles ou « pissettes » dans l'emprise publique sont interdits.

Les mansarts sont interdits dans toutes les zones.

Les dispositifs de téléphonie mobile et de radio-télécommunication doivent être intégrés aux bâtiments existants de manière discrète ou faire l'objet d'un camouflage adapté au site et privilégier la mutualisation des équipements.

La hauteur des éoliennes est limitée à 12 mètres hors tout.

ARTICLE 10 : DEFINITION DES TERMES REGLEMENTAIRES ET LEXIQUE

Accès

L'accès, pour les véhicules motorisés, est une ouverture sur le linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou de la voie d'accès (servitude de passage, bande de terrain) par laquelle les véhicules pénètrent sur le terrain sur lequel est projetée l'opération, depuis la voie publique ou privée ouverte à la circulation générale.

L'accès doit permettre notamment aux véhicules de pénétrer sur le terrain et d'en sortir en toute sécurité.

Acrotère

Il s'agit d'un couronnement situé à la périphérie d'une toiture-terrasse.

Activité artisanale

L'activité d'artisan est définie par la loi n°96 603 du 5 juillet 1996 dans ses articles 19 et suivants, « activités professionnelles indépendantes de production, de transformation, de réparation, ou prestation de service relevant de l'artisanat et figurant sur une liste annexée au décret N° 98-247 du 2 avril 1998 »

Affouillement et exhaussement de sol

Il s'agit de tous les travaux de remblai ou de déblai entraînant la modification de la topographie d'un terrain. Ces travaux peuvent être soumis à autorisation préalable en matière d'urbanisme.

Alignement

L'alignement est la limite entre le domaine public et le domaine privé des terrains riverains d'une voie ou d'un espace public. Dans le présent règlement, la notion de domaine public recouvre tout espace du territoire communal ouvert à l'usage direct du public : voies privées si elles sont ouvertes au public, places ..

Annexe

Une annexe est une construction secondaire constituant une dépendance, séparée ou accolée, d'un bâtiment principal. Son usage est accessoire et différent de celui du bâtiment principal. Sont considérés comme bâtiments annexes les réserves, celliers, remises, abris de jardin, garages, ateliers non professionnels... la hauteur n'excède pas 3m.

La surface cumulée des annexes ne pourra excéder :

- Dans la bande prise par rapport à l'alignement de 25 m : 40 m² d'emprise au sol,
- Au-delà de la bande prise par rapport à l'alignement de 25 m : 15 m² d'emprise au sol.

Attique

Partie supérieure d'un édifice, en retrait des façades des niveaux inférieurs d'au moins 1,50m et ne devant pas dépasser 3m de hauteur hors ouvrages techniques.

Dans l'OAP Louvetière, l'attique pourra être double, soit 6 mètres de hauteur.

Baie et vues

C'est l'ouverture (fermée ou non) dans une paroi, assurant les fonctions d'éclairage naturel, de ventilation et de vue. Il s'agit essentiellement des portes et des fenêtres.

Les « jours de souffrance » ne sont pas considérés comme des baies (article 676 du code civil)

Bande de constructibilité

La « bande de constructibilité » est mesurée perpendiculairement à tout point :

- de l'alignement actuel ou à créer des voies, existantes ou nouvelles ;
- de l'alignement futur si un emplacement réservé pour élargissement de voirie figure au document graphique;
- de la limite des emprises publiques.

La bande de constructibilité a une largeur précisée au règlement.

Coefficient d'emprise au sol

Le coefficient d'emprise au sol est le rapport entre l'emprise au sol des constructions et la surface de la parcelle.

Comble

Ensemble du volume constitué par la charpente et la couverture.

Construction nouvelle

Sont considérées comme constructions nouvelles toutes les constructions indépendantes des constructions existantes qu'elles que soit leur surface au sol ainsi que les extensions dans la mesure où leur surface excède 50% de la construction existante. (Est considéré comme une extension toute construction ayant un lien physique avec la construction existante).

Destinations

La liste par destination n'est pas exhaustive.

Destinations	Liste non exhaustive des activités concernées
Artisanat	Coiffure, soins esthétiques et soins corporels Cordonnerie Photographie Reprographie, imprimerie, photocopie Optique Fleuriste Serrurerie Pressing, retouches, repassage Toilettage Toute activité artisanale ouverte au public avec vente au détail en magasin : bâtiment, artisanat d'art, confection, réparation, etc...
Bureaux	Bureaux et activités tertiaires Médical et paramédical : laboratoire d'analyses, professions libérales médicales Sièges sociaux Autres professions libérales : architecte, avocat, notaire, expert-comptable, écrivain public, éditeur, etc... Bureaux d'études : informatique, etc... Agences : agences immobilières, banques, assurances, travail temporaire, bureaux de vente, agences de voyage, auto-école, etc... Prestations de services aux entreprises : nettoyage Locaux associatifs, activités sportives et culturelles, cinémas
Commerces	Commerces alimentaires : alimentation générale ; boulangerie, pâtisserie, confiserie, viennoiserie ; boucherie, charcuterie, traiteur, volailler, poissonnerie ; caviste ; cafés et restaurants ; produits diététiques ; primeurs. Commerces non alimentaires : équipement de la personne : chaussures, lingerie, sport, prêt-à-porter ; équipement de la maison : brocante, gros et petit électroménager, gros et petit mobilier (literie, mobilier de bureau), quincaillerie, tissus, vaisselle et liste de mariage ; automobiles-motos-cycles : concessions, agents, vente de véhicules, station essence, etc... ; loisirs : sport hors vêtements, musique, jouets, jeux, librairie, bouquinerie, papeterie ; divers : pharmacie, tabac, presse, cadeaux divers, fleuristes, graines, plantes, horlogerie, bijouterie, mercerie, maroquinerie, parfumerie, galerie d'art, animalerie. établissements de services ou de location de matériel (laveries automatiques, stations de lavage automobile, vidéothèques, salles de jeux, etc...)
Entrepôts	Locaux d'entreposage et de reconditionnement de produits ou de matériaux. Lorsque la surface des espaces d'entreposage à l'intérieur d'une construction à destination principale de commerce ou d'artisanat est supérieure aux 2/3 de la surface de la construction, cette surface est alors rattachée à la destination d'entrepôt et est assujettie aux règles qui s'y appliquent.
Exploitation agricole	Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle, ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation.
Exploitation forestière	/

Habitation	<i>Cette destination comprend également les résidences services, les résidences destinées aux étudiants, aux jeunes travailleurs, aux travailleurs immigrants, aux personnes âgées, aux handicapés, aux adolescents et aux enfants.</i>
Hébergement hôtelier	<i>L'hébergement hôtelier inclut, notamment, les hôtels, les motels, les pensions de famille, les résidences hôtelières, les résidences de tourisme, et les chambres d'hôtes.</i>
Industrie	<i>Locaux et installations principalement affectés à la fabrication industrielle de produits commercialisables</i>
Construction et Installation Nécessaire aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC)	<i>Les CINASPIC sont des constructions destinées à la satisfaction d'un besoin collectif.</i> <i>Cette destination regroupe :</i> <i>les locaux affectés aux services publics municipaux, intercommunaux, départementaux, régionaux ou nationaux ;</i> <i>Les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services de secours, de lutte contre l'incendie et de police (sécurité, circulation...) ;</i> <i>les crèches et haltes garderies ;</i> <i>les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire ;</i> <i>les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche, et les établissements d'enseignement supérieur ;</i> <i>les établissements pénitentiaires ;</i> <i>les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche), cliniques, dispensaires, centres de court et moyen séjour, résidences médicalisées... ;</i> <i>les établissements d'action sociale ;</i> <i>les établissements culturels et les salles de spectacle spécialement aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles de variétés ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique ;</i> <i>les établissements sportifs ou culturels à caractère non commercial ;</i> <i>les lieux de culte ;</i> <i>les parcs d'exposition ;</i> <i>les bâtiments ou installations techniques conçus spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains ;</i> <i>les "points-relais" d'intérêt collectif pour la distribution des marchandises ;</i> <i>les ambassades, consulats, légations, organisations internationales publiques et institutions supérieures de l'Etat.</i> <i>les structures d'hébergement d'urgence</i> <i>les opérations de démolition reconstruction bénéficiant de subvention de l'ANAH - THI ORI pour la création de logements sociaux</i> <i>Les constructions et installations nécessaires à la création et au bon fonctionnement des transports en commun routiers ou ferroviaires</i>

Distance entre deux constructions

La distance entre deux constructions est la distance mesurée perpendiculairement de tout point de la façade de la construction, au point le plus proche de la construction en vis-à-vis.

Encorbellement

Ouvrage avec un important porte-à-faux et en surplomb par rapport au nu de la façade des étages inférieurs : balcon, étage, bow-window par exemple.

Emprise au sol

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

L'emprise au sol sera calculée à partir du moment où la construction se situe à plus de 0,40m du sol. Les ouvrages réalisés sous ce niveau tels les stationnements ou les rampes d'accès n'entrent pas dans le calcul de l'emprise au sol. Les terrasses surélevées entrent dans le calcul de l'emprise au sol de la construction dans la mesure où elles dépassent de plus de 0,40 m le niveau du sol.

Emprise publique

L'emprise publique correspond à un espace public qui ne peut être considéré comme une voie (publique ou privée). Le terrain d'assiette d'une construction peut ainsi jouxter, non seulement une voie ou une autre propriété privée, mais également une emprise publique. Constituent ainsi des emprises publiques les voies ferrées, les lignes de métro et tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les bâtiments universitaires et leurs dépendances, les enceintes pénitentiaires... Dès lors qu'il appartient aux auteurs du règlement de déterminer l'implantation des constructions « par rapport aux voies et emprises publiques », il est éminemment souhaitable, pour ne pas dire indispensable, qu'ils songent à traiter spécifiquement les emprises publiques, étant précisé que peuvent, à leurs propos, s'imposer des prescriptions différenciées.

Espaces libres

Les espaces libres ne comportent aucun ouvrage au-dessus du sol naturel. Ils recouvrent donc la différence entre l'emprise du terrain et l'emprise au sol des bâtiments.

Espaces verts, de pleine terre, végétalisés

Les espaces de pleine terre sont des espaces libres, permettant la libre infiltration des eaux vers la nappe phréatique, dénués sous leur surface de tout obstacle construit ou aménagé bloquant ladite infiltration. Les espaces de pleine terre ne comprennent aucun ouvrage sous le niveau du sol.

Les espaces végétalisés sont soit des espaces libres avec une épaisseur de terre de 40 cm au moins et une largeur de 50 cm au moins, soit des toitures-terrasses végétalisées dont l'épaisseur du substrat végétal sera d'au moins 20 cm. Les espaces végétalisés entrent dans la prise en compte pour le calcul de la surface exigible au titre des espaces verts mais avec un coefficient moindre.

Les aires libres recouvertes de dalles alvéolaires, les aires de stationnement et les bandes de roulement ne sont pas considérées, pour l'application du présent règlement, ni comme des espaces végétalisés, ni comme des espaces de pleine terre.

Coefficient à appliquer pour le calcul de l'emprise des espaces verts :

- Pleine terre : 1
- Espaces végétalisés : 0,5

Espaces verts protégés

Les espaces verts protégés sont délimités aux documents graphiques, au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.

Extension

Une extension consiste en un agrandissement de la construction existante. Une construction sera considérée comme une extension dans la mesure où son emprise au sol n'excède pas 50% de la construction existante.

Façade commerciale

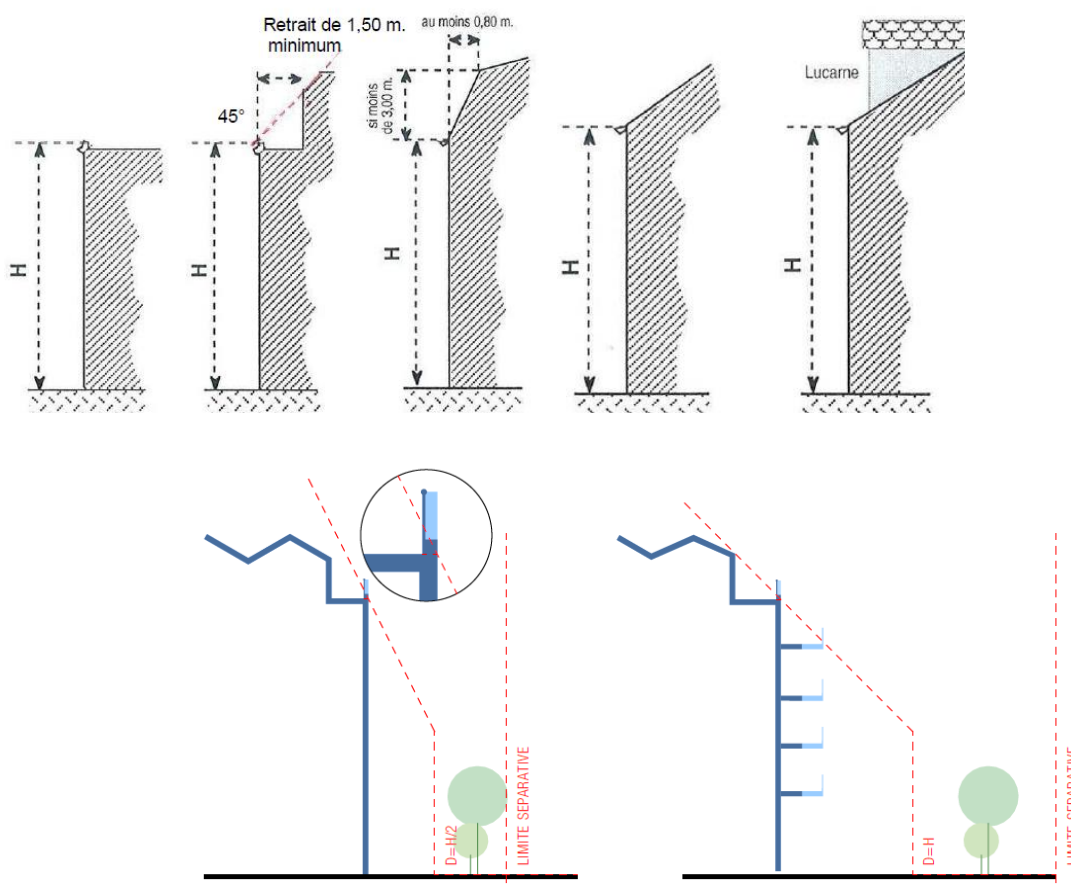
On entend par façade commerciale toute devanture établie dans un but commercial et entraînant la modification ou le recouvrement du gros œuvre de la façade d'une construction.

Faîtage

Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées. Il constitue la ligne de partage des eaux pluviales.

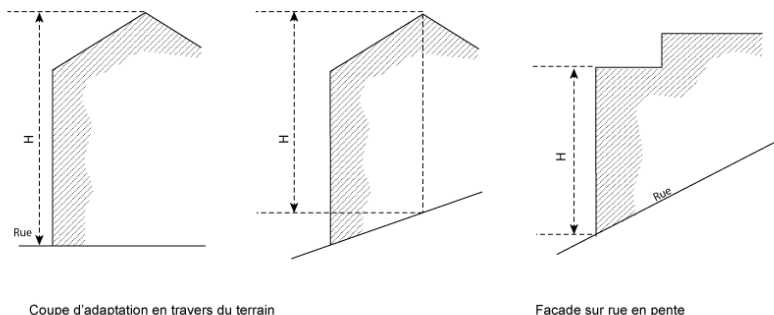
Hauteur de la façade

La hauteur de la façade est prise jusqu'à l'égout de toit par rapport au niveau du sol naturel.



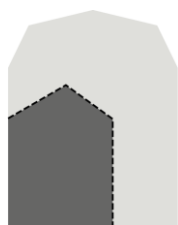
Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est mesurée en tout point à compter du sol naturel, jusqu'au sommet de la construction, non compris les ouvrages techniques, tels que souche de cheminée et de ventilation, antenne, machinerie d'ascenseur, locaux techniques, garde-corps... En cas de terrains en pente la hauteur est mesurée en tout point du sol naturel pris perpendiculairement jusqu'au point haut de la construction au point naturel.



Héberge

Ligne qui correspond à la limite de mitoyenneté d'un mur séparatif commun à deux constructions accolées ou adossées, de hauteurs inégales ; on désigne donc « par héberge de toiture » le profil d'un toit s'adossant sur un pignon voisin plus haut.



Infrastructure

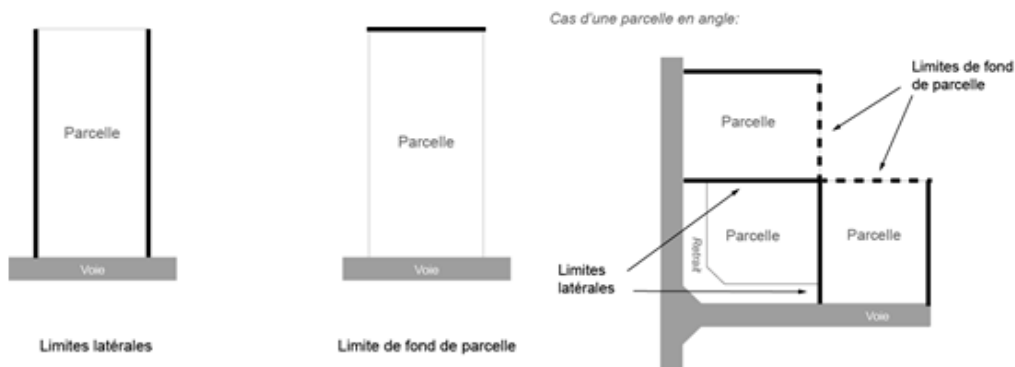
Ensemble des travaux de terrassement, des ouvrages qui constituent les fondations d'un bâtiment, des parkings, dans la mesure où ils sont réalisés sous le niveau du sol naturel

Limite de fait

Ligne moyenne décrite par l'implantation des constructions existantes.

Limites séparatives latérales et limites de fond de parcelle

Les limites séparatives concernent les limites latérales et/ou les limites de fond de parcelle. Les limites latérales prennent naissance sur les limites formant alignement. Sont considérées comme limites formant fond de parcelle les limites opposées aux limites formant alignement et n'ayant pas de point d'intersection avec celles-ci. Les limites latérales d'une parcelle d'angle ne sont donc pas considérées comme des limites de fond de parcelle.



Pignon

Le pignon correspond au mur aveugle de la construction perpendiculaire ou non à la façade principale, implanté sur la limite latérale.

Pleine terre

Les parties de terrain en pleine terre ne peuvent pas supporter des constructions en sous-sol.

Point de référence (pour l'appréciation de la hauteur des constructions)

Pour toutes les constructions, les hauteurs seront mesurées, en tout point, par rapport au niveau du terrain naturel. Le niveau du terrain naturel est le niveau du terrain pris avant toute intervention de terrassement envisagée pour l'édification de la construction. Dans les zones d'aménagement concerté, pour toutes les constructions, les hauteurs seront mesurées en tout point par rapport au niveau du sol fini du terrain aménagé.

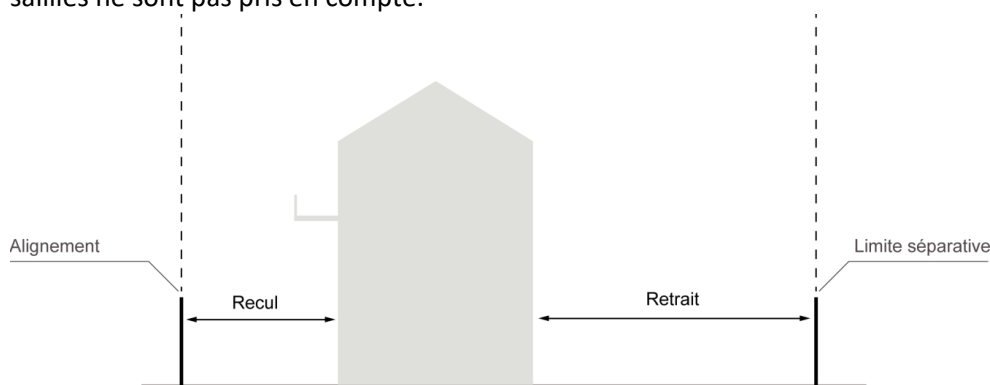
Prospect

Le prospect est la distance minimale à respecter prise perpendiculairement à la baie d'éclaircissement ou au jour de souffrance ou tout autre élément de la construction en son point le plus défavorable entre la limite séparative et la baie ou la construction

Recul et retrait

Recul : Distance qui sépare une construction des limites du terrain publiques ou de l'alignement. La distance minimum est comptée horizontalement de tout point de la construction hors saillies.

Retrait : Distance qui sépare une construction des limites séparatives du terrain privées. Pour les retraits par rapport aux limites séparatives, la distance minimum est comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est la plus rapprochée. Pour les retraits relatifs à l'implantation de plusieurs constructions sur un même terrain, la distance minimum est comptée horizontalement entre les points les plus proches qui séparent les façades. Les débords de façades et saillies ne sont pas pris en compte.



Saillie

Forme une saillie par rapport au nu d'une façade tout élément de gros œuvre, tout ouvrage ou objet quelconque qui dépasse le nu de la façade pris à partir de la face extérieure du socle de soubassement si le bâtiment en comporte un. Lorsqu'une saillie débord du plan vertical élevé à la limite de l'alignement sur une voie publique, elle constitue une utilisation du sursol public.

Superstructure

Ensemble des travaux, des ouvrages réalisés au-dessus du niveau du sol naturel.

Surface de plancher

La surface de plancher est définie par le code de l'urbanisme à l'article R.111-22.

Surface imperméabilisée

Les surfaces imperméabilisées comprennent les surfaces bâties et les surfaces non bâties recouvertes par un matériau imperméable (voie, toiture,).

Terrasse

Une terrasse est une surface plane, non close, accessible depuis le rez-de-chaussée ou un étage de la construction.

Toiture végétalisée

Tableau 2 – Grandes caractéristiques des différentes toitures végétalisées

	TOITURES-TERRASSES			
	VEGETALISEES		« AGRICULTURE ^a URBAINE »	JARDINS ^a
Végétation	Extensive	Semi-intensive	De semi-intensive à intensive	Intensive
Destination des toitures (ou zones)	Toitures inaccessibles		Toitures accessibles	Toitures accessibles
Circulation	Strictement réduite à l'entretien normal des ouvrages d'étanchéité et de végétalisation		Régulière, liée à l'exploitation	Piétonne
Elément porteur	Béton, béton cellulaire, tôles d'acier nervurées, bois ou panneaux à base de bois		Béton	Béton
Nature du support de culture	Substrat léger	Substrat léger	Terre ou substrat léger	Terre ou substrat léger
Epaisseur du complexe de culture	4 à 12 cm	12 à 30 cm ^b	Hors référentiel à la date de publication des présentes règles professionnelles	> 30 cm
Ordre de grandeur de la charge totale (daN/m²) ^{c e}	80 à 180	150 à 350		> 600
Documents de référence	Le présent document			NF-DTU 43.1 / 43.11
Arrosage	Voir annexe F			Voir DTU 43.1
Pente maximale	20 % ^d	5 % ^d		5 %

^a Cette application ne fait pas l'objet des présentes règles.

^b Des épaisseurs plus importantes peuvent être ponctuellement requises pour des plantations ligneuses à grand développement.

^c Charge totale du système de végétalisation à capacité maximale en eau. La charge à l'état sec, si elle est trop faible, peut dans certains cas, constituer une limite d'utilisation du procédé en fonction des effets du vent. Cette charge à l'état sec est indiquée dans le document technique de référence du procédé.

^d Admises par les présentes règles professionnelles.

^e Les ordres de grandeur annoncés ne permettent pas de calculer le dimensionnement des ouvrages

Unité foncière

Une unité foncière est une parcelle ou un ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire.

Véranda

Une véranda est une extension du bâtiment principal dont le toit peut être vitré. La véranda sera par sa toiture et ses façades en harmonie avec le bâtiment principal tant du point de vue des matériaux et des menuiseries que du point de vue des coloris.

Au moins deux des façades devront respecter les caractéristiques suivantes : être constituées :

- Soit d'un soubassement de hauteur maximale de 50 cm surmonté d'un vitrage
- Soit d'un vitrage tout hauteur.

Lorsque la véranda est implantée sur les deux limites séparatives latérales, les façades implantées en limite devront être constituées de murs aveugles.

La troisième façade devra respecter les caractéristiques définies ci-dessus.

La hauteur maximale de la véranda ne peut excéder 3.50m.

Les toitures-terrasses sont autorisées.

Voie

Ensemble des routes, rues, chemins, publics ou privés existants ouverts à la circulation automobile et ensemble des routes, rues, chemins publics futurs desservant plusieurs terrains, ainsi que les voies privées futures ayant fait l'objet d'une autorisation (lotissement, permis de construire groupé).

Le dimensionnement minimal des voies sera réalisé comme suit :

Voie à simple sens emprise minimum 5,50 m avec :

- 4,00 m de chaussée
- 1,50 m de trottoir

Voie à double sens emprise minimum de 7,00 m avec :

- 5,50 m de chaussée
- 1,50 m de trottoir

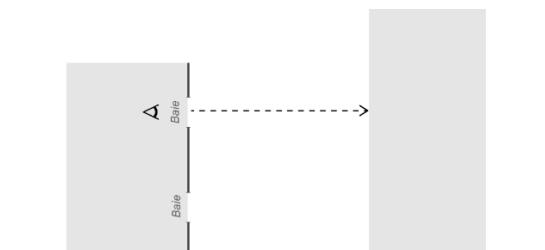
Vue directe, baie, jour de souffrance

Une baie est une ouverture (fermée ou non) dans une paroi, assurant les fonctions d'éclairage naturel, de ventilation et de vue. Il s'agit généralement des portes et des fenêtres.

Une baie assure une « vue directe » lorsqu'elle éclaire une pièce à travers un matériau transparent.

Les jours de souffrance sont des ouvertures qui doivent uniquement laisser passer la lumière, sans permettre le regard et sont considérés comme murs aveugles.

Les baies à chassis fixe et verre opaque sont considérés comme mur aveugle.



TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Il s'agit du centre ancien de Pontault, affecté essentiellement à l'habitat, aux équipements, aux services et commerces qui en sont le complément. Il présente les caractéristiques urbaines et architecturales traditionnelles de la Brie : tissu ancien aux rues étroites et sinueuses où subsiste un habitat traditionnel, dont il est important de préserver le caractère.

RAPPEL

Pour faciliter la compréhension de certains termes utilisés dans le présent chapitre, il conviendra de se référer à la définition des termes réglementaires et au lexique du Titre 1 Article 10. De plus, il est rappelé que les dispositions applicables en toutes zones précisées au Titre 1 Article 9 concernent, naturellement, le présent chapitre.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE UA 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

UA 1.1 Rappels

Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

La reconstruction à l'identique est soumise aux dispositions générales.

UA 1.2 Sont interdits les constructions suivantes

- Les constructions destinées à l'industrie.
- Les constructions destinées à l'entreposage, le commerce et l'artisanat autres que celles autorisées en UA 2

UA 1.3 Sont interdits les aménagements et occupations suivants

- L'implantation, l'extension ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou déclaration préalable préfectorale sauf celles indiquées à l'article UA2.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les dépôts de ferrailles, matériaux, combustibles solides ou liquides, ainsi que les entreprises de cassage de voitures et de transformation des matériaux de récupération.
- Les campings, caravanings, dépôts de caravanes et caravanes constituant un habitat.
- Les dépôts, stockages et traitements d'ordures ménagères, résidus urbains ou déchets de matériaux, ferrailles, véhicules hors d'usage, de quelque nature que ce soit.
- Les mares identifiées au plan de zonage en tant qu'éléments naturels à préserver au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme ne peuvent en aucun cas être détruites (par comblement, remblaiement, drainage...). Toute modification de leur alimentation en eau est interdite.

ARTICLE UA 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont autorisées les occupations du sol non interdites à l'article UA1.

UA 2.1 Sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances énoncées ci-dessous :

- Les constructions et installations situées dans les secteurs de bruit identifiés au voisinage des infrastructures de transports terrestres sous réserve qu'elles respectent les prescriptions acoustiques définies en application de l'article 13 de la loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit pour chacun de ces secteurs. Les arrêtés sont mentionnés dans le PLU et sont consultables en Mairie.
- Les constructions et installations situées dans les zones des Risques d'Inondations sous réserve qu'elles respectent les limites des plus hautes eaux connues.

- Les constructions et installations situées dans les zones des Risques de retrait gonflement des argiles sous réserve qu'elles respectent les principes de préventions permettant de s'affranchir ou limiter les risques.

UA 2.2 Sont notamment autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve du respect des conditions ci-après :

- Les constructions destinées à l'entreposage dans la mesure où elles sont compatibles avec le voisinage tant du point de vue des nuisances que de l'environnement et à la double condition :
 - o Qu'elles soient directement liées à l'activité artisanale ou commerciale implantée sur le terrain.
 - o Que la superficie d'entreposage représente moins de 30% de la surface de plancher totale de l'ensemble de l'activité.
- Les constructions destinées à l'artisanat, le commerce sont autorisées si la surface de plancher, affectée à ces usages reste inférieure à 300 m².
- Les constructions destinées à l'habitat sont autorisées à la condition que celles-ci comprennent une proportion de logements financés par un prêt aidé par l'Etat. Cette proportion respectera les quantités suivantes :
 - o Opération comprenant entre 10 et 29 logements : 25 % minimum de logements aidés
 - o Opération comprenant 30 logements et plus : 30 % minimum de logements aidésPour les opérations de moins de 10 logements, l'objectif de production de logements sociaux pourra être ajusté en fonction de la faisabilité avérée du projet.
- Les installations de toute nature dans la mesure où celles-ci sont nécessaires au fonctionnement des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

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

UA 3.1 Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct d'une largeur maximale de 3,50m à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité.
- Il ne sera autorisé qu'un seul accès par unité foncière à l'exception :
 - o des terrains disposant d'une longueur de façade sur rue supérieure à 20m,
 - o en cas d'accès à deux rues distinctes.
- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code civil.
- Les caractéristiques des accès des constructions nouvelles doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile, de protection des piétons et d'enlèvement des ordures ménagères et doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

- Le permis de construire peut-être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut être également refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

UA 3.2 Voirie, voie secondaire et notion de bon état de viabilité

- La création de voies publiques ou privées ouvertes à la circulation est soumise aux conditions de l'article 10 des dispositions générales et présentera les caractéristiques suivantes :
 - Pour les voies de moins de 50 m de long : largeur minimale 5,50 m
 - Pour les voies de 50 m de long ou plus : largeur minimale 7,00 m
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir, notamment quand elles entraînent des manœuvres de véhicules lourds et encombrants.
- Toute voie privée de plus de 30m, se terminant en impasse, doit être aménagée de sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, notamment les véhicules d'incendie et de secours et les véhicules de ramassage des ordures ménagères.
- Sera considéré comme en bon état de viabilité les voies comprenant un traitement de surface de finition capable de supporter les engins de défense et de secours.

UA 3.3 Desserte des places de stationnement

- Les places de stationnement réalisées sur une même propriété devront être desservies à partir de l'accès à celle-ci et non directement depuis la voie.

ARTICLE UA 4 : DESSERTE DES RESEAUX

UA 4.1 Réseau d'alimentation en eau potable

Tous les bâtiments et installations, y compris les extensions, sont assujettis à l'obligation de raccordement aux réseaux publics d'eau potable.

UA 4.2 Réseau d'assainissement

Tous les bâtiments et installations, y compris les extensions, sont assujettis à l'obligation de raccordement aux réseaux publics d'assainissement de type séparatif, lorsqu'ils existent, ou au réseau unitaire. Les réseaux internes à la parcelle privative seront de type séparatif et devront respecter l'ensemble des dispositions réglementaires relatives à l'assainissement et à la gestion des eaux pluviales. L'utilisateur est responsable du bon raccordement des eaux usées qu'il génère sur le réseau public correspondant ; il en va de même pour les eaux pluviales, dans la mesure où un rejet au service public des eaux pluviales a été préalablement autorisé.

Réseau d'assainissement d'eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques et conformément aux réglementations en vigueur lorsqu'il existe.

Le cas échéant toute construction ou installation nouvelle devra posséder un assainissement non collectif conformément aux réglementations en vigueur.

Réseau d'assainissement pluvial

Toute construction ou installation nouvelle doit être, soit raccordée au réseau public d'eaux pluviales, soit équipée d'un système de rétention des eaux pluviales à la parcelle.

La gestion des eaux de pluie à la parcelle est préconisée (puisard, épandage, récupération,...) si la nature du sol le permet.

- Cas du raccordement des eaux pluviales au réseau public d'eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle se raccordant au réseau d'eaux pluviales collectif devra respecter les caractéristiques et la réglementation en vigueur.

Pour tout nouveau projet (hors pavillon individuel), il sera demandé une rétention en domaine privé, avant le rejet au réseau public, conformément au débit de fuite admissible ci-dessous.

Le débit de fuite admissible pour une pluie de référence décennale (validé par le SATESE-DEE et les Services Techniques) sera alors de :

- 3 litres/seconde pour une surface < 3 hectares.
- 1 litre/seconde/ha pour une surface > 3 hectares.

Il est nécessaire de mettre en place une approche non pas systématique de bassin de rétention, mais plutôt une approche de modelé d'espaces où, grâce à de faibles décaissés, un événement pluvieux important pourra être géré sans qu'il ne provoque de dégâts sur une surface qui, la plupart du temps, est utilisée comme un espace urbain. La conception doit utiliser au mieux la topographie. La granulométrie et la texture des matériaux seront utilement mises à profit pour faciliter l'infiltration et réguler le ruissellement.

Les techniques peuvent être composées de : toiture terrasse réservoir, parking inondable, dépression /noue, fossé drainant, zone temporaire inondable intégrée et paysagère. Pour un souci de pérennité du dispositif, celui-ci sera réalisé, en priorité, à ciel ouvert.

Le rejet des eaux pluviales au caniveau est possible dans certains cas. La demande doit être faite par courrier à l'attention de la commune.

Après autorisation explicite de la commune, le dispositif devra comprendre un tuyau de raccordement en fonte et un sabot en fonte au niveau de la bordure.

La pose, l'entretien et les réparations du dispositif seront à la charge de l'utilisateur.

Ces dispositions ne s'appliquent pas systématiquement aux rejets des eaux pluviales industrielles des installations classées qui pourront, après un traitement adéquat être rejetés directement dans le milieu naturel, selon les prescriptions des services de l'Etat.

Le rabattement de la nappe phréatique ou des sources souterraines dans les réseaux publics d'assainissement est interdit. Pour les nouvelles constructions, tout pompage et rejet au réseau

d'assainissement lors des chantiers est préalablement soumis à autorisation auprès du service assainissement.

- Cas de la rétention des eaux pluviales à la parcelle

Les eaux pluviales peuvent être conservées à la parcelle dans des dispositifs de types bacs de rétention, puits d'infiltration ou épandage.

La rétention avec infiltration doit nécessiter au préalable la vérification de la nature du terrain et de sa perméabilité par des études de sols afin de s'assurer que cette technique est possible et n'engendrera pas des désordres au niveau des propriétés environnantes ou pour le milieu naturel.

- Protection des milieux

Les eaux pluviales sont, en principe, non polluées et peuvent être rejetées dans le milieu récepteur sans épuration préalable et sans préjudice pour ce dernier.

Sont considérées comme eaux pluviales contaminées, les eaux pluviales ne respectant pas les critères de qualité de rejet au milieu naturel. A titre d'exemple, sont considérées comme des eaux pluviales contaminées les eaux de ruissellement de parking de plus de 10 places ou de plus de 250 m² de surface.

Les eaux pluviales contaminées sont considérées comme des eaux usées non domestiques.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un prétraitement est nécessaire.

