

Département de la Seine et Marne



Commune de Quincy- Voisis

Plan Local d'Urbanisme

**Document
n°4**

Règlement

Arrêté par délibération du Conseil Municipal en date du : 9 novembre 2017

Approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du : 26 septembre 2019

Approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du : 11 décembre 2025

Sommaire

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES	3
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE	9
CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	11
CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB	21
CHAPITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC	31
CHAPITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD	41
CHAPITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE	49
CHAPITRE VI – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH	55
CHAPITRE VII – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UR	63
CHAPITRE VIII – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX	67
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	75
CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU	77
CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUE	85
CHAPITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU	91
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE	95
CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	97
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE	105
CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	107
TITRE VI : ANNEXES :	115
ANNEXE 1 DEFINITIONS	117
ANNEXE 2 LISTE DE VÉGÉTAUX DE RÉFÉRENCE	119

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément à l'article R.123-9 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique à tout le territoire de la commune de Quincy-Voisins.

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DU SOL

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- 1) les servitudes d'utilité publique créées en l'application de législations particulières conformément à l'article L.151-43 du code de l'urbanisme.
- 2) les articles : R.111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21 du code de l'urbanisme ci-après :

Article R.111-2 du code de l'urbanisme : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Article R.111-4 du code de l'urbanisme : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R.111-15 du code de l'urbanisme : Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R.111-21 du code de l'urbanisme : Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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 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.

ARTICLE 3 -DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le PLU divise le territoire intéressé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles.

I - ZONES URBAINES (U)

On retrouve à Quincy-Voisins 7 zones U distinctes :

La zone **UA** comprend les centres traditionnels de Quincy et de Voisins. Cette zone correspond aujourd'hui à la centralité du bourg, avec une belle mixité fonctionnelle dans le secteur de Quincy et une zone plutôt dédiée à l'habitat dans le secteur de Voisins.

La zone **UB** correspond aux espaces urbanisés « anciens » qui ont constitué la première phase du développement urbain de la commune soit sous la forme d'opérations groupées ou de constructions diffuses. Cette zone a pour vocation d'accueillir principalement des habitations et leurs annexes et dépendances. La profondeur maximale d'implantation des constructions principales est limitée à 60 mètres à partir de l'alignement des voies et emprises publiques.

La zone **UC** correspond aux extensions récentes aménagées par opérations groupées ou du diffus. Cette zone a pour vocation d'accueillir principalement des habitations et leurs annexes et dépendances au sein d'un tissu urbain constitué. La profondeur maximale d'implantation des constructions principales est limitée à 40 mètres à partir de l'alignement des voies et emprises publiques.

La zone **UD** est une zone présentant de l'habitat construit sous forme d'opérations d'ensemble du Champ-Madame, plus dense et avec du petit collectif. La zone UD comporte un secteur spécifique :

- **UDa** qui correspond aux petits collectifs.

La zone **UE** correspond aux secteurs accueillant uniquement des équipements publics et dont cette vocation est à maintenir.

La zone **UH** correspond aux hameaux que l'on retrouve sur la commune : Moulignon, Plailly, les Gouaix et Ségy. Cette zone englobe le bâti traditionnel comme les extensions récentes.

La zone **UR** correspond aux emprises des autoroutes A4 et A140 qui traversent le territoire communal

La zone **UX** correspond aux zones d'activités économiques existantes sur le territoire communal. La zone UX comporte un secteur spécifique :

- **UXa** qui correspond à la ZAE du Champ Madame.

Il s'agit d'espaces déjà urbanisés et où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à planter. Ce statut dépend du niveau d'équipements (voirie - eau potable - assainissement - électricité et équipements communaux).

Lorsqu'il est insuffisant ou inexistant, la collectivité s'engage à renforcer ou à réaliser ces équipements. Ces zones sont donc immédiatement constructibles.

Néanmoins, **tous les terrains convenablement équipés ne peuvent pour autant être classés en zone urbaine**. La délimitation du zonage doit tenir compte des paramètres suivants :

- des parties actuellement non urbanisées,
- de la gestion économe de l'espace,
- de la qualité des terres agricoles,
- de l'intérêt des sites et milieux naturels et humides,
- etc...

II - ZONES A URBANISER (AU)

Les zones à urbaniser sont des zones équipées ou non, peu ou pas construites, dans lesquelles la construction est limitée, interdite, ou soumise à des conditions spéciales.

Ces zones constituent en quelque sorte des "réserves foncières" en vue de l'extension future de l'urbanisation. Leur programmation est prévue dans les OAP.

La zone 1AU est un secteur d'urbanisation à court ou moyen terme, immédiatement urbanisable. Elle a vocation à accueillir principalement de l'habitat.

La zone 1AUE est une zone d'urbanisation future. Elle a pour vocation d'accueillir principalement un ou plusieurs équipements publics.

La zone 2AU est une zone destinée au développement futur de la commune, dont l'ouverture à l'urbanisation sera soumise à une modification du document.

III - ZONES AGRICOLES (A)

La zone **A** correspond aux terres cultivées, équipées ou non, peu ou pas construites, dans lesquelles la construction est limitée, interdite, ou soumise à des conditions spéciales.

Cette zone recouvre les terrains à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Cette délimitation contribue au maintien de la vocation de ces espaces.

La zone A accueille deux secteurs :

- **Ac** : secteur agricole correspondant à la ferme de Charny, accueillant d'ors et déjà des activités tertiaires et pour lequel des changements de destination sont possibles au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme.
- **Ap** : secteur agricole présentant un intérêt paysager pour la commune, au sein duquel toute construction est interdite.

IV - ZONES NATURELLES (N)

La zone N est une zone équipée ou non, peu ou pas construite, dans laquelle la construction est limitée, interdite, ou soumise à des conditions spéciales. La zone naturelle englobe les terrains qui méritent d'être préservés en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels ou du rôle qu'ils jouent sur la préservation de la ressource.

La zone N accueille 5 secteurs particuliers :

- **Na** : secteur destiné à l'accueil des gens du voyage
- **Nh** : secteur d'habitat isolé
- **Nja** : secteur de jardin privé, localisé en épaisseur du village
- **Njb** : secteur de jardins familiaux, localisé en cœur d'îlot
- **Nv** : secteur de verger à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

V - AUTRES DISPOSITIONS

Le PLU délimite également :

- **Des emplacements réservés** pour la réalisation ultérieure d'équipements ou ouvrages publics et de programmes de logements à vocation sociale. Le bénéficiaire de cette réserve indique son intention d'achat. Le propriétaire d'un terrain ainsi réservé ne peut plus construire. Il peut mettre le bénéficiaire en demeure d'acquiescer son bien.

- **Des circuits de circulation piétonne à conserver au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme** qui sont repérés sur les documents graphiques et mentionnés en rappel pour la zone concernée.
- **Des Espaces Boisés Classés au titre de l'article L.113-1 alinéa 1 du code de l'urbanisme** qui sont repérés sur les documents graphiques et mentionnés en rappel pour la zone concernée.
- **Des secteurs de zones humides avérées ou potentiellement humides à préserver au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme** qui sont repérés sur les documents graphiques et mentionnés en rappel pour la zone concernée.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Conformément à l'article L.152-3 du code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par un 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.

ARTICLE 5 - DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Enfin, dès son approbation, le Plan Local d'Urbanisme ouvre droit à l'instauration par la commune d'un Droit de Préemption Urbain (D.P.U) sur les zones U et AU conformément aux dispositions de l'article L.211-1 du code de l'Urbanisme. Ce périmètre est indiqué sur un plan annexé au dossier de Plan Local d'Urbanisme conformément à l'article R.123-13 du code de l'urbanisme

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE

CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE : comprend les centres traditionnels de Quincy et de Voisins. Cette zone correspond aujourd'hui à la centralité du bourg, avec une belle mixité fonctionnelle dans le secteur de Quincy et une zone plutôt dédiée à l'habitat dans le secteur de Voisins.

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

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions de l'article R.421-12-d du code de l'urbanisme, et à délibération du conseil municipal, à l'exception des clôtures nécessaires à l'activité agricole et forestière conformément à l'article R.421-2-g.

- La zone UA est en partie soumise au Plan de Prévention des Risques Naturels prévisibles de mouvements de terrain.

- Une partie de la zone UA est concernée par des enveloppes de zones potentiellement humides (identifiées au plan de zonage) à l'intérieur desquelles, sous réserve de la confirmation du caractère humide de la zone (selon les critères de l'arrêté du 24 juin 2008), tout projet d'aménagement supérieur à 1 000 m² de zones humides impactées doit faire l'objet d'un dossier de déclaration (ou de demande d'autorisation pour les projets d'aménagements supérieurs à 10 000 m² de zones humides impactées) au titre de la Loi sur l'Eau.

- Une partie de la zone UA est concernée par un secteur de mixité sociale selon l'article L.151-15 du CU.