Les eaux issues de parkings de surface de plus de 10 places ou de plus de 250 m² de surface et des voiries subiront un traitement de débouillage-déshuilage avant d'être rejetées dans le réseau interne d'eaux pluviales.

Les eaux issues de parkings souterrains ou couverts de plus de 10 places ou de plus de 250 m² de surface subiront un traitement de débouillage-déshuilage avant d'être rejetées dans le réseau interne d'eaux usées. Le débit de rejet doit être limité selon le principe de calcul en vigueur dans le département. La pollution de temps de pluie doit être laminée et traitée en amont pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel.

- Dispositions propres aux piscines

L'exutoire des bassins devra être raccordé au réseau d'eaux pluviales. Les eaux de nettoyage des plages, des pédiluves, du bassin après vidange ainsi que les eaux de nettoyage des filtres devront être évacuées dans le réseau d'eaux usées.

Préalablement à la vidange du bassin, il sera nécessaire de demander l'accord auprès du service assainissement au moins 48 heures avant la réalisation de cette opération.

L'eau de piscine ne devra pas être traitée dans les 15 jours qui précèdent la vidange.

UA 4.3 Réseau d'électricité et télécommunication

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite de distribution d'électricité de caractéristiques suffisantes. Le branchement sur le réseau public est obligatoire.

Les branchements aux réseaux d'électricité et de télécommunication sur le domaine public comme sur les propriétés privées doivent être réalisés en souterrain, sauf difficulté technique reconnue par le service gestionnaire intéressé.

Les coffrets électricité-gaz ne devront pas constituer de saillies et seront dissimulés dans la façade ou dans la partie pleine de la clôture sur rue.

Les paraboles et autres antennes doivent être implantées exclusivement sur la toiture, en retrait de la façade pour être le moins visible possible de la rue.

UA 4.4 Collecte des déchets ménagers

Toute construction d'immeuble d'habitation collective ou de surface commerciale devra comporter des locaux spéciaux pour le remisage des conteneurs à déchets ménagers prenant en compte le tri sélectif.

Ces locaux de remisage doivent être conçus, quant à leurs dimensions, leurs dispositions, de façon à permettre : le stockage de tous les conteneurs nécessaires à l'immeuble, notamment pour le tri sélectif.

Ils devront être clos, pourvus de l'éclairage et d'un système de ventilation indépendant des autres locaux.

Ces locaux ne doivent pas avoir de communications directes avec les locaux affectés à l'habitation, au travail ou au remisage de voitures d'enfants, à la restauration et à la vente de produits alimentaires.

UA 4.5 Réseau d'énergies renouvelables

L'utilisation des énergies renouvelables est recommandée pour l'approvisionnement énergétique des constructions à condition que les dispositifs techniques nécessaires ne soient pas source de nuisances nouvelles pour l'environnement, notamment sonores et qu'ils s'intègrent à l'architecture du bâtiment et aux paysages urbains.

Les aménagements et/ou installations seront strictement réalisés conformément aux réglementations et normes nationales en vigueur, et ce quelle que soient leurs évolutions.

ARTICLES UA 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

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

UA 6.1 Implantation des constructions : règle générale

Les constructions doivent s'implanter à l'alignement.

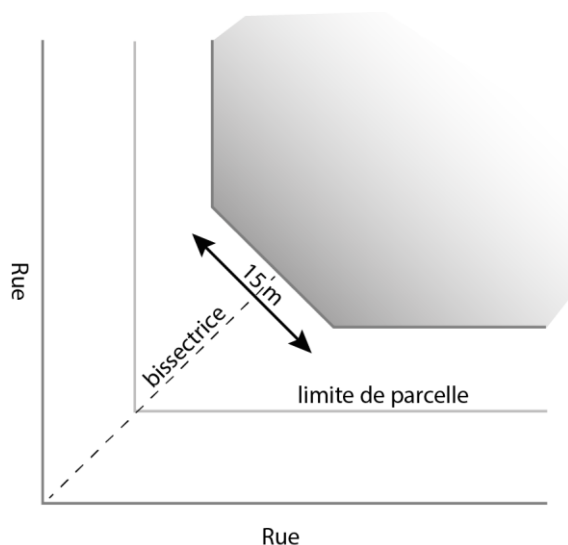
UA 6.2 Implantations des constructions : dispositions particulières

Certaines constructions peuvent être implantées différemment de la règle générale si celles-ci se justifient par :

- Une recherche de continuité avec une construction principale existante contiguë.
- Une recherche esthétique de la construction sur rue.
- Les cas de surélévation ou d'extension d'une construction existante sous réserve de ne pas aggraver l'écart vis-à-vis de la règle existante.
- En vue d'une meilleure insertion du bâtiment avec les constructions limitrophes.
- Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait. En cas de retrait celui-ci sera de 2m minimum.

Dans la partie de la rue de la Libération comprise entre la rue Gilbert Rey et la rue du château Gaillard les constructions peuvent s'implanter en retrait ou à l'alignement. En cas de retrait celui-ci sera au

minimum d'1,50 m. La réalisation d'un pan coupé entre deux rues est autorisée dans ce cas le pan coupé réalisé perpendiculairement à la bissectrice de l'angle ne pourra excéder 15 m.



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

UA 7.1 Règle générale pour les limites latérales

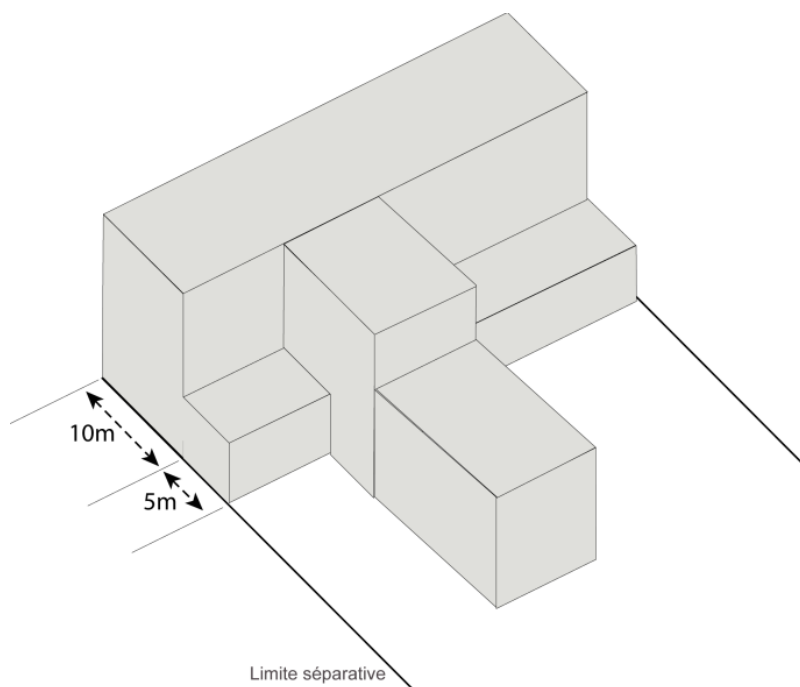
Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées sur les limites ou en retrait. En cas de retrait celui-ci sera de 2m minimum.

Les autres constructions ou installations devront s'implanter selon les règles suivantes :

Dans une bande de 10 m à compter de l'alignement :

Les constructions doivent être implantées de limite latérale à limite latérale. Les façades ou parties de façades implantées en limites latérales ne comportent pas de baie.

La longueur des pignons ou façades implantés en limite latérale dont la hauteur est supérieure à 3m ne pourra excéder 10m y compris les éléments de saillies en continuité de la construction. L'implantation en pignon pourra être prolongée de 5m le long des limites latérales pour les RDC n'excédant pas 4 m de hauteur.



Au-delà de la bande de 10 m :

Implantation en retrait (D) calculé selon la règle définie ci-dessous.

La distance minimum (D) par rapport aux limites séparatives en cas de retrait correspond à la distance comptée en tout point d'un bâtiment par rapport à la limite séparative la plus proche. Elle est calculée de la manière suivante :

- D = hauteur de la façade à l'égout du toit, sans que D puisse être inférieure à 8 m, si la façade comporte des baies.
- D = $\frac{1}{2}$ hauteur de façade si la façade comporte des jours de souffrance ou est aveugle, sans que D puisse être inférieure à 4 m.

Les annexes dont la hauteur est inférieure à 3m peuvent être implantées sur les limites latérales.

UA 7.2 Règle générale pour les limites de fond de parcelle

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que celles nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire peuvent être implantées sur les limites ou en retrait. En cas de retrait celui-ci sera de 2m minimum.

A l'exception des annexes d'une hauteur de 3m maximum qui peuvent s'implanter en limite de fond de parcelle, les constructions doivent être implantées en retrait des limites de fond de terrains suivant un retrait dont la distance D sera au moins égale à la hauteur H en tout point de celle de la façade de la construction : $D=H$ (hauteur de la façade).

Les constructions devront respecter un recul de 4m minimum si elles ne comportent pas de baies et 8m minimum si elles comportent des baies.

UA 7.3 Dispositions particulières pour les constructions existantes et les annexes

La modification, l'extension ou la surélévation d'une construction existante dont l'implantation ne respecte pas l'article 7.1 peuvent être autorisées à condition :

- Que ces travaux n'aggravent pas la situation de la construction au regard de cette règle et que, le cas échéant, les façades créées dans le prolongement ne comportent pas de baies ;
- Ou que les travaux aient pour objectif de permettre une meilleure isolation thermique par l'extérieur dans la limite d'une épaisseur de 0,30m.
- En cas de disposition de cour commune.

ARTICLE UA 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN

Les bâtiments situés sur une même propriété, contigus ou non à l'exception des annexes doivent être implantés de telle manière que la distance mesurée perpendiculairement au droit de tout point des façades existantes ou à construire soit au moins égale :

- À la hauteur de la façade du bâtiment, si la façade comporte des vues directes, la distance ne pourra être inférieure à 8m.
- À la moitié de cette hauteur avec un minimum de 4m sans vue directe.

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, une implantation avec un retrait moindre peut être autorisée dès lors que les travaux ont pour objectif de permettre une meilleure isolation thermique par l'extérieur, dans la limite d'une épaisseur maximum de 0,30m.

Pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif existants à la date d'approbation du PLU, il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UA 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 50% de la superficie des terrains. L'emprise au sol des annexes ne pourra excéder 10 m².

Pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UA 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

UA 10-1 Hauteurs des constructions : dispositions générales

- Zone UA à l'exception de la rue de la Libération : maximum : 6m de façade et 9 m au faîtage, soit R+1+C.

UA 10-2 Hauteurs des constructions : dispositions particulières rue de la Libération

- Zone UA terrains situés le long de la rue de la Libération : Maximum : 9m de façade et 12 m au faîtage, soit R+2+C. limitées à une profondeur de 15 m prise par rapport à l'alignement de la rue de la Libération

De façon à permettre un bon raccordement aux bâtiments immédiatement voisins, un même bâtiment pourra avoir, pour partie, des hauteurs différentes, en fonction du meilleur raccord possible aux bâtiments voisins immédiats et dans la limite de 1 niveau en plus ou en moins.

Pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UA 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Rappel :

Le permis de construire peut-être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (art. R 111-26 du Code de l'Urbanisme).

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

Pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de règle.

UA 11-1 Traitement des façades

Le traitement des façades principales sur voies publiques ou privées supérieures à 8 m de longueur devra présenter des variations d'ordonnancement des façades (rythmes des percements, hauteurs, traitement des parements, coloration d'enduits, retraits, etc. ...).

Les façades-pignons, mitoyennes ou non, laissées à découvert ou à édifier, doivent être traitées en harmonie avec les façades principales et les constructions avoisinantes, notamment les façades-pignons visibles d'une voie publique.

Lors des extensions ou des modifications de façades, les matériaux employés lors de ces aménagements doivent s'harmoniser avec ceux existant sur le bâtiment.

Les accès, en façade sur rue, ou aux surfaces de stationnement seront traités par des porches.

UA 11-2 Traitement des façades commerciales

On entend par façade commerciale toute devanture établie dans un but commercial, et entraînant la modification ou le recouvrement du gros œuvre de la façade d'une construction.

Les créations et les modifications de façades commerciales sont soumises à Déclaration Préalable.

La séparation commerce-logement sera marquée nettement pour identifier clairement la fonction commerciale, la vitrine et le décor commercial seront limités à la hauteur des appuis de baies du premier étage, y compris pour les commerces utilisant les surfaces du premier étage. Aucun des éléments constituant cet ensemble (enseigne, moulure, corniche, etc. ...) ne devra masquer les pièces d'appui de ces baies. Le traitement de l'ensemble de la vitrine et du décor commercial ne devra pas être filant sur toute la longueur d'une façade ; notamment les entrées d'immeubles et les porches ne devront pas supporter d'éléments de devanture. Les vitrines auront une composition intégrée à l'ensemble des percements de la façade.

UA 11-3 Traitement des toitures

Sont autorisées pour les constructions neuves et les surélévations ou modifications de bâtiments existants :

- les toitures en pentes et celles-ci présenteront un angle de 35° minimum, 45° maximum par rapport à l'horizontale, excepté pour les vérandas et les annexes qui pourront présenter une ou plusieurs pentes d'angle inférieur à 35° par rapport à l'horizontal.
- les toiture-terrasse accessibles sont autorisées dans la mesure où elles sont directement accessibles horizontalement depuis un niveau habité de la construction. Elles sont toutefois interdites sur rue.
- les toiture-terrasse non accessibles sont autorisées lorsqu'elles ne représentent pas plus de 15% des toitures et à condition de respecter au moins une des conditions ci-dessous :
 - Lorsqu'elles sont destinées à recevoir des équipements techniques liés à la mise en œuvre de recherche d'énergies renouvelables nécessitant un entretien (capteurs solaires, pompes à chaleur, éolien...) ;
 - Lorsqu'elles permettent de favoriser la récupération des eaux pluviales et le zéro rejet ;
 - Lorsqu'elles sont végétalisées.

Dans le cadre de la réalisation de terrassons, ceux-ci doivent :

- être réalisés dans la partie centrale des combles,
- être non visibles depuis la voie publique et les pignons,
- être limités à 50% des toitures,
- respecter au moins une des 3 conditions ci-dessus.

En outre, les éléments de toiture doivent faire apparaître un faîtage.

Dans tous ces cas, les éléments techniques en toiture de ventilation, de climatisation, panneaux solaires non intégrés au rampant du toit... seront intégrés à la construction ou masqués par des éléments appropriés tels corniches débordantes, toits, éléments de façade pleins. En ce qui concerne les panneaux photovoltaïques, ces derniers peuvent être en surimposition. Les solutions photovoltaïques en surimposition sont une alternative aux solutions intégrées au bâti. En effet, les panneaux solaires sont posés sur la toiture et ne nécessitent pas de retirer une partie de la couverture.

Les matériaux de couvertures seront exclusivement constitués de tuiles, de zinc ou d'ardoises, les autres matériaux ne pourront être utilisés que s'ils sont support de végétalisation.

Les dispositifs de sécurité tels les gardes corps des balcons, terrasses, les lignes de vie devront figurer au permis de construire et être intégrés à l'harmonie de la façade. Les gardes corps inclinés ne sont autorisés que pour la mise en sécurité des constructions existantes.

UA 11-4 Traitement des clôtures

Clôtures

La hauteur totale de toutes les clôtures ne peut dépasser 2,00 m, excepté pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour lesquelles il n'est pas fixé de règle.

Clôtures sur rue :

Les murs anciens de qualité doivent être préservés et restaurés au maximum. En cas d'impossibilité technique, ils seront reconstitués. Le nombre des percements pour permettre l'accès au terrain doit être

limité uniquement aux besoins de la desserte des véhicules et des piétons. Ils doivent comprendre un portail avec des piliers maçonnés de la hauteur du mur existant.

Les clôtures sur rue doivent être constituées :

- Soit d'un mur maçonné opaque, d'une hauteur maximale de 1,70 m, réalisés en matériaux traditionnels ou recouverts d'enduits de même nature que les murs des constructions principales,
- Soit d'une grille ajourée avec des barreaux avec entraxes d'une largeur minimale de 10 cm sur un mur bahut maçonné et enduit de 1,00 m maximum et doublé ou non d'une haie végétale.

Le festonnage est interdit.

La partie pleine du portail ou du portillon sera autorisée en partie basse sur une hauteur de 1,00 maximum.

Les clôtures sur emprises publiques :

Ces clôtures doivent être réalisées en mur maçonné opaque ou constituées d'un grillage doublé d'une haie vive. L'utilisation de matériaux provisoires est interdite (tôle ondulée, fibrociment, etc.).

Dans le cas d'un accès principal à la propriété à partir d'une emprise publique, la clôture de cet accès devra se conformer aux dispositions relatives aux clôtures sur rue.

Clôtures en limites séparatives :

Ces clôtures doivent être réalisées en éléments pleins ou à claire voie ou à haies vives. L'utilisation de matériaux provisoires est interdite (tôle ondulée, fibrociment, etc.)

Dispositions spécifiques à introduire pour le passage de la faune dans les secteurs repérés par l'OAP trame vertes et bleues

Il sera mis en œuvre des clôtures adaptées permettant le passage de la petite faune terrestre soit par un grillage à maille lâche soit par des pieds de clôture ajourés.

UA 11-5 Dispositions diverses

Les vérandas sont autorisées seulement en façade arrière.

Les citernes ou installations similaires doivent être implantées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique.

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres, doivent être intégrés dans les murs des constructions ou dans les clôtures.

Les locaux techniques doivent être intégrés au volume du bâtiment principal ou prendre en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

UA 11-6 Édifices remarquables intéressants ou repérés au plan de zonage

Le document graphique identifie des ensembles bâtis et immeubles que le PLU protège en application de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme parce qu'ils possèdent une composition urbaine et architecturale remarquable, ou constituent un témoignage de la formation et de l'histoire de la ville ou d'un quartier, ou assurent par leur volumétrie un repère particulier dans le paysage urbain, et appartiennent à une séquence architecturale remarquable par son homogénéité.

Il est établi une distinction suivant deux catégories d'éléments patrimoniaux repérés sur le plan de zonage :

- Édifices remarquables : Les bâtiments identifiés comme remarquables sont interdits à la démolition. La restauration des bâtiments ou l'extension de partie de ces bâtiments doit respecter l'ordonnancement de l'ensemble afin de conserver l'unité d'aspect du contexte.
- Édifices intéressants : La restauration ou reconstruction des bâtiments identifiés comme intéressants ou l'extension de partie de ces bâtiments doit respecter l'ordonnancement de l'ensemble afin de conserver l'unité d'aspect du contexte. Il est défini que la démolition de parties d'un bâtiment concerné peut être admise sous réserve de ne pas remettre en cause la qualité architecturale de l'ensemble.

A titre informatif, le PLU comporte une annexe qui décrit ces constructions remarquables.

UA 11-7 Intégration des panneaux solaires

Les panneaux devront être implantés dans le respect de l'unité de la toiture et en concordance avec les façades. Il est essentiel de positionner correctement les panneaux en toiture pour éviter un morcellement excessif de la couverture ; de respecter obligatoirement la pente existante du toit ; de composer la pose des panneaux en harmonie avec les éléments d'architecture de la façade (emprise et gabarits des baies, axes des ouvertures) ; de rechercher une implantation dont l'impact sur le domaine public soit limité ; de mettre en place des châssis de teinte sombre et des panneaux ayant un aspect mat, granité ou antireflets pour en limiter l'impact visuel, les panneaux doivent se substituer aux matériaux en place .

En ce qui concerne les panneaux photovoltaïques, ces derniers peuvent être en surimposition. Les solutions photovoltaïques en surimposition sont une alternative aux solutions intégrées au bâti. En effet, les panneaux solaires sont posés sur la toiture et ne nécessitent pas de retirer une partie de la couverture.

ARTICLE UA 12 : STATIONNEMENT

Les dispositions réglementaires concernant le stationnement figurent dans les dispositions générales en toutes zones à l'article 9.7.

ARTICLE UA 13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Rappel : tout projet de construction doit faire l'objet d'un relevé des plantations maintenues, supprimées ou créées.

Définition : *Les espaces libres sont les espaces ne comportant aucun ouvrage au-dessus du sol du projet. Ils comprennent des espaces minéraux (allées, cours, des voiries des places de stationnement) des jardins, des éléments techniques à la condition qu'aucun bâti ou édicule ne leur soient associés. Ils devront comprendre des revêtements poreux permettant l'infiltration des eaux de pluies et faire l'objet d'un relevé des plantations existantes avant travaux.*

UA 13-1 Règles générales

Pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de règle.

Pour les autres destinations la part minimum de la surface du terrain devant être traitée en espace vert sera de 35 %, calculée selon le coefficient défini au chapitre « Espaces verts, de pleine terre, végétalisés » de l'article 10 des dispositions générales.

Un arbre de haute tige par tranche de 150 m² de terrain libre doit être planté + 1 arbre pour quatre places de stationnement extérieures.

Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, qui privilégiera la contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.

Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des voiries et des accès doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux ou de dispositifs favorisant l'infiltration.

UA 13-2 Espaces verts protégés repérés au plan de zonage

Les espaces verts protégés sont repérés au document graphique au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. Les emprises végétalisées existants sur les terrains concernés sont localisées sur le document graphique de zonage par une trame verte.

La modification de l'état d'un terrain soumis à une prescription d'espace vert protégé n'est admise qu'aux conditions suivantes : elle a pour but d'aménager des sentiers, aires de jeux, pergolas, et autres installations visant à le valoriser et faciliter l'usage de promenade et de détente, elle ne diminue pas notablement la surface en pleine terre, elle maintient ou améliore l'unité générale, la qualité de ses plantations, qu'elles soient conservées ou remplacées.

Certains éléments minéraux ou à dominante minérale peuvent être considérés comme partie intégrante des espaces verts protégés s'ils participent à l'aménagement paysager de l'espace (allées piétonnières, voies d'accès aux services de secours, emmarchements, etc,). De même, le revêtement de surfaces est admis s'il est nécessaire par la fonction des espaces concernés (cour d'école) et s'il ne porte pas atteinte au développement des plantations existantes.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UA 14 : LIMITATION DE LA SURFACE DE PLANCHER

Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Il s'agit des zones centrales, dites « pôles » ou axes reliant les pôles.

Il convient de distinguer :

- Le secteur UBa, correspondant au pôle Gare. Dans ce secteur, les règles sont adaptées pour permettre une densité en rapport avec le pôle gare avec des dispositions spécifiques pour les terrains figurant dans l'OAP gare.
- Le secteur UBb, correspondant au pôle Mairie et aux axes principaux reliant les pôles.
- Le secteur UBC, qui recouvre le secteur à Plan Masse (avenue de la République).

RAPPEL

Pour faciliter la compréhension de certains termes utilisés dans le présent chapitre, il conviendra de se référer à la définition des termes réglementaires et au lexique du Titre 1 Article 10. De plus, il est rappelé que les dispositions applicables en toutes zones précisées au Titre 1 Article 9 concernent, naturellement, le présent chapitre.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE UB 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

UB 1.1 Rappels

Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

La reconstruction à l'identique est soumise aux dispositions générales.

UB 1.2 Sont interdits les constructions suivantes

- Les constructions destinées à l'industrie.
- Les constructions destinées à l'entreposage et l'artisanat autres que celles autorisées en UB 2

UB 1.3 Sont interdits les aménagements et occupations suivants

- L'implantation, l'extension ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou déclaration préalable préfectorale sauf celles indiquées à l'article UB2.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les dépôts de ferrailles, matériaux, combustibles solides ou liquides, ainsi que les entreprises de cassage de voitures et de transformation des matériaux de récupération.
- Les campings, caravanings, dépôts de caravanes et caravanes constituant un habitat.
- Les dépôts, stockages et traitements d'ordures ménagères, résidus urbains ou déchets de matériaux, ferrailles, véhicules hors d'usage, de quelque nature que ce soit.
- Les mares identifiées au plan de zonage en tant qu'éléments naturels à préserver au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme ne peuvent en aucun cas être détruites (par comblement, remblaiement, drainage...). Toute modification de leur alimentation en eau est interdite.

ARTICLE UB 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont autorisées les occupations du sol non interdites à l'article UB1.

UB 2.1 Sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances énoncées ci-dessous :

- Les constructions et installations situées dans les secteurs de bruit identifiés au voisinage des infrastructures de transports terrestres sous réserve qu'elles respectent les prescriptions acoustiques définies en application de l'article 13 de la loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit pour chacun de ces secteurs. Les arrêtés sont mentionnés dans le PLU et sont consultables en Mairie.
- Les constructions et installations situées dans les zones des Risques d'Inondations sous réserve qu'elles respectent les limites des plus hautes eaux connues.

- Les constructions et installations situées dans les zones des Risques de retrait gonflement des argiles sous réserve qu'elles respectent les principes de préventions permettant de s'affranchir ou limiter les risques.
- Les constructions et installations situées dans les zones du Plan d'Exposition au Bruit PEB de l'aérodrome de Lognes Emerainville sous réserve qu'elles respectent les principes de préventions du bruit.

UB 2.2 Sont notamment autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve du respect des conditions ci-après :

- Les constructions destinées à l'entreposage dans la mesure où elles sont compatibles avec le voisinage tant du point de vue des nuisances que de l'environnement et à la double condition :
 - o Qu'elles soient directement liées à l'activité artisanale ou commerciale implantée sur le terrain.
 - o Que la superficie d'entreposage représente moins de 30% de la surface de plancher totale de l'ensemble de l'activité.
- Les constructions destinées au commerce et à l'artisanat dans la mesure où celles-ci n'excèdent pas 300 m² de surface de plancher. Pour les secteurs en OAP il n'est pas fixé de restriction.
- Les constructions destinées à l'habitat sont autorisées à la condition que celles-ci comprennent une proportion de logements financés par un prêt aidé par l'Etat. Cette proportion respectera les quantités suivantes :
 - o Opération comprenant entre 10 et 29 logements : 25 % minimum de logements aidés
 - o Opération comprenant 30 logements et plus : 30 % minimum de logements aidésPour les opérations de moins de 10 logements, l'objectif de production de logements sociaux pourra être ajusté en fonction de la faisabilité avérée du projet.
Exception pour le secteur à OAP de la Gare : 70% en accession et 30% en social
- Constructions et les installations de toute nature dans la mesure où celles-ci sont nécessaires au fonctionnement des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les annexes et garages sont autorisés s'ils sont directement liés à des activités autorisées ou des logements.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

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

UB 3.1 Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct d'une largeur maximale de 3,50m à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité.
- Il ne sera autorisé qu'un seul accès par unité foncière à l'exception :
 - o des terrains disposant d'une longueur de façade sur rue supérieure à 20m
 - o en cas d'accès à deux rues distinctes.

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code civil.
- Les caractéristiques des accès des constructions nouvelles doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile, de protection des piétons et d'enlèvement des ordures ménagères et doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.
- Le permis de construire peut-être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut être également refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

UB 3.2 Voirie, voie secondaire et notion de bon état de viabilité

- La création de voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions de l'article 10 des dispositions générales et présentera les caractéristiques suivantes :
 - Pour les voies de moins de 50 m de long : largeur minimale 5,50 m
 - Pour les voies de 50 m de long ou plus : largeur minimale 7,00 m
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir, notamment quand elles entraînent des manœuvres de véhicules lourds et encombrants.
- Toute voie privée de plus de 30m, se terminant en impasse, doit être aménagée de sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, notamment les véhicules d'incendie et de secours et les véhicules de ramassage des ordures ménagères.
- Sera considéré comme en bon état de viabilité les voies comprenant un traitement de surface de finition capable de supporter les engins de défense et de secours.

UB 3.3 Desserte des places de stationnement

- Les places de stationnement réalisées sur une même propriété devront être desservies à partir de l'accès à celle-ci et non directement depuis la voie.

ARTICLE UB 4 : DESSERTE DES RESEAUX

UB 4.1 Réseau d'alimentation en eau potable

Tous les bâtiments et installations, y compris les extensions, sont assujettis à l'obligation de raccordement aux réseaux publics d'eau potable.

UB 4.2 Réseau d'assainissement

Tous les bâtiments et installations, y compris les extensions, sont assujettis à l'obligation de raccordement aux réseaux publics d'assainissement de type séparatif, lorsqu'ils existent, ou au réseau unitaire. Les réseaux internes à la parcelle privative seront de type séparatif et devront respecter l'ensemble des dispositions réglementaires relatives à l'assainissement et à la gestion des eaux pluviales. L'utilisateur est responsable du bon raccordement des eaux usées qu'il génère sur le réseau public correspondant ; il en va de même pour les eaux pluviales, dans la mesure où un rejet au service public des eaux pluviales a été préalablement autorisé.

Réseau d'assainissement d'eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques et conformément aux réglementations en vigueur lorsqu'il existe.

Le cas échéant toute construction ou installation nouvelle devra posséder un assainissement non collectif conformément aux réglementations en vigueur.

Réseau d'assainissement pluvial

Toute construction ou installation nouvelle doit être, soit raccordée au réseau public d'eaux pluviales, soit équipée d'un système de rétention des eaux pluviales à la parcelle.

La gestion des eaux de pluie à la parcelle est préconisée (puisard, épandage, récupération,...) si la nature du sol le permet.

- Cas du raccordement des eaux pluviales au réseau public d'eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle se raccordant au réseau d'eaux pluviales collectif devra respecter les caractéristiques et la réglementation en vigueur.

Pour tout nouveau projet (hors pavillon individuel), il sera demandé une rétention en domaine privé, avant le rejet au réseau public, conformément au débit de fuite admissible ci-dessous.

Le débit de fuite admissible pour une pluie de référence décennale (validé par le SATESE-DEE et les Services Techniques) sera alors de :

- 3 litres/seconde pour une surface < 3 hectares.
- 1 litre/seconde/ha pour une surface > 3 hectares.

Il est nécessaire de mettre en place une approche non pas systématique de bassin de rétention, mais plutôt une approche de modelé d'espaces où, grâce à de faibles décaissés, un événement pluvieux important pourra être géré sans qu'il ne provoque de dégâts sur une surface qui, la plupart du temps, est utilisée comme un espace urbain. La conception doit utiliser au mieux la topographie. La granulométrie et la texture des matériaux seront utilement mises à profit pour faciliter l'infiltration et réguler le ruissellement.

Les techniques peuvent être composées de : toiture terrasse réservoir, parking inondable, dépression / noue, fossé drainant, zone temporaire inondable intégrée et paysagère. Pour un souci de pérennité du dispositif, celui-ci sera réalisé, en priorité, à ciel ouvert.

Le rejet des eaux pluviales au caniveau est possible dans certains cas. La demande doit être faite par courrier à l'attention de la commune.

Après autorisation explicite de la commune, le dispositif devra comprendre un tuyau de raccordement en fonte et un sabot en fonte au niveau de la bordure.

La pose, l'entretien et les réparations du dispositif seront à la charge de l'utilisateur.

Ces dispositions ne s'appliquent pas systématiquement aux rejets des eaux pluviales industrielles des installations classées qui pourront, après un traitement adéquat être rejetés directement dans le milieu naturel, selon les prescriptions des services de l'Etat.

Le rabattement de la nappe phréatique ou des sources souterraines dans les réseaux publics d'assainissement est interdit. Pour les nouvelles constructions, tout pompage et rejet au réseau d'assainissement lors des chantiers est préalablement soumis à autorisation auprès du service assainissement.

- Cas de la rétention des eaux pluviales à la parcelle

Les eaux pluviales peuvent être conservées à la parcelle dans des dispositifs de types bacs de rétention, puits d'infiltration ou épandage.

La rétention avec infiltration doit nécessiter au préalable la vérification de la nature du terrain et de sa perméabilité par des études de sols afin de s'assurer que cette technique est possible et n'engendrera pas des désordres au niveau des propriétés environnantes ou pour le milieu naturel.

- Protection des milieux

Les eaux pluviales sont, en principe, non polluées et peuvent être rejetées dans le milieu récepteur sans épuration préalable et sans préjudice pour ce dernier.

Sont considérées comme eaux pluviales contaminées, les eaux pluviales ne respectant pas les critères de qualité de rejet au milieu naturel. A titre d'exemple, sont considérées comme des eaux pluviales contaminées les eaux de ruissellement de parking de plus de 10 places ou de plus de 250 m² de surface.

Les eaux pluviales contaminées sont considérées comme des eaux usées non domestiques.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un prétraitement est nécessaire.

Les eaux issues de parkings de surface de plus de 10 places ou de plus de 250 m² de surface et des voiries subiront un traitement de débouillage-déshuilage avant d'être rejetées dans le réseau interne d'eaux pluviales.

Les eaux issues de parkings souterrains ou couverts de plus de 10 places ou de plus de 250 m² de surface subiront un traitement de débouillage-déshuilage avant d'être rejetées dans le réseau interne d'eaux usées. Le débit de rejet doit être limité selon le principe de calcul en vigueur dans le département. La pollution de temps de pluie doit être laminée et traitée en amont pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel.

- Dispositions propres aux piscines

L'exutoire des bassins devra être raccordé au réseau d'eaux pluviales. Les eaux de nettoyage des plages, des pédiluves, du bassin après vidange ainsi que les eaux de nettoyage des filtres devront être évacuées dans le réseau d'eaux usées.

Préalablement à la vidange du bassin, il sera nécessaire de demander l'accord auprès du service assainissement au moins 48 heures avant la réalisation de cette opération.

L'eau de piscine ne devra pas être traitée dans les 15 jours qui précèdent la vidange.

UB 4.3 Réseau d'électricité et télécommunication

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite de distribution d'électricité de caractéristiques suffisantes. Le branchement sur le réseau public est obligatoire.

Les branchements aux réseaux d'électricité et de télécommunication sur le domaine public comme sur les propriétés privées doivent être réalisés en souterrain, sauf difficulté technique reconnue par le service gestionnaire intéressé.

Les coffrets électricité-gaz ne devront pas constituer de saillies et seront dissimulés dans la façade ou dans la partie pleine de la clôture sur rue.

Les paraboles et autres antennes doivent être implantées exclusivement sur la toiture, en retrait de la façade pour être le moins visible possible de la rue.

UB 4.4 Collecte des déchets ménagers

Toute construction d'immeuble d'habitation collective ou de surface commerciale devra comporter des locaux spéciaux pour le remisage des conteneurs à déchets ménagers prenant en compte le tri sélectif.

Ces locaux de remisage doivent être conçus, quant à leurs dimensions, leurs dispositions, de façon à permettre : le stockage de tous les conteneurs nécessaires à l'immeuble, notamment pour le tri sélectif. Ils devront être clos, pourvus de l'éclairage et d'un système de ventilation indépendant des autres locaux. Ces locaux ne doivent pas avoir de communications directes avec les locaux affectés à l'habitation, au travail ou au remisage de voitures d'enfants, à la restauration et à la vente de produits alimentaires.

UB 4.5 Réseau d'énergies renouvelables

L'utilisation des énergies renouvelables est recommandée pour l'approvisionnement énergétique des constructions à condition que les dispositifs techniques nécessaires ne soient pas source de nuisances nouvelles pour l'environnement, notamment sonores et qu'ils s'intègrent à l'architecture du bâtiment et aux paysages urbains.

Les aménagements et/ou installations seront strictement réalisés conformément aux réglementations et normes nationales en vigueur, et ce quelle que soient leurs évolutions.

ARTICLES UB 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

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

UB 6.1 Implantation des constructions : règle générale

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait. En cas de retrait celui-ci sera de 2m minimum.

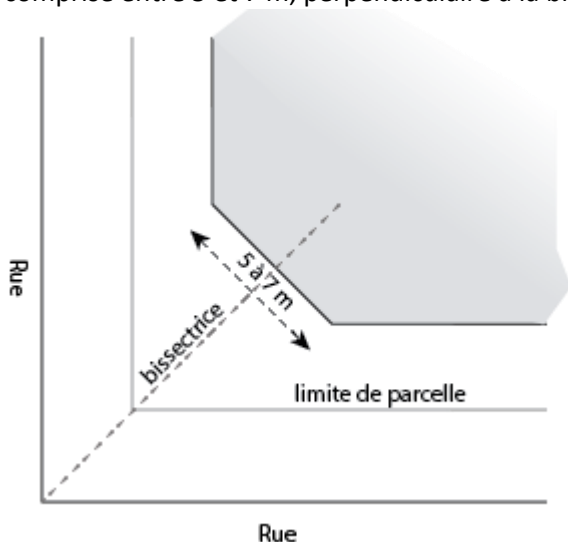
Les autres constructions ou installations devront s'implanter selon les règles suivantes :

Dans une bande de 20 m de profondeur à compter de l'alignement sont autorisés :

Les bâtiments principaux et annexes peuvent être implantés :

- soit avec un recul de 1,50 m par rapport à l'alignement. Les balcons sont autorisés dans la bande de 1,50 m avec un retrait minimum de 1,90 m par rapport aux limites séparatives latérales.
- soit avec le même retrait que la construction existante en cas de surélévation d'une construction ne respectant pas les règles d'alignement.

Pour les constructions à l'angle de 2 rues, la construction devra s'inscrire dans un pan coupé de largeur comprise entre 5 et 7 m, perpendiculaire à la bissectrice de l'angle des deux voies.



Au-delà de cette bande de 20 m, sont autorisés :

- les annexes représentant au total moins de 10 m² d'emprise au sol.
- les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- les garages en sous-sol à condition que le point le plus haut n'excède pas 0,60 m au-dessus du terrain naturel et qu'il existe un aménagement végétal de couverture.
- les constructions et annexes à usage commercial ou d'activités si elles sont liées à une occupation autorisée en rez-de-chaussée du bâtiment.

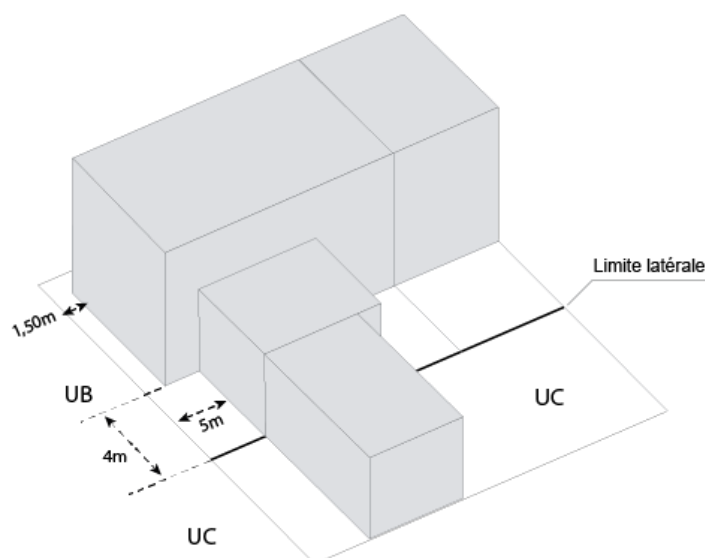
Dans le secteur UBc, les constructions devront être implantées conformément au document spécifique du secteur Plan Masse.

UB 6.2 Implantations des constructions : dispositions particulières

Certaines constructions peuvent être implantées différemment de la règle générale si celles-ci se justifient par :

- Une recherche de continuité avec une construction principale existante contiguë.
- Une recherche esthétique de la construction sur rue.
- Les cas de surélévation ou d'extension d'une construction existante sous réserve de ne pas aggraver l'écart vis-à-vis de la règle existante.
- En vue d'une meilleure insertion du bâtiment avec les constructions limitrophes.

En limite de la zone UC, les constructions comprendront sur une largeur de façade de 4m minimum prise par rapport à la limite latérale contiguë à la zone UC un recul obligatoire de 5 m vis-à-vis de l'alignement. Ce retrait pourra être modulé pour tenir compte d'une continuité avec l'implantation d'une construction existante ou une recherche esthétique de la construction sur rue. Les balcons sont autorisés dans la marge de retrait dans la mesure où ils se situent à plus de 1,90 m de la limite latérale. Les pignons implantés en limite latérales ne pourront excéder 10 m de largeur.



UB 6.3 Implantations des constructions : dispositions particulières spécifique au secteur d'OAP

Dans le périmètre de l'OAP gare, les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait et il n'est pas fait application de la limitation de la bande de 20 m d'implantation des constructions. Les constructions doivent tenir compte des dispositions figurant au document graphique de l'OAP.

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

UB 7.1 Règle générale pour les limites latérales

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que celles nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire peuvent être implantées sur les limites ou en retrait. En cas de retrait celui-ci sera de 2m minimum.

Les autres constructions ou installations devront s'implanter selon les règles suivantes :

Dans une bande de 20 m à compter de l'alignement :

Les constructions devront s'implanter sur au moins une des limites séparatives latérales aboutissant aux voies. En cas de retrait celui-ci sera calculé selon l'application de la règle (D) rappelée ci-dessous.

Pour toute construction, la longueur totale des pignons ou façades implantés en limite séparative ne pourra excéder 15 m.

Au-delà de la bande de 20 m :

Implantation en retrait selon la règle définie ci-dessous.

La distance minimum (D) par rapport aux limites séparatives en cas de retrait correspond à la distance comptée en tout point d'un bâtiment par rapport à la limite séparative la plus proche. Elle est calculée de la manière suivante :

- D = hauteur de la façade, sans que D puisse être inférieure à 8 m, si la façade comporte des baies.
- D = ½ hauteur de façade, si celle-ci comporte des jours de souffrance ou est aveugle, sans que D puisse être inférieure à 4 m.

Pour toute construction, la longueur de chacun des pignons ou façades implantés en limite séparative ne pourra excéder 15 m.

Les annexes dont la hauteur est inférieure à 3m peuvent être implantées sur les limites latérales.

Dans le secteur UBc, les constructions devront être implantées conformément au document spécifique du secteur Plan Masse.

UB 7.2 Règle générale pour les limites de fond de parcelle

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que celles nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire peuvent être implantées sur les limites ou en retrait. En cas de retrait celui-ci sera de 2m minimum.

Pour les autres constructions et à l'exception des annexes d'une hauteur de 3m maximum qui peuvent s'implanter en limite de fond de parcelle, les constructions doivent être implantées en retrait des limites de fond de terrains suivant un retrait dont la distance D sera au moins égale à la hauteur H en tout point de celle de la façade de la construction : $D=H$ (hauteur de la façade).

Les constructions devront respecter un recul de 4m minimum si elles ne comportent pas de baies et 8m minimum si elles comportent des baies.

Dans les périmètres des secteurs d'OAP gare et Mairie, les constructions doivent prévoir le recul et le traitement par rapport au fond de parcelle ou aux limites séparatives, tel qu'indiqués aux documents graphiques.

Dans les périmètres des secteurs d'OAP gare et Mairie, les constructions doivent tenir compte du document graphique des OAP.

UB 7.3 Dispositions particulières pour les constructions existantes et les annexes

La modification, l'extension ou la surélévation d'une construction existante dont l'implantation ne respecte pas l'article 7.1 peuvent être autorisées sous les conditions suivantes :

- ces travaux n'aggravent pas la situation de la construction au regard de cette règle et que, le cas échéant, les façades créées dans le prolongement ne comportent pas de baies
- les travaux ont pour objectif de permettre une meilleure isolation thermique par l'extérieur dans la limite d'une épaisseur de 0,30m
- en cas de disposition de cour commune

UB 7.4 Implantations des constructions : dispositions particulières spécifique au secteur d'OAP gare

- Dans le périmètre du secteur d'OAP gare, les constructions peuvent s'implanter sur les limites ou en retrait des limites latérales. Les constructions doivent tenir compte des dispositions figurant au document graphique de l'OAP.

ARTICLE UB 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN

Les bâtiments situés sur une même propriété, contigus ou non à l'exception des annexes doivent être implantés de telle manière que la distance mesurée perpendiculairement au droit de tout point des façades existantes ou à construire soit au moins égale :

- À la hauteur de la façade du bâtiment, si la façade comporte des vues directes la distance ne pourra être inférieure à 8m.
- À la moitié de cette hauteur avec un minimum de 4m sans vue directe.

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, une implantation avec un retrait moindre peut être autorisée dès lors que les travaux ont pour objectif de permettre une meilleure isolation thermique par l'extérieur, dans la limite d'une épaisseur maximum de 0,30m.

Pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif existants à la date d'approbation du PLU, il n'est pas fixé de règle.

Ces dispositions ne s'appliquent pas au secteur UBc.

ARTICLE UB 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale autorisée est fixée à 50 %.

Pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de règle.

Dans le secteur UBc, l'emprise au sol des constructions doit être contenue dans les polygones d'implantation délimités par le document graphique spécifique au secteur à Plan Masse.

Dans l'OAP gare il n'est pas fixé de limitation de l'emprise au sol des constructions.

ARTICLE UB 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

UB 10.1 Règle générale

Pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de règle.

Pour toute construction disposant de commerces sur rue sur au moins 75% du linéaire de façade, la hauteur de façade pourra être majorée de + 50 cm.

Le comble sera considéré comme attique dans la mesure où il répond à la définition figurant dans les dispositions générales.

Pour toutes les destinations à l'exception de l'habitation, la hauteur sous dalle du rez-de-chaussée ne pourra être inférieure à 3m.

Dans la bande prise par rapport à l'alignement de 20 m :

En secteur UBa

Maximum : 12,50 m de façade, 15m au faîtage, soit $R + 3 + C$.

En cas de réalisation d'un étage en attique il ne sera pas fait application de la hauteur de façade.

En secteur UBb

Maximum : 9,50 m de façade, 12 m au faîtage, soit $R + 2 + C$.

Au-delà de la bande prise par rapport à l'alignement de 20 m :

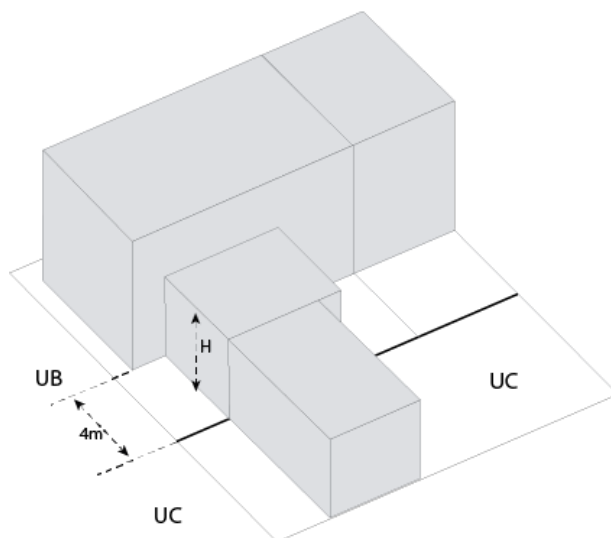
Maximum 3m hors tout.

Dans le secteur UBc, la hauteur maximale est fixée à 12,50 m de façade, 15 m à l'égout du toit de l'attique délimité sur le document graphique et 16m au faîtage de l'attique soit $R+3+Attique$ partiel.

La hauteur sous dalle du rez de chaussée ne pourra être inférieure à 3m.

UB 10.2 Dispositions particulières

En limite de la zone UC, les constructions comprendront sur une largeur de façade de 4m minimum prise par rapport à la limite latérale contiguë à la zone UC une hauteur maximum au faîtage de 12 m en UBa et 9,00 m en UBb. Cette hauteur pourra être modulée pour tenir compte d'une continuité avec l'implantation d'une construction existante ou une recherche esthétique de la construction sur rue.



UB 10.3 Dispositions particulières dans l'OAP gare

Dans le périmètre d'OAP gare, la hauteur maximale est fixée à 18 m au faîtage soit $R+4+comble$. Elle peut être portée à 19,5m en cas de rez-de-chaussée commercial. Dans ce cas, la hauteur sous dalle du rez de chaussée ne pourra être inférieure à 4m. Les constructions doivent tenir compte des dispositions figurant au document graphique de l'OAP.

ARTICLE UB 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Rappel :

Le permis de construire peut-être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (art. R 111-26 du Code de l'Urbanisme).

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

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

UB 11-1 Traitement des façades

Le traitement des façades principales sur voies publiques ou privées supérieures à 15 m de longueur devra présenter des variations d'ordonnancement des façades (rythmes des percements, hauteurs, traitement des parements, coloration d'enduits, retraits, etc. ...).

Les façades-pignons, mitoyennes ou non, laissées à découvert ou à édifier, doivent être traitées en harmonie avec les façades principales et les constructions avoisinantes, notamment les façades-pignons visibles d'une voie publique.

Lors des extensions ou des modifications de façades, les matériaux employés lors de ces aménagements doivent s'harmoniser avec ceux existant sur le bâtiment.

Dans le secteur UBc, les murs doivent être couverts d'un enduit lisse de ton « pierre » ou couverts de pierres meulières.

Les volets en fer et les volets roulants dont le coffrage est apparent sont interdits. Les volets en bois sont recommandés.

UB 11-2 Traitement des façades commerciales

On entend par façade commerciale toute devanture établie dans un but commercial, et entraînant la modification ou le recouvrement du gros œuvre de la façade d'une construction.

Les créations et les modifications de façades commerciales sont soumises à Déclaration Préalable.

La séparation commerce-logement sera marquée nettement pour identifier clairement la fonction commerciale, la vitrine et le décor commercial seront limités à la hauteur des appuis de baies du premier étage, y compris pour les commerces utilisant les surfaces du premier étage. Aucun des éléments constituant cet ensemble (enseigne, moulure, corniche, etc. ...) ne devra masquer les pièces d'appui de ces baies. Le traitement de l'ensemble de la vitrine et du décor commercial ne devra pas être filant sur toute la longueur d'une façade ; notamment les entrées d'immeubles et les porches ne devront pas supporter d'éléments de devanture. Les vitrines auront une composition intégrée à l'ensemble des percements de la façade.

Dans le secteur de l'OAP Gare, il s'agira de privilégier les façades larges afin d'attirer les commerces qualitatifs de proximité.

UB 11-3 Traitement des toitures

Sont autorisées pour les constructions neuves et les surélévations ou modifications de bâtiments existants :

- les toitures en pentes et celles-ci présenteront un angle de 35° minimum par rapport à l'horizontale, excepté pour les vérandas et les annexes qui pourront présenter une ou plusieurs pentes d'angle inférieur à 35° par rapport à l'horizontal.
- les toitures-terrasses accessibles sont autorisées dans la mesure où elles sont directement accessibles horizontalement depuis un niveau habité de la construction.
- les toitures-terrasses non accessibles sont autorisées à condition de respecter au moins une des conditions ci-dessous :
 - o Lorsqu'elles sont destinées à recevoir des équipements techniques liés à la mise en œuvre de recherche d'énergies renouvelables nécessitant un entretien (capteurs solaires, pompes à chaleur, éolien...)
 - o Lorsqu'elles permettent de favoriser la récupération des eaux pluviales et le zéro rejet
 - o Lorsqu'elles sont végétalisées

Les toitures terrasses accessibles créent des vues directes et de ce fait les distances imposées dans les articles 7 et 8 du règlement doivent être respectées. Les distances s'apprécient au droit de la construction supportant la toiture terrasse.

Dans tous ces cas, les éléments en toiture seront intégrés à la construction ou masqués par des éléments appropriés tels corniches débordantes, toits, éléments de façade pleins.

Les dispositifs de sécurité tels les gardes corps des balcons, terrasses, les lignes de vie devront figurer au permis de construire et être intégrés à l'harmonie de la façade. Les gardes corps inclinés ne sont autorisés que pour la mise en sécurité des constructions existantes.

Dans le secteur UBc, les toitures dites « à la Mansart » sont interdites.

Les toitures à pentes doivent être recouvertes de matériaux ayant l'aspect de la tuile brune ou de verrière.

UB 11-4 Traitement des clôtures

Clôtures

La hauteur totale de toutes les clôtures ne peut dépasser 2,00 m, excepté pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour lesquelles il n'est pas fixé de règle.

Clôtures sur rue :

Les murs anciens de qualité doivent être préservés et restaurés au maximum. En cas d'impossibilité technique, ils seront reconstitués. Le nombre des percements pour permettre l'accès au terrain doit être limité uniquement aux besoins de la desserte des véhicules et des piétons. Ils doivent comprendre un portail avec des piliers maçonnés de la hauteur du mur existant.

Les clôtures sur rue doivent être constituées d'une grille ou de lisses (de 10cm de largeur maximum), dont les espaces ajourés doivent être compris entre 3 et 15 cm, sur un mur bahut d'une hauteur maximale de 1m, maçonné et enduit et doublé ou non d'une haie végétale. Le festonnage est interdit.

La partie pleine du portail ou du portillon sera autorisée en partie basse sur une hauteur de 1,00 m maximum.

Les clôtures sur emprises publiques

Ces clôtures doivent être réalisées en mur maçonné opaque ou constituées d'un grillage doublé d'une haie vive.

L'utilisation de matériaux provisoires est interdite (tôle ondulée, fibrociment, etc.)

Dans le cas d'un accès principal à la propriété à partir d'une emprise publique, la clôture de cet accès devra se conformer aux dispositions relatives aux clôtures sur rue.

Clôtures en limites séparatives :

Ces clôtures doivent être réalisées en éléments pleins ou à claire voie ou de haies vives.

L'utilisation de matériaux provisoires est interdite (tôle ondulée, fibrociment, etc.)

Dispositions spécifiques à introduire pour le passage de la faune dans les secteurs repérés par l'OAP trame vertes et bleues

Il sera mis en œuvre des clôtures adaptées permettant le passage de la petite faune terrestre soit par un grillage à maille lâche soit par des pieds de clôture ajourés.

Dans le secteur UBc :

Les clôtures doivent être constituées d'un mur-bahut de 1,00m de hauteur maximale, enduit ton « pierre » ou recouvert de pierre meulière, surmonté d'un grillage ou de grille. La hauteur maximale de la clôture ne doit pas excéder 2,00m.

Les clôtures peuvent également être constituées d'une haie vive, éventuellement doublée d'un grillage ou d'un muret.

UB 11-5 Dispositions diverses

Les vérandas sont autorisées seulement en façade arrière.

Les citernes ou installations similaires doivent être implantées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique.

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres, doivent être intégrés dans les murs des constructions ou dans les clôtures.

Les locaux techniques doivent être intégrés au volume du bâtiment principal ou prendre en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

UB 11-6 Édifices remarquables intéressants ou repérés au plan de zonage

Le document graphique identifie des ensembles bâtis et immeubles que le PLU protège en application de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme parce qu'ils possèdent une composition urbaine et architecturale remarquable, ou constituent un témoignage de la formation et de l'histoire de la ville ou d'un quartier, ou assurent par leur volumétrie un repère particulier dans le paysage urbain, et appartiennent à une séquence architecturale remarquable par son homogénéité.

Il est établi une distinction suivant deux catégories d'éléments patrimoniaux repérés sur le plan de zonage :

- Édifices remarquables : Les bâtiments identifiés comme remarquables sont interdits à la démolition. La restauration des bâtiments ou l'extension de partie de ces bâtiments doit respecter l'ordonnancement de l'ensemble afin de conserver l'unité d'aspect du contexte.
- Édifices intéressants : La restauration ou reconstruction des bâtiments identifiés comme intéressants ou l'extension de partie de ces bâtiments doit respecter l'ordonnancement de l'ensemble afin de conserver l'unité d'aspect du contexte. Il est défini que la démolition de parties d'un bâtiment concerné peut être admise sous réserve de ne pas remettre en cause la qualité architecturale de l'ensemble.

A titre informatif, le PLU comporte une annexe qui décrit ces constructions remarquables.

UB 11-7 Intégration des panneaux solaires

Les panneaux devront être implantés dans le respect de l'unité de la toiture et en concordance avec les façades. Il est essentiel de positionner correctement les panneaux en toiture pour éviter un morcellement excessif de la couverture ; de respecter obligatoirement la pente existante du toit ; de composer la pose des panneaux en harmonie avec les éléments d'architecture de la façade (emprise et gabarits des baies, axes des ouvertures) ; de rechercher une implantation dont l'impact sur le domaine public soit limité ; de mettre en place des châssis de teinte sombre et des panneaux ayant un aspect mat, granité ou antireflets pour en limiter l'impact visuel, les panneaux doivent se substituer aux matériaux en place .

En ce qui concerne les panneaux photovoltaïques, ces derniers peuvent être en surimposition. Les solutions photovoltaïques en surimposition sont une alternative aux solutions intégrées au bâti. En effet, les panneaux solaires sont posés sur la toiture et ne nécessitent pas de retirer une partie de la couverture.

ARTICLE UB 12 : STATIONNEMENT

Les dispositions réglementaires concernant le stationnement figurent dans les dispositions générales en toutes zones à l'article 9.7.

ARTICLE UB 13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Rappel : tout projet de construction doit faire l'objet d'un relevé des plantations maintenues, supprimées ou créées.

Définition : *Les espaces libres sont les espaces ne comportant aucun ouvrage au-dessus du sol du projet. Ils comprennent des espaces minéraux (allées, cours, des voiries des places de stationnement) des jardins, des éléments techniques à la condition qu'aucun bâti ou édicule ne leur soient associés. Ils devront comprendre des revêtements poreux permettant l'infiltration des eaux de pluies et faire l'objet d'un relevé des plantations existantes avant travaux.*

UB 13-1 Règles générales

Dans le secteur UBc ainsi que pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de règle.

Pour les autres destinations la part minimum de la surface du terrain devant être traitée en espace vert sera de :

- 20 % en secteur UBa à l'exception du secteur de l'OAP gare où la surface est fixée à 15%
- 35 % en secteur UBb.

Elle sera calculée selon le coefficient défini au chapitre « Espaces verts, de pleine terre, végétalisés » de l'article 10 des dispositions générales.

1 arbre pour quatre places de stationnement extérieures.

Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, qui privilégiera la contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.

Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des voiries et des accès doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux ou de dispositifs favorisant l'infiltration.

UB 13-2 Espaces verts protégés repérés au plan de zonage

Les espaces verts protégés sont repérés au document graphique au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. Les emprises végétalisées existants sur les terrains concernés sont localisées sur le document graphique de zonage par une trame verte.

La modification de l'état d'un terrain soumis à une prescription d'espace vert protégé n'est admise qu'aux conditions suivantes : elle a pour but d'aménager des sentiers, aires de jeux, pergolas, et autres installations visant à le valoriser et faciliter l'usage de promenade et de détente, elle ne diminue pas notablement la surface en pleine terre, elle maintient ou améliore l'unité générale, la qualité de ses plantations, qu'elles soient conservées ou remplacées.

Certains éléments minéraux ou à dominante minérale peuvent être considérés comme partie intégrante des espaces verts protégés s'ils participent à l'aménagement paysager de l'espace (allées piétonnières, voies d'accès aux services de secours, emmarchements, etc.). De même, le revêtement de surfaces est admis s'il est nécessaire par la fonction des espaces concernés (cour d'école) et s'il ne porte pas atteinte au développement des plantations existantes.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UB 14 : LIMITATION DE LA SURFACE DE PLANCHER

Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

SECTEUR DE PLAN DE MASSE DE LA ZONE UBC

Le secteur de plan de masse « République » figure en annexe au règlement.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

Il s'agit du tissu pavillonnaire à dominante résidentielle, qui constitue la plus grande partie de la zone urbaine de Pontault-Combault.

Il convient de distinguer :

- Le secteur UCa, zone pavillonnaire générale, ancienne et récente comprenant les quartiers traditionnels du Bouquet et du Val Muguet.
- Le secteur UCb, qui regroupe la ZAC des Près-Saint-Martin, une partie de la ZAC des Berchères, une partie de la ZAC de la Tourelle, et une partie de la ZAC des Hauts du Morbras.
- Le secteur UCc, qui regroupe les quartiers du Bois-La-Croix et du Village Anglais.

RAPPEL

Pour faciliter la compréhension de certains termes utilisés dans le présent chapitre, il conviendra de se référer à la définition des termes réglementaires et au lexique du Titre 1 Article 10. De plus, il est rappelé que les dispositions applicables en toutes zones précisées au Titre 1 Article 9 concernant, naturellement, le présent chapitre.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE UC 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

UC 1.1 Rappels

Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

La reconstruction à l'identique est soumise aux dispositions générales.

UC 1.2 Sont interdits les constructions suivantes

- Les constructions destinées à l'industrie.
- Les constructions destinées à l'entreposage et l'artisanat autres que celles autorisées en UC 2

UC 1.3 Sont interdits les aménagements et occupations suivants

- L'implantation, l'extension ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou déclaration préalable préfectorale sauf celles indiquées à l'article UC2.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les dépôts de ferrailles, matériaux, combustibles solides ou liquides, ainsi que les entreprises de cassage de voitures et de transformation des matériaux de récupération.
- Les campings, caravanings, dépôts de caravanes et caravanes constituant un habitat.
- Les dépôts, stockages et traitements d'ordures ménagères, résidus urbains ou déchets de matériaux, ferrailles, véhicules hors d'usage, de quelque nature que ce soit.
- Les mares identifiées au plan de zonage en tant qu'éléments naturels à préserver au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme ne peuvent en aucun cas être détruites (par comblement, remblaiement, drainage...). Toute modification de leur alimentation en eau est interdite.

ARTICLE UC 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont autorisées les occupations du sol non interdites à l'article UC1.

UC 2.1 Sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances énoncées ci-dessous :

- Les constructions et installations situées dans les secteurs de bruit identifiés au voisinage des infrastructures de transports terrestres sous réserve qu'elles respectent les prescriptions acoustiques définies en application de l'article 13 de la loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit pour chacun de ces secteurs. Les arrêtés sont mentionnés dans le PLU et sont consultables en Mairie.
- Les constructions et installations situées dans les zones des Risques d'Inondations sous réserve qu'elles respectent les limites des plus hautes eaux connues.

- Les constructions et installations situées dans les zones des Risques de retrait gonflement des argiles sous réserve qu'elles respectent les principes de préventions permettant de s'affranchir ou limiter les risques.
- Les constructions et installations situées dans les zones du Plan d'Exposition au Bruit PEB de l'aérodrome de Lognes Emerainville sous réserve qu'elles respectent les principes de préventions du bruit.

UC 2.2 Sont notamment autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve du respect des conditions ci-après :

- Les constructions destinées à l'entreposage dans la mesure où elles sont compatibles avec le voisinage tant du point de vue des nuisances que de l'environnement et à la double condition :
 - o Qu'elles soient directement liées à l'activité artisanale ou commerciale implantée sur le terrain.
 - o Que la superficie d'entreposage représente moins de 30% de la surface de plancher totale de l'ensemble de l'activité.
- Les constructions destinées au commerce et à l'artisanat dans la mesure où celles-ci n'excèdent pas 300 m² de plancher.
- Les constructions destinées à l'habitat sont autorisées à la condition que celles-ci comprennent une proportion de logements financés par un prêt aidé par l'Etat. Cette proportion respectera les quantités suivantes :
 - o Opération comprenant entre 10 et 29 logements : 25 % minimum de logements aidés
 - o Opération comprenant 30 logements et plus : 30 % minimum de logements aidésPour les opérations de moins de 10 logements, l'objectif de production de logements sociaux pourra être ajusté en fonction de la faisabilité avérée du projet.
- Les installations de toute nature dans la mesure où celles-ci sont nécessaires au fonctionnement des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Outre ces occupations ou utilisations du sol, sont soumises à des conditions particulières :

- En secteurs UCa et UCb, les groupes de garages, boxes en annexes, accolés ou non à la construction principale, sous réserve d'être directement liés à une opération à usage d'équipements, de commerce ou d'activités autorisées et dans la mesure où ils sont limités à 35m² d'emprise au sol
- En secteur UCc :
 - o La construction de garages pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU est autorisée s'ils sont accolés à cette construction
 - o Les appentis sont autorisés sous réserve qu'ils soient accolés à la construction principale
 - o Les abris de jardins sont autorisés sous réserve que leur surface n'excède pas 6m², leur hauteur 2m et qu'ils ne soient pas visibles de la rue
 - o Les jardins d'hiver et les vérandas sont autorisés à condition qu'ils soient situés à un angle du bâtiment pour les constructions en équerre ou ne couvrent pas la totalité de la façade pour les constructions rectangulaires
 - o Les aménagements et extensions des constructions à usage de commerces ne sont pas autorisés en dehors du centre commercial du village anglais existant.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

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

UC 3.1 Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct d'une largeur maximale de 3,50m à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité.
- Il ne sera autorisé qu'un seul accès par unité foncière à l'exception :
 - o Des terrains disposant d'une longueur de façade sur rue supérieure à 20m
 - o En cas d'accès à deux rues distinctes.
- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code civil.
- Les caractéristiques des accès des constructions nouvelles doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile, de protection des piétons et d'enlèvement des ordures ménagères et doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.
- Le permis de construire peut-être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut être également refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

UC 3.2 Voirie, voie secondaire et notion de bon état de viabilité

- La création de voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions de l'article 10 des dispositions générales et devra présenter les caractéristiques suivantes :
 - o Pour les voies de moins de 50 m de long : largeur minimale 5,50 m
 - o Pour les voies de 50 m de long ou plus : largeur minimale 7,00 m
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir, notamment quand elles entraînent des manœuvres de véhicules lourds et encombrants.
- Toute voie privée de plus de 30m, se terminant en impasse, doit être aménagée de sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, notamment les véhicules d'incendie et de secours et les véhicules de ramassage des ordures ménagères.
- Sera considéré comme en bon état de viabilité les voies comprenant un traitement de surface de finition capable de supporter les engins de défense et de secours.

UC 3.3 Desserte des places de stationnement

- Les places de stationnement réalisées sur une même propriété devront être desservies à partir de l'accès à celle-ci et non directement depuis la voie.

ARTICLE UC 4 : DESSERTE DES RESEAUX

UC 4.1 Réseau d'alimentation en eau potable

Tous les bâtiments et installations, y compris les extensions, sont assujettis à l'obligation de raccordement aux réseaux publics d'eau potable.

UC 4.2 Réseau d'assainissement

Tous les bâtiments et installations, y compris les extensions, sont assujettis à l'obligation de raccordement aux réseaux publics d'assainissement de type séparatif, lorsqu'ils existent, ou au réseau unitaire. Les réseaux internes à la parcelle privative seront de type séparatif et devront respecter l'ensemble des dispositions réglementaires relatives à l'assainissement et à la gestion des eaux pluviales. L'utilisateur est responsable du bon raccordement des eaux usées qu'il génère sur le réseau public correspondant ; il en va de même pour les eaux pluviales, dans la mesure où un rejet au service public des eaux pluviales a été préalablement autorisé.

Réseau d'assainissement d'eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques et conformément aux réglementations en vigueur lorsqu'il existe.

Le cas échéant toute construction ou installation nouvelle devra posséder un assainissement non collectif conformément aux réglementations en vigueur.

Réseau d'assainissement pluvial

Toute construction ou installation nouvelle doit être, soit raccordée au réseau public d'eaux pluviales, soit équipée d'un système de rétention des eaux pluviales à la parcelle.

La gestion des eaux de pluie à la parcelle est préconisée (puisard, épandage, récupération,...) si la nature du sol le permet.

- Cas du raccordement des eaux pluviales au réseau public d'eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle se raccordant au réseau d'eaux pluviales collectif devra respecter les caractéristiques et la réglementation en vigueur.

Pour tout nouveau projet (hors pavillon individuel), il sera demandé une rétention en domaine privé, avant le rejet au réseau public, conformément au débit de fuite admissible ci-dessous.

Le débit de fuite admissible pour une pluie de référence décennale (validé par le SATESE-DEE et les Services Techniques) sera alors de :

- 3 litres/seconde pour une surface < 3 hectares.

- 1 litre/seconde/ha pour une surface > 3 hectares.

Il est nécessaire de mettre en place une approche non pas systématique de bassin de rétention, mais plutôt une approche de modelé d'espaces où, grâce à de faibles décaissés, un événement pluvieux important pourra être géré sans qu'il ne provoque de dégâts sur une surface qui, la plupart du temps, est utilisée comme un espace urbain. La conception doit utiliser au mieux la topographie. La granulométrie et la texture des matériaux seront utilement mises à profit pour faciliter l'infiltration et réguler le ruissellement.

Les techniques peuvent être composées de : toiture terrasse réservoir, parking inondable, dépression /noue, fossé drainant, zone temporaire inondable intégrée et paysagère. Pour un souci de pérennité du dispositif, celui-ci sera réalisé, en priorité, à ciel ouvert.

Le rejet des eaux pluviales au caniveau est possible dans certains cas. La demande doit être faite par courrier à l'attention de la commune.

Après autorisation explicite de la commune, le dispositif devra comprendre un tuyau de raccordement en fonte et un sabot en fonte au niveau de la bordure.

La pose, l'entretien et les réparations du dispositif seront à la charge de l'utilisateur.

Ces dispositions ne s'appliquent pas systématiquement aux rejets des eaux pluviales industrielles des installations classées qui pourront, après un traitement adéquat être rejetés directement dans le milieu naturel, selon les prescriptions des services de l'Etat.

Le rabattement de la nappe phréatique ou des sources souterraines dans les réseaux publics d'assainissement est interdit. Pour les nouvelles constructions, tout pompage et rejet au réseau d'assainissement lors des chantiers est préalablement soumis à autorisation auprès du service assainissement.

- Cas de la rétention des eaux pluviales à la parcelle

Les eaux pluviales peuvent être conservées à la parcelle dans des dispositifs de types bacs de rétention, puits d'infiltration ou épandage.

La rétention avec infiltration doit nécessiter au préalable la vérification de la nature du terrain et de sa perméabilité par des études de sols afin de s'assurer que cette technique est possible et n'engendrera pas des désordres au niveau des propriétés environnantes ou pour le milieu naturel.

- Protection des milieux

Les eaux pluviales sont, en principe, non polluées et peuvent être rejetées dans le milieu récepteur sans épuration préalable et sans préjudice pour ce dernier.

Sont considérées comme eaux pluviales contaminées, les eaux pluviales ne respectant pas les critères de qualité de rejet au milieu naturel. A titre d'exemple, sont considérées comme des eaux pluviales contaminées les eaux de ruissellement de parking de plus de 10 places ou de plus de 250 m² de surface.

Les eaux pluviales contaminées sont considérées comme des eaux usées non domestiques.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un prétraitement est nécessaire.

Les eaux issues de parkings de surface de plus de 10 places ou de plus de 250 m² de surface et des voiries subiront un traitement de débouillage-déshuilage avant d'être rejetées dans le réseau interne d'eaux pluviales.

Les eaux issues de parkings souterrains ou couverts de plus de 10 places ou de plus de 250 m² de surface subiront un traitement de débouillage-déshuilage avant d'être rejetées dans le réseau interne d'eaux usées. Le débit de rejet doit être limité selon le principe de calcul en vigueur dans le département. La pollution de temps de pluie doit être laminée et traitée en amont pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel.

- Dispositions propres aux piscines

L'exutoire des bassins devra être raccordé au réseau d'eaux pluviales. Les eaux de nettoyage des plages, des pédiluves, du bassin après vidange ainsi que les eaux de nettoyage des filtres devront être évacuées dans le réseau d'eaux usées.

Préalablement à la vidange du bassin, il sera nécessaire de demander l'accord auprès du service assainissement au moins 48 heures avant la réalisation de cette opération.

L'eau de piscine ne devra pas être traitée dans les 15 jours qui précèdent la vidange.

UC 4.3 Réseau d'électricité et télécommunication

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite de distribution d'électricité de caractéristiques suffisantes. Le branchement sur le réseau public est obligatoire.

Les branchements aux réseaux d'électricité et de télécommunication sur le domaine public comme sur les propriétés privées doivent être réalisés en souterrain, sauf difficulté technique reconnue par le service gestionnaire intéressé.