ARTICLE UA 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- ✓ Les constructions industrielles
- ✓ Les constructions agricoles
- ✓ Les installations classées pour la protection de l'environnement
- ✓ Les terrains de camping et de caravanage, les garages collectifs de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs
- ✓ Le stationnement de caravanes isolées
- ✓ Le stationnement de résidences mobiles
- ✓ Les affouillements et les exhaussements de sol qui n'ont pas de rapport direct avec des travaux de construction, d'aménagement d'espaces libres ou de réalisation d'ouvrages publics.

ARTICLE UA 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent par dérogation à chaque parcelle ainsi divisée, conformément à l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme.

Sont admises sous conditions :

- ✓ Les constructions à destination d'hébergement hôtelier, de bureaux, de commerce, d'artisanat ou d'entrepôt à condition que leur surface de plancher n'excède pas 250 m².
- ✓ La reconstruction à l'identique des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU.
- ✓ L'aménagement des constructions existantes à destination d'habitation lors de l'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme, dont les caractéristiques ne sont pas compatibles avec le règlement de la zone ainsi que leur extension dans la limite de 20% de l'emprise au sol à la même date de référence.
- ✓ Le stationnement d'une caravane isolée ou d'une résidence mobile sur la propriété où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.
- ✓ Les logements collectifs à condition :
 - ✓ qu'au moins un logement social soit créé par tranche de 4 logements construits.
 - ✓ que soit prévu un local destiné aux containers nécessaires au tri sélectif et aux ordures ménagères. Ce local fermé et couvert doit être intégré à une des constructions principales. La surface de ce local doit être conforme aux normes suivantes :
 - ✓ entre 3 et 5 logements : 5 mètres carrés minimum d'emprise au sol
 - ✓ au-delà de 5 logements : une surface équivalente à 1m² d'emprise au sol par logement.
- ✓ Dans le secteur identifié sur le plan de zonage en prescription L.151-15 du CU, les logements sont autorisés en respectant 100% de logements locatifs sociaux.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

3.1. Accès :

Pour être constructible, un terrain devra avoir accès à une voie, publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. Les caractéristiques des accès devront permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Leur largeur minimale est de 3,5 mètres.

Lorsque l'accès particulier au terrain se fera par l'intermédiaire d'un passage privé, celui-ci devra présenter les caractéristiques suivantes :

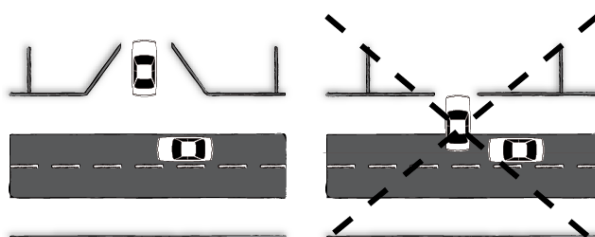
- Avoir au moins 4 mètres de largeur de bande carrossable,
- Avoir un maximum de 50 mètres de longueur,
- Desservir au plus 5 maisons individuelles ou établissements soumis à des conditions particulières à l'article UA2 pour un total de 250 m² de surface de plancher.

Toute création d'entrée charretière sera à la charge du pétitionnaire.

Les trottoirs seront traités en enrobé de teinte noire.

Si les accès sont munis d'un système de fermeture, celui-ci doit être situé en retrait d'au moins 5 mètres de l'alignement, afin de ne pas gêner la circulation.

Illustration



3.2. Voirie :

Les voies nouvelles devront avoir des caractéristiques qui correspondent à la circulation prévisible ainsi qu'à la circulation des véhicules de sécurité et de ramassage des ordures ménagères. Elles devront avoir une bande carrossable de 5 mètres de largeur minimum et 2 trottoirs de 1,5 mètre de largeur minimum.

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

Toute voie en impasse devra comporter dans sa partie terminale, un dispositif de retournement en marche avant, de préférence circulaire, permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics, de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UA 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1 – Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution. Le raccordement doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur.

2 – Assainissement :

EAUX USÉES : Tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux usées dans le réseau collectif d'assainissement. Tout raccordement se fera selon les dispositions législatives et réglementaires en vigueur et l'autorisation des services compétents.

EAUX PLUVIALES : La gestion des eaux pluviales est de la responsabilité du propriétaire.

Les eaux pluviales seront gérées tant à la parcelle qu'à l'échelle du périmètre de projet. Toutefois si en raison de la nature des sols, ou en raison d'incapacité technique les eaux pluviales ne peuvent faire l'objet d'un traitement à l'échelle de la parcelle ou du périmètre de projet, un rejet vers l'extérieur pourra être autorisé après accord du service gestionnaire et sous réserve de respecter un débit de fuite maximal de l'ordre de 3 litres/s.

Le traitement des eaux pluviales de voirie devra être réalisé par l'aménageur dans le cas de toute opération nécessitant la création de voirie nouvelle.

3 – Autres réseaux

L'enfouissement des réseaux sera demandé en fonction des possibilités techniques de réalisation.

Tout transformateur ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire au déplacement des riverains et à contribuer à la mise en valeur du paysage.

4 - Protection sanitaire

De part et d'autre de l'aqueduc de la Dhuis, outre la zone de protection rapprochée de 13 mètres, il est institué une zone de protection sanitaire de 40 mètres (voir Annexes n°2 et 5 du présent PLU).

Toute demande d'autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol devra être soumise pour avis à Val d'Europe Agglomération.

ARTICLE UA 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

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

Toute construction nouvelle doit respecter les règles suivantes :

- Implantation à l'alignement actuel ou futur des voies publiques pour les terrains ayant un accès direct à la voie publique. Cette disposition ne s'appliquera pas lorsque le projet se situe dans un secteur où les constructions existantes sont édifiées en retrait de l'alignement, dans ce cas, le retrait par rapport à l'alignement sera au minimum de 5 mètres.
- Implantation à l'alignement actuel des voies privées et/ou en observant une marge de recul par rapport à cet alignement d'au moins 5 mètres pour les terrains ayant un accès par l'intermédiaire d'un passage privé ou d'un passage aménagé sur fonds voisin.
- Les saillies et encorbellements sur le domaine public ou privé des voies sont interdits.
- Au-delà d'une bande de 60 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement actuel ou futur des voies publiques, toute construction est interdite.
- Aucune construction ne pourra être édifiée à moins de 6 mètres des berges des cours d'eau.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations des équipements et des services publics et d'intérêt collectif.

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

Les constructions seront implantées :

- Sur au moins une limite séparative
- Et/ou avec un recul au moins égal à 4 mètres pour les façades présentant une ou plusieurs ouvertures et avec un minimum de 2,5 mètres pour les façades aveugles.
- Aucune construction ne pourra être édifiée à moins de 6 mètres des berges des cours d'eau.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux constructions de moins de 25 m² d'emprise au sol et de moins de 3 mètres de hauteur au point le plus haut.
- aux constructions et installations des équipements et des services publics et d'intérêt collectif.

ARTICLE UA 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est autorisée à condition que la distance comptée horizontalement entre tous points des bâtiments soit :

- De 8 mètres pour les constructions de plus de 40 m² d'emprise au sol
- De 2 mètres pour les constructions de moins de 40 m² d'emprise au sol.

ARTICLE UA 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 50% de la superficie de la propriété. Toutefois, cette emprise pourra être portée à 75% pour les bâtiments dont le rez-de-chaussée est affecté à un usage commercial, de services, d'artisanat ou de bureaux.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations des équipements et des services publics et d'intérêt collectif.

ARTICLE UA 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Les constructions nouvelles doivent respecter les règles suivantes :

- La hauteur de façade mesurée du sol naturel à l'égout de toit (gouttière) ou à l'acrotère n'excèdera pas 7 mètres,
- Le niveau bas des rez-de-chaussée des constructions individuelles ne pourra être surélevé de plus de 0,60 mètre au-dessus du point le plus haut du sol naturel.

Ne sont pas soumis à ces règles les équipements publics d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE UA 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Article R.111-21 du code de l'urbanisme : Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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.

Toiture

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

Les constructions à usage d'habitat de plus de 3 mètres de hauteur à l'égout de toit ou à l'acrotère doivent comporter une toiture recouverte par des tuiles de couleur vieillie, composée d'au moins 2 versants dont la pente sera comprise entre 35 et 45° sans aucun débord sur les pignons.

La ligne principale de faitage sera parallèle ou perpendiculaire à l'alignement ou aux limites séparatives latérales de la propriété.

Ces dispositions pourront ne pas être imposées en cas d'adjonction à une construction existante ou s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine dont l'intégration dans l'environnement aura été particulièrement étudiée.

L'éclaircissement éventuel des combles sera assuré par des ouvertures en fenêtre de toit ou lucarne dont la somme des largeurs ne devra pas excéder la moitié de la longueur de la toiture.

Structure des façades, matériaux et couleurs

Les éléments architecturaux traditionnels, de décor et de modénature existants (chaînages, soubassements, encadrements, corniches...) notamment en brique et pierre devront être conservés et laissés apparents.

Ces éléments architecturaux traditionnels en brique ou pierre ne devront pas être peints.

Les tons des murs, menuiseries, huisseries, boiseries, doivent s'harmoniser entre eux et avec ceux des constructions anciennes de la zone.

Les matériaux destinés à être revêtus (parpaings, etc...) ne peuvent être laissés apparents, y compris pour le soubassement.

Les façades présentant une longueur sur rue de plus de 20 mètres devront comporter des changements de modénatures et de traitement architectural de nature à rompre l'uniformité.

Clôtures

Elles seront constituées :

- A l'alignement des voies par des murs de maçonnerie d'aspect et de couleur s'intégrant dans le paysage ou identiques aux murs de construction auxquels elles se raccordent ou par des haies vives adossées à un barreaudage à clairevoie comportant un muret de fondation dont la hauteur n'excédera pas 0,80 mètre. La hauteur totale de la clôture n'excédera pas 2 mètres.
- Sur les limites séparatives soit par des murs semblables, soit par des haies-vives adossées à un grillage métallique comportant ou non un muret de fondation dont la hauteur n'excédera pas 0,80 mètre. La hauteur totale de la clôture n'excédera pas 2 mètres, exception faite des piliers et portails.

Les matériaux destinés à être revêtus (parpaings, plaque béton, etc...) ne peuvent être laissés apparents, y compris pour le soubassement.

ARTICLE UA 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement lié au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées affectées à la circulation publique.

A cet effet, il devra être réalisé sur le terrain d'assiette de l'opération des aires de stationnement dont les normes sont définies ci-après.

Les places accessibles aux personnes à mobilité réduite ne feront pas partie du total imposé, elles seront réalisées en complément.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modifications dans le niveau de trottoir. Leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 10%.

Chaque emplacement doit répondre aux normes minimales suivantes :

Longueur : 5 mètres ; largeur : 3 mètres ; dégagement : 6 mètres.

HABITAT INDIVIDUEL OU COLLECTIF :

2 places de stationnement extérieures par logement, dont une pourra être couverte et close au maximum sur une façade, y compris pour les changements de destination.

Il sera admis une place de stationnement seulement pour un studio d'une surface de plancher inférieure à 25 m².

En habitat collectif :

L'accès des aires de stationnement sur la voie publique sera unique.

Réaliser un local destiné au stationnement des vélos, deux-roues et poussettes. Ce local doit être intégré à une des constructions principales. La surface de ce local doit être conforme aux normes suivantes :

- pour 2 logements : 5 mètres carrés minimum d'emprise au sol
- au-delà de 2 logements : une surface équivalente à 2 m² d'emprise au sol par logement.

En habitat financé par un prêt aidé par l'Etat, le nombre de places de stationnement sera celui indiqué par les lois et règlements en vigueur au moment du dépôt de la demande de permis de construire.

BUREAUX PRIVES OU PUBLICS

1 place pour 55 m² de surface de plancher.

POUR LES ETABLISSEMENTS COMMERCIAUX, LES ENTREPOTS, L'ARTISANAT

3 places pour ceux développant moins de 100 m² de surface de plancher ; 5 places pour les autres.

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

POUR L'HEBERGEMENT HOTELIER

1 place pour une chambre d'hôtel, 1 place pour 10 m² de salle de restauration.

POUR LES AUTRES TYPES DE CONSTRUCTIONS

Le nombre de place de stationnement devra être déterminé en fonction des besoins liés à l'usage et la destination de la construction.

STATIONNEMENT DES VELOS

Les parcs de stationnement des vélos doivent être aménagés dans des locaux couverts, fermés, éclairés, facilement accessibles (de plain-pied de préférence et proches des accès), avec une surface minimale de 3 m².

Les garages à vélos doivent être aménagés sur la base de :

- Pour l'habitat collectif : un minimum de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².
- Pour les bureaux : au moins 1,5 % de la surface de plancher, pouvant être répartis en plusieurs emplacements.
- Pour les activités-commerces de plus de 500 m² de surface de plancher, industries et équipements publics : à minima une place pour dix employés – à compléter par une offre de stationnement deux-roues pour les visiteurs en fonction de la fréquentation estimée.
- Etablissements scolaires : 1 place pour huit à douze élèves.

ARTICLE UA 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Obligation de planter : les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces locales (voir annexe n°2 du présent règlement).

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés sur un minimum de 40 % de leur superficie et à raison d'un arbre de moyenne tige ou fruitier au moins par 200 m².

Toute plantation, y compris pour les haies, sera définie en fonction de la liste des essences locales présentée en annexe 2 du présent règlement.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

SECTION IV – OBLIGATIONS IMPOSEES A DES CONSTRUCTIONS PARTICULIERES

ARTICLE UA 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non règlementé

ARTICLE UA 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Tout nouveau projet de construction ou toute nouvelle opération d'aménagement devra prévoir son raccordement futur aux réseaux de communication électronique à haut débit (fibre optique,...) par l'implantation de fourreau d'attente à même de permettre une diffusion et raccordement aisés à ces réseaux.

CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE : la zone UB correspond aux espaces urbanisés « anciens » qui ont constitué la première phase du développement urbain de la commune soit sous la forme d'opérations groupées ou de constructions diffuses. Cette zone a pour vocation d'accueillir principalement des habitations et leurs annexes et dépendances. La profondeur maximale d'implantation des constructions principales est limitée à 60 mètres à partir de l'alignement des voies et emprises publiques.

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

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions de l'article R.421-12-d du code de l'urbanisme, et à délibération du conseil municipal, à l'exception des clôtures nécessaires à l'activité agricole et forestière conformément à l'article R.421-2-g.

- La zone UB est en partie soumise au Plan de Prévention des Risques Naturels prévisibles de mouvements de terrain.

- Une partie de la zone UB est concernée par des enveloppes de zones potentiellement humides (identifiées au plan de zonage) à l'intérieur desquelles, sous réserve de la confirmation du caractère humide de la zone (selon les critères de l'arrêté du 24 juin 2008), tout projet d'aménagement supérieur à 1 000 m² de zones humides impactées doit faire l'objet d'un dossier de déclaration (ou de demande d'autorisation pour les projets d'aménagements supérieurs à 10 000 m² de zones humides impactées) au titre de la Loi sur l'Eau.

ARTICLE UB 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les nouvelles constructions industrielles et d'artisanat
- Les constructions agricoles
- Les installations classées pour la protection de l'environnement
- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier
- Les terrains de camping et de caravanage, les garages collectifs de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs
- Le stationnement de caravanes isolées
- Le stationnement de résidences mobiles
- Les affouillements et les exhaussements de sol qui n'ont pas de rapport direct avec des travaux de construction, d'aménagement d'espaces libres ou de réalisation d'ouvrages publics.

ARTICLE UB 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent par dérogation à chaque parcelle ainsi divisée, conformément à l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme.

Sont admises sous conditions :

- Les constructions à destination de bureaux, de commerce, d'artisanat ou d'entrepôt à condition que leur surface de plancher n'excède pas 100m².
- L'extension des constructions à destination industrielle ou artisanale à condition qu'elles n'augmentent pas les nuisances liées à l'activité.
- L'aménagement des constructions existantes à destination d'habitation lors de l'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme, dont les caractéristiques ne sont pas compatibles avec le règlement de la zone ainsi que leur extension dans la limite de 20% de l'emprise au sol à la même date de référence.
- La reconstruction à l'identique des bâtiments existants.
- Le stationnement d'une caravane isolée ou d'une résidence mobile sur la propriété où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.
- Les logements collectifs à condition :
 - qu'au moins un logement social soit créé par tranche de 4 logements construits.
 - que soit prévu un local destiné aux containers nécessaires au tri sélectif et aux ordures ménagères. Ce local fermé et couvert doit être intégré à une des constructions principales. La surface de ce local doit être conforme aux normes suivantes :
 - entre 3 et 5 logements : 5 mètres carrés minimum d'emprise au sol
 - au-delà de 5 logements : une surface équivalente à 1m² d'emprise au sol par logement.
- Dans les secteurs identifiés au document graphique (zone soumise à OAP), les constructions ne pourront être envisagées que dans le cadre d'une opération d'aménagement (permis groupé, lotissement,...) concernant l'ensemble du secteur identifié, et dans le respect des prescriptions définies dans le document n°3 Orientations d'Aménagement et de Programmation.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

3.1. Accès :

Pour être constructible, un terrain devra avoir accès à une voie, publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. Les caractéristiques des accès devront permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Leur largeur minimale est de 3,5 mètres.

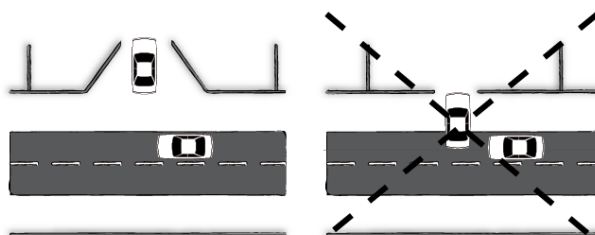
Les principes d'accès privés des terrains définis par les orientations d'aménagement et de programmation liées à cette zone devront être retenus pour toute opération concernée.