Les coffrets électricité-gaz ne devront pas constituer de saillies et seront dissimulés dans la façade ou dans la partie pleine de la clôture sur rue.

Les paraboles et autres antennes doivent être implantés exclusivement sur la toiture, en retrait de la façade pour être le moins visible possible de la rue.

UC 4.4 Collecte des déchets ménagers

Toute construction devra intégrer le tri sélectif.

Afin de faciliter le remisage et la collecte des déchets, pour chaque nouvelle construction, une aire de stockage et de présentation des containers OM, aménagée sur le domaine privé et intégrée dans le paysage environnant, sera imposée. Ces espaces pouvant être mutualisés seront suffisamment dimensionnés pour répondre aux besoins des occupants et facilement accessible depuis les voies pour permettre le ramassage aisé des déchets.

UC 4.5 Réseau d'énergies renouvelables

L'utilisation des énergies renouvelables est recommandée pour l'approvisionnement énergétique des constructions à condition que les dispositifs techniques nécessaires ne soient pas source de nuisances nouvelles pour l'environnement, notamment sonores et qu'ils s'intègrent à l'architecture du bâtiment et aux paysages urbains.

Les aménagements et/ou installations seront strictement réalisés conformément aux réglementations et normes nationales en vigueur, et ce quelle que soient leurs évolutions.

ARTICLES UC 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

ARTICLE UC 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES ET EMPRISES PUBLIQUES

UC 6.1 Implantation des constructions : règle générale

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait. En cas de retrait celui-ci sera de 2m minimum.

Les autres constructions ou installations devront s'implanter selon les règles suivantes :

Dans une bande de 25 m de profondeur à compter de l'alignement :

Les bâtiments principaux, annexes et constructions seront implantés :

- En secteurs UCa et UCc : avec un retrait de 4m minimum. Un recul de 5m minimum doit être prévu devant les accès de garages.
- En secteur UCb : soit à l'alignement existant, soit en retrait de 4m minimum. Un recul de 5m minimum doit être prévu devant les accès de garages.

Au-delà de cette bande de 25 m, sont autorisés :

- les annexes représentant au total moins de 15 m² d'emprise au sol.
- les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- les garages en sous-sol à condition que le point le plus haut n'excède pas 0,60 m au-dessus du terrain naturel et qu'il existe un aménagement végétal de couverture.
- les constructions et annexes à usage commercial ou d'activités si elles sont liées à une occupation autorisée en rez-de-chaussée du bâtiment.
- les piscines non couvertes. Les piscines couvertes sont également autorisées si leur toit ne dépassent pas 1,20m au point le plus haut.

UC 6.2 Implantations des constructions : dispositions particulières

Certaines constructions peuvent être implantées différemment de la règle générale si celles-ci se justifient par :

- Une recherche de continuité avec une construction principale existante contiguë.
- Une recherche esthétique de la construction sur rue.
- Les cas de surélévation ou d'extension d'une construction existante sous réserve de ne pas aggraver l'écart vis-à-vis de la règle existante.
- En vue d'une meilleure insertion du bâtiment avec les constructions limitrophes.

En UCa, la longueur des façades des constructions ne peut excéder 15 m.

ARTICLE UC 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

UC 7.1 Règle générale pour les limites latérales

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que celles nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire peuvent être implantées sur les limites ou en retrait. En cas de retrait celui-ci sera de 2m minimum.

Les autres constructions ou installations devront s'implanter selon les règles suivantes :

Dans une bande de 25 m à compter de l'alignement :

En secteur UCa et UCb : Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives latérales aboutissant aux voies. En cas de retrait celui-ci sera calculé selon l'application de la règle (D) rappelée ci-dessous.

En secteur UCc : Les constructions seront implantées en retrait de 2m des limites latérales aboutissant aux voies. En cas de construction non parallèle à la limite séparative, une distance minimale de 1m en tout point de la construction doit être observée.

La distance minimum (D) par rapport aux limites séparatives en cas de retrait correspond à la distance comptée en tout point d'un bâtiment par rapport à la limite séparative la plus proche. Elle est calculée de la manière suivante :

Pour UCa :

- D = hauteur de la façade, sans que D puisse être inférieure à 8 m, si la façade comporte des baies.
- D = ½ hauteur de façade, si celle-ci comporte des jours de souffrance ou est aveugle, sans que D puisse être inférieure à 3 m.

Pour UCb :

- D = hauteur de la façade, sans que D puisse être inférieure à 6 m, si la façade comporte des baies.
- D = ½ hauteur de façade, si celle-ci comporte des jours de souffrance ou est aveugle, sans que D puisse être inférieure à 2,50 m.

Les annexes dont la hauteur est inférieure à 3m peuvent être implantées sur les limites latérales.

Pour toute construction la longueur totale et continue des pignons ou façade implantés en limite séparative ne pourra excéder 15m.

Au-delà de la bande de 25 m à compter de l'alignement :

En secteur UCa et UCb : seules sont autorisées les annexes dont la hauteur est inférieure à 3m et les piscines non couvertes. Les piscines couvertes sont également autorisées si leur toit ne dépassent pas 1,20m au point le plus haut. Elles pourront s'implanter sur les limites latérales ou avec une distance minimum D calculées ci-après.

En secteur UCc : Les constructions seront implantées en retrait de 2m des limites latérales aboutissant aux voies. En cas de construction non parallèle à la limite séparative, une distance minimale de 1m en tout point de la construction doit être observée.

La distance minimum (D) par rapport aux limites séparatives en cas de retrait correspond à la distance comptée en tout point d'un bâtiment par rapport à la limite séparative la plus proche. Elle est calculée de la manière suivante :

- D = hauteur de la façade, sans que D puisse être inférieure à 8 m, si la façade comporte des baies.
- D = ½ hauteur de façade, si celle-ci comporte des jours de souffrance ou est aveugle, sans que D puisse être inférieure à 3 m.

UC 7.2 Règle générale pour les limites de fond de parcelle

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que celles nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire peuvent être implantées sur les limites ou en retrait. En cas de retrait celui-ci sera de 2m minimum.

A l'exception des annexes d'une hauteur de 3m maximum qui peuvent s'implanter en limite de fond de parcelle, les constructions doivent être implantées en retrait des limites de fond de terrains suivant un retrait dont la distance D sera au moins égale à la hauteur H en tout point de celle de la façade de la construction : $D=H$ (hauteur de la façade).

Les constructions devront respecter un recul de 4m minimum si elles ne comportent pas de baies et 8m minimum si elles comportent des baies.

UC 7.3 Dispositions particulières pour les constructions existantes et les annexes

La modification, l'extension ou la surélévation d'une construction existante dont l'implantation ne respecte pas l'article 7.1 peuvent être autorisées sous les conditions suivantes :

- ces travaux n'aggravent pas la situation de la construction au regard de cette règle et que, le cas échéant, les façades créées dans le prolongement ne comportent pas de baies
- les travaux ont pour objectif de permettre une meilleure isolation thermique par l'extérieur dans la limite d'une épaisseur de 0,30m
- en cas de disposition de cour commune

ARTICLE UC 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN

Les bâtiments situés sur une même propriété, contigus ou non à l'exception des annexes doivent être implantés de telle manière que la distance mesurée perpendiculairement au droit de tout point des façades existantes ou à construire soit au moins égale :

- À la hauteur de la façade du bâtiment, si la façade comporte des vues directes la distance ne pourra être inférieure à 8m.
- À la moitié de cette hauteur avec un minimum de 4m sans vue directe.

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, une implantation avec un retrait moindre peut être autorisée dès lors que les travaux ont pour objectif de permettre une meilleure isolation thermique par l'extérieur, dans la limite d'une épaisseur maximum de 0,30m.

Pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif existants à la date d'approbation du PLU, il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UC 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

En secteur UCa, l'emprise au sol maximale autorisée est fixée à 30 %

En secteur UCb, l'emprise au sol maximale autorisée est fixée à 50%

En secteur UCc, l'emprise au sol des constructions nouvelles et des extensions ne peut excéder 20% de l'emprise au sol des bâtiments existants.

Pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UC 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

UC 10.1 Règle générale

Pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de règle.

Pour toute construction disposant de commerces sur rue sur au moins 75% du linéaire de façade, la hauteur de façade pourra être majorée de + 50 cm.

L'attique est interdit.

Dans la bande prise par rapport à l'alignement de 25 m :

En secteur UCa

Maximum : 6 m de façade, 8 m au faîtage, soit R+1 ou R+C

En secteur UCb

Maximum : 6 m de façade, 9 m au faîtage, soit R + 1 + C. Qui pourra être porté à 10m lorsque l'ensemble des rez-de-chaussée est occupé par des activités.

En secteur UCc

Maximum R+C sans modification de la hauteur et des pentes des bâtiments existants

Maximum 2m pour les abris de jardins.

Pour toutes les destinations à l'exception de l'habitation, la hauteur sous dalle du rez-de-chaussée ne pourra être inférieure à 3m. Cette disposition ne concerne que le centre commercial du village anglais.

Au-delà de la bande prise par rapport à l'alignement de 25 m :

Maximum 3m hors tout, sauf dans le secteur UCc où la hauteur de l'annexe est de 2 m maximum.

ARTICLE UC 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Rappel :

Le permis de construire peut-être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (art. R 111-26 du Code de l'Urbanisme).

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

Pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de règle.

UC 11-1 Traitement des façades

Le traitement des façades principales sur voies publiques ou privées supérieures à 8 m de longueur devra présenter des variations d'ordonnancement des façades (rythmes des percements, hauteurs, traitement des parements, coloration d'enduits, retraits, etc. ...). La longueur des façades sur rue décrochée ou non ne pourra excéder 15 m par construction.

Les façades-pignons, mitoyennes ou non, laissées à découvert ou à édifier, doivent être traitées en harmonie avec les façades principales et les constructions avoisinantes, notamment les façades-pignons visibles d'une voie publique.

Lors des extensions ou des modifications de façades, les matériaux employés lors de ces aménagements doivent s'harmoniser avec ceux existant sur le bâtiment.

UC 11-2 Traitement des façades commerciales

On entend par façade commerciale toute devanture établie dans un but commercial, et entraînant la modification ou le recouvrement du gros œuvre de la façade d'une construction.

Les créations et les modifications de façades commerciales sont soumises à Déclaration Préalable.

La séparation commerce-logement sera marquée nettement pour identifier clairement la fonction commerciale, la vitrine et le décor commercial seront limités à la hauteur des appuis de baies du premier étage, y compris pour les commerces utilisant les surfaces du premier étage. Aucun des éléments constituant cet ensemble (enseigne, moulure, corniche, etc. ...) ne devra masquer les pièces d'appui de ces baies. Le traitement de l'ensemble de la vitrine et du décor commercial ne devra pas être filant sur toute la longueur d'une façade ; notamment les entrées d'immeubles et les porches ne devront pas supporter d'éléments de devanture. Les vitrines auront une composition intégrée à l'ensemble des percements de la façade.

UC 11-3 Traitement des toitures

Sont autorisées pour les constructions neuves et les surélévations ou modifications de bâtiments existants :

- les toitures avec un minimum de deux pentes excepté pour les vérandas, les annexes et extensions qui pourront présenter une ou plusieurs pentes.
- les toitures-terrasses accessibles sont autorisées dans la mesure où elles sont directement accessibles horizontalement depuis un niveau habité de la construction.
- les toitures-terrasses non accessibles sont autorisées à condition de respecter au moins une des conditions ci-dessous :
 - o Lorsqu'elles sont destinées à recevoir des équipements techniques liés à la mise en œuvre de recherche d'énergies renouvelables nécessitant un entretien (capteurs solaires, pompes à chaleur, éolien...) ;
 - o Lorsqu'elles permettent de favoriser la récupération des eaux pluviales et le zéro rejet ;

- Lorsqu'elles sont végétalisées.

Les toitures terrasses accessibles créent des vues directes et de ce fait les distances imposées dans les articles 7 et 8 du règlement doivent être respectées. Les distances s'apprécient au droit de la construction supportant la toiture terrasse.

Dans tous ces cas, les éléments en toiture seront intégrés à la construction ou masqués par des éléments appropriés tels corniches débordantes, toits, éléments de façade pleins.

Les dispositifs de sécurité tels les gardes corps des balcons, terrasses, les lignes de vie devront figurer au permis de construire et être intégrés à l'harmonie de la façade. Les gardes corps inclinés ne sont autorisés que pour la mise en sécurité des constructions existantes.

UC 11-4 Traitement des clôtures

Clôtures :

La hauteur totale de toutes les clôtures ne peut dépasser 2,00 m et 1,80 en UCc, excepté pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour lesquelles il n'est pas fixé de règle.

Clôtures sur rue :

Les murs anciens de qualité doivent être préservés et restaurés au maximum. En cas d'impossibilité technique, ils seront reconstitués. Le nombre des percements pour permettre l'accès au terrain doit être limité uniquement aux besoins de la desserte des véhicules et des piétons. Ils doivent comprendre un portail avec des piliers maçonnés de la hauteur du mur existant.

Les clôtures sur rue doivent être constituées :

En UCa

d'une grille ou de lisses (de 10cm de largeur maximum), dont les espaces ajourés doivent être compris entre 3 et 15 cm, sur un mur bahut d'une hauteur maximale de 1m, maçonné et enduit et doublé ou non d'une haie végétale. Le festonnage est interdit.

En UCb

- de lisses horizontales ou verticales d'une largeur maximale de 20 cm avec un entraxe d'une largeur minimale de 10 cm posées sur un mur bahut d'une hauteur maximale d'1m, maçonné et enduit et doublé ou non d'une haie végétale. Cette disposition est sans objet pour la zone UCc.
- d'un mur bahut d'une hauteur maximale d'1m surmonté d'une grille ou d'un grillage, doublée ou non d'une haie végétale.
- d'un mur bahut d'une hauteur maximale d'1m doublée ou non d'une haie végétale.

En UCc

- d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 m surmonté d'une grille ou d'un grillage, doublée ou non d'une haie végétale.
- d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 m avec une haie végétale.

En cas de clôture contemporaine, celles-ci seront constituées d'un mur bahut d'une hauteur d'1 m maximum surmonté d'un festonnage présentant une perforation harmonieuse et équilibrée à hauteur de 50% minimum de la surface de festonnage. Cette disposition est sans objet pour la zone UCc.

Les portails et portillons pourront comporter une partie basse pleine surmontée d'un festonnage identique à celui de la clôture ; ou être pleins, tout en rappelant les motifs de la clôture.

Le festonnage total est interdit.

Les clôtures sur emprises publiques :

Ces clôtures doivent être réalisées :

- en mur maçonné opaque
- d'un grillage doublé d'une haie vive

Dans le cas d'un accès principal à la propriété à partir d'une emprise publique, la clôture de cet accès devra se conformer aux dispositions relatives aux clôtures sur rue.

L'utilisation de matériaux provisoires est interdite (tôle ondulée, fibrociment, etc.)

Les clôtures en limites séparatives :

Ces clôtures doivent être réalisées en éléments pleins ou à claire voie ou à haies vives.

L'utilisation de matériaux provisoires est interdite (tôle ondulée, fibrociment, etc.)

Dispositions spécifiques à introduire pour le passage de la faune dans les secteurs repérés par l'OAP trame vertes et bleues

Il sera mis en œuvre des clôtures adaptées permettant le passage de la petite faune terrestre soit par un grillage à maille lâche soit par des pieds de clôture ajourés.

UC 11-5 Dispositions diverses

Les vérandas sont autorisées seulement en façade arrière. Les toitures terrasses sont autorisées sous réserve que celles-ci soient végétalisées.

Les citernes ou installations similaires doivent être implantées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique.

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres, doivent être intégrés dans les murs des constructions ou dans les clôtures.

Les locaux techniques doivent être intégrés au volume du bâtiment principal ou prendre en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

Dans le secteur UCc, les règles relatives aux annexes pourront être adaptées pour des raisons d'harmonie ou d'architecture afin de tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées sur le parcellaire voisin, pour tenir compte de la topographie ou de la nature du sol, pour les services publics ou d'intérêt collectif.

UC 11-6 Édifices remarquables intéressants ou repérés au plan de zonage

Le document graphique identifie des ensembles bâtis et immeubles que le PLU protège en application de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme parce qu'ils possèdent une composition urbaine et architecturale remarquable, ou constituent un témoignage de la formation et de l'histoire de la ville ou d'un quartier, ou assurent par leur volumétrie un repère particulier dans le paysage urbain, et appartiennent à une séquence architecturale remarquable par son homogénéité.

Il est établi une distinction suivant deux catégories d'éléments patrimoniaux repérés sur le plan de zonage :

- Édifices remarquables : Les bâtiments identifiés comme remarquables sont interdits à la démolition. La restauration des bâtiments ou l'extension de partie de ces bâtiments doit respecter l'ordonnancement de l'ensemble afin de conserver l'unité d'aspect du contexte.
- Édifices intéressants : La restauration ou reconstruction des bâtiments identifiés comme intéressants ou l'extension de partie de ces bâtiments doit respecter l'ordonnancement de l'ensemble afin de conserver l'unité d'aspect du contexte. Il est défini que la démolition de parties d'un bâtiment concerné peut être admise sous réserve de ne pas remettre en cause la qualité architecturale de l'ensemble.

A titre informatif, le PLU comporte une annexe qui décrit ces constructions remarquables.

UC 11-7 Intégration des panneaux solaires

Les panneaux devront être implantés dans le respect de l'unité de la toiture et en concordance avec les façades. Il est essentiel de positionner correctement les panneaux en toiture pour éviter un morcellement excessif de la couverture ; de respecter obligatoirement la pente existante du toit ; de composer la pose des panneaux en harmonie avec les éléments d'architecture de la façade (emprise et gabarits des baies, axes des ouvertures) ; de rechercher une implantation dont l'impact sur le domaine public soit limité ; de mettre en place des châssis de teinte sombre et des panneaux ayant un aspect mat, granité ou antireflets pour en limiter l'impact visuel, les panneaux doivent se substituer aux matériaux en place .

En ce qui concerne les panneaux photovoltaïques, ces derniers peuvent être en surimposition. Les solutions photovoltaïques en surimposition sont une alternative aux solutions intégrées au bâti. En effet, les panneaux solaires sont posés sur la toiture et ne nécessitent pas de retirer une partie de la couverture.

ARTICLE UC 12 : STATIONNEMENT

Les dispositions réglementaires concernant le stationnement figurent dans les dispositions générales en toutes zones à l'article 9.7.

ARTICLE UC 13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Rappel : tout projet de construction doit faire l'objet d'un relevé des plantations maintenues, supprimées ou créées.

Définition : *Les espaces libres sont les espaces ne comportant aucun ouvrage au-dessus du sol du projet. Ils comprennent des espaces minéraux (allées, cours, des voiries des places de stationnement) des jardins, des éléments techniques à la condition qu'aucun bâti ou édicule ne leur soient associés. Ils devront comprendre des revêtements poreux permettant l'infiltration des eaux de pluies et faire l'objet d'un relevé des plantations existantes avant travaux.*

UC 13-1 Règles générales

Pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de règle.

Pour les autres destinations la part minimum de la surface du terrain ou du lot devant être traitée en espace de pleine terre sera à hauteur de 50 %.

Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, qui privilégiera la contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.

Un arbre de haute tige par tranche de 150 m² de terrain libre doit être planté + 1 arbre pour quatre places de stationnement extérieures.

Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des voiries et des accès doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux ou de dispositifs favorisant l'infiltration.

UC 13-2 Espaces verts protégés repérés au plan de zonage

Les espaces verts protégés sont repérés au document graphique au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. Les emprises végétalisées existantes sur les terrains concernés sont localisées sur le document graphique de zonage par une trame verte.

La modification de l'état d'un terrain soumis à une prescription d'espace vert protégé n'est admise qu'aux conditions suivantes : elle a pour but d'aménager des sentiers, aires de jeux, pergolas, et autres installations visant à le valoriser et faciliter l'usage de promenade et de détente, elle ne diminue pas notablement la surface en pleine terre, elle maintient ou améliore l'unité générale, la qualité de ses plantations, qu'elles soient conservées ou remplacées.

Certains éléments minéraux ou à dominante minérale peuvent être considérés comme partie intégrante des espaces verts protégés s'ils participent à l'aménagement paysager de l'espace (allées piétonnières, voies d'accès aux services de secours, emmarchements, etc.). De même, le revêtement de surfaces est admis s'il est nécessaire par la fonction des espaces concernés (cour d'école) et s'il ne porte pas atteinte au développement des plantations existantes.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UC 14 : LIMITATION DE LA SURFACE DE PLANCHER

Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

Il s'agit d'une zone urbaine constituée d'un tissu discontinu et de densité relative, implanté sur des parcelles de formes et tailles très variées.

Elle correspond à des anciennes zones d'activités économiques ou des grands terrains insérés dans le tissu résidentiel dont la vocation affirmée est désormais une mixité fonctionnelle orientée vers l'habitat, les services, commerces de proximité et équipements.

La zone UD comprend un secteur d'OAP place du 18 juin avec des dispositions réglementaires spécifiques.

La zone UD comprend un secteur spécifique UDa qui correspond au secteur de renouvellement urbain aux abords de la RD604.

RAPPEL

Pour faciliter la compréhension de certains termes utilisés dans le présent chapitre, il conviendra de se référer à la définition des termes réglementaires et au lexique du Titre 1 Article 10. De plus, il est rappelé que les dispositions applicables en toutes zones précisées au Titre 1 Article 9 concernent, naturellement, le présent chapitre.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE UD 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

UD 1.1 Rappels

Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

La reconstruction à l'identique est soumise aux dispositions générales.

UD 1.2 Sont interdits les constructions suivantes

- Les constructions destinées à l'industrie.
- Les constructions destinées à l'entreposage et l'artisanat autres que celles autorisées en UD 2

UD 1.3 Sont interdits les aménagements et occupations suivants

- L'implantation, l'extension ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou déclaration préalable préfectorale sauf celles indiquées à l'article UD2.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les dépôts de ferrailles, matériaux, combustibles solides ou liquides, ainsi que les entreprises de cassage de voitures et de transformation des matériaux de récupération.
- Les campings, caravanings, dépôts de caravanes et caravanes constituant un habitat.
- Les dépôts, stockages et traitements d'ordures ménagères, résidus urbains ou déchets de matériaux, ferrailles, véhicules hors d'usage, de quelque nature que ce soit.
- Les mares identifiées au plan de zonage en tant qu'éléments naturels à préserver au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme ne peuvent en aucun cas être détruites (par comblement, remblaiement, drainage...). Toute modification de leur alimentation en eau est interdite.

ARTICLE UD 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont autorisées les occupations du sol non interdites à l'article UD1.

UD 2.1 Sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances énoncées ci-dessous :

- Les constructions et installations situées dans les secteurs de bruit identifiés au voisinage des infrastructures de transports terrestres sous réserve qu'elles respectent les prescriptions acoustiques définies en application de l'article 13 de la loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit pour chacun de ces secteurs. Les arrêtés sont mentionnés dans le PLU et sont consultables en Mairie.
- Les constructions et installations situées dans les zones des Risques d'Inondations sous réserve qu'elles respectent les limites des plus hautes eaux connues.

- Les constructions et installations situées dans les zones des Risques de retrait gonflement des argiles sous réserve qu'elles respectent les principes de préventions permettant de s'affranchir ou limiter les risques.

UD 2.2 Sont notamment autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve du respect des conditions ci-après :

- Les constructions destinées à l'entreposage dans la mesure où elles sont compatibles avec le voisinage tant du point de vue des nuisances que de l'environnement et à la double condition :
 - o Qu'elles soient directement liées à l'activité artisanale ou commerciale implantée sur le terrain.
 - o Que la superficie d'entreposage représente moins de 55 % de la surface de plancher totale de l'ensemble de l'activité.
- Les constructions destinées au commerce et à l'artisanat dans la mesure où celles-ci n'excèdent pas 3 000 m² de surface de plancher par commerce.
- Les constructions destinées à l'habitat sont autorisées à la condition que celles-ci comprennent une proportion de logements financés par un prêt aidé par l'Etat. Cette proportion respectera les quantités suivantes :
 - o Opération comprenant entre 10 et 29 logements : 25 % minimum de logements aidés
 - o Opération comprenant 30 logements et plus : 30 % minimum de logements aidésPour les opérations de moins de 10 logements, l'objectif de production de logements sociaux pourra être ajusté en fonction de la faisabilité avérée du projet.
Exception pour le secteur à OAP Louvetière : 50% en accession, 30% en social et 20% en accession et/ou en Logement Locatifs Intermédiaires.
- Les installations de toute nature dans la mesure où celles-ci sont nécessaires au fonctionnement des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les annexes et garages sont autorisés s'ils sont directement liés à des activités autorisées ou des logements.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

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

UD 3.1 Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct d'une largeur maximale de 3,50m à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité.
- Il ne sera autorisé qu'un seul accès par unité foncière à l'exception :
 - o Des terrains disposant d'une longueur de façade sur rue supérieure à 20m
 - o En cas d'accès à deux rues distinctes.
- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code civil.
- Les caractéristiques des accès des constructions nouvelles doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile, de protection des piétons et d'enlèvement des ordures ménagères et doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.
- Le permis de construire peut-être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut être également refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

UD 3.2 Voirie, voie secondaire et notion de bon état de viabilité

- La création de voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions de l'article 10 des dispositions générales et présentera les caractéristiques suivantes :
 - o Pour les voies de moins de 50 m de long : largeur minimale 5,50 m
 - o Pour les voies de 50 m de long ou plus : largeur minimale 7,00 m
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir, notamment quand elles entraînent des manœuvres de véhicules lourds et encombrants.
- Toute voie privée de plus de 30m, se terminant en impasse, doit être aménagée de sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, notamment les véhicules d'incendie et de secours et les véhicules de ramassage des ordures ménagères.
- Sera considéré comme en bon état de viabilité les voies comprenant un traitement de surface de finition capable de supporter les engins de défense et de secours.

UD 3.3 Desserte des places de stationnement

- Hormis pour l'OAP Louvetière, les places de stationnement privatives réalisées sur une même propriété devront être desservies à partir de l'accès à celle-ci et non directement depuis la voie.

ARTICLE UD 4 : DESSERTE DES RESEAUX

UD 4.1 Réseau d'alimentation en eau potable

Tous les bâtiments et installations, y compris les extensions, sont assujettis à l'obligation de raccordement aux réseaux publics d'eau potable.

UD 4.2 Réseau d'assainissement

Tous les bâtiments et installations, y compris les extensions, sont assujettis à l'obligation de raccordement aux réseaux publics d'assainissement de type séparatif, lorsqu'ils existent, ou au réseau unitaire. Les réseaux internes à la parcelle privative seront de type séparatif et devront respecter l'ensemble des dispositions réglementaires relatives à l'assainissement et à la gestion des eaux pluviales. L'utilisateur est responsable du bon raccordement des eaux usées qu'il génère sur le réseau public correspondant ; il en va de même pour les eaux pluviales, dans la mesure où un rejet au service public des eaux pluviales a été préalablement autorisé.

Réseau d'assainissement d'eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques et conformément aux réglementations en vigueur lorsqu'il existe.

Le cas échéant toute construction ou installation nouvelle devra posséder un assainissement non collectif conformément aux réglementations en vigueur.

Réseau d'assainissement pluvial

Toute construction ou installation nouvelle doit être, soit raccordée au réseau public d'eaux pluviales, soit équipée d'un système de rétention des eaux pluviales à la parcelle.

La gestion des eaux de pluie à la parcelle est préconisée (puisard, épandage, récupération,...) si la nature du sol le permet.

- Cas du raccordement des eaux pluviales au réseau public d'eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle se raccordant au réseau d'eaux pluviales collectif devra respecter les caractéristiques et la réglementation en vigueur.

Pour tout nouveau projet (hors pavillon individuel), il sera demandé une rétention en domaine privé, avant le rejet au réseau public, conformément au débit de fuite admissible ci-dessous.

Le débit de fuite admissible pour une pluie de référence décennale (validé par le SATESE-DEE et les Services Techniques) sera alors de :

- 3 litres/seconde pour une surface < 3 hectares.
- 1 litre/seconde/ha pour une surface > 3 hectares.

Il est nécessaire de mettre en place une approche non pas systématique de bassin de rétention, mais plutôt une approche de modelé d'espaces où, grâce à de faibles décaissés, un événement pluvieux important pourra être géré sans qu'il ne provoque de dégâts sur une surface qui, la plupart du temps, est utilisée comme un espace urbain. La conception doit utiliser au mieux la topographie. La granulométrie et la texture des matériaux seront utilement mises à profit pour faciliter l'infiltration et réguler le ruissellement.

Les techniques peuvent être composées de : toiture terrasse réservoir, parking inondable, dépression / noue, fossé drainant, zone temporaire inondable intégrée et paysagère. Pour un souci de pérennité du dispositif, celui-ci sera réalisé, en priorité, à ciel ouvert.

Le rejet des eaux pluviales au caniveau est possible dans certains cas. La demande doit être faite par courrier à l'attention de la commune.

Après autorisation explicite de la commune, le dispositif devra comprendre un tuyau de raccordement en fonte et un sabot en fonte au niveau de la bordure.

La pose, l'entretien et les réparations du dispositif seront à la charge de l'utilisateur.

Ces dispositions ne s'appliquent pas systématiquement aux rejets des eaux pluviales industrielles des installations classées qui pourront, après un traitement adéquat être rejetés directement dans le milieu naturel, selon les prescriptions des services de l'Etat.

Le rabattement de la nappe phréatique ou des sources souterraines dans les réseaux publics d'assainissement est interdit. Pour les nouvelles constructions, tout pompage et rejet au réseau d'assainissement lors des chantiers est préalablement soumis à autorisation auprès du service assainissement.

- Cas de la rétention des eaux pluviales à la parcelle

Les eaux pluviales peuvent être conservées à la parcelle dans des dispositifs de types bacs de rétention, puits d'infiltration ou épanchage.

La rétention avec infiltration doit nécessiter au préalable la vérification de la nature du terrain et de sa perméabilité par des études de sols afin de s'assurer que cette technique est possible et n'engendrera pas des désordres au niveau des propriétés environnantes ou pour le milieu naturel.

- Protection des milieux

Les eaux pluviales sont, en principe, non polluées et peuvent être rejetées dans le milieu récepteur sans épuration préalable et sans préjudice pour ce dernier.

Sont considérées comme eaux pluviales contaminées, les eaux pluviales ne respectant pas les critères de qualité de rejet au milieu naturel. A titre d'exemple, sont considérées comme des eaux pluviales contaminées les eaux de ruissellement de parking de plus de 10 places ou de plus de 250 m² de surface.

Les eaux pluviales contaminées sont considérées comme des eaux usées non domestiques.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un prétraitement est nécessaire.

Les eaux issues de parkings de surface de plus de 10 places ou de plus de 250 m² de surface et des voiries subiront un traitement de débouillage-déshuilage avant d'être rejetées dans le réseau interne d'eaux pluviales.

Les eaux issues de parkings souterrains ou couverts de plus de 10 places ou de plus de 250 m² de surface subiront un traitement de débouillage-déshuilage avant d'être rejetées dans le réseau interne d'eaux usées. Le débit de rejet doit être limité selon le principe de calcul en vigueur dans le département. La pollution de temps de pluie doit être laminée et traitée en amont pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel.

- Dispositions propres aux piscines

L'exutoire des bassins devra être raccordé au réseau d'eaux pluviales. Les eaux de nettoyage des plages, des pédiluves, du bassin après vidange ainsi que les eaux de nettoyage des filtres devront être évacuées dans le réseau d'eaux usées.

Préalablement à la vidange du bassin, il sera nécessaire de demander l'accord auprès du service assainissement au moins 48 heures avant la réalisation de cette opération.

L'eau de piscine ne devra pas être traitée dans les 15 jours qui précèdent la vidange.

UD 4.3 Réseau d'électricité et télécommunication

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite de distribution d'électricité de caractéristiques suffisantes. Le branchement sur le réseau public est obligatoire.

Les branchements aux réseaux d'électricité et de télécommunication sur le domaine public comme sur les propriétés privées doivent être réalisés en souterrain, sauf difficulté technique reconnue par le service gestionnaire intéressé.

Les coffrets électricité-gaz ne devront pas constituer de saillies et seront dissimulés dans la façade ou dans la partie pleine de la clôture sur rue.

Les paraboles et autres antennes doivent être implantées exclusivement sur la toiture, en retrait de la façade pour être le moins visible possible de la rue.

UD 4.4 Collecte des déchets ménagers

Toute construction d'immeuble d'habitation collective ou de surface commerciale devra comporter des locaux spéciaux pour le remisage des conteneurs à déchets ménagers prenant en compte le tri sélectif.

Ces locaux de remisage doivent être conçus, quant à leurs dimensions, leurs dispositions, de façon à permettre : le stockage de tous les conteneurs nécessaires à l'immeuble, notamment pour le tri sélectif. Ils devront être clos, pourvus de l'éclairage et d'un système de ventilation indépendant des autres locaux. Ces locaux ne doivent pas avoir de communications directes avec les locaux affectés à l'habitation, au travail ou au remisage de voitures d'enfants, à la restauration et à la vente de produits alimentaires.

UD 4.5 Réseau d'énergies renouvelables

L'utilisation des énergies renouvelables est recommandée pour l'approvisionnement énergétique des constructions à condition que les dispositifs techniques nécessaires ne soient pas source de nuisances nouvelles pour l'environnement, notamment sonores et qu'ils s'intègrent à l'architecture du bâtiment et aux paysages urbains.

Les aménagements et/ou installations seront strictement réalisés conformément aux réglementations et normes nationales en vigueur, et ce quelle que soient leurs évolutions.

ARTICLES UD 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

ARTICLE UD 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES ET EMPRISES PUBLIQUES

UD 6.1 Implantation des constructions : règle générale

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait. En cas de retrait celui-ci sera de 2m minimum.

Les autres constructions ou installations devront s'implanter selon les règles suivantes :

Les bâtiments principaux et annexes sont implantés avec un retrait minimum de 4 m par rapport à l'alignement actuel ou futur.

Rue des Près-Saint-Martin, le retrait minimum est porté à 5m par rapport à l'alignement actuel ou futur.

UD 6.2 Implantations des constructions : dispositions particulières

Certaines constructions peuvent être implantées différemment de la règle générale si celles-ci se justifient par :

- Une recherche de continuité avec une construction principale existante contiguë.
- Une recherche esthétique de la construction sur rue.
- Les cas de surélévation ou d'extension d'une construction existante sous réserve de ne pas aggraver l'écart vis-à-vis de la règle existante.
- En vue d'une meilleure insertion du bâtiment avec les constructions limitrophes.

Dans le périmètre du secteur d'OAP, les constructions peuvent être implantées en retrait ou à l'alignement et doivent tenir compte du document graphique des OAP.

ARTICLE UD 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

UD 7.1 Règle générale pour les limites latérales

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter sur les limites ou en retrait. En cas de retrait celui-ci sera de 2m minimum.

Les autres constructions ou installations devront s'implanter en retrait des limites séparatives selon l'application de la règle (D) rappelée ci-dessous :

La distance minimum (D) par rapport aux limites séparatives en cas de retrait correspond à la distance comptée en tout point d'un bâtiment par rapport à la limite séparative la plus proche. Elle est calculée de la manière suivante :

- D = hauteur de la façade, sans que D puisse être inférieure à 8 m, si la façade comporte des baies.
- D = ½ hauteur de façade, si celle-ci comporte des jours de souffrance ou est aveugle, sans que D puisse être inférieure à 4 m.

Les annexes dont la hauteur est inférieure à 3m peuvent être implantées sur les limites latérales.

UD 7.2 Règle générale pour les limites de fond de parcelle

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter sur les limites ou en retrait. En cas de retrait celui-ci sera de 2m minimum.