Toute création d'entrée charretière sera à la charge du pétitionnaire.

Les trottoirs seront traités en enrobé de teinte noire.

Si les accès sont munis d'un système de fermeture, celui-ci doit être situé en retrait d'au moins 5 mètres de l'alignement, afin de ne pas gêner la circulation.

Illustration



3.2. Voirie :

Les voies nouvelles devront avoir des caractéristiques qui correspondent à la circulation prévisible ainsi qu'à la circulation des véhicules de sécurité et de ramassage des ordures ménagères. Elles devront avoir une bande carrossable de 5 mètres de largeur minimum et 2 trottoirs de 1,5 mètre de largeur minimum.

Les principes de circulation, y compris douce, définis par les orientations d'aménagement et de programmation liées à cette zone devront être retenus pour toute opération concernée.

Toute voie en impasse devra comporter dans sa partie terminale, un dispositif de retournement en marche avant, de préférence circulaire, permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics, de faire aisément demi-tour.

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

ARTICLE UB 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1 – Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution. Le raccordement doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur.

2 – Assainissement :

EAUX USÉES : Tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux usées dans le réseau collectif d'assainissement. Tout raccordement se fera selon les dispositions législatives et réglementaires en vigueur et l'autorisation des services compétents.

EAUX PLUVIALES : La gestion des eaux pluviales est de la responsabilité du propriétaire.

Les eaux pluviales seront gérées tant à la parcelle qu'à l'échelle du périmètre de projet. Toutefois si en raison de la nature des sols, ou en raison d'incapacité technique les eaux pluviales ne peuvent faire l'objet d'un traitement à l'échelle de la parcelle ou du périmètre de projet, un rejet vers l'extérieur pourra être autorisé après accord du service gestionnaire et sous réserve de respecter un débit de fuite maximal de l'ordre de 3 litres/s.

Le traitement des eaux pluviales de voirie devra être réalisé par l'aménageur dans le cas de toute opération nécessitant la création de voirie nouvelle.

3 – Autres réseaux

L'enfouissement des réseaux sera demandé en fonction des possibilités techniques de réalisation.

Tout transformateur ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire au déplacement des riverains et à contribuer à la mise en valeur du paysage.

4 - Protection sanitaire

De part et d'autre de l'aqueduc de la Dhuis, outre la zone de protection rapprochée de 13 mètres, il est institué une zone de protection sanitaire de 40 mètres (voir Annexes n°2 et 5 du présent PLU).

Toute demande d'autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol devra être soumise pour avis à Val d'Europe Agglomération.

ARTICLE UB 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

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

Toute construction nouvelle doit respecter les règles suivantes :

- Implantation à l'alignement des constructions existantes ou recul minimum de 5 mètres.
- Les saillis et encorbellements sur le domaine public sont interdits.
- Au-delà d'une bande de 60 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement actuel ou futur des voies publiques ou privées, seules sont autorisées les constructions d'une emprise au sol inférieure ou égale à 25 m² et d'une hauteur maximale de 3 mètres (au faitage) non affectées à l'habitation ou à une activité économique.
- Aucune construction ne pourra être édifiée à moins de 6 mètres des berges des cours d'eau.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations des équipements et des services publics et d'intérêt collectif.

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

Aucune construction ne pourra être édifiée à moins de 6 mètres des berges des cours d'eau.

Les constructions devront s'implanter soit :

- Au plus sur une des deux limites séparatives latérales
- En retrait des limites séparatives.

Dans le cas d'une implantation en retrait, celui-ci sera au moins égal à 4 mètres pour les façades présentant une ou plusieurs ouvertures et avec un minimum de 2,5 mètres pour les façades aveugles.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux constructions de moins de 25 m² d'emprise au sol et de moins de 3 mètres de hauteur au point le plus haut qui pourront s'implanter sur les limites séparatives
- aux constructions et installations des équipements et des services publics et d'intérêt collectif.

ARTICLE UB 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est autorisée à condition que la distance comptée horizontalement entre tous points des bâtiments soit :

- De 8 mètres pour les constructions de plus de 40 m² d'emprise au sol,
- De 2 mètres pour les constructions de moins de 40 m² d'emprise au sol.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations des équipements et des services publics et d'intérêt collectif.

ARTICLE UB 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 30% de la superficie de la propriété. Toutefois, cette emprise pourra être portée à 50% pour les bâtiments dont le rez-de-chaussée est affecté à un usage commercial, de service ou de bureaux.

ARTICLE UB 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Les constructions nouvelles doivent respecter les règles suivantes :

- La hauteur de façade mesurée du sol naturel à l'égout ou à l'acrotère n'excèdera pas 7 mètres,
- Le niveau bas des rez-de-chaussée des constructions individuelles ne pourra être surélevé de plus de 0,60 mètre au-dessus du point le plus haut du sol naturel.

Ne sont pas soumis à ces règles les équipements publics d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Au-delà d'une bande de 60 mètres mesurée à partir de l'alignement, la hauteur des constructions est limitée à 3 m au faitage

ARTICLE UB 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Article R.111-21 du code de l'urbanisme : Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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.

Toiture

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

Les constructions à usage d'habitat de plus de 3 mètres de hauteur à l'égout de toit ou à l'acrotère doivent comporter une toiture recouverte par des tuiles de couleur vieillie, composée d'au moins 2 versants dont la pente sera comprise entre 35 et 45° sans aucun débord sur les pignons.

La ligne principale de faitage sera parallèle ou perpendiculaire à l'alignement ou aux limites séparatives latérales de la propriété.

Ces dispositions pourront ne pas être imposées en cas d'adjonction à une construction existante ou s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine dont l'intégration dans l'environnement aura été particulièrement étudiée.

L'éclaircissement éventuel des combles sera assuré par des ouvertures en fenêtre de toit ou lucarne dont la somme des largeurs ne devra pas excéder la moitié de la longueur de la toiture.

Structure des façades, matériaux et couleurs

Les tons des murs, menuiseries, huisseries, boiseries, doivent s'harmoniser entre eux et avec ceux des constructions de la zone.

Les matériaux destinés à être revêtus (parpaings, etc...) ne peuvent être laissés apparents, y compris pour le soubassement.

Les façades présentant une longueur sur rue de plus de 20 mètres devront comporter des changements de modénatures et de traitement architectural de nature à rompre l'uniformité.

Clôtures

Elles seront constituées de matériaux et teintes s'harmonisant avec la construction, la hauteur totale de la clôture n'excédera pas 2 mètres, exception faite des piliers et portails.

Les matériaux destinés à être revêtus (parpaings, plaque béton, etc...) ne peuvent être laissés apparents, y compris pour le soubassement.

ARTICLE UB 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement lié au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées affectées à la circulation publique.

A cet effet, il devra être réalisé sur le terrain d'assiette de l'opération des aires de stationnement dont les normes sont définies ci-après.

Par ailleurs, le nombre de places à réaliser sera maintenu, y compris dans le cadre d'un changement de destination ou d'une extension au droit de parcelles déjà bâties

Les places accessibles aux personnes à mobilité réduite ne feront pas partie du total imposé, elles seront réalisées en complément.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modifications dans le niveau de trottoir. Leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 10%.

Chaque emplacement doit répondre aux normes minimales suivantes :

Longueur : 5 mètres ; largeur : 3 mètres ; dégagement : 6 mètres.

HABITAT INDIVIDUEL OU COLLECTIF :

2 places de stationnement extérieures par logement, dont une pourra être couverte et close au maximum sur une façade, y compris pour les changements de destination.

Il sera admis une place de stationnement seulement pour un studio d'une surface de plancher inférieure à 25 m².

En habitat collectif, l'accès des aires de stationnement sur la voie publique sera unique.

En habitat financé par un prêt aidé par l'Etat, le nombre de places de stationnement sera celui indiqué par les lois et règlements en vigueur au moment du dépôt de la demande de permis de construire.

BUREAUX PRIVES OU PUBLICS

1 place pour 55 m² de surface de plancher.

POUR LES ETABLISSEMENTS COMMERCIAUX, LES ENTREPOTS, L'ARTISANAT

3 places pour ceux développant moins de 100 m² de surface de plancher ; 5 places pour les autres.

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

POUR LES AUTRES TYPES DE CONSTRUCTIONS

Le nombre de place de stationnement devra être déterminé en fonction des besoins liés à l'usage et la destination de la construction.