A l'exception des annexes d'une hauteur de 3m maximum et d'une emprise au sol maximum de 15 m² qui peuvent s'implanter en limite de fond de parcelle, les constructions doivent être implantées en retrait des limites de fond de terrains suivant un retrait dont la distance D sera au moins égale à la hauteur H en tout point de celle de la façade de la construction : $D=H$ (hauteur de la façade).

Les constructions devront respecter un recul de 4m minimum si elles ne comportent pas de baies et 8m minimum si elles comportent des baies.

Dans le périmètre du secteur d'OAP, les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 6m et doivent tenir compte du document graphique des OAP.

UD 7.3 Dispositions particulières pour les constructions existantes et les annexes

La modification, l'extension ou la surélévation d'une construction existante dont l'implantation ne respecte pas l'article 7.1 peuvent être autorisées sous les conditions suivantes :

- ces travaux n'aggravent pas la situation de la construction au regard de cette règle et que, le cas échéant, les façades créées dans le prolongement ne comportent pas de baies
- les travaux ont pour objectif de permettre une meilleure isolation thermique par l'extérieur dans la limite d'une épaisseur de 0,30m
- en cas de disposition de cour commune

ARTICLE UD 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN

Les bâtiments situés sur une même propriété, contigus ou non à l'exception des annexes doivent être implantés de telle manière que la distance mesurée perpendiculairement au droit de tout point des façades existantes ou à construire soit au moins égale :

- À la hauteur de la façade du bâtiment, hors acrotère, si la façade comporte des vues directes la distance ne pourra être inférieure à 8m.
- À la moitié de cette hauteur avec un minimum de 4m sans vue directe.

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, une implantation avec un retrait moindre peut être autorisée dès lors que les travaux ont pour objectif de permettre une meilleure isolation thermique par l'extérieur, dans la limite d'une épaisseur maximum de 0,30m.

Pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif existants à la date d'approbation du PLU, il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UD 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale autorisée est fixée à 50%.

Dans le périmètre du secteur d'OAP, l'emprise au sol n'est pas limitée et les implantations doivent tenir compte du document graphique des OAP.

Pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UD 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

UD 10.1 règle générale

Pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de règle.

Les autres constructions ou installations appliqueront la règle suivante :

Maximum : 9,50 m de façade, 12 m au faîtage, soit $R + 2 + C$.

Pour toute construction disposant de commerces sur rue sur au moins 50 % du linéaire de façade, la hauteur de façade pourra être majorée de + 50 cm.

Le comble sera considéré comme attique dans la mesure où il répond à la définition figurant dans les dispositions générales.

Pour toutes les destinations à l'exception de l'habitation, la hauteur sous dalle du rez-de-chaussée ne pourra être inférieure à 3m.

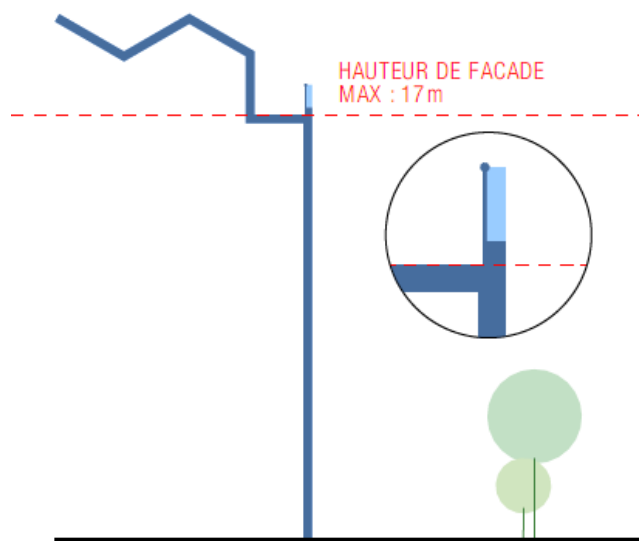
Dans les périmètres des secteurs d'OAP, les constructions doivent tenir compte des règles définies aux OAP au travers du document graphique des OAP et du chapitre règles particulières des OAP.

UD 10.2 Dispositions particulières dans l'OAP place du 18 juin

Dans le périmètre d'OAP place du 18 juin, la hauteur maximale est fixée à 15 m au faîtage soit $R+3$ +attique. Elle peut être portée à 16,5m en cas de rez de chaussé dédié à des services ou des équipements, dans ce cas, la hauteur sous dalle du rez de chaussée ne pourra être inférieure à 4m. Les constructions doivent tenir compte des dispositions figurant au document graphique de l'OAP.

UD 10.3 Dispositions particulières dans l'OAP Louvetière

Dans le périmètre d'OAP Louvetière, la hauteur maximale est fixée à 17m de façade (hors acrotère) + attique (soit $R+4+A$) avec une hauteur maximale de 20 mètres, ou au cas de double attique (6 mètres) la hauteur maximale est fixée à 14m de façade (hors acrotère) avec une hauteur maximale de 20 mètres (soit $R+3+AA$).



ARTICLE UD 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Rappel :

Le permis de construire peut-être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (art. R 111-26 du Code de l'Urbanisme).

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

Pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de règle.

UD 11-1 Traitement des façades

Le traitement des façades principales sur voies publiques ou privées supérieures à 15 m de longueur devra présenter des variations d'ordonnancement des façades (rythmes des percements, hauteurs, traitement des parements, coloration d'enduits, retraits, etc. ...).

Les façades ou pignons, mitoyens ou non, laissés à découvert ou à édifier, doivent être traitées en harmonie avec les façades principales et les constructions avoisinantes, notamment les façades-pignons visibles d'une voie publique.

Lors des extensions ou des modifications de façades, les matériaux employés lors de ces aménagements doivent s'harmoniser avec ceux existant sur le bâtiment.

UD 11-2 Traitement des façades commerciales

On entend par façade commerciale toute devanture établie dans un but commercial, et entraînant la modification ou le recouvrement du gros œuvre de la façade d'une construction.

Les créations et les modifications de façades commerciales sont soumises à Déclaration Préalable.

La séparation commerce-logement sera marquée nettement pour identifier clairement la fonction commerciale, la vitrine et le décor commercial seront limités à la hauteur des appuis de baies du premier étage, y compris pour les commerces utilisant les surfaces du premier étage. Aucun des éléments constituant cet ensemble (enseigne, moulure, corniche, etc. ...) ne devra masquer les pièces d'appui de ces baies. Le traitement de l'ensemble de la vitrine et du décor commercial ne devra pas être filant sur toute la longueur d'une façade ; notamment les entrées d'immeubles et les porches ne devront pas supporter d'éléments de devanture. Les vitrines auront une composition intégrée à l'ensemble des percements de la façade.

UD 11-3 Traitement des toitures

Sont autorisées pour les constructions neuves et les surélévations ou modifications de bâtiments existants :

- les toitures en pentes et celles-ci présenteront un angle de 35° minimum, 45° maximum par rapport à l'horizontale, excepté pour les vérandas et les annexes qui pourront présenter une ou plusieurs pentes d'angle inférieur à 35° par rapport à l'horizontal. Les mansarts sont interdits.
- les toitures-terrasses accessibles sont autorisées dans la mesure où elles sont directement accessibles horizontalement depuis un niveau habité de la construction.
- les toitures-terrasses non accessibles sont autorisées à condition de respecter au moins une des conditions ci-dessous :
 - Lorsqu'elles sont destinées à recevoir des équipements techniques liés à la mise en œuvre de recherche d'énergies renouvelables nécessitant un entretien (capteurs solaires, pompes à chaleur, éolien...)
 - Lorsqu'elles permettent de favoriser la récupération des eaux pluviales et le zéro rejet
 - Lorsqu'elles sont végétalisées sur au moins 50% de la surface de la couverture.

Dans tous ces cas, les éléments en toiture seront intégrés à la construction ou masqués par des éléments appropriés tels corniches débordantes, toits, éléments de façade pleins.

Les dispositifs de sécurité tels les gardes corps des balcons, terrasses, les lignes de vie devront figurer au permis de construire et être intégrés à l'harmonie de la façade. Les gardes corps inclinés ne sont autorisés que pour la mise en sécurité des constructions existantes.

UD 11-4 Traitement des clôtures

Clôtures

La hauteur totale de toutes les clôtures ne peut dépasser 2,00 m, excepté pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour lesquelles il n'est pas fixé de règle.

Clôtures sur rue :

Les murs anciens de qualité doivent être préservés et restaurés au maximum. En cas d'impossibilité technique, ils seront reconstitués. Le nombre des percements pour permettre l'accès au terrain doit être limité uniquement aux besoins de la desserte des véhicules et des piétons. Ils doivent comprendre un portail avec des piliers maçonnés de la hauteur du mur existant.

Les clôtures sur rue doivent être constituées d'une grille ou de lisses (de 10cm de largeur maximum), dont les espaces ajourés doivent être compris entre 3 et 15 cm, sur un mur bahut d'une hauteur maximale de 1m, maçonné et enduit et doublé ou non d'une haie végétale. Le festonnage est interdit.

En cas de clôture contemporaine, celles-ci seront constituées d'un mur bahut d'une hauteur d'1 m maximum surmonté d'un festonnage présentant une perforation harmonieuse et équilibrée à hauteur de 50% minimum de la surface de festonnage.

Les portails et portillons pourront comporter une partie basse pleine surmontée d'un festonnage identique à celui de la clôture ; ou être plein en rappelant les motifs de la clôture.

Le festonnage total est interdit.

Les clôtures sur emprises publiques :

Ces clôtures doivent être réalisées :

- en mur maçonné opaque
- d'un grillage doublé ou non d'une haie vive
- d'une grille

Dans le cas d'un accès principal à la propriété à partir d'une emprise publique, la clôture de cet accès devra se conformer aux dispositions relatives aux clôtures sur rue.

L'utilisation de matériaux provisoires est interdite (tôle ondulée, fibrociment, etc.)

Les clôtures en limites séparatives :

Ces clôtures doivent être réalisées en éléments pleins ou à claire voie ou à haies vives.

L'utilisation de matériaux provisoires est interdite (tôle ondulée, fibrociment, etc.)

Dispositions spécifiques à introduire pour le passage de la faune dans les secteurs repérés par l'OAP trame vertes et bleues

Il sera mis en œuvre des clôtures adaptées permettant le passage de la petite faune terrestre soit par un grillage à maille lâche soit par des pieds de clôture ajourés.

UD 11-5 Dispositions diverses

Les citernes ou installations similaires doivent être implantées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique.

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres, doivent être intégrés dans les murs des constructions ou dans les clôtures.

Les locaux techniques doivent être intégrés au volume du bâtiment principal ou prendre en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

UD 11-6 Édifices remarquables intéressants ou repérés au plan de zonage

Le document graphique identifie des ensembles bâtis et immeubles que le PLU protège en application de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme parce qu'ils possèdent une composition urbaine et architecturale remarquable, ou constituent un témoignage de la formation et de l'histoire de la ville ou d'un quartier, ou assurent par leur volumétrie un repère particulier dans le paysage urbain, et appartiennent à une séquence architecturale remarquable par son homogénéité.

Il est établi une distinction suivant deux catégories d'éléments patrimoniaux repérés sur le plan de zonage :

- Édifices remarquables : Les bâtiments identifiés comme remarquables sont interdits à la démolition. La restauration des bâtiments ou l'extension de partie de ces bâtiments doit respecter l'ordonnancement de l'ensemble afin de conserver l'unité d'aspect du contexte.
- Édifices intéressants : La restauration ou reconstruction des bâtiments identifiés comme intéressants ou l'extension de partie de ces bâtiments doit respecter l'ordonnancement de l'ensemble afin de conserver l'unité d'aspect du contexte. Il est défini que la démolition de parties d'un bâtiment concerné peut être admise sous réserve de ne pas remettre en cause la qualité architecturale de l'ensemble.

A titre informatif, le PLU comporte une annexe qui décrit ces constructions remarquables.

UD 11-7 Intégration des panneaux solaires

Les panneaux devront être implantés dans le respect de l'unité de la toiture et en concordance avec les façades. Il est essentiel de positionner correctement les panneaux en toiture pour éviter un morcellement excessif de la couverture ; de respecter obligatoirement la pente existante du toit ; de composer la pose des panneaux en harmonie avec les éléments d'architecture de la façade (emprise et gabarits des baies, axes des ouvertures) ; de rechercher une implantation dont l'impact sur le domaine public soit limité ; de mettre en place des châssis de teinte sombre et des panneaux ayant un aspect mat, granité ou antireflets pour en limiter l'impact visuel, les panneaux doivent se substituer aux matériaux en place . En ce qui concerne les panneaux photovoltaïques, ces derniers peuvent être en surimposition. Les solutions photovoltaïques en surimposition sont une alternative aux solutions intégrées au bâti. En effet, les panneaux solaires sont posés sur la toiture et ne nécessitent pas de retirer une partie de la couverture.

ARTICLE UD 12 : STATIONNEMENT

Les dispositions réglementaires concernant le stationnement figurent dans les dispositions générales en toutes zones à l'article 9.7.

Pour l'OAP Louvetière (UDa)

- Logements :
 - 1 place / logement pour les logements LLI
 - 1 place pour les logements de moins de 43 m² SHAB et 2 places pour les logements de 43 m² et plus
- Résidence seniors : 2 places pour 3 logements
- Commerces : 1 place / 70 m² SDP pour les commerces et leurs entreposages.

ARTICLE UD 13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Rappel : tout projet de construction doit faire l'objet d'un relevé des plantations maintenues, supprimées ou créées.

Définition : Les espaces libres sont les espaces ne comportant aucun ouvrage au-dessus du sol du projet. Ils comprennent des espaces minéraux (allées, cours, des voiries des places de stationnement) des jardins, des éléments techniques à la condition qu'aucun bâti ou édicule ne leur soient associés. Ils devront comprendre des revêtements poreux permettant l'infiltration des eaux de pluies et faire l'objet d'un relevé des plantations existantes avant travaux.

UD 13-1 Règles générales

Pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de règle.

Pour les autres destinations la part minimum de la surface du terrain devant être traitée en espace vert sera de 30 %, calculée selon le coefficient défini au chapitre « Espaces verts, de pleine terre, végétalisés » de l'article 10 des dispositions générales.

Un arbre de haute tige par tranche de 150 m² de terrain libre doit être planté + 1 arbre pour quatre places de stationnement extérieures.

Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, qui privilégiera la contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.

Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des voiries et des accès doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux ou de dispositifs favorisant l'infiltration.

UD 13-2 Espaces verts protégés repérés au plan de zonage

Les espaces verts protégés sont repérés au document graphique au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. Les emprises végétalisées existantes sur les terrains concernés sont localisées sur le document graphique de zonage par une trame verte.

La modification de l'état d'un terrain soumis à une prescription d'espace vert protégé n'est admise qu'aux conditions suivantes : elle a pour but d'aménager des sentiers, aires de jeux, pergolas, et autres installations visant à le valoriser et faciliter l'usage de promenade et de détente, elle ne diminue pas notablement la surface en pleine terre, elle maintient ou améliore l'unité générale, la qualité de ses plantations, qu'elles soient conservées ou remplacées.

Certains éléments minéraux ou à dominante minérale peuvent être considérés comme partie intégrante des espaces verts protégés s'ils participent à l'aménagement paysager de l'espace (allées piétonnières, voies d'accès aux services de secours, emmarchements, etc.). De même, le revêtement de surfaces est admis s'il est nécessaire par la fonction des espaces concernés (cour d'école) et s'il ne porte pas atteinte au développement des plantations existantes.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UD 14 : LIMITATION DE LA SURFACE DE PLANCHER

Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UV

Il s'agit d'espaces inclus dans le tissu urbain occupés par des parcs, boisements, espaces verts divers, ainsi que des terrains dédiés à l'accueil des équipements.

La vocation de ces terrains est la mise en valeur des sites tout en permettant l'accueil d'équipements collectifs.

Un sous-secteur UVa permet d'accueillir des hébergements hôteliers et touristiques, destinés à une clientèle de voyageurs de passage (qui n'y élit pas domicile), ainsi que les établissements de santé.

RAPPEL

Pour faciliter la compréhension de certains termes utilisés dans le présent chapitre, il conviendra de se référer à la définition des termes réglementaires et au lexique du Titre 1 Article 10. De plus, il est rappelé que les dispositions applicables en toutes zones précisées au Titre 1 Article 9 concernent, naturellement, le présent chapitre.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE UV 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

UV 1.1 Rappels

Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

La reconstruction à l'identique est soumise aux dispositions générales.

UV 1.2 Sont interdits les constructions suivantes

- Toutes les constructions **autres** que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- En UVa, toutes les constructions **autres** que celles d'hébergement hôtelier et touristique destiné à une clientèle de voyageurs de passage (qui n'y élit pas domicile), ainsi que les établissements de santé.

UV 1.3 Sont interdits les aménagements et occupations suivants

- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les dépôts de ferrailles, matériaux, combustibles solides ou liquides.
- Les campings, caravanings, dépôts de caravanes et caravanes constituant un habitat.
- Les dépôts, stockages et traitements d'ordures ménagères, résidus urbains ou déchets de matériaux, ferrailles, véhicules hors d'usage, de quelque nature que ce soit, sauf dans le cas d'une déchèterie ou ressourcerie communale ou intercommunale.
- Les mares identifiées au plan de zonage en tant qu'éléments naturels à préserver au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme ne peuvent en aucun cas être détruites (par comblement, remblaiement, drainage...). Toute modification de leur alimentation en eau est interdite.

ARTICLE UV 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont autorisées les occupations du sol non interdites à l'article UV1.

UV 2.1 Sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances énoncées ci-dessous :

- Les constructions et installations situées dans les secteurs de bruit identifiés au voisinage des infrastructures de transports terrestres sous réserve qu'elles respectent les prescriptions acoustiques définies en application de l'article 13 de la loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit pour chacun de ces secteurs. Les arrêtés sont mentionnés dans le PLU et sont consultables en Mairie.
- Les constructions et installations situées dans les zones des Risques d'Inondations sous réserve qu'elles respectent les limites des plus hautes eaux connues.
- Les constructions et installations situées dans les zones des Risques de retrait gonflement des argiles sous réserve qu'elles respectent les principes de préventions permettant de s'affranchir ou limiter les risques.

UV 2.2 Sont notamment autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve du respect des conditions ci-après :

- Les installations de toute nature dans la mesure où celles-ci sont nécessaires au fonctionnement des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- En UVa, l'hébergement hôtelier et touristique, destiné à une clientèle de voyageurs de passage (qui n'y élit pas domicile), ainsi que les établissements de santé.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

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

UV 3.1 Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct d'une largeur maximale de 3,50m à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité.
- Il ne sera autorisé qu'un seul accès par unité foncière à l'exception :
 - o Des terrains disposant d'une longueur de façade sur rue supérieure à 20m
 - o En cas d'accès à deux rues distinctes.
- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code civil.
- Les caractéristiques des accès des constructions nouvelles doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile, de protection des piétons et d'enlèvement des ordures ménagères et doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

- Le permis de construire peut-être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut être également refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

UV 3.2 Voirie, voie secondaire et notion de bon état de viabilité

- La création de voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions de l'article 10 des dispositions générales et présentera les caractéristiques suivantes :
 - Pour les voies de moins de 50 m de long : largeur minimale 5,50 m
 - Pour les voies de 50 m de long ou plus : largeur minimale 7,00 m
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir, notamment quand elles entraînent des manœuvres de véhicules lourds et encombrants.
- Toute voie privée de plus de 30m, se terminant en impasse, doit être aménagée de sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, notamment les véhicules d'incendie et de secours et les véhicules de ramassage des ordures ménagères.
- Sera considéré comme en bon état de viabilité les voies comprenant un traitement de surface de finition capable de supporter les engins de défense et de secours tel pavage, enrobés poreux ou non.

UV 3.3 Desserte des places de stationnement

- Les places de stationnement réalisées sur une même propriété devront être desservies à partir de l'accès à celle-ci et non directement depuis la voie.

UV 3.4 Dispositions spécifique pour les ouvrages RTE

- Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UV 4 : DESSERTE DES RESEAUX

UV 4.1 Réseau d'alimentation en eau potable

Tous les bâtiments et installations, y compris les extensions, sont assujettis à l'obligation de raccordement aux réseaux publics d'eau potable.

UV 4.2 Réseau d'assainissement

Tous les bâtiments et installations, y compris les extensions, sont assujettis à l'obligation de raccordement aux réseaux publics d'assainissement de type séparatif, lorsqu'ils existent, ou au réseau unitaire. Les réseaux internes à la parcelle privative seront de type séparatif et devront respecter l'ensemble des dispositions réglementaires relatives à l'assainissement et à la gestion des eaux pluviales. L'utilisateur est responsable du bon raccordement des eaux usées qu'il génère sur le réseau public correspondant ; il en va de même pour les eaux pluviales, dans la mesure où un rejet au service public des eaux pluviales a été préalablement autorisé.

Réseau d'assainissement d'eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques et conformément aux réglementations en vigueur lorsqu'il existe.

Le cas échéant toute construction ou installation nouvelle devra posséder un assainissement non collectif conformément aux réglementations en vigueur.

Réseau d'assainissement pluvial

Toute construction ou installation nouvelle doit être, soit raccordée au réseau public d'eaux pluviales, soit équipée d'un système de rétention des eaux pluviales à la parcelle.

La gestion des eaux de pluie à la parcelle est préconisée (puisard, épandage, récupération,...) si la nature du sol le permet.

- Cas du raccordement des eaux pluviales au réseau public d'eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle se raccordant au réseau d'eaux pluviales collectif devra respecter les caractéristiques et la réglementation en vigueur.

Pour tout nouveau projet (hors pavillon individuel), il sera demandé une rétention en domaine privé, avant le rejet au réseau public, conformément au débit de fuite admissible ci-dessous.

Le débit de fuite admissible pour une pluie de référence décennale (validé par le SATESE-DEE et les Services Techniques) sera alors de :

- 3 litres/seconde pour une surface < 3 hectares.
- 1 litre/seconde/ha pour une surface > 3 hectares.

Il est nécessaire de mettre en place une approche non pas systématique de bassin de rétention, mais plutôt une approche de modelé d'espaces où, grâce à de faibles décaissés, un événement pluvieux important pourra être géré sans qu'il ne provoque de dégâts sur une surface qui, la plupart du temps, est utilisée comme un espace urbain. La conception doit utiliser au mieux la topographie. La granulométrie et la texture des matériaux seront utilement mises à profit pour faciliter l'infiltration et réguler le ruissellement.

Les techniques peuvent être composées de : toiture terrasse réservoir, parking inondable, dépression / noue, fossé drainant, zone temporaire inondable intégrée et paysagère. Pour un souci de pérennité du dispositif, celui-ci sera réalisé, en priorité, à ciel ouvert.

Le rejet des eaux pluviales au caniveau est possible dans certains cas. La demande doit être faite par courrier à l'attention de la commune.

Après autorisation explicite de la commune, le dispositif devra comprendre un tuyau de raccordement en fonte et un sabot en fonte au niveau de la bordure.

La pose, l'entretien et les réparations du dispositif seront à la charge de l'utilisateur.

Ces dispositions ne s'appliquent pas systématiquement aux rejets des eaux pluviales industrielles des installations classées qui pourront, après un traitement adéquat être rejetés directement dans le milieu naturel, selon les prescriptions des services de l'Etat.

Le rabattement de la nappe phréatique ou des sources souterraines dans les réseaux publics d'assainissement est interdit. Pour les nouvelles constructions, tout pompage et rejet au réseau d'assainissement lors des chantiers est préalablement soumis à autorisation auprès du service assainissement.

- Cas de la rétention des eaux pluviales à la parcelle

Les eaux pluviales peuvent être conservées à la parcelle dans des dispositifs de types bacs de rétention, puits d'infiltration ou épandage.

La rétention avec infiltration doit nécessiter au préalable la vérification de la nature du terrain et de sa perméabilité par des études de sols afin de s'assurer que cette technique est possible et n'engendrera pas des désordres au niveau des propriétés environnantes ou pour le milieu naturel.

- Protection des milieux

Les eaux pluviales sont, en principe, non polluées et peuvent être rejetées dans le milieu récepteur sans épuration préalable et sans préjudice pour ce dernier.

Sont considérées comme eaux pluviales contaminées, les eaux pluviales ne respectant pas les critères de qualité de rejet au milieu naturel. A titre d'exemple, sont considérées comme des eaux pluviales contaminées les eaux de ruissellement de parking de plus de 10 places ou de plus de 250 m² de surface.

Les eaux pluviales contaminées sont considérées comme des eaux usées non domestiques.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un prétraitement est nécessaire.

Les eaux issues de parkings de surface de plus de 10 places ou de plus de 250 m² de surface et des voiries subiront un traitement de débouillage-déshuilage avant d'être rejetées dans le réseau interne d'eaux pluviales.

Les eaux issues de parkings souterrains ou couverts de plus de 10 places ou de plus de 250 m² de surface subiront un traitement de débouillage-déshuilage avant d'être rejetées dans le réseau interne d'eaux usées. Le débit de rejet doit être limité selon le principe de calcul en vigueur dans le département. La pollution de temps de pluie doit être laminée et traitée en amont pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel.

- Dispositions propres aux piscines

L'exutoire des bassins devra être raccordé au réseau d'eaux pluviales. Les eaux de nettoyage des plages, des pédiluves, du bassin après vidange ainsi que les eaux de nettoyage des filtres devront être évacuées dans le réseau d'eaux usées.

Préalablement à la vidange du bassin, il sera nécessaire de demander l'accord auprès du service assainissement au moins 48 heures avant la réalisation de cette opération.

L'eau de piscine ne devra pas être traitée dans les 15 jours qui précèdent la vidange.

UV4.3 Réseau d'électricité et télécommunication

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite de distribution d'électricité de caractéristiques suffisantes. Le branchement sur le réseau public est obligatoire.

Les branchements aux réseaux d'électricité et de télécommunication sur le domaine public comme sur les propriétés privées doivent être réalisés en souterrain, sauf difficulté technique reconnue par le service gestionnaire intéressé.

Les coffrets électricité-gaz ne devront pas constituer de saillies et seront dissimulés dans la façade ou dans la partie pleine de la clôture sur rue.

Les paraboles et autres antennes doivent être implantés exclusivement sur la toiture, en retrait de la façade pour être le moins visible possible de la rue.

UV 4.4 Collecte des déchets ménagers

Toute construction devra comporter des locaux spéciaux pour le remisage des conteneurs à déchets ménagers prenant en compte le tri sélectif.

UV 4.5 Réseau d'énergies renouvelables

L'utilisation des énergies renouvelables est recommandée pour l'approvisionnement énergétique des constructions à condition que les dispositifs techniques nécessaires ne soient pas source de nuisances nouvelles pour l'environnement, notamment sonores et qu'ils s'intègrent à l'architecture du bâtiment et aux paysages urbains.

Les aménagements et/ou installations seront strictement réalisés conformément aux réglementations et normes nationales en vigueur, et ce quelle que soient leurs évolutions.

UV 4.6 Dispositions spécifique pour les ouvrages RTE

- Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLES UV 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

ARTICLE UV 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES ET EMPRISES PUBLIQUES

UV 6.1 Implantation des constructions : règle générale

- Avec un retrait de 4 m minimum à compter de l'alignement des voies actuelles ou futures.
- Avec un retrait de 12 m minimum à compter de l'alignement de la RD 21.
- Avec un retrait de 20 m de l'axe de la bretelle de la desserte de la RN 104 dans sa configuration future.

UV 6.2 Implantations des constructions : dispositions particulières

Certaines constructions peuvent être implantées différemment de la règle générale si celles-ci se justifient par :

- Une recherche de continuité avec une construction principale existante contiguë.
- Une recherche esthétique de la construction sur rue.
- Les cas de surélévation ou d'extension d'une construction existante sous réserve de ne pas aggraver l'écart vis-à-vis de la règle existante.
- En vue d'une meilleure insertion du bâtiment avec les constructions limitrophes.

ARTICLE UV 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

UV 7.1 Règle générale pour les limites latérales

Les constructions peuvent être implantées sur les limites ou en retrait. En cas de retrait celui-ci sera de 2m minimum.

UV 7.2 Règle générale pour les limites de fond de parcelle

Les constructions devront respecter un recul de 4m minimum si elles ne comportent pas de baies et 8m minimum si elles comportent des baies.

UV 7.3 Dispositions particulières pour les constructions existantes et les annexes

La modification, l'extension ou la surélévation d'une construction existante dont l'implantation ne respecte pas l'article 7.1 peuvent être autorisées à condition :

- Que ces travaux n'aggravent pas la situation de la construction au regard de cette règle et que, le cas échéant, les façades créées dans le prolongement ne comportent pas de baies ;
- Ou que les travaux aient pour objectif de permettre une meilleure isolation thermique par l'extérieur dans la limite d'une épaisseur de 0,25m.
- En cas de disposition de cour commune.

ARTICLE UV 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN

- Il n'est pas fixé de règle

ARTICLE UV 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de limitation de l'emprise au sol à l'exception des terrains du complexe multisport du Nautil pour lesquels l'emprise au sol autorisée ne pourra être réalisée qu'en extension des constructions existantes et dans une limite ne pouvant excéder 15% de l'emprise des constructions existantes à la date de l'approbation du PLU.

ARTICLE UV 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

UV 10-1 Hauteurs des constructions : dispositions générales

La hauteur maximale est fixée à 12,00 m sauf pour les installations sportives pour lesquels il n'est pas fixé de limite.

UV 10-2 Hauteurs des constructions : dispositions particulières

Pour les terrains du complexe multisport du Nautil, la hauteur maximale des constructions est fixée à 15 m.

ARTICLE UV 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Rappel :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (art. R 111-26 du Code de l'Urbanisme).

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

UV 11-1 Traitement des façades

Lors des extensions ou des modifications de façades, les matériaux employés lors de ces aménagements doivent s'harmoniser avec ceux existants sur le bâtiment.

UV 11-2 Traitement des toitures

Il n'est pas fixé de règles pour les toitures.

Dans tous ces cas, les éléments techniques en toiture de ventilation, de climatisation, panneaux solaires non intégrés au rampant du toit... seront intégrés à la construction ou masqués par des éléments appropriés tels corniches débordantes, toits, éléments de façade pleins.

En ce qui concerne les panneaux photovoltaïques, ces derniers peuvent être en surimposition. Les solutions photovoltaïques en surimposition sont une alternative aux solutions intégrées au bâti. En effet, les panneaux solaires sont posés sur la toiture et ne nécessitent pas de retirer une partie de la couverture.

Les dispositifs de sécurité tels les gardes corps des balcons, terrasses, les lignes de vie devront figurer au permis de construire et être intégrés à l'harmonie de la façade. Les gardes corps inclinés ne sont autorisés que pour la mise en sécurité des constructions existantes.

UV 11-3 Traitement des clôtures

La hauteur totale de toutes les clôtures ne peut dépasser 3,00 m, excepté dans le cas des équipements collectifs sportifs.

Les murs anciens de qualité doivent être préservés et restaurés au maximum. En cas d'impossibilité technique, ils seront reconstitués. Le nombre des percements pour permettre l'accès au terrain doit être

limité uniquement aux besoins de la desserte des véhicules et des piétons. Ils doivent comprendre un portail avec des piliers maçonnés de la hauteur du mur existant.

Dispositions spécifiques à introduire pour le passage de la faune dans les secteurs repérés par l'OAP trame vertes et bleues

Il sera mis en œuvre des clôtures adaptées permettant le passage de la petite faune terrestre soit par un grillage à maille lâche soit par des pieds de clôture ajourés.

UV 11-4 Dispositions diverses

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres, doivent être intégrés dans les murs des constructions ou dans les clôtures.

Les locaux techniques doivent être intégrés au volume du bâtiment principal ou prendre en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

UV 11-5 Édifices remarquables intéressants ou repérés au plan de zonage

Le document graphique identifie des ensembles bâtis et immeubles que le PLU protège en application de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme parce qu'ils possèdent une composition urbaine et architecturale remarquable, ou constituent un témoignage de la formation et de l'histoire de la ville ou d'un quartier, ou assurent par leur volumétrie un repère particulier dans le paysage urbain, et appartiennent à une séquence architecturale remarquable par son homogénéité.

Il est établi une distinction suivant deux catégories d'éléments patrimoniaux repérés sur le plan de zonage :

- Édifices remarquables : Les bâtiments identifiés comme remarquables sont interdits à la démolition. La restauration des bâtiments ou l'extension de partie de ces bâtiments doit respecter l'ordonnancement de l'ensemble afin de conserver l'unité d'aspect du contexte.
- Édifices intéressants : La restauration ou reconstruction des bâtiments identifiés comme intéressants ou l'extension de partie de ces bâtiments doit respecter l'ordonnancement de l'ensemble afin de conserver l'unité d'aspect du contexte. Il est défini que la démolition de parties d'un bâtiment concerné peut être admise sous réserve de ne pas remettre en cause la qualité architecturale de l'ensemble.

A titre informatif, le PLU comporte une annexe qui décrit ces constructions remarquables.

UV 11-6 Intégration des panneaux solaires

Les panneaux devront être implantés dans le respect de l'unité de la toiture et en concordance avec les façades. Il est essentiel de positionner correctement les panneaux en toiture pour éviter un morcellement excessif de la couverture ; de respecter obligatoirement la pente existante du toit ; de composer la pose des panneaux en harmonie avec les éléments d'architecture de la façade (emprise et gabarits des baies, axes des ouvertures) ; de rechercher une implantation dont l'impact sur le domaine public soit limité ; de mettre en place des châssis de teinte sombre et des panneaux ayant un aspect mat, granité ou antireflets pour en limiter l'impact visuel, les panneaux doivent se substituer aux matériaux en place . En ce qui concerne les panneaux photovoltaïques, ces derniers peuvent être en surimposition. Les solutions photovoltaïques en surimposition sont une alternative aux solutions intégrées au bâti. En effet, les panneaux solaires sont posés sur la toiture et ne nécessitent pas de retirer une partie de la couverture.

ARTICLE UV 12 : STATIONNEMENT

Les dispositions réglementaires concernant le stationnement figurent dans les dispositions générales en toutes zones à l'article 9.7.

ARTICLE UV 13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Rappel : tout projet de construction doit faire l'objet d'un relevé des plantations maintenues, supprimées ou créées.

Définition : *Les espaces libres sont les espaces ne comportant aucun ouvrage au-dessus du sol du projet. Ils comprennent des espaces minéraux (allées, cours, des voiries des places de stationnement) des jardins, des éléments techniques à la condition qu'aucun bâti ou édicule ne leur soient associés. Ils devront comprendre des revêtements poreux permettant l'infiltration des eaux de pluies et faire l'objet d'un relevé des plantations existantes avant travaux.*

UV 13-1 Règles générales

Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, qui privilégiera la contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.

Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des voiries et des accès doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux ou de dispositifs favorisant l'infiltration.

UV 13-2 Espaces verts protégés repérés au plan de zonage

Les espaces verts protégés sont repérés au document graphique au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. Les emprises végétalisées existantes sur les terrains concernés sont localisées sur le document graphique de zonage par une trame verte.

La modification de l'état d'un terrain soumis à une prescription d'espace vert protégé n'est admise qu'aux conditions suivantes : elle a pour but d'aménager des sentiers, aires de jeux, pergolas, et autres installations visant à le valoriser et faciliter l'usage de promenade et de détente, elle ne diminue pas notablement la surface en pleine terre, elle maintient ou améliore l'unité générale, la qualité de ses plantations, qu'elles soient conservées ou remplacées.

Certains éléments minéraux ou à dominante minérale peuvent être considérés comme partie intégrante des espaces verts protégés s'ils participent à l'aménagement paysager de l'espace (allées piétonnières, voies d'accès aux services de secours, emmarchements, etc.). De même, le revêtement de surfaces est admis s'il est nécessaire par la fonction des espaces concernés (cour d'école) et s'il ne porte pas atteinte au développement des plantations existantes.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UV 14 : LIMITATION DE LA SURFACE DE PLANCHER

Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX

Il s'agit d'une zone d'activités économiques à caractère dominant industriel, artisanal, commercial ou de service.

On y distingue :

- Le secteur UXa, qui est défini par son caractère générique de zone d'activités artisanales ou commerciales, qui couvre des entités constituées, situées le long de la RD 604, qui devra faire l'objet d'une restructuration et d'une requalification afin de donner à celle-ci un caractère de boulevard urbain. Il intègre la zone d'activités économiques, créée dans le cadre de l'aménagement de la ZAC de Paris-Est, et s'étendant à cheval sur les communes d'Émerainville et de Pontault-Combault.
- Le secteur UXb, qui correspond aux parcs d'activités économiques du Pré des Aulnes et de Pontillault dont les formations sont plus récentes et ont permis d'accueillir des unités de type industriel. La vocation commerciale est également présente.

RAPPEL

Pour faciliter la compréhension de certains termes utilisés dans le présent chapitre, il conviendra de se référer à la définition des termes réglementaires et au lexique du Titre 1 Article 10. De plus, il est rappelé que les dispositions applicables en toutes zones précisées au Titre 1 Article 9 concernent, naturellement, le présent chapitre.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE UX 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

UX 1.1 Rappels

Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

La reconstruction à l'identique est soumise aux dispositions générales.

UX 1.2 Sont interdits les constructions suivantes

- Les constructions à usage d'habitation autres que celles réglementées à l'article 2.
- Les constructions à usage exclusif d'entreposage autres que celles définies à l'article 2, à l'exception de la ZAC de Paris-Est et s'étendant à cheval sur les communes d'Émerainville et de Pontault-Combault.
- Les installations classées autres que celles définies à l'article 2

UX 1.3 Sont interdits les aménagements et occupations suivants

- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les dépôts de ferrailles, matériaux, combustibles solides ou liquides, ainsi que les entreprises de cassage de voitures et de transformation des matériaux de récupération.
- Les campings, caravanings, dépôts de caravanes et caravanes constituant un habitat.
- Les dépôts, stockages et traitements d'ordures ménagères, résidus urbains ou déchets de matériaux, ferrailles, véhicules hors d'usage, de quelque nature que ce soit.
- Les mares identifiées au plan de zonage en tant qu'éléments naturels à préserver au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme ne peuvent en aucun cas être détruites (par comblement, remblaiement, drainage...). Toute modification de leur alimentation en eau est interdite.

ARTICLE UX 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont autorisées les occupations du sol non interdites à l'article UX1.

UX 2.1 Sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances énoncées ci-dessous :

- Les constructions et installations situées dans les secteurs de bruit identifiés au voisinage des infrastructures de transports terrestres sous réserve qu'elles respectent les prescriptions acoustiques définies en application de l'article 13 de la loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit pour chacun de ces secteurs. Les arrêtés sont mentionnés dans le PLU et sont consultables en Mairie.

- Les constructions et installations situées dans les zones des Risques d’Inondations sous réserve qu’elles respectent les limites des plus hautes eaux connues.
- Les constructions et installations situées dans les zones des Risques de retrait gonflement des argiles sous réserve qu’elles respectent les principes de préventions permettant de s’affranchir ou limiter les risques.

UX 2.2 Sont notamment autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve du respect des conditions ci-après :

- Les affouillements, exhaussement de sols sont autorisés sous réserve qu’ils soient nécessaires à l’établissement de parkings souterrains, d’insertion des bâtiments, ou de quai de déchargement, ou à tout dispositif lié à l’assainissement ou à l’aménagement des voiries.
- Les installations classées soumises à déclaration ou autorisation, mais également celles soumises à enregistrement, sont autorisées sous réserve qu’elles n’entraînent pour le voisinage aucune nuisance, ni insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens et que soient mises en place toutes les dispositions pour les rendre compatibles avec le milieu environnant.
- Les habitations sont autorisées sous réserve qu’il s’agisse de logements de fonction. L’extension modérée des habitations existantes est autorisée jusqu’à un maximum de 50 % de la surface de plancher existante.
- Les dépôts de matériaux autres que ceux désignés à l’article UX1 (dépôts de matériaux de démolition, de déchets, de ferrailles, casses de voitures) sont autorisés à condition qu’ils soient liés à une activité autorisée et qu’ils soient masqués et ne soient pas visibles depuis l’espace public.
- L’entreposage dans la mesure où il représente moins de 70% de l’emprise au sol de la construction
- Les installations de toute nature dans la mesure où celles-ci sont nécessaires au fonctionnement des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d’intérêt collectif.

SECTION II – CONDITIONS DE L’OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UX 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D’ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

UX 3.1 Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité.
- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code civil.
- Les caractéristiques des accès des constructions nouvelles doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile, de protection des piétons et d'enlèvement des ordures ménagères et doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.
- Le permis de construire peut-être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l’importance ou à la destination de l’immeuble ou de l’ensemble d’immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces

voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut être également refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

- Dispositions spécifiques le long des routes départementales.
Toutes dispositions devront être prises afin de favoriser les branchements sur des voiries secondaires existantes ou à créer. Le long des routes départementales, le maintien des accès privés existants est autorisé, mais est proscrit tout nouvel accès même groupé. Ce principe est dans l'intérêt de la sécurité et de la fluidité du trafic sur le réseau primaire ; il se réfère à l'article R.111-5 du Code de l'Urbanisme. Tout projet est soumis à l'accord préalable du gestionnaire de la voirie départementale.
- En UXa, toutes dispositions devront être prises afin de favoriser le raccordement des voiries secondaires existantes ou à créer sur la voie de contournement sud.

UX 3.2 Voirie, voie secondaire et notion de bon état de viabilité

- La création de voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions de l'article 10 des dispositions générales et présentera les caractéristiques suivantes :
 - Pour les voies de moins de 50 m de long : largeur minimale 5,50 m
 - Pour les voies de 50 m de long ou plus : largeur minimale 7,00 m
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir, notamment quand elles entraînent des manœuvres de véhicules lourds et encombrants.
- Toute voie privée de plus de 30m, se terminant en impasse, doit être aménagée de sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, notamment les véhicules d'incendie et de secours et les véhicules de ramassage des ordures ménagères.
- Sera considéré comme en bon état de viabilité les voies comprenant un traitement de surface de finition capable de supporter les engins de défense et de secours.

UX 3.3 Desserte des places de stationnement

- Les places de stationnement réalisées sur une même propriété devront être desservies à partir de l'accès à celle-ci et non directement depuis la voie.

UX 3.4 Dispositions spécifique pour les ouvrages RTE

- Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UX 4 : DESSERTE DES RESEAUX

UX 4.1 Réseau d'alimentation en eau potable

Tous les bâtiments et installations, y compris les extensions, sont assujettis à l'obligation de raccordement aux réseaux publics d'eau potable.

UX 4.2 Réseau d'assainissement

Tous les bâtiments et installations, y compris les extensions, sont assujettis à l'obligation de raccordement aux réseaux publics d'assainissement de type séparatif, lorsqu'ils existent, ou au réseau unitaire. Les réseaux internes à la parcelle privative seront de type séparatif et devront respecter l'ensemble des dispositions réglementaires relatives à l'assainissement et à la gestion des eaux pluviales. L'utilisateur est responsable du bon raccordement des eaux usées qu'il génère sur le réseau public correspondant ; il en va de même pour les eaux pluviales, dans la mesure où un rejet au service public des eaux pluviales a été préalablement autorisé.

Réseau d'assainissement d'eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques et conformément aux réglementations en vigueur lorsqu'il existe.

Le cas échéant toute construction ou installation nouvelle devra posséder un assainissement non collectif conformément aux réglementations en vigueur.

Réseau d'assainissement pluvial

Toute construction ou installation nouvelle doit être, soit raccordée au réseau public d'eaux pluviales, soit équipée d'un système de rétention des eaux pluviales à la parcelle.

La gestion des eaux de pluie à la parcelle est préconisée (puisard, épandage, récupération,...) si la nature du sol le permet.

- Cas du raccordement des eaux pluviales au réseau public d'eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle se raccordant au réseau d'eaux pluviales collectif devra respecter les caractéristiques et la réglementation en vigueur.

Pour tout nouveau projet (hors pavillon individuel), il sera demandé une rétention en domaine privé, avant le rejet au réseau public, conformément au débit de fuite admissible ci-dessous.

Le débit de fuite admissible pour une pluie de référence décennale (validé par le SATESE-DEE et les Services Techniques) sera alors de :

- 3 litres/seconde pour une surface < 3 hectares.
- 1 litre/seconde/ha pour une surface > 3 hectares.

Il est nécessaire de mettre en place une approche non pas systématique de bassin de rétention, mais plutôt une approche de modelé d'espaces où, grâce à de faibles décaissés, un événement pluvieux important pourra être géré sans qu'il ne provoque de dégâts sur une surface qui, la plupart du temps, est utilisée comme un espace urbain. La conception doit utiliser au mieux la topographie. La granulométrie et la texture des matériaux seront utilement mises à profit pour faciliter l'infiltration et réguler le ruissellement.

Les techniques peuvent être composées de : toiture terrasse réservoir, parking inondable, dépression / noue, fossé drainant, zone temporaire inondable intégrée et paysagère. Pour un souci de pérennité du dispositif, celui-ci sera réalisé, en priorité, à ciel ouvert.

Le rejet des eaux pluviales au caniveau est possible dans certains cas. La demande doit être faite par courrier à l'attention de la commune.

Après autorisation explicite de la commune, le dispositif devra comprendre un tuyau de raccordement en fonte et un sabot en fonte au niveau de la bordure.

La pose, l'entretien et les réparations du dispositif seront à la charge de l'utilisateur.

Ces dispositions ne s'appliquent pas systématiquement aux rejets des eaux pluviales industrielles des installations classées qui pourront, après un traitement adéquat être rejetés directement dans le milieu naturel, selon les prescriptions des services de l'Etat.

Le rabattement de la nappe phréatique ou des sources souterraines dans les réseaux publics d'assainissement est interdit. Pour les nouvelles constructions, tout pompage et rejet au réseau d'assainissement lors des chantiers est préalablement soumis à autorisation auprès du service assainissement.

- Cas de la rétention des eaux pluviales à la parcelle

Les eaux pluviales peuvent être conservées à la parcelle dans des dispositifs de types bacs de rétention, puits d'infiltration ou épanchage.

La rétention avec infiltration doit nécessiter au préalable la vérification de la nature du terrain et de sa perméabilité par des études de sols afin de s'assurer que cette technique est possible et n'engendrera pas des désordres au niveau des propriétés environnantes ou pour le milieu naturel.

- Protection des milieux

Les eaux pluviales sont, en principe, non polluées et peuvent être rejetées dans le milieu récepteur sans épuration préalable et sans préjudice pour ce dernier.

Sont considérées comme eaux pluviales contaminées, les eaux pluviales ne respectant pas les critères de qualité de rejet au milieu naturel. A titre d'exemple, sont considérées comme des eaux pluviales contaminées les eaux de ruissellement de parking de plus de 10 places ou de plus de 250 m² de surface.

Les eaux pluviales contaminées sont considérées comme des eaux usées non domestiques.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un prétraitement est nécessaire.

Les eaux issues de parkings de surface de plus de 10 places ou de plus de 250 m² de surface et des voiries subiront un traitement de débouillage-déshuilage avant d'être rejetées dans le réseau interne d'eaux pluviales.

Les eaux issues de parkings souterrains ou couverts de plus de 10 places ou de plus de 250 m² de surface subiront un traitement de débouillage-déshuilage avant d'être rejetées dans le réseau interne d'eaux usées. Le débit de rejet doit être limité selon le principe de calcul en vigueur dans le département. La pollution de temps de pluie doit être laminée et traitée en amont pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel.

- Dispositions propres aux piscines

L'exutoire des bassins devra être raccordé au réseau d'eaux pluviales. Les eaux de nettoyage des plages, des pédiluves, du bassin après vidange ainsi que les eaux de nettoyage des filtres devront être évacuées dans le réseau d'eaux usées.

Préalablement à la vidange du bassin, il sera nécessaire de demander l'accord auprès du service assainissement au moins 48 heures avant la réalisation de cette opération.

L'eau de piscine ne devra pas être traitée dans les 15 jours qui précèdent la vidange.

UX 4.3 Réseau d'électricité et télécommunication

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite de distribution d'électricité de caractéristiques suffisantes. Le branchement sur le réseau public est obligatoire.

Les branchements aux réseaux d'électricité et de télécommunication sur le domaine public comme sur les propriétés privées doivent être réalisés en souterrain, sauf difficulté technique reconnue par le service gestionnaire intéressé.

Les coffrets électricité-gaz ne devront pas constituer de saillies et seront dissimulés dans la façade ou dans la partie pleine de la clôture sur rue.

Les paraboles et autres antennes doivent être implantées exclusivement sur la toiture, en retrait de la façade pour être le moins visible possible de la rue.

UX 4.4 Collecte des déchets ménagers

Toute construction devra comporter des locaux spéciaux pour le remisage des conteneurs aux différents déchets ménagers, industriels... liées aux activités autorisées prenant en compte le tri sélectif.

Ces locaux de remisage doivent être conçus, quant à leurs dimensions, leurs dispositions, de façon à permettre : le stockage de tous les conteneurs nécessaires à l'immeuble, notamment pour le tri sélectif. Ils devront être clos, pourvus de l'éclairage et d'un système de ventilation indépendant des autres locaux. Ces locaux ne doivent pas avoir de communications directes avec les locaux affectés à l'habitation de fonction, au travail, à la restauration et à la vente de produits alimentaires.

UX 4.5 Réseau d'énergies renouvelables

L'utilisation des énergies renouvelables est recommandée pour l'approvisionnement énergétique des constructions à condition que les dispositifs techniques nécessaires ne soient pas source de nuisances nouvelles pour l'environnement, notamment sonores et qu'ils s'intègrent à l'architecture du bâtiment et aux paysages urbains.

Les aménagements et/ou installations seront strictement réalisés conformément aux réglementations et normes nationales en vigueur, et ce quelle que soient leurs évolutions.

UX 4.6 Dispositions spécifique pour les ouvrages RTE

- Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLES UX 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

ARTICLE UX 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES ET EMPRISES PUBLIQUES

UX 6.1 Implantation des constructions : règle générale

- Les services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter soit à l'alignement soit en retrait. En cas de retrait celui-ci sera de 2m minimum.
- Pour les autres constructions un retrait minimum de 6 m par rapport à l'alignement actuel ou futur doit être observé.

UX 6.2 Implantations des constructions : dispositions particulières

Certaines constructions peuvent être implantées différemment de la règle générale si celles-ci se justifient par :

- Une recherche de continuité avec une construction principale existante contiguë.
- Une recherche esthétique de la construction sur rue.
- Les cas de surélévation ou d'extension d'une construction existante sous réserve de ne pas aggraver l'écart vis-à-vis de la règle existante.
- En vue d'une meilleure insertion du bâtiment avec les constructions limitrophes.

En bordure de la RD 604, les constructions doivent s'implanter :

- Soit à l'alignement actuel ou futur.
- Soit avec un retrait minimum de 6 m

Au sein des terrains issus de la ZAC de Paris-Est et s'étendant à cheval sur les communes d'Émerainville et de Pontault-Combault, pour les installations classées autres que celles définies à l'article 2, les bâtiments doivent s'implanter avec un recul de 60 m minimum par rapport à la voie ferrée.

ARTICLE UX 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

UX 7.1 Règle générale pour les limites latérales et de fond de parcelle

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées sur les limites ou en retrait. En cas de retrait celui-ci sera de 2 m minimum

Les autres constructions ou installations devront s'implanter selon les règles suivantes :

- En secteur UXa : Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives avec une distance minimum D calculée selon la règle définie ci-après. $D = \text{hauteur de la façade à l'égout du toit}$, sans que D puisse être inférieure à 8 m, si la façade comporte des baies. $D = \frac{1}{2} \text{ hauteur de façade}$ si la façade comporte des jours de souffrance ou est aveugle, sans que D puisse être inférieure à 4 m ;
- En secteur UXb : Les constructions doivent s'implanter avec un retrait minimum de 6 mètres par rapport aux limites séparatives.

UX 7.2 Dispositions particulières pour les constructions existantes et les annexes

La modification, l'extension ou la surélévation d'une construction existante dont l'implantation ne respecte pas l'article 7.1 peuvent être autorisées à condition :

- Que ces travaux n'aggravent pas la situation de la construction au regard de cette règle et que, le cas échéant, les façades créées dans le prolongement ne comportent pas de baies ;
- Ou que les travaux aient pour objectif de permettre une meilleure isolation thermique par l'extérieur dans la limite d'une épaisseur de 0,25m.
- En cas de disposition de cour commune.

ARTICLE UX 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN

Les bâtiments situés sur une même propriété doivent être implantés de telle manière que la distance mesurée perpendiculairement au droit de tout point des façades existantes ou à construire soit au moins égale :

- À la hauteur de la façade du bâtiment, si la façade comporte des vues directes la distance ne pourra être inférieure à 8m.
- À la moitié de cette hauteur avec un minimum de 4m sans vue directe.

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, une implantation avec un retrait moindre peut être autorisée dès lors que les travaux ont pour objectif de permettre une meilleure isolation thermique par l'extérieur, dans la limite d'une épaisseur maximum de 0,25m.

Pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UX 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximum est fixée à 70% de la surface du terrain.

Pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UX 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

UX 10-1 Hauteurs des constructions : dispositions générales

Pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de règle.

Pour les autres constructions, la hauteur maximale de la construction est fixée à 15 m.

UX 10-2 Hauteurs des constructions : dispositions particulières le long de la RD 604

Pour les constructions implantées à l'alignement au bord de la RD 604, la hauteur est fixée à 10 mètres maximum au faîtage.

ARTICLE UX 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Rappel :

Le permis de construire peut-être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (art. R 111-26 du Code de l'Urbanisme).

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

Pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de règle.

UX 11-1 Traitement des façades

Le traitement des façades devra tenir compte d'une différenciation entre les façades d'entrées ou principales visibles sur voies publiques et les autres façades. Une différenciation des matériaux ou de leur traitement sera recherchée.

Les façades visibles depuis la RD 604 devront présenter des variations d'ordonnancement (notamment rythme des percements, traitements des parements, coloration d'enduit, végétalisation de partie de façade).

Lors des extensions ou des modifications de façades, les matériaux employés lors de ces aménagements doivent s'harmoniser avec ceux existant sur le bâtiment.

UX 11-2 Traitement des façades commerciales

On entend par façade commerciale toute devanture établie dans un but commercial.

Les créations et les modifications de façades commerciales sont soumises à Déclaration Préalable.

UX 11-3 Traitement des toitures

Dans tous ces cas, les éléments techniques en toiture de ventilation, de climatisation, panneaux solaires non intégrés au rampant du toit... seront intégrés à la construction ou masqués par des éléments appropriés tels corniches débordantes, toits, éléments de façade pleins.

Les dispositifs de sécurité tels les gardes corps des balcons, terrasses, les lignes de vie devront figurer au permis de construire et être intégrés à l'harmonie de la façade. Les gardes corps inclinés ne sont autorisés que pour la mise en sécurité des constructions existantes.

UX 11-4 Traitement des clôtures

Clôtures

La hauteur totale de toutes les clôtures ne peut dépasser 3,00 m, excepté pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour lesquelles il n'est pas fixé de règle.

Les murs anciens de qualité doivent être préservés et restaurés au maximum. En cas d'impossibilité technique, ils seront reconstitués. Le nombre des percements pour permettre l'accès au terrain doit être

limité uniquement aux besoins de la desserte des véhicules et des piétons. Ils doivent comprendre un portail avec des piliers maçonnés de la hauteur du mur existant.

Dispositions spécifiques à introduire pour le passage de la faune dans les secteurs repérés par l'OAP trame vertes et bleues

Il sera mis en œuvre des clôtures adaptées permettant le passage de la petite faune terrestre soit par un grillage à maille lâche soit par des pieds de clôture ajourés.

UX 11-5 Dispositions diverses

Les citernes ou installations similaires doivent être implantées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique.

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres, doivent être intégrés dans les murs des constructions ou dans les clôtures.

Les locaux techniques doivent être intégrés au volume du bâtiment principal ou prendre en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

UX 11-6 Édifices remarquables intéressants ou repérés au plan de zonage

Le document graphique identifie des ensembles bâtis et immeubles que le PLU protège en application de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme parce qu'ils possèdent une composition urbaine et architecturale remarquable, ou constituent un témoignage de la formation et de l'histoire de la ville ou d'un quartier, ou assurent par leur volumétrie un repère particulier dans le paysage urbain, et appartiennent à une séquence architecturale remarquable par son homogénéité.

Il est établi une distinction suivant deux catégories d'éléments patrimoniaux repérés sur le plan de zonage :

- Édifices remarquables : Les bâtiments identifiés comme remarquables sont interdits à la démolition. La restauration des bâtiments ou l'extension de partie de ces bâtiments doit respecter l'ordonnancement de l'ensemble afin de conserver l'unité d'aspect du contexte.
- Édifices intéressants : La restauration ou reconstruction des bâtiments identifiés comme intéressants ou l'extension de partie de ces bâtiments doit respecter l'ordonnancement de l'ensemble afin de conserver l'unité d'aspect du contexte. Il est défini que la démolition de parties d'un bâtiment concerné peut être admise sous réserve de ne pas remettre en cause la qualité architecturale de l'ensemble.

A titre informatif, le PLU comporte une annexe qui décrit ces constructions remarquables.

UX 11-7 Intégration des panneaux solaires

Les panneaux devront être implantés dans le respect de l'unité de la toiture et en concordance avec les façades. Il est essentiel de positionner correctement les panneaux en toiture pour éviter un morcellement excessif de la couverture ; de respecter obligatoirement la pente existante du toit ; de composer la pose des panneaux en harmonie avec les éléments d'architecture de la façade (emprise et gabarits des baies, axes des ouvertures) ; de rechercher une implantation dont l'impact sur le domaine public soit limité ; de mettre en place des châssis de teinte sombre et des panneaux ayant un aspect mat, granité ou antireflets pour en limiter l'impact visuel, les panneaux doivent se substituer aux matériaux en place . En ce qui concerne les panneaux photovoltaïques, ces derniers peuvent être en surimposition. Les solutions

photovoltaïques en surimposition sont une alternative aux solutions intégrées au bâti. En effet, les panneaux solaires sont posés sur la toiture et ne nécessitent pas de retirer une partie de la couverture.

ARTICLE UX 12 : STATIONNEMENT

Les dispositions réglementaires concernant le stationnement figurent dans les dispositions générales en toutes zones à l'article 9.7.

ARTICLE UX 13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Rappel : tout projet de construction doit faire l'objet d'un relevé des plantations maintenues, supprimées ou créées.

Définition : *Les espaces libres sont les espaces ne comportant aucun ouvrage au-dessus du sol du projet. Ils comprennent des espaces minéraux (allées, cours, des voiries des places de stationnement) des jardins, des éléments techniques à la condition qu'aucun bâti ou édifice ne leur soient associés. Ils devront comprendre des revêtements poreux permettant l'infiltration des eaux de pluies et faire l'objet d'un relevé des plantations existantes avant travaux.*

UX 13-1 Règles générales

Pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de règle.

Pour les autres destinations la part minimum de la surface du terrain devant être traitée en espace vert sera de 15%, calculée selon le coefficient défini au chapitre « Espaces verts, de pleine terre, végétalisés » de l'article 10 des dispositions générales.

Un arbre de haute tige par tranche de 150 m² de terrain libre doit être planté + 1 arbre pour quatre places de stationnement extérieures.

Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, qui privilégiera la contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.

Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des voiries et des accès doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux ou de dispositifs favorisant l'infiltration.

UX 13-2 Espaces verts protégés repérés au plan de zonage

Les espaces verts protégés sont repérés au document graphique au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. Les emprises végétalisées existantes sur les terrains concernés sont localisées sur le document graphique de zonage par une trame verte.

La modification de l'état d'un terrain soumis à une prescription d'espace vert protégé n'est admise qu'aux conditions suivantes : elle a pour but d'aménager des sentiers, aires de jeux, pergolas, et autres installations visant à le valoriser et faciliter l'usage de promenade et de détente, elle ne diminue pas notablement la surface en pleine terre, elle maintient ou améliore l'unité générale, la qualité de ses plantations, qu'elles soient conservées ou remplacées.

Certains éléments minéraux ou à dominante minérale peuvent être considérés comme partie intégrante des espaces verts protégés s'ils participent, à l'aménagement paysager de l'espace (allées piétonnières, voies d'accès aux services de secours, emmarchements, etc.). De même, le revêtement de surfaces est admis s'il est nécessaire par la fonction des espaces concernés (cour d'école) et s'il ne porte pas atteinte au développement des plantations existantes.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UX 14 : LIMITATION DE LA SURFACE DE PLANCHER

Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UR

Il s'agit de la zone d'exploitation de la Francilienne, de ses annexes et de la RN 4. Il convient d'y distinguer le secteur URa, qui correspond à la future aire de repos et station-service à réaliser dans le cadre de l'élargissement de la francilienne.

RAPPEL

Pour faciliter la compréhension de certains termes utilisés dans le présent chapitre, il conviendra de se référer à la définition des termes réglementaires et au lexique du Titre 1 Article 10. De plus, il est rappelé que les dispositions applicables en toutes zones précisées au Titre 1 Article 9 concernent, naturellement, le présent chapitre.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE UR 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

UR 1.1 Rappels

Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

La reconstruction à l'identique est soumise aux dispositions générales.

UR 1.2 Sont interdits les constructions suivantes

- Les constructions nouvelles autres que constructions de services publics ou d'intérêt collectif d'infrastructure ou autres que celles réglementées en article UR2.

UR 1.3 Sont interdits les aménagements et occupations suivants

- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les dépôts de ferrailles, matériaux, combustibles solides ou liquides, ainsi que les entreprises de cassage de voitures et de transformation des matériaux de récupération.
- Les campings, caravanings, dépôts de caravanes et caravanes constituant un habitat.
- Les dépôts, stockages et traitements d'ordures ménagères, résidus urbains ou déchets de matériaux, ferrailles, véhicules hors d'usage, de quelque nature que ce soit.

ARTICLE UR 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont autorisées les occupations du sol non interdites à l'article UR1.

UR 2.1 Sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances énoncées ci-dessous :

- Les constructions et installations situées dans les secteurs de bruit identifiés au voisinage des infrastructures de transports terrestres sous réserve qu'elles respectent les prescriptions acoustiques définies en application de l'article 13 de la loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit pour chacun de ces secteurs. Les arrêtés sont mentionnés dans le PLU et sont consultables en Mairie.
- Les constructions et installations situées dans les zones des Risques d'Inondations sous réserve qu'elles respectent les limites des plus hautes eaux connues.
- Les constructions et installations situées dans les zones des Risques de retrait gonflement des argiles sous réserve qu'elles respectent les principes de préventions permettant de s'affranchir ou limiter les risques.

UR 2.2 Sont notamment autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve du respect des conditions ci-après :

- Les affouillements, exhaussement de sols sont autorisés sous réserve qu'ils soient nécessaires au fonctionnement du service public routier ou à l'aménagement des voiries.
- Les installations classées soumises à déclaration ou autorisation sont autorisées sous réserve qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune nuisance, ni insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens et que soient mises en place toutes les dispositions pour les rendre compatibles avec le milieu environnant.
- Les habitations sont autorisées sous réserve qu'il s'agisse de logements de fonction. L'extension modérée des habitations existantes est autorisée jusqu'à un maximum de 50 % de la surface de plancher existante.
- Les dépôts de matériaux autres que ceux désignés à l'article UR 1.3 (dépôts de matériaux de démolition, de déchets, de ferrailles, casses de voitures) sont autorisés à condition qu'ils soient liés à une activité autorisée et qu'ils soient masqués et ne soient pas visibles depuis l'espace public.
- Les installations et constructions nécessaires au fonctionnement d'une aire de repos et station-service sont autorisées dans le secteur URa sous réserve que les constructions soient implantées dans le polygone d'implantation défini au plan de zonage, et que toutes dispositions soient prises pour limiter les risques et nuisances pour le voisinage.
- Le commerce dans la mesure où il est autorisé par l'exploitant.
- Les installations de toute nature dans la mesure où celles-ci sont nécessaires au fonctionnement des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**ARTICLE UR 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC****UR 3.1 Accès**

- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la gêne minimale à la circulation publique.
- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code civil.
- Les caractéristiques des accès des constructions nouvelles doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile, de protection des piétons et d'enlèvement des ordures ménagères et doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.
- Le permis de construire peut-être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut être également refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu,

notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

- Dispositions spécifiques le long des routes départementales.

Toutes dispositions devront être prises afin de favoriser les branchements sur des voiries secondaires existantes ou à créer. Le long des routes départementales, le maintien des accès privés existants est autorisé, mais est proscrit tout nouvel accès même groupé. Ce principe est dans l'intérêt de la sécurité et de la fluidité du trafic sur le réseau primaire ; il se réfère à l'article R.111-5 du Code de l'Urbanisme. Tout projet est soumis à l'accord préalable du gestionnaire de la voirie départementale.

UR 3.2 Voirie, voie secondaire et notion de bon état de viabilité

- La création de voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions de l'article 10 des dispositions générales et présentera les caractéristiques suivantes :
 - Pour les voies de moins de 50 m de long : largeur minimale 5,50 m
 - Pour les voies de 50 m de long ou plus : largeur minimale 7,00 m
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir, notamment quand elles entraînent des manœuvres de véhicules lourds et encombrants.
- Toute voie privée de plus de 30m, se terminant en impasse, doit être aménagée de sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, notamment les véhicules d'incendie et de secours et les véhicules de ramassage des ordures ménagères.
- Sera considéré comme en bon état de viabilité les voies comprenant un traitement de surface de finition capable de supporter les engins de défense et de secours tel pavage, enrobés poreux ou non.

UR3.3 Desserte des places de stationnement

- Les places de stationnement réalisées sur une même propriété devront être desservies à partir de l'accès à celle-ci et non directement depuis la voie.

ARTICLE UR 4 : DESSERTE DES RESEAUX

UR 4.1 Réseau d'alimentation en eau potable

Tous les bâtiments et installations, y compris les extensions, sont assujettis à l'obligation de raccordement aux réseaux publics d'eau potable.

UR 4.2 Réseau d'assainissement

Tous les bâtiments et installations, y compris les extensions, sont assujettis à l'obligation de raccordement aux réseaux publics d'assainissement de type séparatif, lorsqu'ils existent, ou au réseau unitaire. Les réseaux internes à la parcelle privative seront de type séparatif et devront respecter l'ensemble des

dispositions réglementaires relatives à l'assainissement et à la gestion des eaux pluviales. L'utilisateur est responsable du bon raccordement des eaux usées qu'il génère sur le réseau public correspondant ; il en va de même pour les eaux pluviales, dans la mesure où un rejet au service public des eaux pluviales a été préalablement autorisé.

Réseau d'assainissement d'eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques et conformément aux réglementations en vigueur lorsqu'il existe.

Le cas échéant toute construction ou installation nouvelle devra posséder un assainissement non collectif conformément aux réglementations en vigueur.

Réseau d'assainissement pluvial

Toute construction ou installation nouvelle doit être, soit raccordée au réseau public d'eaux pluviales, soit équipée d'un système de rétention des eaux pluviales à la parcelle.

La gestion des eaux de pluie à la parcelle est préconisée (puisard, épandage, récupération,...) si la nature du sol le permet.

- Cas du raccordement des eaux pluviales au réseau public d'eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle se raccordant au réseau d'eaux pluviales collectif devra respecter les caractéristiques et la réglementation en vigueur.

Pour tout nouveau projet (hors pavillon individuel), il sera demandé une rétention en domaine privé, avant le rejet au réseau public, conformément au débit de fuite admissible ci-dessous.

Le débit de fuite admissible pour une pluie de référence décennale (validé par le SATESE-DEE et les Services Techniques) sera alors de :

- 3 litres/seconde pour une surface < 3 hectares.
- 1 litre/seconde/ha pour une surface > 3 hectares.

Il est nécessaire de mettre en place une approche non pas systématique de bassin de rétention, mais plutôt une approche de modelé d'espaces où, grâce à de faibles décaissés, un événement pluvieux important pourra être géré sans qu'il ne provoque de dégâts sur une surface qui, la plupart du temps, est utilisée comme un espace urbain. La conception doit utiliser au mieux la topographie. La granulométrie et la texture des matériaux seront utilement mises à profit pour faciliter l'infiltration et réguler le ruissellement.

Les techniques peuvent être composées de : toiture terrasse réservoir, parking inondable, dépression /noue, fossé drainant, zone temporaire inondable intégrée et paysagère. Pour un souci de pérennité du dispositif, celui-ci sera réalisé, en priorité, à ciel ouvert.

Le rejet des eaux pluviales au caniveau est possible dans certains cas. La demande doit être faite par courrier à l'attention de la commune.

Après autorisation explicite de la commune, le dispositif devra comprendre un tuyau de raccordement en fonte et un sabot en fonte au niveau de la bordure.

La pose, l'entretien et les réparations du dispositif seront à la charge de l'utilisateur.

Ces dispositions ne s'appliquent pas systématiquement aux rejets des eaux pluviales industrielles des installations classées qui pourront, après un traitement adéquat être rejetés directement dans le milieu naturel, selon les prescriptions des services de l'Etat.

Le rabattement de la nappe phréatique ou des sources souterraines dans les réseaux publics d'assainissement est interdit. Pour les nouvelles constructions, tout pompage et rejet au réseau d'assainissement lors des chantiers est préalablement soumis à autorisation auprès du service assainissement.

- Cas de la rétention des eaux pluviales à la parcelle

Les eaux pluviales peuvent être conservées à la parcelle dans des dispositifs de types bacs de rétention, puits d'infiltration ou épandage.

La rétention avec infiltration doit nécessiter au préalable la vérification de la nature du terrain et de sa perméabilité par des études de sols afin de s'assurer que cette technique est possible et n'engendrera pas des désordres au niveau des propriétés environnantes ou pour le milieu naturel.

- Protection des milieux

Les eaux pluviales sont, en principe, non polluées et peuvent être rejetées dans le milieu récepteur sans épuration préalable et sans préjudice pour ce dernier.

Sont considérées comme eaux pluviales contaminées, les eaux pluviales ne respectant pas les critères de qualité de rejet au milieu naturel. A titre d'exemple, sont considérées comme des eaux pluviales contaminées les eaux de ruissellement de parking de plus de 10 places ou de plus de 250 m² de surface.

Les eaux pluviales contaminées sont considérées comme des eaux usées non domestiques.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un prétraitement est nécessaire.

Les eaux issues de parkings de surface de plus de 10 places ou de plus de 250 m² de surface et des voiries subiront un traitement de débouillage-déshuilage avant d'être rejetées dans le réseau interne d'eaux pluviales.

Les eaux issues de parkings souterrains ou couverts de plus de 10 places ou de plus de 250 m² de surface subiront un traitement de débouillage-déshuilage avant d'être rejetées dans le réseau interne d'eaux usées. Le débit de rejet doit être limité selon le principe de calcul en vigueur dans le département. La pollution de temps de pluie doit être laminée et traitée en amont pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel.

UR 4.3 Réseau d'électricité et télécommunication

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite de distribution d'électricité de caractéristiques suffisantes. Le branchement sur le réseau public est obligatoire.

Les branchements aux réseaux d'électricité et de télécommunication sur le domaine public comme sur les propriétés privées doivent être réalisés en souterrain, sauf difficulté technique reconnue par le service gestionnaire intéressé.