STATIONNEMENT DES VELOS

Les parcs de stationnement des vélos doivent être aménagés dans des locaux couverts, fermés, éclairés, facilement accessibles (de plain-pied de préférence et proches des accès), avec une surface minimale de 3 m²

Les garages à vélos doivent être aménagés sur la base de :

- Pour l'habitat collectif : un minimum de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².
- Pour les bureaux : au moins 1,5 % de la surface de plancher, pouvant être répartis en plusieurs emplacements.
- Pour les activités-commerces de plus de 500 m² de surface de plancher, industries et équipements publics : à minima une place pour dix employés – à compléter par une offre de stationnement deux-roues pour les visiteurs en fonction de la fréquentation estimée.
- Etablissements scolaires : 1 place pour huit à douze élèves.

ARTICLE UB 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Obligation de planter : les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces locales (voir annexe n°2 du présent règlement).

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés sur un minimum de 40 % de leur superficie et à raison d'un arbre de moyenne tige ou fruitier au moins par 200 m².

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de moyenne tige pour 50 m².

Toute plantation, y compris pour les haies, sera définie en fonction de la liste des essences locales présentée en annexe 2 du présent règlement.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

SECTION IV – OBLIGATIONS IMPOSEES A DES CONSTRUCTIONS PARTICULIERES

ARTICLE UB 15 – obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Au moins 30% des terrains seront réservés à des surfaces favorables à la biodiversité, notamment des espaces verts en pleine terre, plantés ou non.

ARTICLE UB 16 – obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Tout nouveau projet de construction ou toute nouvelle opération d'aménagement devra prévoir son raccordement futur aux réseaux de communication électronique à haut débit (fibre optique,...) par l'implantation de fourreau d'attente à même de permettre une diffusion et raccordement aisés à ces réseaux.

CHAPITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

CARACTERE DE LA ZONE : correspond aux extensions récentes aménagées par opérations groupées ou du diffus. Cette zone a pour vocation d'accueillir principalement des habitations et leurs annexes et dépendances au sein d'un tissu urbain constitué. La profondeur maximale d'implantation des constructions principales est limitée à 40 mètres à partir de l'alignement des voies et emprises publiques.

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

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions de l'article R.421-12-d du code de l'urbanisme, et à délibération du conseil municipal, à l'exception des clôtures nécessaires à l'activité agricole et forestière conformément à l'article R.421-2-g.

- La zone UC est en partie soumise au Plan de Prévention des Risques Naturels prévisibles de mouvements de terrain.

- Le classement au titre des espaces boisés classés interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Il entraîne notamment l'irrecevabilité des demandes d'autorisation de défrichement forestier prévues aux articles L 311-1 et suivants du Code Forestier. En espace boisé classé, aucune déclaration préalable n'est requise pour les coupes et abattages d'arbres (article R.130-1 du code de l'urbanisme et en accord avec les orientations réglementaires du SDRIF, pages 40 et 41) lorsqu'ils sont :

- arbres dangereux, chablis ou morts ;
- dans les bois privés dotés d'un plan simple de gestion agréé ou d'un règlement type de gestion approuvé ;
- si la coupe est déjà autorisée par l'arrêté préfectoral sur les catégories de coupes autorisées ;
- ou en forêt publique soumise au régime forestier.

- Une partie de la zone UC est concernée par des enveloppes de zones potentiellement humides (identifiées au plan de zonage) à l'intérieur desquelles, sous réserve de la confirmation du caractère humide de la zone (selon les critères de l'arrêté du 24 juin 2008), tout projet d'aménagement supérieur à 1 000 m² de zones humides impactées doit faire l'objet d'un dossier de déclaration (ou de demande d'autorisation pour les projets d'aménagements supérieurs à 10 000 m² de zones humides impactées) au titre de la Loi sur l'Eau.

ARTICLE UC 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les nouvelles constructions industrielles et d'artisanat
- Les constructions agricoles
- Les installations classées pour la protection de l'environnement
- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier
- Les terrains de camping et de caravanage, les garages collectifs de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs
- Le stationnement de caravanes isolées
- Le stationnement de résidences mobiles

- Les affouillements et les exhaussements de sol qui n'ont pas de rapport direct avec des travaux de construction, d'aménagement d'espaces libres ou de réalisation d'ouvrages publics.
- Tout défrichement des espaces boisés classés.

ARTICLE UC 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent par dérogation à chaque parcelle ainsi divisée, conformément à l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme.

Sont admises sous conditions :

- Les constructions à destination de bureaux, de commerce, d'artisanat ou d'entrepôt à condition que leur surface de plancher n'excède pas 100 m².
- L'extension des constructions à destination industrielle ou artisanale à condition qu'elles n'augmentent pas les nuisances liées à l'activité.
- La reconstruction à l'identique des bâtiments existants.
- L'aménagement des constructions existantes à destination d'habitation lors de l'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme, dont les caractéristiques ne sont pas compatibles avec le règlement de la zone ainsi que leur extension dans la limite de 20 % de l'emprise au sol à la même date de référence.
- Le stationnement d'une caravane isolée ou d'une résidence mobile sur la propriété où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.
- Les logements collectifs à condition :
 - qu'au moins un logement social soit créé par tranche de 4 logements construits.
 - que soit prévu un local destiné aux containers nécessaires au tri sélectif et aux ordures ménagères. Ce local fermé et couvert doit être intégré à une des constructions principales. La surface de ce local doit être conforme aux normes suivantes :
 - entre 3 et 5 logements : 5 mètres carrés minimum d'emprise au sol
 - au-delà de 5 logements : une surface équivalente à 1m² d'emprise au sol par logement.
- Dans les secteurs identifiés au document graphique (zone soumise à OAP), les constructions ne pourront être envisagées que dans le cadre d'une opération d'aménagement (permis groupé, lotissement,...) concernant l'ensemble du secteur identifié, et dans le respect des prescriptions définies dans le document n°3 Orientations d'Aménagement et de Programmation.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

3.1. Accès :

Pour être constructible, un terrain devra avoir accès à une voie, publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. Les caractéristiques des accès devront permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Leur largeur minimale est de 3,5 mètres.

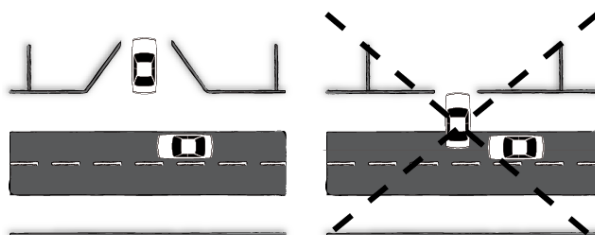
Les principes d'accès privés des terrains définis par les orientations d'aménagement et de programmation liées à cette zone devront être retenus pour toute opération concernée.

Toute création d'entrée charretière sera à la charge du pétitionnaire.

Les trottoirs seront traités en enrobé de teinte noire.

Si les accès sont munis d'un système de fermeture, celui-ci doit être situé en retrait d'au moins 5 mètres de l'alignement, afin de ne pas gêner la circulation.

Illustration



3.2. Voirie :

Les voies nouvelles devront avoir des caractéristiques qui correspondent à la circulation prévisible ainsi qu'à la circulation des véhicules de sécurité et de ramassage des ordures ménagères. Elles devront avoir une bande carrossable de 5 mètres de largeur minimum et 2 trottoirs de 1,5 mètre de largeur minimum.

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

Les principes de circulation, y compris piétonne, définis par les orientations d'aménagement et de programmation liées à cette zone devront être retenus pour toute opération concernée.

Toute voie en impasse devra comporter dans sa partie terminale, un dispositif de retournement en marche avant, de préférence circulaire, permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics, de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UC 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Les principes de desserte par les réseaux publics, définis par les orientations d'aménagement et de programmation liées à cette zone devront être retenus pour toute opération.

1 – Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution. Le raccordement doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur.

2 – Assainissement :

EAUX USÉES : Tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux usées dans le réseau collectif d'assainissement. Tout raccordement se fera selon les dispositions législatives et réglementaires en vigueur et l'autorisation des services compétents.

EAUX PLUVIALES : La gestion des eaux pluviales est de la responsabilité du propriétaire.

Les eaux pluviales seront gérées tant à la parcelle qu'à l'échelle du périmètre de projet. Toutefois si en raison de la nature des sols, ou en raison d'incapacité technique les eaux pluviales ne peuvent faire l'objet d'un traitement à l'échelle de la parcelle ou du périmètre de projet, un rejet vers l'extérieur pourra être autorisé après accord du service gestionnaire et sous réserve de respecter un débit de fuite maximal de l'ordre de 3 litres/s.

Le traitement des eaux pluviales de voirie devra être réalisé par l'aménageur dans le cas de toute opération nécessitant la création de voirie nouvelle.

3 – Autres réseaux

L'enfouissement des réseaux sera demandé en fonction des possibilités techniques de réalisation.

Tout transformateur ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire au déplacement des riverains et à contribuer à la mise en valeur du paysage.

4 - Protection sanitaire

De part et d'autre de l'aqueduc de la Dhuis, outre la zone de protection rapprochée de 13 mètres, il est institué une zone de protection sanitaire de 40 mètres (voir Annexes n°2 et 5 du présent PLU).

Toute demande d'autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol devra être soumise pour avis à Val d'Europe Agglomération.

ARTICLE UC 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE UC 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET VOIES PRIVÉES

Toute construction nouvelle doit respecter les règles suivantes :

- Soit à l'alignement actuel ou futur des voies publiques ou privées,
- Soit à l'alignement des constructions voisines existantes,
- Soit en observant une marge de reculement par rapport à cet alignement d'au moins 5 mètres.
- Les saillis et encorbellements sur le domaine public sont interdits.
- Au-delà d'une bande de 40 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement actuel ou futur des voies publiques ou privées, seules sont autorisées les constructions d'une emprise au sol inférieure ou égale à 25 m² et de moins de 3 mètres de hauteur au point le plus haut, non affectées à l'habitation ou à une activité économique.
- Aucune construction ne pourra être édifiée à moins de 6 mètres des berges des cours d'eau.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations des équipements et des services publics et d'intérêt collectif.

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

Aucune construction ne pourra être édifiée à moins de 6 m des berges des cours d'eau.

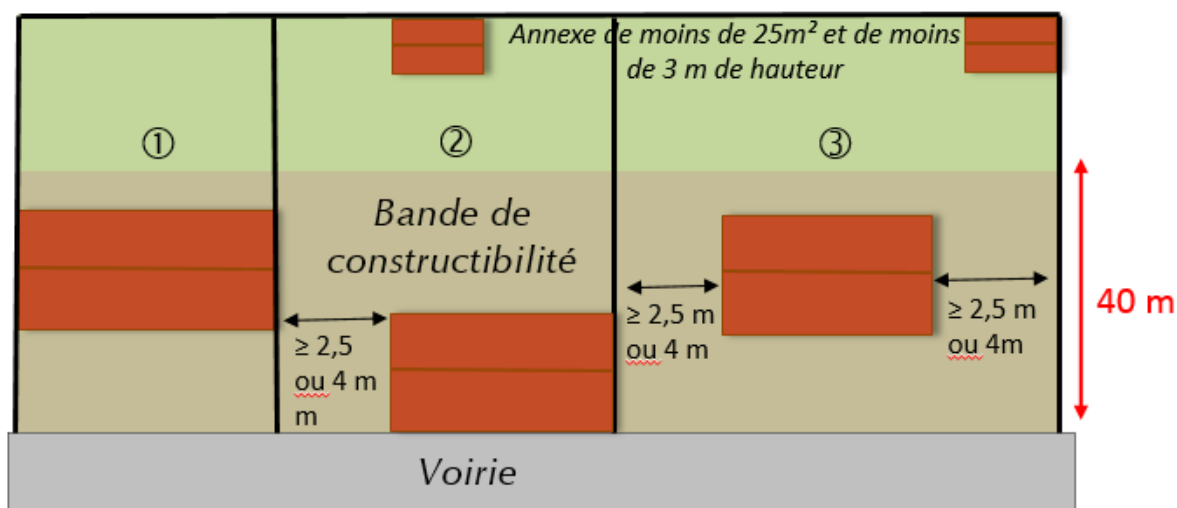
Les constructions devront s'implanter soit :

- En limites séparatives
- En retrait des limites séparatives.

Dans le cas d'une implantation en retrait, celui-ci sera au moins égal à 4 mètres pour les façades présentant une ou plusieurs ouvertures et avec un minimum de 2,5 mètres pour les façades aveugles.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations des équipements et des services publics et d'intérêt collectif.



ARTICLE UC 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est autorisée à condition que la distance comptée horizontalement entre tous points des bâtiments soit :

- De 8 mètres pour les constructions de plus de 40 m² d'emprise au sol,
- De 2 mètres pour les constructions de moins de 40 m² d'emprise au sol.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations des équipements et des services publics et d'intérêt collectif.

ARTICLE UC 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 30 % de la superficie de la propriété. Toutefois, cette emprise pourra être portée à 50 % pour les bâtiments dont le rez-de-chaussée est affecté à un usage commercial, de service ou de bureaux.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations des équipements et des services publics et d'intérêt collectif.

ARTICLE UC 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Les constructions nouvelles doivent respecter les règles suivantes :

- La hauteur de façade mesurée du sol naturel à l'égout ou à l'acrotère n'excèdera pas 7 mètres,
- Le niveau bas des rez-de-chaussée des constructions individuelles ne pourra être surélevé de plus de 0,60 mètre au-dessus du point le plus haut du sol naturel.

Ne sont pas soumis à ces règles les équipements publics d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE UC 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Article R.111-21 du code de l'urbanisme : Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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.

Toiture

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

Les constructions à usage d'habitat de plus de 3 mètres de hauteur à l'égout de toit ou à l'acrotère doivent comporter une toiture recouverte par des tuiles de couleur vieillie, composée d'au moins 2 versants dont la pente sera comprise entre 35 et 45° sans aucun débord sur les pignons.

La ligne principale de faitage sera parallèle ou perpendiculaire à l'alignement ou aux limites séparatives latérales de la propriété.

Ces dispositions pourront ne pas être imposées en cas d'adjonction à une construction existante ou s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine dont l'intégration dans l'environnement aura été particulièrement étudiée.

L'éclairage éventuel des combles sera assuré par des ouvertures en fenêtre de toit ou lucarne dont la somme des largeurs ne devra pas excéder la moitié de la longueur de la toiture.

Structure des façades, matériaux et couleurs

Les tons des murs, menuiseries, huisseries, boiseries, doivent s'harmoniser entre eux et avec ceux des constructions de la zone.

Les matériaux destinés à être revêtus (parpaings, etc...) ne peuvent être laissés apparents, y compris pour le soubassement.

Les façades présentant une longueur sur rue de plus de 20 mètres devront comporter des changements de modénatures et de traitement architectural de nature à rompre l'uniformité.

Clôtures

Elles seront constituées de matériaux et teintes s'harmonisant avec la construction, la hauteur totale de la clôture n'excédera pas 2 mètres, exception faite des piliers et portails.

Les matériaux destinés à être revêtus (parpaings, plaque béton, etc...) ne peuvent être laissés apparents, y compris pour le soubassement.

ARTICLE UC 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement lié au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées affectées à la circulation publique.

A cet effet, il devra être réalisé sur le terrain d'assiette de l'opération des aires de stationnement dont les normes sont définies ci-après.

Par ailleurs, le nombre de places à réaliser sera maintenu, y compris dans le cadre d'un changement de destination ou d'une extension au droit de parcelles déjà bâties.

Les places accessibles aux personnes à mobilité réduite ne feront pas partie du total imposé, elles seront réalisées en complément.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modifications dans le niveau de trottoir. Leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 10%.

Chaque emplacement doit répondre aux normes minimales suivantes :

Longueur : 5 mètres ; largeur : 3 mètres ; dégagement : 6 mètres.

HABITAT INDIVIDUEL OU COLLECTIF :

2 places de stationnement extérieures par logement, dont une pourra être couverte et close au maximum sur une façade, y compris pour les changements de destination.

Il sera admis une place de stationnement seulement pour un studio d'une surface de plancher inférieure à 25m².

En habitat collectif, l'accès des aires de stationnement sur la voie publique sera unique.

En habitat financé par un prêt aidé par l'Etat, le nombre de places de stationnement sera celui indiqué par les lois et règlements en vigueur au moment du dépôt de la demande de permis de construire.

BUREAUX PRIVES OU PUBLICS

1 place pour 55 m² de surface de plancher.

POUR LES ETABLISSEMENTS COMMERCIAUX, LES ENTREPOTS, L'ARTISANAT

3 places pour ceux développant moins de 100 m² de surface de plancher ; 5 places pour les autres.

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

POUR LES AUTRES TYPES DE CONSTRUCTIONS

Le nombre de place de stationnement devra être déterminé en fonction des besoins liés à l'usage et la destination de la construction.

STATIONNEMENT DES VELOS

Les parcs de stationnement des vélos doivent être aménagés dans des locaux couverts, fermés, éclairés, facilement accessibles (de plain-pied de préférence et proches des accès), avec une surface minimale de 3 m²

Les garages à vélos doivent être aménagés sur la base de :

- Pour l'habitat collectif : un minimum de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².
- Pour les bureaux : au moins 1,5 % de la surface de plancher, pouvant être répartis en plusieurs emplacements.
- Pour les activités-commerces de plus de 500 m² de surface de plancher, industries et équipements publics : à minima une place pour dix employés – à compléter par une offre de stationnement deux-roues pour les visiteurs en fonction de la fréquentation estimée.
- Etablissements scolaires : 1 place pour huit à douze élèves.

ARTICLE UC 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Obligation de planter : les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces locales (voir annexe n°2 du présent règlement).

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés sur un minimum de 40 % de leur superficie et à raison d'un arbre de moyenne tige ou fruitier au moins par 200 m².

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de moyenne tige pour 50 m².