Les coffrets électricité-gaz ne devront pas constituer de saillies et seront dissimulés dans la façade ou dans la partie pleine de la clôture sur rue.

Les paraboles et autres antennes doivent être implantées exclusivement sur la toiture, en retrait de la façade pour être le moins visible possible de la rue.

UR 4.4 Collecte des déchets ménagers

Toute construction devra comporter des locaux spéciaux pour le remisage des conteneurs aux différents déchets ménagers, industriels... liées aux activités autorisées prenant en compte le tri sélectif.

Ces locaux de remisage doivent être conçus, quant à leurs dimensions, leurs dispositions, de façon à permettre : le stockage de tous les conteneurs nécessaires à l'immeuble, notamment pour le tri sélectif. Ils devront être clos, pourvus de l'éclairage et d'un système de ventilation indépendant des autres locaux. Ces locaux ne doivent pas avoir de communications directes avec les locaux affectés à l'habitation, au travail, à la restauration et à la vente de produits alimentaires.

UR 4.5 Réseau d'énergies renouvelables

L'utilisation des énergies renouvelables est recommandée pour l'approvisionnement énergétique des constructions à condition que les dispositifs techniques nécessaires ne soient pas source de nuisances nouvelles pour l'environnement, notamment sonores et qu'ils s'intègrent à l'architecture du bâtiment et aux paysages urbains.

Les aménagements et/ou installations seront strictement réalisés conformément aux réglementations et normes nationales en vigueur, et ce quelle que soient leurs évolutions.

ARTICLES UR 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

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

UR 6.1 Implantation des constructions : règle générale

L'implantation est autorisée à l'alignement ou en retrait. En cas de retrait celui-ci sera de 2m minimum.

UR 6.2 Implantations des constructions : dispositions particulières

En secteur URa, les constructions autorisées dans le polygone défini sur le plan de zonage peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait. En cas de retrait celui-ci sera de 2m minimum.

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

UR 7.1 Règle générale pour les limites latérales et de fond de parcelle

Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait des limites séparatives avec une distance minimum D calculée selon la règle définie ci-dessous.

La distance minimum (D) correspond à la distance comptée en tout point d'un bâtiment par rapport à la limite latérale la plus proche. Elle est calculée de la manière suivante :

- $D = \frac{1}{2}$ hauteur de la construction, sans que D puisse être inférieure à 2,50 m.

UR 7.2 Dispositions particulières

En secteur URa, les constructions autorisées dans le polygone défini sur le plan de zonage peuvent s'implanter en limite ou en retrait. En cas de retrait celui-ci sera de 2m minimum.

ARTICLE UR 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN

Entre deux bâtiments, il doit être maintenu une distance suffisante pour permettre l'entretien aisé des marges d'isolement et des bâtiments, ainsi que le passage et le fonctionnement des véhicules de lutte contre l'incendie.

ARTICLE UR 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions de l'article UR 9 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

L'emprise au sol maximale n'est réglementée qu'en secteur URa, où elle est définie par le polygone d'implantation porté sur le plan de zonage.

ARTICLE UR 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

UR 10-1 Hauteurs des constructions : dispositions générales

Pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de règle.

Pour les autres constructions, la hauteur maximale de la construction est fixée à 8 m.

ARTICLE UR 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Rappel :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (art. R 111-26 du Code de l'Urbanisme).

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

UR 11-1 Traitement des façades

Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature, doivent être aménagés et entretenus de façon à ne pas porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages.

Le traitement des façades devra tenir compte d'une différenciation entre les façades d'entrées ou principales visibles sur voies publiques des autres façades. Une différenciation des matériaux ou de leur traitement sera recherchée.

Lors des extensions ou des modifications de façades, les matériaux employés lors de ces aménagements doivent s'harmoniser avec ceux existants sur le bâtiment.

UR 11-2 Traitement des façades commerciales

On entend par façade commerciale toute devanture établie dans un but commercial.
Les créations et les modifications de façades commerciales sont soumises à Déclaration Préalable.

UR 11-3 Traitement des toitures

Dans tous ces cas, les éléments techniques en toiture de ventilation, de climatisation, panneaux solaires non intégrés au rampant du toit... seront intégrés à la construction ou masqués par des éléments appropriés tels corniches débordantes, toits, éléments de façade pleins.

Les dispositifs de sécurité tels les gardes corps des balcons, terrasses, les lignes de vie devront figurer au permis de construire et être intégrés à l'harmonie de la façade. Les gardes corps inclinés ne sont autorisés que pour la mise en sécurité des constructions existantes.

UR 11-4 Traitement des clôtures

La hauteur totale de toutes les clôtures ne peut dépasser 3 m, excepté pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour lesquelles il n'est pas fixé de règle.

Dispositions spécifiques à introduire pour le passage de la faune dans les secteurs repérés par l'OAP trame vertes et bleues

Il sera mis en œuvre des clôtures adaptées permettant le passage de la petite faune terrestre soit par un grillage à maille lâche soit par des pieds de clôture ajourés.

UR 11-5 Dispositions diverses

Les citernes ou installations similaires doivent être implantées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique.

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres, doivent être intégrés dans les murs des constructions ou dans les clôtures.

Les locaux techniques doivent être intégrés au volume du bâtiment principal ou prendre en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

UR 11-6 Intégration des panneaux solaires

Les panneaux devront être implantés dans le respect de l'unité de la toiture et en concordance avec les façades. Il est essentiel de positionner correctement les panneaux en toiture pour éviter un morcellement excessif de la couverture ; de respecter obligatoirement la pente existante du toit ; de composer la pose des panneaux en harmonie avec les éléments d'architecture de la façade (emprise et gabarits des baies, axes des ouvertures) ; de rechercher une implantation dont l'impact sur le domaine public soit limité ; de mettre en place des châssis de teinte sombre et des panneaux ayant un aspect mat, granité ou antireflets pour en limiter l'impact visuel, les panneaux doivent se substituer aux matériaux en place . En ce qui concerne les panneaux photovoltaïques, ces derniers peuvent être en surimposition. Les solutions photovoltaïques en surimposition sont une alternative aux solutions intégrées au bâti. En effet, les panneaux solaires sont posés sur la toiture et ne nécessitent pas de retirer une partie de la couverture.

ARTICLE UR 12 : STATIONNEMENT

Les dispositions réglementaires concernant le stationnement figurent dans les dispositions générales en toutes zones à l'article 9.7.

ARTICLE UR 13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Rappel : tout projet de construction doit faire l'objet d'un relevé des plantations maintenues, supprimées ou créées.

Définition : *Les espaces libres sont les espaces ne comportant aucun ouvrage au-dessus du sol du projet. Ils comprennent des espaces minéraux (allées, cours, des voiries des places de stationnement) des jardins, des éléments techniques à la condition qu'aucun bâti ou édicule ne leur soient associés. Ils devront comprendre des revêtements poreux permettant l'infiltration des eaux de pluies et faire l'objet d'un relevé des plantations existantes avant travaux.*

UR 13-1 Règles générales

Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, qui privilégiera la contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.

Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des voiries et des accès doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux ou de dispositifs favorisant l'infiltration.

UR 13-2 Espaces verts protégés

Les espaces verts protégés sont repérés au document graphique au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. Les emprises végétalisées existant sur les terrains concernés sont localisées sur le document graphique de zonage par une trame verte.

La modification de l'état d'un terrain soumis à une prescription d'espace vert protégé n'est admise qu'aux conditions suivantes : elle a pour but d'aménager des sentiers, aires de jeux, pergolas, et autres installations visant à le valoriser et faciliter l'usage de promenade et de détente, elle ne diminue pas notablement la surface en pleine terre, elle maintient ou améliore l'unité générale, la qualité de ses plantations, qu'elles soient conservées ou remplacées.

Certains éléments minéraux ou à dominante minérale peuvent être considérés comme partie intégrante des espaces verts protégés s'ils participent, à l'aménagement paysager de l'espace (allées piétonnières, voies d'accès aux services de secours, emmarchements, etc.). De même, le revêtement de surfaces est admis s'il est nécessaire par la fonction des espaces concernés et s'il ne porte pas atteinte au développement des plantations existantes.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UR 14 : LIMITATION DE LA SURFACE DE PLANCHER

Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

La zone AU est destinée à être ouverte à l'urbanisation. Cependant, l'autorisation des constructions est conditionnée par soit une opération d'aménagement d'ensemble permettant la viabilisation des terrains, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements de la zone.

Les modalités de programmation et d'aménagement sont prévues dans les orientations d'aménagements et de programmation.

- Secteur AUa, il correspond aux terrains situés en extension du parc d'activités de Pontillault
- Secteur AUb, il correspond aux terrains de la zone Cocteau et ceux contigus à celle-ci

RAPPEL

Pour faciliter la compréhension de certains termes utilisés dans le présent chapitre, il conviendra de se référer à la définition des termes réglementaires et au lexique du Titre 1 Article 10. De plus, il est rappelé que les dispositions applicables en toutes zones précisées au Titre 1 Article 9 concernent, naturellement, le présent chapitre.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE AU 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

AU 1.1 Rappels

Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

La reconstruction à l'identique est soumise aux dispositions générales.

AU 1.2 Sont interdits les constructions suivantes

- Les constructions à usage d'habitation autres que celles réglementées à l'article 2.
- Les constructions à destination de commerces
- Les aires de dépôts de véhicules susceptibles d'accueillir plus de 40 places.

AU 1.3 Sont interdits les aménagements et occupations suivants

- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les campings, caravanings, dépôts de caravanes et caravanes constituant un habitat.
- Les mares identifiées au plan de zonage en tant qu'éléments naturels à préserver au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme ne peuvent en aucun cas être détruites (par comblement, remblaiement, drainage...). Toute modification de leur alimentation en eau est interdite.

ARTICLE AU 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont autorisées les occupations du sol non interdites à l'article AU1.

AU 2.1 Sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances énoncées ci-dessous :

- Les constructions et installations situées dans les secteurs de bruit identifiés au voisinage des infrastructures de transports terrestres sous réserve qu'elles respectent les prescriptions acoustiques définies en application de l'article 13 de la loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit pour chacun de ces secteurs. Les arrêtés sont mentionnés dans le PLU et sont consultables en Mairie.
- Les constructions et installations situées dans les zones des Risques d'Inondations sous réserve qu'elles respectent les limites des plus hautes eaux connues.
- Les constructions et installations situées dans les zones des Risques de retrait gonflement des argiles sous réserve qu'elles respectent les principes de préventions permettant de s'affranchir ou limiter les risques.

AU 2.2 Sont notamment autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve du respect des conditions ci-après :

- Toutes les constructions ou aménagements sont autorisés sous réserve préalable de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, ou au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, et dans les deux cas dans le cadre de la prise en compte des orientations d'aménagement et de programmation et des autres dispositions du règlement.
- Les affouillements, exhaussement de sols sont autorisés sous réserve qu'ils soient nécessaires à l'établissement de parkings souterrains, d'insertion des bâtiments, ou de quai de déchargement, ou à tout dispositif lié à l'assainissement ou à l'aménagement des voiries.
- Les installations classées soumises à déclaration ou autorisation sont autorisées sous réserve qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune nuisance, ni insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens et que soient mises en place toutes les dispositions pour les rendre compatibles avec le milieu environnant.
- Les habitations sont autorisées sous réserve qu'il s'agisse de logements de fonction. L'extension modérée des habitations existantes est autorisée jusqu'à un maximum de 50 % de la surface de plancher existante.
- Les installations de toute nature dans la mesure où celles-ci sont nécessaires au fonctionnement des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**ARTICLE AU 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC****AU 3.1 Accès**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité.
- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code civil.
- Les caractéristiques des accès des constructions nouvelles doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile, de protection des piétons et d'enlèvement des ordures ménagères et doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.
- Le permis de construire peut-être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut être également refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

AU 3.2 Voirie, voie secondaire et notion de bon état de viabilité

- La création de voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions de l'article 10 des dispositions générales et présentera les caractéristiques suivantes :
 - Pour les voies de moins de 50 m de long : largeur minimale 5,50 m
 - Pour les voies de 50 m de long ou plus : largeur minimale 7,00 m
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir, notamment quand elles entraînent des manœuvres de véhicules lourds et encombrants.
- Toute voie privée de plus de 30m, se terminant en impasse, doit être aménagée de sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, notamment les véhicules d'incendie et de secours et les véhicules de ramassage des ordures ménagères.
- Sera considéré comme en bon état de viabilité les voies comprenant un traitement de surface de finition capable de supporter les engins de défense et de secours tel pavage, enrobés poreux ou non.

AU 3.3 Desserte des places de stationnement

- Les places de stationnement réalisées sur une même propriété devront être desservies à partir de l'accès à celle-ci et non directement depuis la voie.

AU 3.4 Dispositions spécifique pour les ouvrages RTE

- Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE AU 4 : DESSERTE DES RESEAUX

AU 4.1 Réseau d'alimentation en eau potable

Tous les bâtiments et installations, y compris les extensions, sont assujettis à l'obligation de raccordement aux réseaux publics d'eau potable.

AU 4.2 Réseau d'assainissement

Tous les bâtiments et installations, y compris les extensions, sont assujettis à l'obligation de raccordement aux réseaux publics d'assainissement de type séparatif, lorsqu'ils existent, ou au réseau unitaire. Les réseaux internes à la parcelle privative seront de type séparatif et devront respecter l'ensemble des dispositions réglementaires relatives à l'assainissement et à la gestion des eaux pluviales. L'utilisateur est responsable du bon raccordement des eaux usées qu'il génère sur le réseau public correspondant ; il en va de même pour les eaux pluviales, dans la mesure où un rejet au service public des eaux pluviales a été préalablement autorisé.

Réseau d'assainissement d'eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques et conformément aux réglementations en vigueur lorsqu'il existe.

Le cas échéant toute construction ou installation nouvelle devra posséder un assainissement non collectif conformément aux réglementations en vigueur.

Réseau d'assainissement pluvial

Toute construction ou installation nouvelle doit être, soit raccordée au réseau public d'eaux pluviales, soit équipée d'un système de rétention des eaux pluviales à la parcelle.

La gestion des eaux de pluie à la parcelle est préconisée (puisard, épandage, récupération,...) si la nature du sol le permet.

- Cas du raccordement des eaux pluviales au réseau public d'eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle se raccordant au réseau d'eaux pluviales collectif devra respecter les caractéristiques et la réglementation en vigueur.

Pour tout nouveau projet (hors pavillon individuel), il sera demandé une rétention en domaine privé, avant le rejet au réseau public, conformément au débit de fuite admissible ci-dessous.

Le débit de fuite admissible pour une pluie de référence décennale (validé par le SATESE-DEE et les Services Techniques) sera alors de :

- 3 litres/seconde pour une surface < 3 hectares.
- 1 litre/seconde/ha pour une surface > 3 hectares.

Il est nécessaire de mettre en place une approche non pas systématique de bassin de rétention, mais plutôt une approche de modelé d'espaces où, grâce à de faibles décaissés, un événement pluvieux important pourra être géré sans qu'il ne provoque de dégâts sur une surface qui, la plupart du temps, est utilisée comme un espace urbain. La conception doit utiliser au mieux la topographie. La granulométrie et la texture des matériaux seront utilement mises à profit pour faciliter l'infiltration et réguler le ruissellement.

Les techniques peuvent être composées de : toiture terrasse réservoir, parking inondable, dépression /noue, fossé drainant, zone temporaire inondable intégrée et paysagère. Pour un souci de pérennité du dispositif, celui-ci sera réalisé, en priorité, à ciel ouvert.

Le rejet des eaux pluviales au caniveau est possible dans certains cas. La demande doit être faite par courrier à l'attention de la commune.

Après autorisation explicite de la commune, le dispositif devra comprendre un tuyau de raccordement en fonte et un sabot en fonte au niveau de la bordure.

La pose, l'entretien et les réparations du dispositif seront à la charge de l'utilisateur.

Le rabattement de la nappe phréatique ou des sources souterraines dans les réseaux publics d'assainissement est interdit. Pour les nouvelles constructions, tout pompage et rejet au réseau d'assainissement lors des chantiers est préalablement soumis à autorisation auprès du service assainissement.

- Cas de la rétention des eaux pluviales à la parcelle

Les eaux pluviales peuvent être conservées à la parcelle dans des dispositifs de types bacs de rétention, puits d'infiltration ou épandage.

La rétention avec infiltration doit nécessiter au préalable la vérification de la nature du terrain et de sa perméabilité par des études de sols afin de s'assurer que cette technique est possible et n'engendrera pas des désordres au niveau des propriétés environnantes ou pour le milieu naturel.

- Protection des milieux

Les eaux pluviales sont, en principe, non polluées et peuvent être rejetées dans le milieu récepteur sans épuration préalable et sans préjudice pour ce dernier.

Sont considérées comme eaux pluviales contaminées, les eaux pluviales ne respectant pas les critères de qualité de rejet au milieu naturel. A titre d'exemple, sont considérées comme des eaux pluviales contaminées les eaux de ruissellement de parking de plus de 10 places ou de plus de 250 m² de surface.

Les eaux pluviales contaminées sont considérées comme des eaux usées non domestiques.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un prétraitement est nécessaire.

Les eaux issues de parkings de surface de plus de 10 places ou de plus de 250 m² de surface et des voiries subiront un traitement de débouillage-déshuilage avant d'être rejetées dans le réseau interne d'eaux pluviales.

Les eaux issues de parkings souterrains ou couverts de plus de 10 places ou de plus de 250 m² de surface subiront un traitement de débouillage-déshuilage avant d'être rejetées dans le réseau interne d'eaux usées. Le débit de rejet doit être limité selon le principe de calcul en vigueur dans le département. La pollution de temps de pluie doit être laminée et traitée en amont pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel.

AU 4.3 Réseau d'électricité et télécommunication

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite de distribution d'électricité de caractéristiques suffisantes. Le branchement sur le réseau public est obligatoire.

Les branchements aux réseaux d'électricité et de télécommunication sur le domaine public comme sur les propriétés privées doivent être réalisés en souterrain, sauf difficulté technique reconnue par le service gestionnaire intéressé.

Les coffrets électricité-gaz ne devront pas constituer de saillies et seront dissimulés dans la façade ou dans la partie pleine de la clôture sur rue.

Les paraboles et autres antennes doivent être implantées exclusivement sur la toiture, en retrait de la façade pour être le moins visible possible de la rue.

AU 4.4 Collecte des déchets ménagers

Toute construction devra comporter des locaux spéciaux pour le remisage des conteneurs à déchets ménagers prenant en compte le tri sélectif.

Ces locaux de remisage doivent être conçus, quant à leurs dimensions, leurs dispositions, de façon à permettre : le stockage de tous les conteneurs nécessaires à l'immeuble, notamment pour le tri sélectif. Ils devront être clos, pourvus de l'éclairage et d'un système de ventilation indépendant des autres locaux. Ces

locaux ne doivent pas avoir de communications directes avec les locaux affectés à l'habitation, au travail, à la restauration et à la vente de produits alimentaires.

AU 4.5 Réseau d'énergies renouvelables

L'utilisation des énergies renouvelables est recommandée pour l'approvisionnement énergétique des constructions à condition que les dispositifs techniques nécessaires ne soient pas source de nuisances nouvelles pour l'environnement, notamment sonores et qu'ils s'intègrent à l'architecture du bâtiment et aux paysages urbains.

Les aménagements et/ou installations seront strictement réalisés conformément aux réglementations et normes nationales en vigueur, et ce quelle que soient leurs évolutions.

AU 4.6 Dispositions spécifique pour les ouvrages RTE

- Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLES AU 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

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

AU 6.1 Implantation des constructions : règle générale

Les constructions doivent s'implanter en retrait de l'alignement d'au moins 4m.

AU 6.2 Implantations des constructions : dispositions particulières vis-à-vis de l'axe routier de la Francilienne

- Secteur AUa : les constructions devront ménager un recul d'au moins 60 m vis-à-vis de l'axe de la RN 104 (Francilienne)
- Secteur AUb : les constructions devront ménager un recul d'au moins 20 m vis-à-vis de l'axe de la bretelle de la desserte de la RN 104 dans sa configuration future.

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

AU 7.1 Règle générale pour les limites latérales et de fond de parcelle

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées sur les limites ou en retrait. En cas de retrait celui-ci sera de 3 m minimum.

Les autres constructions ou installations devront s'implanter selon les règles suivantes :

- En secteur AUa : Les constructions peuvent s'implanter sur une limite séparative. En cas de retrait par rapport aux limites séparatives, ce dernier doit être au minimum de 5 mètres ;
- En secteur AUb : Les constructions doivent s'implanter soit en retrait des limites séparatives avec une distance minimum D calculée selon la règle définie ci-après. D = hauteur de la façade à l'égout du toit, sans que D puisse être inférieure à 6 m, si la façade comporte des baies. si la façade

comporte des jours de souffrance ou est aveugle, la construction peut s'implanter sur la limite latérale.

AU 7.2 Dispositions particulières pour les constructions existantes et les annexes

La modification, l'extension ou la surélévation d'une construction existante dont l'implantation ne respecte pas l'article 7.1 peuvent être autorisées à condition :

- Que ces travaux n'aggravent pas la situation de la construction au regard de cette règle et que, le cas échéant, les façades créées dans le prolongement ne comportent pas de baies ;
- Ou que les travaux aient pour objectif de permettre une meilleure isolation thermique par l'extérieur dans la limite d'une épaisseur de 0,25m.
- En cas de disposition de cour commune.

ARTICLE AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN

Les bâtiments situés sur une même propriété, contigus ou non à l'exception des annexes doivent être implantés de telle manière que la distance mesurée perpendiculairement au droit de tout point des façades existantes ou à construire soit au moins égale :

- À la hauteur de la façade du bâtiment, si la façade comporte des vues directes la distance ne pourra être inférieure à 4m.
- À la moitié de cette hauteur avec un minimum de 4m sans vue directe.

ARTICLE AU 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale autorisée est de 70%.

ARTICLE AU 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

AU 10-1 Hauteurs des constructions : dispositions générales

Pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de règle.

Pour les autres constructions, la hauteur maximale de la construction est fixée à 12 m, et 9 m le long du chemin des vieilles vignes dans les terrains situés à l'est du chemin des Berchères.

AU 10-2 Hauteurs des constructions : dispositions particulières le long de la RN 104

La hauteur maximale de la construction est fixée à 12 m.

ARTICLE AU 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Rappel :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère

ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (art. R 111-26 du Code de l'Urbanisme).

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

AU 11-1 Traitement des façades

Le traitement des façades devra tenir compte tout particulièrement de la visibilité des terrains depuis le sud et l'ouest et présenter sur ces façades une unité de traitement des matériaux. Privilégier les tons sombres.

Les façades-pignons, mitoyennes ou non, laissées à découvert ou à édifier, doivent être traitées en harmonie avec les façades principales et les constructions avoisinantes, notamment les façades-pignons visibles d'une voie publique.

Lors des extensions ou des modifications de façades, les matériaux employés lors de ces aménagements doivent s'harmoniser avec ceux existant sur le bâtiment.

AU 11-2 Traitement des toitures

Dans tous ces cas, les éléments techniques en toiture de ventilation, de climatisation, panneaux solaires non intégrés au rampant du toit... seront intégrés à la construction ou masqués par des éléments appropriés tels corniches débordantes, toits, éléments de façade pleins.

Les matériaux de couvertures seront exclusivement constitués de bacs aciers, tuiles, zinc ou d'ardoises, les autres matériaux ne pourront être utilisés que s'ils sont support de végétalisation.

Les dispositifs de sécurité tels les gardes corps des balcons, terrasses, les lignes de vie devront figurer au permis de construire et être intégrés à l'harmonie de la façade. Les gardes corps inclinés ne sont autorisés que pour la mise en sécurité des constructions existantes.

AU 11-3 Traitement des clôtures

Clôtures

La hauteur totale de toutes les clôtures ne peut dépasser 3,00 m, excepté pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour lesquelles il n'est pas fixé de règle.

Celles-ci seront réalisées par des grillages métalliques à mailles soudées rigides de couleur verte. La partie basse pourra être constituée d'une partie pleine n'excédant pas 40 cm. Dans tous les cas, les clôtures seront doublées de haies végétales. En Aub les clôtures peuvent être constituées par des murs pleins.

Portails

Les accès devront disposer d'un portail métallique d'au moins 7 m de large en harmonie avec le traitement des clôtures.

Dispositions spécifiques à introduire pour le passage de la faune dans les secteurs repérés par l'OAP trame vertes et bleues

Il sera mis en œuvre des clôtures adaptées permettant le passage de la petite faune terrestre soit par un grillage à maille lâche soit par des pieds de clôture ou murs ajourés.

AU 11-4 Dispositions diverses

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres, doivent être intégrés dans les murs des constructions ou dans les clôtures.

Les locaux techniques doivent être intégrés au volume du bâtiment principal ou prendre en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

AU 11-5 Intégration des panneaux solaires

Les panneaux devront être implantés dans le respect de l'unité de la toiture et en concordance avec les façades. Il est essentiel de positionner correctement les panneaux en toiture pour éviter un morcellement excessif de la couverture ; de respecter obligatoirement la pente existante du toit ; de composer la pose des panneaux en harmonie avec les éléments d'architecture de la façade (emprise et gabarits des baies, axes des ouvertures) ; de rechercher une implantation dont l'impact sur le domaine public soit limité ; de mettre en place des châssis de teinte sombre et des panneaux ayant un aspect mat, granité ou antireflets pour en limiter l'impact visuel, les panneaux doivent se substituer aux matériaux en place .

ARTICLE AU 12 : STATIONNEMENT

Les dispositions réglementaires concernant le stationnement figurent dans les dispositions générales en toutes zones à l'article 9.7.

ARTICLE AU 13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Rappel : tout projet de construction doit faire l'objet d'un relevé des plantations maintenues, supprimées ou créées.

Définition : *Les espaces libres sont les espaces ne comportant aucun ouvrage au-dessus du sol du projet. Ils comprennent des espaces minéraux (allées, cours, des voiries des places de stationnement) des jardins, des éléments techniques à la condition qu'aucun bâti ou édicule ne leur soient associés. Ils devront comprendre des revêtements poreux permettant l'infiltration des eaux de pluies et faire l'objet d'un relevé des plantations existantes avant travaux.*

AU 13-1 Règles générales

Pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de règle.

Pour les autres destinations la part minimum de la surface du terrain devant être traitée en espace vert sera de 10 %, calculée selon le coefficient défini au chapitre « Espaces verts, de pleine terre, végétalisés » de l'article 10 des dispositions générales.

Un arbre de haute tige par tranche de 150 m² de terrain libre doit être planté + 1 arbre pour quatre places de stationnement extérieures.

Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, qui privilégiera la contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.

Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des voiries et des accès doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux ou de dispositifs favorisant l'infiltration.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D’OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE AU 14 : LIMITATION DE LA SURFACE DE PLANCHER

Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Il s'agit des zones agricoles situées dans la partie Est du territoire communal qui sont à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économiques des terres agricoles.

La zone A comprend un secteur Azh afin d'être compatible avec le SDAGE Seine-Normandie, le SAGE de l'Yerre et le SAGE Marne Confluence, qui fixent notamment comme objectif la protection des zones humides par les documents d'urbanisme. Le règlement intègre les zones humides à un zonage spécifique (le zonage Azh) avec un règlement propre interdisant certains usages incompatibles avec la préservation de ces milieux naturels si fragiles.

RAPPEL

Pour faciliter la compréhension de certains termes utilisés dans le présent chapitre, il conviendra de se référer à la définition des termes réglementaires et au lexique du Titre 1 Article 10. De plus, il est rappelé que les dispositions applicables en toutes zones précisées au Titre 1 Article 9 concernent, naturellement, le présent chapitre.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE A 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

A 1.1 Rappels

Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

La reconstruction à l'identique est soumise aux dispositions générales.

A 1.2 Sont interdits les constructions suivantes

Toute nouvelle construction, autres que celles nécessaires à l'exploitation agricole, aux services publics ou d'intérêt collectif, ou autres que celles désignées à l'article 2.

Toute construction dans la bande de protection (50 m) des lisières de forêts figurant au plan de zonage.

A 1.3 Sont interdits les aménagements et occupations suivants

- L'implantation, l'extension ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou déclaration préalable préfectorale sauf celles indiquées à l'article 2.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les dépôts de ferrailles, matériaux, combustibles solides ou liquides, ainsi que les entreprises de cassage de voitures et de transformation des matériaux de récupération.
- Les campings, caravanings, dépôts de caravanes et caravanes constituant un habitat.
- Les dépôts, stockages et traitements d'ordures ménagères, résidus urbains ou déchets de matériaux, ferrailles, véhicules hors d'usage, de quelque nature que ce soit.
- Les mares identifiées au plan de zonage en tant qu'éléments naturels à préserver au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme ne peuvent en aucun cas être détruites (par comblement, remblaiement, drainage...). Toute modification de leur alimentation en eau est interdite.

A 1.4 Dispositions spécifiques au secteur Azh

Sont interdits :

- Tout ouvrage portant atteinte à la zone humide et à son alimentation en eau ;
- Toute occupation du sol autre que naturelle ou agricole ;
- Toute utilisation du sol qui va à l'encontre de la protection du milieu. Si un plan de gestion existe , seules les opérations prévues au plan de gestion sont autorisées.

Sont spécifiquement 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 ;
- Les comblements, affouillements, exhaussements ;
- La création de plans d'eau artificiels ;
- Le drainage, le remblaiement ou le comblement, ainsi que les dépôts divers ;

- Le défrichement des landes ;
- L'imperméabilisation des sols ;

→ la plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone.

ARTICLE A 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont autorisées les occupations du sol non interdites à l'article A1.

A 2.1 Sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances énoncées ci-dessous :

- Les constructions et installations situées dans les secteurs de bruit identifiés au voisinage des infrastructures de transports terrestres sous réserve qu'elles respectent les prescriptions acoustiques définies en application de l'article 13 de la loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit pour chacun de ces secteurs. Les arrêtés sont mentionnés dans le PLU et sont consultables en Mairie.
- Les constructions et installations situées dans les zones des Risques d'Inondations sous réserve qu'elles respectent les limites des plus hautes eaux connues.
- Les constructions et installations situées dans les zones des Risques de retrait gonflement des argiles sous réserve qu'elles respectent les principes de préventions permettant de s'affranchir ou limiter les risques.

A 2.2 Sont notamment autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve du respect des conditions ci-après :

- Les constructions destinées à l'agriculture dans la mesure où celle-ci sont dans le périmètre immédiat de 50 m maximum de la ferme de Pontillault.
- Les installations de toute nature dans la mesure où celles-ci sont nécessaires au fonctionnement des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

A 2.3 Dispositions spécifiques au secteur Azh

- Les constructions et installations d'équipements dans le respect du milieu naturel ou agricole, strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion, et à la valorisation du milieu naturel ou agricole pour le public sur des espaces ouverts au public. Ces aménagements sont autorisés sous réserve d'une bonne insertion paysagère et écologique dans le site.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

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

A 3.1 Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité.
- Les caractéristiques des accès des constructions nouvelles doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile, de protection des piétons et d'enlèvement des ordures ménagères et doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.
- Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut être également refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Sont interdits les accès directs à la RN 104.
- Le long de la RD 21, les nouveaux accès ne sont pas autorisés, il convient de consulter le gestionnaire de la voirie départementale avant tout projet.

A 3.2 Voirie, voie secondaire et notion de bon état de viabilité

- La création de voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions de l'article 10 des dispositions générales et présentera les caractéristiques suivantes :
 - o Pour les voies de moins de 50 m de long : largeur minimale 5,50 m
 - o Pour les voies de 50 m de long ou plus : largeur minimale 7,00 m
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir, notamment quand elles entraînent des manœuvres de véhicules lourds et encombrants.
- Toute voie privée de plus de 30m, se terminant en impasse, doit être aménagée de sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, notamment les véhicules d'incendie et de secours et les véhicules de ramassage des ordures ménagères.
- Sera considéré comme en bon état de viabilité les voies comprenant un traitement de surface de finition capable de supporter les engins de défense et de secours.

A 3.3 Desserte des places de stationnement

- Les places de stationnement réalisées sur une même propriété devront être desservies à partir de l'accès à celle-ci et non directement depuis la voie.

A 3.4 Dispositions spécifique pour les ouvrages RTE

- Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A 4 : DESSERTE DES RESEAUX

A 4.1 Réseau d'alimentation en eau potable

Tous les bâtiments et installations, y compris les extensions, sont assujettis à l'obligation de raccordement aux réseaux publics d'eau potable.

A 4.2 Réseau d'assainissement

Tous les bâtiments et installations, y compris les extensions, sont assujettis à l'obligation de raccordement aux réseaux publics d'assainissement de type séparatif, lorsqu'ils existent, ou au réseau unitaire. Les réseaux internes à la parcelle privative seront de type séparatif et devront respecter l'ensemble des dispositions réglementaires relatives à l'assainissement et à la gestion des eaux pluviales. L'utilisateur est responsable du bon raccordement des eaux usées qu'il génère sur le réseau public correspondant ; il en va de même pour les eaux pluviales, dans la mesure où un rejet au service public des eaux pluviales a été préalablement autorisé.

Réseau d'assainissement d'eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques et conformément aux réglementations en vigueur lorsqu'il existe.

Le cas échéant toute construction ou installation nouvelle devra posséder un assainissement non collectif conformément aux réglementations en vigueur.

Réseau d'assainissement pluvial

Toute construction ou installation nouvelle doit être, soit raccordée au réseau public d'eaux pluviales, soit équipée d'un système de rétention des eaux pluviales à la parcelle.

La gestion des eaux de pluie à la parcelle est préconisée (puisard, épandage, récupération,...) si la nature du sol le permet.

- Cas du raccordement des eaux pluviales au réseau public d'eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle se raccordant au réseau d'eaux pluviales collectif devra respecter les caractéristiques et la réglementation en vigueur.

Pour tout nouveau projet (hors pavillon individuel), il sera demandé une rétention en domaine privé, avant le rejet au réseau public, conformément au débit de fuite admissible ci-dessous.

Le débit de fuite admissible pour une pluie de référence décennale (validé par le SATESE-DEE et les Services Techniques) sera alors de :

- 3 litres/seconde pour une surface < 3 hectares.
- 1 litre/seconde/ha pour une surface > 3 hectares.

Il est nécessaire de mettre en place une approche non pas systématique de bassin de rétention, mais plutôt une approche de modelé d'espaces où, grâce à de faibles décaissés, un événement pluvieux important pourra être géré sans qu'il ne provoque de dégâts sur une surface qui, la plupart du temps, est utilisée comme un espace urbain. La conception doit utiliser au mieux la topographie. La granulométrie et la texture des matériaux seront utilement mises à profit pour faciliter l'infiltration et réguler le ruissellement.

Les techniques peuvent être composées de : toiture terrasse réservoir, parking inondable, dépression / noue, fossé drainant, zone temporaire inondable intégrée et paysagère. Pour un souci de pérennité du dispositif, celui-ci sera réalisé, en priorité, à ciel ouvert.

Le rejet des eaux pluviales au caniveau est possible dans certains cas. La demande doit être faite par courrier à l'attention de la commune.

Après autorisation explicite de la commune, le dispositif devra comprendre un tuyau de raccordement en fonte et un sabot en fonte au niveau de la bordure.

La pose, l'entretien et les réparations du dispositif seront à la charge de l'utilisateur.

Ces dispositions ne s'appliquent pas systématiquement aux rejets des eaux pluviales industrielles des installations classées qui pourront, après un traitement adéquat être rejetés directement dans le milieu naturel, selon les prescriptions des services de l'Etat.

Le rabattement de la nappe phréatique ou des sources souterraines dans les réseaux publics d'assainissement est interdit. Pour les nouvelles constructions, tout pompage et rejet au réseau d'assainissement lors des chantiers est préalablement soumis à autorisation auprès du service assainissement.