Toute plantation, y compris pour les haies, sera définie en fonction de la liste des essences locales présentée en annexe 2 du présent règlement.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

SECTION IV – OBLIGATIONS IMPOSEES A DES CONSTRUCTIONS PARTICULIERES

ARTICLE UC 15 – obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Au moins 30% des terrains seront réservés à des surfaces favorables à la biodiversité, notamment des espaces verts en pleine terre, plantés ou non.

ARTICLE UC 16 – obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Tout nouveau projet de construction ou toute nouvelle opération d'aménagement devra prévoir son raccordement futur aux réseaux de communication électronique à haut débit (fibre optique,...) par l'implantation de fourreau d'attente à même de permettre une diffusion et raccordement aisés à ces réseaux.

CHAPITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

CARACTERE DE LA ZONE : La zone **UD** est une zone présentant de l'habitat construit sous forme d'opérations d'ensemble du Champ-Madame, plus dense et avec du petit collectif. La zone UD comporte un secteur spécifique :

- **UDa** qui correspond aux petits collectifs.

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

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions de l'article R.421-12-d du code de l'urbanisme, et à délibération du conseil municipal, à l'exception des clôtures nécessaires à l'activité agricole et forestière conformément à l'article R.421-2-g.

- La zone UD est en partie soumise au Plan de Prévention des Risques Naturels prévisibles de mouvements de terrain.

ARTICLE UD 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les nouvelles constructions industrielles
- Les constructions agricoles
- Les constructions de commerce, d'artisanat ou d'entrepôt
- Les installations classées pour la protection de l'environnement
- Les terrains de camping et de caravanage, les garages collectifs de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs
- Le stationnement de caravanes isolées
- Le stationnement de résidences mobiles
- Les affouillements et les exhaussements de sol qui n'ont pas de rapport direct avec des travaux de construction, d'aménagement d'espaces libres ou de réalisation d'ouvrages publics.

ARTICLE UD 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent par dérogation à chaque parcelle ainsi divisée, conformément à l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme.

Sont admises sous conditions :

- La reconstruction à l'identique des bâtiments existants.
- Le stationnement d'une caravane isolée ou d'une résidence mobile sur la propriété où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

3.1. Accès :

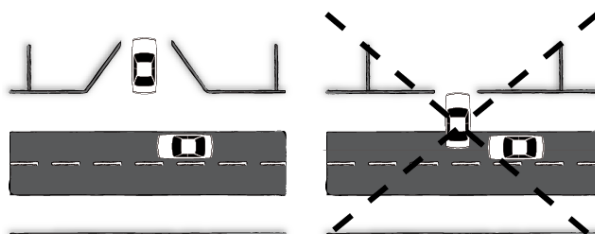
Pour être constructible, un terrain devra avoir accès à une voie, publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. Les caractéristiques des accès devront permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Leur largeur minimale est de 3,5 mètres.

Toute création d'entrée charretière sera à la charge du pétitionnaire.

Les trottoirs seront traités en enrobé de teinte noire.

Si les accès sont munis d'un système de fermeture, celui-ci doit être situé en retrait d'au moins 5 mètres de l'alignement, afin de ne pas gêner la circulation.

Illustration



3.2. Voirie :

Les voies nouvelles devront avoir des caractéristiques qui correspondent à la circulation prévisible ainsi qu'à la circulation des véhicules de sécurité et de ramassage des ordures ménagères. Elles devront avoir une bande carrossable de 5 mètres de largeur minimum et 2 trottoirs de 1,5 mètre de largeur minimum.

Toute voie en impasse devra comporter dans sa partie terminale, un dispositif de retournement en marche avant, de préférence circulaire, permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics, de faire aisément demi-tour.

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

ARTICLE UD 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1 – Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution. Le raccordement doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur.

2 – Assainissement :

EAUX USÉES : Tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux usées dans le réseau collectif d'assainissement. Tout raccordement se fera selon les dispositions législatives et réglementaires en vigueur et l'autorisation des services compétents.

EAUX PLUVIALES : La gestion des eaux pluviales est de la responsabilité du propriétaire.

Les eaux pluviales seront gérées tant à la parcelle qu'à l'échelle du périmètre de projet. Toutefois si en raison de la nature des sols, ou en raison d'incapacité technique les eaux pluviales ne peuvent faire l'objet d'un traitement à l'échelle de la parcelle ou du périmètre de projet, un rejet vers l'extérieur pourra être autorisé après accord du service gestionnaire et sous réserve de respecter un débit de fuite maximal de l'ordre de 3 litres/s.

Le traitement des eaux pluviales de voirie devra être réalisé par l'aménageur dans le cas de toute opération nécessitant la création de voirie nouvelle.

3 – Autres réseaux

L'enfouissement des réseaux sera demandé en fonction des possibilités techniques de réalisation.

Tout transformateur ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire au déplacement des riverains et à contribuer à la mise en valeur du paysage.

ARTICLE UD 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

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

Toute construction nouvelle doit respecter une marge de reculement par rapport à l'alignement d'au moins 5 mètres.

Aucune construction ne pourra être édifiée à moins de 6 mètres des berges des cours d'eau.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations des équipements et des services publics et d'intérêt collectif.

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

Les constructions seront implantées :

- Au plus sur une des deux limites séparatives latérales
- Et/ou avec un recul au moins égal à 4 mètres pour les façades présentant des ouvertures et 2,5 mètres pour les façades aveugles.
- Aucune construction ne pourra être édifiée à moins de 6 mètres des berges des cours d'eau.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux constructions de moins de 25 m² d'emprise au sol et de moins de 3 mètres de hauteur au point le plus haut.
- Aux constructions et installations équipements des services publics et d'intérêt collectif.

ARTICLE UD 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est autorisée à condition que la distance comptée horizontalement entre tous points des bâtiments soit :

- de 4 mètres pour les façades présentant des ouvertures,
- de 2,5 mètres pour les façades aveugles.

ARTICLE UD 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 50%, à l'exception du secteur UDa.

Au sein du secteur UDa uniquement, l'emprise au sol n'est pas réglementée.

ARTICLE UD 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Les constructions nouvelles doivent respecter les règles suivantes :

- La hauteur de façade mesurée du sol naturel à l'égout ou à l'acrotère n'excèdera pas 7 mètres, avec la possibilité de réaliser un R+1+combles
- La hauteur maximale autorisée des bâtiments annexes (garages, abris de jardin, hangars, etc.) n'excèdera pas 3 mètres mesurés au faitage ou 2,5 mètres à l'acrotère.
- Le niveau bas des rez-de-chaussée des constructions individuelles ne pourra être surélevé de plus de 0,60 mètre au-dessus du point le plus haut du sol naturel.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations des équipements et des services publics et d'intérêt collectif.

ARTICLE UD 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Article R.111-21 du code de l'urbanisme : Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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.

Toiture

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

Les constructions à usage d'habitat de plus de 3 mètres de hauteur à l'égout de toit ou à l'acrotère doivent comporter une toiture recouverte par des tuiles de couleur vieillie, composée d'au moins 2 versants dont la pente sera comprise entre 35 et 45° sans aucun débord sur les pignons.

La ligne principale de faitage sera parallèle ou perpendiculaire à l'alignement ou aux limites séparatives latérales de la propriété.

Ces dispositions pourront ne pas être imposées en cas d'adjonction à une construction existante ou s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine dont l'intégration dans l'environnement aura été particulièrement étudiée.

L'éclaircissement éventuel des combles sera assuré par des ouvertures en fenêtre de toit ou lucarne dont la somme des largeurs ne devra pas excéder la moitié de la longueur de la toiture.

Structure des façades, matériaux et couleurs

Les tons des murs, menuiseries, huisseries, boiseries, doivent s'harmoniser entre eux et avec ceux des constructions de la zone.

Les matériaux destinés à être revêtus (parpaings, etc...) ne peuvent être laissés apparents, y compris pour le soubassement.

Les façades présentant une longueur sur rue de plus de 20 mètres devront comporter des changements de modénatures et de traitement architectural de nature à rompre l'uniformité.

Clôtures

Elles seront constituées de matériaux et teintes s'harmonisant avec la construction, la hauteur totale de la clôture n'excédera pas 2 mètres, exception faite des piliers et portails.

Les matériaux destinés à être revêtus (parpaings, plaque béton, etc...) ne peuvent être laissés apparents, y compris pour le soubassement.

ARTICLE UD 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement lié au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées affectées à la circulation publique.

A cet effet, il devra être réalisé sur le terrain d'assiette de l'opération des aires de stationnement dont les normes sont définies ci-après.

Par ailleurs, le nombre de places à réaliser sera maintenu, y compris dans le cadre d'un changement de destination ou d'une extension au droit de parcelles déjà bâties.

Les places accessibles aux personnes à mobilité réduite ne feront pas partie du total imposé, elles seront réalisées en complément.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modifications dans le niveau de trottoir. Leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 10%.