- Cas de la rétention des eaux pluviales à la parcelle

Les eaux pluviales peuvent être conservées à la parcelle dans des dispositifs de types bacs de rétention, puits d'infiltration ou épandage.

La rétention avec infiltration doit nécessiter au préalable la vérification de la nature du terrain et de sa perméabilité par des études de sols afin de s'assurer que cette technique est possible et n'engendrera pas des désordres au niveau des propriétés environnantes ou pour le milieu naturel.

- Protection des milieux

Les eaux pluviales sont, en principe, non polluées et peuvent être rejetées dans le milieu récepteur sans épuration préalable et sans préjudice pour ce dernier.

Sont considérées comme eaux pluviales contaminées, les eaux pluviales ne respectant pas les critères de qualité de rejet au milieu naturel. A titre d'exemple, sont considérées comme des eaux pluviales contaminées les eaux de ruissellement de parking de plus de 10 places ou de plus de 250 m² de surface.

Les eaux pluviales contaminées sont considérées comme des eaux usées non domestiques.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un prétraitement est nécessaire.

Les eaux issues de parkings de surface de plus de 10 places ou de plus de 250 m² de surface et des voiries subiront un traitement de débouillage-déshuilage avant d'être rejetées dans le réseau interne d'eaux pluviales.

Les eaux issues de parkings souterrains ou couverts de plus de 10 places ou de plus de 250 m² de surface subiront un traitement de débouillage-déshuilage avant d'être rejetées dans le réseau interne d'eaux usées. Le débit de rejet doit être limité selon le principe de calcul en vigueur dans le département. La pollution de temps de pluie doit être laminée et traitée en amont pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel.

- Dispositions propres aux piscines

L'exutoire des bassins devra être raccordé au réseau d'eaux pluviales. Les eaux de nettoyage des plages, des pédiluves, du bassin après vidange ainsi que les eaux de nettoyage des filtres devront être évacuées dans le réseau d'eaux usées.

Préalablement à la vidange du bassin, il sera nécessaire de demander l'accord auprès du service assainissement au moins 48 heures avant la réalisation de cette opération.

L'eau de piscine ne devra pas être traitée dans les 15 jours qui précèdent la vidange.

A 4.3 Réseau d'électricité et télécommunication

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite de distribution d'électricité de caractéristiques suffisantes. Le branchement sur le réseau public est obligatoire.

Les branchements aux réseaux d'électricité et de télécommunication sur le domaine public comme sur les propriétés privées doivent être réalisés en souterrain, sauf difficulté technique reconnue par le service gestionnaire intéressé.

Les coffrets électricité-gaz ne devront pas constituer de saillies et seront dissimulés dans la façade ou dans la partie pleine de la clôture sur rue.

Les paraboles et autres antennes doivent être implantés exclusivement sur la toiture, en retrait de la façade pour être le moins visible possible de la rue.

A 4.4 Collecte des déchets ménagers

Toute construction ou installation nouvelle devra permettre le stockage et l'intégration des conteneurs sur le terrain et mettre en place le tri sélectif.

A 4.5 Réseau d'énergies renouvelables

L'utilisation des énergies renouvelables est recommandée pour l'approvisionnement énergétique des constructions à condition que les dispositifs techniques nécessaires ne soient pas source de nuisances nouvelles pour l'environnement, notamment sonores et qu'ils s'intègrent à l'architecture du bâtiment et aux paysages urbains.

Les aménagements et/ou installations seront strictement réalisés conformément aux réglementations et normes nationales en vigueur, et ce quelle que soient leurs évolutions.

A 4.6 Dispositions spécifique pour les ouvrages RTE

- Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLES A 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

ARTICLE A 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES ET EMPRISES PUBLIQUES

A 6.1 Implantation des constructions : règle générale

Rappel : Conformément à l'article L.111-6 du Code de l'Urbanisme, la distance minimale d'implantation par rapport à l'axe de la RN 104 est de 100 m, la distance minimale d'implantation par rapport à l'axe de la RN 4 est de 75 m. Ces dispositions ne sont pas applicables aux bâtiments à usage d'exploitation agricole, qui pourront s'implanter avec un recul de 5 m minimum.

Par rapport aux autres emprises publiques, un retrait de 5 mètres minimum doit être observé, sauf en ce qui concerne les installations et bâtiments nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, qui pourront s'implanter à l'alignement ou avec un retrait minimum de 3 mètres.

Par rapport à l'alignement de la RD 21, un retrait des constructions de 12 m doit être ménagé. Cette disposition ne s'applique pas aux équipements techniques et collectifs liés aux voiries et réseaux divers.

A 6.2 Implantations des constructions : dispositions particulières

Certaines constructions peuvent être implantées différemment de la règle générale si celles-ci se justifient par :

- Une recherche de continuité avec une construction principale existante contiguë.
- Une recherche esthétique de la construction sur rue.
- Les cas de surélévation ou d'extension d'une construction existante sous réserve de ne pas aggraver l'écart vis-à-vis de la règle existante.
- En vue d'une meilleure insertion du bâtiment avec les constructions limitrophes.
- Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait.

ARTICLE A 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A 7.1 Règle générale pour les limites latérales et de fond de parcelle

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter en limite ou en retrait par rapport aux limites séparatives. En cas de retrait celui-ci sera de 3m minimum.

Les autres constructions ou installations peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait des limites séparatives avec une distance minimum D calculée selon la règle définie ci-dessous.

En cas de retrait, la distance minimale (D) est égale à la demie-hauteur du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

A 7.2 Dispositions particulières pour les constructions existantes et les annexes

La modification, l'extension ou la surélévation d'une construction existante dont l'implantation ne respecte pas l'article 7.1 peuvent être autorisées à condition :

- Que ces travaux n'aggravent pas la situation de la construction au regard de cette règle et que, le cas échéant, les façades créées dans le prolongement ne comportent pas de baies ;

- Ou que les travaux aient pour objectif de permettre une meilleure isolation thermique par l'extérieur dans la limite d'une épaisseur de 0,25m.
- En cas de disposition de cour commune.

ARTICLE A 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN

- Non réglementé.

ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- Non réglementé

ARTICLE A 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

A 10-1 Hauteurs des constructions : dispositions générales

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Pour les autres constructions la hauteur maximale est fixée à 12 m.

ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Rappel :

Le permis de construire peut-être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (art. R 111-26 du Code de l'Urbanisme).

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

A 11-1 Traitement des façades

Les façades-pignons, mitoyennes ou non, laissées à découvert ou à édifier, doivent être traitées en harmonie avec les façades principales et les constructions avoisinantes, notamment les façades-pignons visibles d'une voie publique.

Lors des extensions ou des modifications de façades, les matériaux employés lors de ces aménagements doivent s'harmoniser avec ceux existant sur le bâtiment.

A 11-2 Traitement des toitures

Les éléments techniques en toiture de ventilation, de climatisation, panneaux solaires non intégrés au rampant du toit... seront intégrés à la construction ou masqués par des éléments appropriés tels corniches débordantes, toits, éléments de façade pleins.

Les dispositifs de sécurité tels les gardes corps des balcons, terrasses, les lignes de vie devront figurer au permis de construire et être intégrés à l'harmonie de la façade. Les gardes corps inclinés ne sont autorisés que pour la mise en sécurité des constructions existantes.

A 11-3 Traitement des clôtures

Clôtures

La hauteur totale de toutes les clôtures ne peut dépasser 3,00 m, excepté pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour lesquelles il n'est pas fixé de règle.

Dispositions spécifiques à introduire pour le passage de la faune dans les secteurs repérés par l'OAP trame vertes et bleues

Il sera mis en œuvre des clôtures adaptées permettant le passage de la petite faune terrestre soit par un grillage à maille lâche soit par des pieds de clôture ajourés.

A 11-4 Dispositions diverses

Les citernes ou installations similaires doivent être implantées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique.

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres, doivent être intégrés dans les murs des constructions ou dans les clôtures.

Les locaux techniques doivent être intégrés au volume du bâtiment principal ou prendre en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

A 11-5 Édifices remarquables intéressants ou repérés au plan de zonage

Le document graphique identifie des ensembles bâtis et immeubles que le PLU protège en application de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme parce qu'ils possèdent une composition urbaine et architecturale remarquable, ou constituent un témoignage de la formation et de l'histoire de la ville ou d'un quartier, ou assurent par leur volumétrie un repère particulier dans le paysage urbain, et appartiennent à une séquence architecturale remarquable par son homogénéité.

Il est établi une distinction suivant deux catégories d'éléments patrimoniaux repérés sur le plan de zonage :

- Édifices remarquables : Les bâtiments identifiés comme remarquables sont interdits à la démolition. La restauration des bâtiments ou l'extension de partie de ces bâtiments doit respecter l'ordonnancement de l'ensemble afin de conserver l'unité d'aspect du contexte.
- Édifices intéressants : La restauration ou reconstruction des bâtiments identifiés comme intéressants ou l'extension de partie de ces bâtiments doit respecter l'ordonnancement de l'ensemble afin de conserver l'unité d'aspect du contexte. Il est défini que la démolition de parties d'un bâtiment concerné peut être admise sous réserve de ne pas remettre en cause la qualité architecturale de l'ensemble.

A 11-6 Intégration des panneaux solaires

Les panneaux devront être implantés dans le respect de l'unité de la toiture et en concordance avec les façades. Il est essentiel de positionner correctement les panneaux en toiture pour éviter un morcellement excessif de la couverture ; de respecter obligatoirement la pente existante du toit ; de composer la pose des panneaux en harmonie avec les éléments d'architecture de la façade (emprise et gabarits des baies,

axes des ouvertures) ; de rechercher une implantation dont l'impact sur le domaine public soit limité ; de mettre en place des châssis de teinte sombre et des panneaux ayant un aspect mat, granité ou antireflets pour en limiter l'impact visuel. Les panneaux doivent se substituer aux matériaux en place. En ce qui concerne les panneaux photovoltaïques, ces derniers peuvent être en surimposition. Les solutions photovoltaïques en surimposition sont une alternative aux solutions intégrées au bâti. En effet, les panneaux solaires sont posés sur la toiture et ne nécessitent pas de retirer une partie de la couverture.

ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT

Les dispositions réglementaires concernant le stationnement figurent dans les dispositions générales en toutes zones à l'article 9.7.

A 12.2 Disposition spécifique au secteur Azh

Si la zone Azh est ouverte au public, sont autorisées les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à conditions que ces aires de soient pas cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible.

ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Rappel : tout projet de construction doit faire l'objet d'un relevé des plantations maintenues, supprimées ou créées.

Définition : *Les espaces libres sont les espaces ne comportant aucun ouvrage au-dessus du sol du projet. Ils comprennent des espaces minéraux (allées, cours, des voiries des places de stationnement) des jardins, des éléments techniques à la condition qu'aucun bâti ou édicule ne leur soient associés. Ils devront comprendre des revêtements poreux permettant l'infiltration des eaux de pluies et faire l'objet d'un relevé des plantations existantes avant travaux.*

A 13-1 Règles générales

Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, qui privilégiera la contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.

Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des voiries et des accès doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux ou de dispositifs favorisant l'infiltration.

A 13-2 Espaces verts protégés repérés au plan de zonage

Les espaces verts protégés sont repérés au document graphique au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. Les emprises végétalisées existant sur les terrains concernés sont localisées sur le document graphique de zonage par une trame verte.

La modification de l'état d'un terrain soumis à une prescription d'espace vert protégé n'est admise qu'aux conditions suivantes : elle a pour but d'aménager des sentiers, aires de jeux, pergolas, et autres installations visant à le valoriser et faciliter l'usage de promenade et de détente, elle ne diminue pas notablement la surface en pleine terre, elle maintient ou améliore l'unité générale, la qualité de ses plantations, qu'elles soient conservées ou remplacées.

Certains éléments minéraux ou à dominante minérale peuvent être considérés comme partie intégrante des espaces verts protégés s'ils participent, à l'aménagement paysager de l'espace (allées piétonnières, voies d'accès aux services de secours, emmarchements, etc.). De même, le revêtement de surfaces est admis s'il est nécessaire par la fonction des espaces concernés (cour d'école) et s'il ne porte pas atteinte au développement des plantations existantes.

A 13.2 Disposition spécifique au secteur Azh

Toute plantation d'espèces invasives est interdite.

Il est interdit de planter des haies mono-spécifiques. Il est interdit de planter des essences non locales ou horticoles. Il est recommandé de planter des haies diversifiées d'essences locales dans les nouvelles plantations.

Seuls les travaux visant à améliorer l'écosystème et à le valoriser sont autorisés.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE A 14 : LIMITATION DE LA SURFACE DE PLANCHER

Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Il s'agit des zones naturelles actuellement occupées par des forêts, des boisements, des lisières, des corridors biologiques ou une activité agricole ainsi que des jardins familiaux.

La zone N comprend des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées en application de l'article L 151-13 du code de l'urbanisme (STECAL) qui sont repérés au document graphique de zonage par une zone spécifique Ns.

Elle comprend également un repérage par une étoile au document graphique de zonage des bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site en application de l'article L 151-11 du code de l'urbanisme.

La zone N comprend un secteur Nzh afin d'être compatible avec le SDAGE Seine-Normandie, le SAGE de l'Yerre et le SAGE Marne Confluence, qui fixent notamment comme objectif la protection des zones humides par les documents d'urbanisme. Le règlement intègre les zones humides à un zonage spécifique (le zonage Nzh) avec un règlement propre interdisant certains usages incompatibles avec la préservation de ces milieux naturels fragiles.

RAPPEL

Pour faciliter la compréhension de certains termes utilisés dans le présent chapitre, il conviendra de se référer à la définition des termes réglementaires et au lexique du Titre 1 Article 10. De plus, il est rappelé que les dispositions applicables en toutes zones précisées au Titre 1 Article 9 concernent, naturellement, le présent chapitre.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE N 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

N 1.1 Rappels

Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation.
Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.
La reconstruction à l'identique est soumise aux dispositions générales.

N 1.2 Sont interdits les constructions suivantes

- Toute nouvelle construction autre que celles autorisées à l'article 2
- Toutes les constructions dans la bande de protection de 50 des lisières figurant au plan de zonage.

N 1.3 Sont interdits les aménagements et occupations suivants

- L'implantation, l'extension ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou déclaration préalable préfectorale.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les dépôts de ferrailles, matériaux, combustibles solides ou liquides, ainsi que les entreprises de cassage de voitures et de transformation des matériaux de récupération.
- Les campings, caravanings, dépôts de caravanes et caravanes constituant un habitat.
- Les dépôts, stockages et traitements d'ordures ménagères, résidus urbains ou déchets de matériaux, ferrailles, véhicules hors d'usage, de quelque nature que ce soit.
- Les mares identifiées au plan de zonage en tant qu'éléments naturels à préserver au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme ne peuvent en aucun cas être détruites (par comblement, remblaiement, drainage...). Toute modification de leur alimentation en eau est interdite.

N 1.4 Dispositions spécifiques au secteur Nzh

Sont interdits :

- Tout ouvrage portant atteinte à la zone humide et à son alimentation en eau
- Toute occupation du sol autre que naturelle ou agricole
- Toute utilisation du sol qui va à l'encontre de la protection du milieu. Si un plan de gestion existe, seules les opérations prévues au plan de gestion sont autorisées.

Sont spécifiquement 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 ;
- Les comblements, affouillements, exhaussements ;
- La création de plans d'eau artificiels ;
- Le drainage, le remblaiement ou le comblement, ainsi que les dépôts divers ;
- Le défrichement des landes ;
- L'imperméabilisation des sols ;

ARTICLE N 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont autorisées les occupations du sol non interdites à l'article N1.

N 2.1 Sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances énoncées ci-dessous :

- Les constructions et installations situées dans les secteurs de bruit identifiés au voisinage des infrastructures de transports terrestres sous réserve qu'elles respectent les prescriptions acoustiques définies en application de l'article 13 de la loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit pour chacun de ces secteurs. Les arrêtés sont mentionnés dans le PLU et sont consultables en Mairie.
- Les constructions et installations situées dans les zones des Risques d'Inondations sous réserve qu'elles respectent les limites des plus hautes eaux connues.
- Les constructions et installations situées dans les zones des Risques de retrait gonflement des argiles sous réserve qu'elles respectent les principes de préventions permettant de s'affranchir ou limiter les risques.

N 2.2 Sont notamment autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve du respect des conditions ci-après :

- L'habitat en extension des habitations existantes dans la mesure où l'extension ne représente pas plus de 25 % de l'emprise au sol de la construction existante.
- Les annexes des constructions existantes.
- Les abris de jardins pour les jardins familiaux dans la mesure où l'emprise au sol de chacune des unités n'excède pas 20 m².
- Les constructions destinées aux activités économiques au sein des STECAL définis au plan de zonage dans la mesure où la construction est réalisée en extension de la construction existante et qu'elle n'excède pas 80 m² d'emprise au sol.
- Le changement de destination des bâtiments existants est autorisé sous réserve de respecter les destinations suivantes : hébergement hôtelier, constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, habitation, bureau et exploitations agricoles dans le volume du bâtiment existant.
- Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif destinés à la valorisation des milieux naturels ou récréatifs et les ouvrages RTE pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques
- L'aménagement de pistes cyclables et voiries dans la mesure où elles sont nécessaires à l'entretien, la valorisation, et la découverte des sites et qu'elles prennent en compte le caractère nature environnant

N 2.3 Dispositions spécifiques au secteur Ns

- Les constructions destinées aux activités économiques au sein des STECAL définis au plan de zonage Ns dans la mesure où la construction est réalisée en extension de la construction existante et qu'elle n'excède pas 80 m² d'emprise au sol.

N 2.3 Dispositions spécifiques au secteur Nzh

- Les constructions et installations d'équipements dans le respect du milieu naturel ou agricole, strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion, et à la valorisation du milieu naturel ou agricole pour le public sur des espaces ouverts au public. Ces aménagements sont autorisés sous réserve d'une bonne insertion paysagère et écologique dans le site.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

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

N 3.1 Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité.
- Les caractéristiques des accès des constructions nouvelles doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile, de protection des piétons et d'enlèvement des ordures ménagères et doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.
- Le permis de construire peut-être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut être également refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Sont interdits les accès directs à la RN 104 et à la partie de la RD 604 située à l'Est de la Francilienne.
- Le long de la RD 21, les nouveaux accès ne sont pas autorisés, il convient de consulter le gestionnaire de la voirie départementale avant tout projet.

N 3.2 Voirie, voie secondaire et notion de bon état de viabilité

- La création de voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions de l'article 10 des dispositions générales et présentera les caractéristiques suivantes :
 - Pour les voies de moins de 50 m de long : largeur minimale 5,50 m
 - Pour les voies de 50 m de long ou plus : largeur minimale 7,00 m
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir, notamment quand elles entraînent des manœuvres de véhicules lourds et encombrants.

- Toute voie privée de plus de 30m, se terminant en impasse, doit être aménagée de sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, notamment les véhicules d'incendie et de secours et les véhicules de ramassage des ordures ménagères.
- Sera considéré comme en bon état de viabilité les voies comprenant un traitement de surface de finition capable de supporter les engins de défense et de secours.

N 3.3 Desserte des places de stationnement

- Les places de stationnement réalisées sur une même propriété devront être desservies à partir de l'accès à celle-ci et non directement depuis la voie.

N 3.4 Dispositions spécifique pour les ouvrages RTE

- Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N 4 : DESSERTE DES RESEAUX

N 4.1 Réseau d'alimentation en eau potable

Tous les bâtiments et installations, y compris les extensions, sont assujettis à l'obligation de raccordement aux réseaux publics d'eau potable.

N 4.2 Réseau d'assainissement

Tous les bâtiments et installations, y compris les extensions, sont assujettis à l'obligation de raccordement aux réseaux publics d'assainissement de type séparatif, lorsqu'ils existent, ou au réseau unitaire. Les réseaux internes à la parcelle privative seront de type séparatif et devront respecter l'ensemble des dispositions réglementaires relatives à l'assainissement et à la gestion des eaux pluviales. L'utilisateur est responsable du bon raccordement des eaux usées qu'il génère sur le réseau public correspondant ; il en va de même pour les eaux pluviales, dans la mesure où un rejet au service public des eaux pluviales a été préalablement autorisé.

Réseau d'assainissement d'eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques et conformément aux réglementations en vigueur lorsqu'il existe.

Le cas échéant toute construction ou installation nouvelle devra posséder un assainissement non collectif conformément aux réglementations en vigueur.

Réseau d'assainissement pluvial

Toute construction ou installation nouvelle doit être, soit raccordée au réseau public d'eaux pluviales, soit équipée d'un système de rétention des eaux pluviales à la parcelle.

La gestion des eaux de pluie à la parcelle est préconisée (puisard, épandage, récupération, ...) si la nature du sol le permet.

- Cas du raccordement des eaux pluviales au réseau public d'eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle se raccordant au réseau d'eaux pluviales collectif devra respecter les caractéristiques et la réglementation en vigueur.

Pour tout nouveau projet (hors pavillon individuel), il sera demandé une rétention en domaine privé, avant le rejet au réseau public, conformément au débit de fuite admissible ci-dessous.

Le débit de fuite admissible pour une pluie de référence décennale (validé par le SATESE-DEE et les Services Techniques) sera alors de :

- 3 litres/seconde pour une surface < 3 hectares.
- 1 litre/seconde/ha pour une surface > 3 hectares.

Il est nécessaire de mettre en place une approche non pas systématique de bassin de rétention, mais plutôt une approche de modelé d'espaces où, grâce à de faibles décaissés, un événement pluvieux important pourra être géré sans qu'il ne provoque de dégâts sur une surface qui, la plupart du temps, est utilisée comme un espace urbain. La conception doit utiliser au mieux la topographie. La granulométrie et la texture des matériaux seront utilement mises à profit pour faciliter l'infiltration et réguler le ruissellement.

Les techniques peuvent être composées de : toiture terrasse réservoir, parking inondable, dépression /noue, fossé drainant, zone temporaire inondable intégrée et paysagère. Pour un souci de pérennité du dispositif, celui-ci sera réalisé, en priorité, à ciel ouvert.

Le rejet des eaux pluviales au caniveau est possible dans certains cas. La demande doit être faite par courrier à l'attention de la commune.

Après autorisation explicite de la commune, le dispositif devra comprendre un tuyau de raccordement en fonte et un sabot en fonte au niveau de la bordure.

La pose, l'entretien et les réparations du dispositif seront à la charge de l'utilisateur.

Ces dispositions ne s'appliquent pas systématiquement aux rejets des eaux pluviales industrielles des installations classées qui pourront, après un traitement adéquat être rejetés directement dans le milieu naturel, selon les prescriptions des services de l'Etat.

Le rabattement de la nappe phréatique ou des sources souterraines dans les réseaux publics d'assainissement est interdit. Pour les nouvelles constructions, tout pompage et rejet au réseau d'assainissement lors des chantiers est préalablement soumis à autorisation auprès du service assainissement.

- Cas de la rétention des eaux pluviales à la parcelle

Les eaux pluviales peuvent être conservées à la parcelle dans des dispositifs de types bacs de rétention, puits d'infiltration ou épandage.

La rétention avec infiltration doit nécessiter au préalable la vérification de la nature du terrain et de sa perméabilité par des études de sols afin de s'assurer que cette technique est possible et n'engendrera pas des désordres au niveau des propriétés environnantes ou pour le milieu naturel.

- Protection des milieux

Les eaux pluviales sont, en principe, non polluées et peuvent être rejetées dans le milieu récepteur sans épuration préalable et sans préjudice pour ce dernier.

Sont considérés comme eaux pluviales contaminées, les eaux pluviales ne respectant pas les critères de qualité de rejet au milieu naturel. A titre d'exemple, sont considérées comme des eaux pluviales contaminées les eaux de ruissellement de parking de plus de 10 places ou de plus de 250 m² de surface.

Les eaux pluviales contaminées sont considérées comme des eaux usées non domestiques.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un prétraitement est nécessaire.

Les eaux issues de parkings de surface de plus de 10 places ou de plus de 250 m² de surface et des voiries subiront un traitement de débouillage-déshuilage avant d'être rejetées dans le réseau interne d'eaux pluviales.

Les eaux issues de parkings souterrains ou couverts de plus de 10 places ou de plus de 250 m² de surface subiront un traitement de débouillage-déshuilage avant d'être rejetées dans le réseau interne d'eaux usées. Le débit de rejet doit être limité selon le principe de calcul en vigueur dans le département. La pollution de temps de pluie doit être laminée et traitée en amont pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel.

- Dispositions propres aux piscines

L'exutoire des bassins devra être raccordé au réseau d'eaux pluviales. Les eaux de nettoyage des plages, des pédiluves, du bassin après vidange ainsi que les eaux de nettoyage des filtres devront être évacuées dans le réseau d'eaux usées.

Préalablement à la vidange du bassin, il sera nécessaire de demander l'accord auprès du service assainissement au moins 48 heures avant la réalisation de cette opération.

L'eau de piscine ne devra pas être traitée dans les 15 jours qui précèdent la vidange.

N 4.3 Réseau d'électricité et télécommunication

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite de distribution d'électricité de caractéristiques suffisantes. Le branchement sur le réseau public est obligatoire.

Les branchements aux réseaux d'électricité et de télécommunication sur le domaine public comme sur les propriétés privées doivent être réalisés en souterrain, sauf difficulté technique reconnue par le service gestionnaire intéressé.

Les coffrets électricité-gaz ne devront pas constituer de saillies et seront dissimulés dans la façade ou dans la partie pleine de la clôture sur rue.

Les paraboles et autres antennes doivent être implantées exclusivement sur la toiture, en retrait de la façade pour être le moins visible possible de la rue.

N 4.4 Collecte des déchets ménagers

Toute construction ou installation nouvelle devra permettre le stockage et l'intégration des conteneurs sur le terrain et mettre en place le tri sélectif.

N 4.5 Réseau d'énergies renouvelables

L'utilisation des énergies renouvelables est recommandée pour l'approvisionnement énergétique des constructions à condition que les dispositifs techniques nécessaires ne soient pas source de nuisances nouvelles pour l'environnement, notamment sonores et qu'ils s'intègrent à l'architecture du bâtiment et aux paysages urbains.

Les aménagements et/ou installations seront strictement réalisés conformément aux réglementations et normes nationales en vigueur, et ce quelle que soient leurs évolutions.

N 4.6 Dispositions spécifique pour les ouvrages RTE

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLES N 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

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

N 6.1 Implantation des constructions : règle générale

Rappel : Conformément à l'article L.111-6 du Code de l'urbanisme, la distance minimale d'implantation par rapport à l'axe de la RN 104 est de 100 m, la distance minimale d'implantation par rapport à l'axe de la RD 604 est de 75 m.

Par rapport aux autres emprises publiques, un retrait de 5 mètres minimum doit être observé sauf en ce qui concerne les services publics ou d'intérêt collectif qui pourront s'implanter à l'alignement ou avec un retrait. En cas de retrait celui-ci sera de 3m minimum.

Par rapport à l'alignement de la RD 21, un retrait des constructions de 12 m doit être ménagé. Cette disposition ne s'applique pas aux équipements techniques et collectifs liés aux voiries et réseaux divers.

N 6.2 Implantations des constructions : dispositions particulières

Certaines constructions peuvent être implantées différemment de la règle générale si celles-ci se justifient par :

- Une recherche de continuité avec une construction principale existante contiguë.
- Une recherche esthétique de la construction sur rue.
- Les cas de surélévation ou d'extension d'une construction existante sous réserve de ne pas aggraver l'écart vis-à-vis de la règle existante.
- En vue d'une meilleure insertion du bâtiment avec les constructions limitrophes.
- Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait.

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

N 7.1 Règle générale pour les limites latérales et les limites de fond de parcelle

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter en limite ou en retrait. En cas de retrait celui-ci sera de 3m minimum.

Les autres constructions ou installations peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait des limites séparatives avec une distance minimum D calculée selon la règle définie ci-dessous.
En cas de retrait, la distance minimale (D) est égale à la de mi-hauteur du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

N 7.2 Dispositions particulières pour les constructions existantes et les annexes

La modification, l'extension ou la surélévation d'une construction existante dont l'implantation ne respecte pas l'article 7.1 peuvent être autorisées à condition :

- Que ces travaux n'aggravent pas la situation de la construction au regard de cette règle et que, le cas échéant, les façades créées dans le prolongement ne comportent pas de baies ;
- Ou que les travaux aient pour objectif de permettre une meilleure isolation thermique par l'extérieur dans la limite d'une épaisseur de 0,25m.
- En cas de disposition de cour commune.

ARTICLE N 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN

- Non réglementé

ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- Non réglementé

ARTICLE N 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Pour les constructions nécessaires aux jardins familiaux, la hauteur maximale est fixée à 3 m.

Pour les constructions autorisées à l'article 2, la hauteur ne pourra excéder celle de la construction existante.

ARTICLE N 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Rappel :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (art. R 111-26 du Code de l'Urbanisme).

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

N 11-1 Traitement des façades

Lors des extensions ou des modifications de façades, les matériaux employés lors de ces aménagements doivent s'harmoniser avec ceux existant sur le bâtiment.

N 11-2 Traitement des toitures

Sont autorisées pour les extensions et les surélévations ou modifications de bâtiments existants :

- les toitures en pentes
- les toiture-terrasse sont autorisées dans la mesure où elles sont directement accessibles horizontalement depuis un niveau habité de la construction.
- les toiture-terrasse non accessibles sont autorisées lorsqu'elles ne représentent pas plus de 15% des toitures et à condition de respecter au moins une des conditions ci-dessous :
 - Lorsqu'elles sont destinées à recevoir des équipements techniques liés à la mise en œuvre de recherche d'énergies renouvelables nécessitant un entretien (capteurs solaires, pompes à chaleur, éolien...)
 - Lorsqu'elles permettent de favoriser la récupération des eaux pluviales et le zéro rejet
 - Lorsqu'elles sont végétalisées

Dans tous ces cas, les éléments techniques en toiture de ventilation, de climatisation, panneaux solaires non intégrés au rampant du toit... seront intégrés à la construction ou masqués par des éléments appropriés tels corniches débordantes, toits, éléments de façade pleins.

Les matériaux de couvertures seront exclusivement constitués de tuiles, de zinc ou d'ardoises, les autres matériaux ne pourront être utilisés que s'ils sont support de végétalisation.

Les dispositifs de sécurité tels les gardes corps des balcons, terrasses, les lignes de vie devront figurer au permis de construire et être intégrés à l'harmonie de la façade. Les gardes corps inclinés ne sont autorisés que pour la mise en sécurité des constructions existantes.

N 11-3 Traitement des clôtures

Les clôtures doivent être réalisées en harmonie de matériaux avec les constructions principales et doivent s'intégrer au milieu naturel environnant.

L'utilisation de matériaux provisoires, de palplanches de béton, de claustra de béton et l'utilisation à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdite.

Dispositions spécifiques à introduire pour le passage de la faune dans les secteurs repérés par l'OAP trame vertes et bleues

Il sera mis en œuvre des clôtures adaptées permettant le passage de la petite faune terrestre soit par un grillage à maille lâche soit par des pieds de clôture ajourés.

La hauteur totale de toutes les clôtures ne peut dépasser 3,00 m, excepté pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour lesquelles il n'est pas fixé de règle.

N 11-4 Annexes

Les annexes doivent être conçues en harmonie de volume et de matériaux avec les constructions principales.

L'utilisation de matériaux provisoires est interdite (tôle ondulée, fibro-ciment..) et l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

N 11-5 Dispositions diverses.

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres, doivent être intégrés dans les murs des constructions ou dans les clôtures.

Les locaux techniques doivent être intégrés au volume du bâtiment principal ou prendre en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

N 11-6 Édifices remarquables intéressants ou repérés au plan de zonage

Le document graphique identifie des ensembles bâtis et immeubles que le PLU protège en application de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme parce qu'ils possèdent une composition urbaine et architecturale remarquable, ou constituent un témoignage de la formation et de l'histoire de la ville ou d'un quartier, ou assurent par leur volumétrie un repère particulier dans le paysage urbain, et appartiennent à une séquence architecturale remarquable par son homogénéité.

Il est établi une distinction suivant deux catégories d'éléments patrimoniaux repérés sur le plan de zonage :

- Édifices remarquables : Les bâtiments identifiés comme remarquables sont interdits à la démolition. La restauration des bâtiments ou l'extension de partie de ces bâtiments doit respecter l'ordonnancement de l'ensemble afin de conserver l'unité d'aspect du contexte.
- Édifices intéressants : La restauration ou reconstruction des bâtiments identifiés comme intéressants ou l'extension de partie de ces bâtiments doit respecter l'ordonnancement de l'ensemble afin de conserver l'unité d'aspect du contexte. Il est défini que la démolition de parties d'un bâtiment concerné peut être admise sous réserve de ne pas remettre en cause la qualité architecturale de l'ensemble.

N 11-7 Intégration des panneaux solaires

Les panneaux devront être implantés dans le respect de l'unité de la toiture et en concordance avec les façades. Il est essentiel de positionner correctement les panneaux en toiture pour éviter un morcellement excessif de la couverture ; de respecter obligatoirement la pente existante du toit ; de composer la pose des panneaux en harmonie avec les éléments d'architecture de la façade (emprise et gabarits des baies, axes des ouvertures) ; de rechercher une implantation dont l'impact sur le domaine public soit limité ; de mettre en place des châssis de teinte sombre et des panneaux ayant un aspect mat, granité ou antireflets pour en limiter l'impact visuel. Les panneaux doivent se substituer aux matériaux en place .

ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT

Les dispositions réglementaires concernant le stationnement figurent dans les dispositions générales en toutes zones à l'article 9.7.

A 12.2 Disposition spécifique au secteur Nzh

Si la zone nzh est ouverte au public, sont autorisées les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à conditions que ces aires de soient pas cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible.

ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Rappel : tout projet de construction doit faire l'objet d'un relevé des plantations maintenues, supprimées ou créées.

Définition : *Les espaces libres sont les espaces ne comportant aucun ouvrage au-dessus du sol du projet. Ils comprennent des espaces minéraux (allées, cours, des voiries des places de stationnement) des jardins, des éléments techniques à la condition qu'aucun bâti ou édicule ne leur soient associés. Ils devront comprendre des revêtements poreux permettant l'infiltration des eaux de pluies et faire l'objet d'un relevé des plantations existantes avant travaux.*

N 13-1 Règles générales

Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.

Les clôtures et murs d'enceintes devront être accompagnés de plantations et d'espaces libres entre ceux-ci et le domaine public sur une largeur d'au moins 2,50 m.

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les arbres de haute tige existants, en bonne santé phytosanitaire, doivent être conservés. Les abattages ne pourront être autorisés que s'ils sont nécessaires à l'implantation des extensions ou à l'établissement des accès nécessaires.

Les revêtements de sol utilisés doivent être perméables.

Un arbre de haute tige par tranche de 150 m² de terrain libre doit être planté + 1 arbre pour quatre places de stationnement extérieures.

Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, qui privilégiera la contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.

Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des voiries et des accès doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux ou de dispositifs favorisant l'infiltration.

N 13-2 Espaces boisés classée repérés au plan de zonage

Le plan de zonage délimite au sein des zones des espaces boisés classés en application de l'article L113-1 du code de l'urbanisme dont les dispositions sont rappelées à l'article 4 des dispositions générales.

N 12-3 Disposition spécifique au secteur Nzh

Toute plantation d'espèces invasives est interdite.

Il est interdit de planter des haies mono-spécifiques. Il est interdit de planter des essences non locales ou horticoles. Il est recommandé de planter des haies diversifiées d'essences locales dans les nouvelles plantations.

Seuls les travaux visant à améliorer l'écosystème et à le valoriser sont autorisés.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D’OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE N 14 : LIMITATION DE LA SURFACE DE PLANCHER

Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014