Chaque emplacement doit répondre aux normes minimales suivantes :

Longueur : 5 mètres ; largeur : 3 mètres ; dégagement : 6 mètres.

HABITAT INDIVIDUEL OU COLLECTIF :

2 places de stationnement extérieures par logement, dont une pourra être couverte et close au maximum sur une façade, y compris pour les changements de destination.

Il sera admis une place de stationnement seulement pour un studio d'une surface de plancher inférieure à 25 m².

En habitat collectif, l'accès des aires de stationnement sur la voie publique sera unique.

En habitat financé par un prêt aidé par l'Etat, le nombre de places de stationnement sera celui indiqué par les lois et règlements en vigueur au moment du dépôt de la demande de permis de construire.

STATIONNEMENT DES VELOS

Les parcs de stationnement des vélos doivent être aménagés dans des locaux couverts, fermés, éclairés, facilement accessibles (de plain-pied de préférence et proches des accès), avec une surface minimale de 3 m²

Les garages à vélos doivent être aménagés sur la base de :

- Pour l'habitat collectif : un minimum de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².
- Pour les bureaux : au moins 1,5 % de la surface de plancher, pouvant être répartis en plusieurs emplacements.
- Pour les équipements publics : à minima une place pour dix employés – à compléter par une offre de stationnement deux-roues pour les visiteurs en fonction de la fréquentation estimée.
- Etablissements scolaires : 1 place pour huit à douze élèves.

ARTICLE UD 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Obligation de planter : les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces locales (voir page 119).

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés sur un minimum de 40 % de leur superficie et à raison d'un arbre de moyenne tige ou fruitier au moins par 200 m².

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de moyenne tige pour 50m².

Toute plantation, y compris pour les haies, sera définie en fonction de la liste des essences locales présentée en annexe 2 page 119.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

SECTION IV – OBLIGATIONS IMPOSEES A DES CONSTRUCTIONS PARTICULIERES

ARTICLE UD 15 – obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non règlementé

ARTICLE UD 16 – obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Tout nouveau projet de construction ou toute nouvelle opération d'aménagement devra prévoir son raccordement futur aux réseaux de communication électronique à haut débit (fibre optique,...) par l'implantation de fourreau d'attente à même de permettre une diffusion et raccordement aisés à ces réseaux.

CHAPITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

CARACTERE DE LA ZONE : La zone **UE** correspond aux secteurs accueillant uniquement des équipements publics et dont cette vocation est à maintenir.

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

Rappels

- Les constructions et installations dispensées de permis de construire sont soumises à déclaration préalable conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, et plus particulièrement les articles R.421-1 et suivants.
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions de l'article R.421-12-d du code de l'urbanisme, et à délibération du conseil municipal, à l'exception des clôtures nécessaires à l'activité agricole et forestière conformément à l'article R.421-2-g.
- **La zone UE est en partie soumise au Plan de Prévention des Risques Naturels prévisibles de mouvements de terrain.**
- Une partie de la zone UE est concernée par des enveloppes de zones potentiellement humides (identifiées au plan de zonage) à l'intérieur desquelles, sous réserve de la confirmation du caractère humide de la zone (selon les critères de l'arrêté du 24 juin 2008), tout projet d'aménagement supérieur à 1 000 m² de zones humides impactées doit faire l'objet d'un dossier de déclaration (ou de demande d'autorisation pour les projets d'aménagements supérieurs à 10 000 m² de zones humides impactées) au titre de la Loi sur l'Eau.

ARTICLE UE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article UE2.

ARTICLE UE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif (CINASPIC).
- Les logements nécessaires au fonctionnement de ces équipements.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

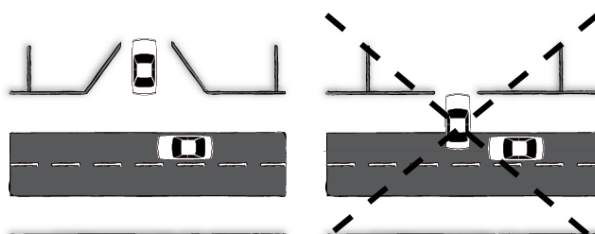
3.1. Accès :

Pour être constructible, un terrain devra avoir accès à une voie, publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. Les caractéristiques des accès devront permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Leur largeur minimale est de 3,5 mètres.

Les trottoirs seront traités en enrobé de teinte noire.

Si les accès sont munis d'un système de fermeture, celui-ci doit être situé en retrait d'au moins 5 mètres de l'alignement, afin de ne pas gêner la circulation.

Illustration



3.2. Voirie :

Les voies nouvelles devront avoir des caractéristiques qui correspondent à la circulation prévisible ainsi qu'à la circulation des véhicules de sécurité et de ramassage des ordures ménagères. Elles devront avoir une bande carrossable de 5 mètres de largeur minimum et 2 trottoirs de 1,5 mètre de largeur minimum.

Toute voie en impasse devra comporter dans sa partie terminale, un dispositif de retournement en marche avant, de préférence circulaire, permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics, de faire aisément demi-tour.

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

ARTICLE UE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1 – Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution. Le raccordement doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur.

2 – Assainissement :

EAUX USÉES : Tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux usées dans le réseau collectif d'assainissement. Tout raccordement se fera selon les dispositions législatives et réglementaires en vigueur et l'autorisation des services compétents.

EAUX PLUVIALES : La gestion des eaux pluviales est de la responsabilité du propriétaire.

Les eaux pluviales seront gérées tant à la parcelle qu'à l'échelle du périmètre de projet. Toutefois si en raison de la nature des sols, ou en raison d'incapacité technique les eaux pluviales ne peuvent faire l'objet d'un traitement à l'échelle de la parcelle ou du périmètre de projet, un rejet vers l'extérieur pourra être autorisé après accord du service gestionnaire et sous réserve de respecter un débit de fuite maximal de l'ordre de 3 litres/s.

Le traitement des eaux pluviales de voirie devra être réalisé par l'aménageur dans le cas de toute opération nécessitant la création de voirie nouvelle.

3 – Autres réseaux

L'enfouissement des réseaux sera demandé en fonction des possibilités techniques de réalisation.

Tout transformateur ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire au déplacement des riverains et à contribuer à la mise en valeur du paysage.

4 - Protection sanitaire

De part et d'autre de l'aqueduc de la Dhuis, outre la zone de protection rapprochée de 13 mètres, il est institué une zone de protection sanitaire de 40 mètres (voir Annexes n°2 et 5 du présent PLU).

Toute demande d'autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol devra être soumise pour avis à Val d'Europe Agglomération.

ARTICLE UE 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE UE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions principales seront implantées :

- A l'alignement du domaine public,
- Et/ou avec un recul minimum de 3 mètres.

Les dépendances à la construction principale peuvent s'implanter librement sur l'unité foncière.

Aucune construction ne pourra être édifiée à moins de 6 mètres des berges des cours d'eau.

ARTICLE UE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions principales devront s'implanter avec un recul au moins égal à 3 mètres.

Les dépendances à la construction principale peuvent s'implanter librement sur l'unité foncière.

Aucune construction ne pourra être édifiée à moins de 6 mètres des berges des cours d'eau.

ARTICLE UE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Article non règlementé

ARTICLE UE 9 – EMPRISE AU SOL

Article non règlementé

ARTICLE UE 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Article non règlementé

ARTICLE UE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Article non règlementé

ARTICLE UE 12 – STATIONNEMENT**STATIONNEMENT DES VELOS**

Les parcs de stationnement des vélos doivent être aménagés dans des locaux couverts, fermés, éclairés, facilement accessibles (de plain-pied de préférence et proches des accès), avec une surface minimale de 3 m²

Les garages à vélos doivent être aménagés sur la base de :

- Pour les bureaux : au moins 1,5 % de la surface de plancher, pouvant être répartis en plusieurs emplacements.
- Pour les équipements publics : à minima une place pour dix employés – à compléter par une offre de stationnement deux-roues pour les visiteurs en fonction de la fréquentation estimée.
- Etablissements scolaires : 1 place pour huit à douze élèves.

ARTICLE UE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Toute plantation, y compris pour les haies, sera définie en fonction de la liste des essences locales présentée en annexe 2 du présent règlement.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

SECTION IV – OBLIGATIONS IMPOSEES A DES CONSTRUCTIONS PARTICULIERES

ARTICLE UE 15 – obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Article non règlementé

ARTICLE UE 16 – obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Article non règlementé

CHAPITRE VI – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH

CARACTERE DE LA ZONE : correspond aux hameaux que l'on retrouve sur la commune : Moulignon, Plailly, les Gouaix et Ségy. Cette zone englobe le bâti traditionnel comme les extensions récentes.

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

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions de l'article R.421-12-d du code de l'urbanisme, et à délibération du conseil municipal, à l'exception des clôtures nécessaires à l'activité agricole et forestière conformément à l'article R.421-2-g.

- La zone UH est en partie soumise au Plan de Prévention des Risques Naturels prévisibles de mouvements de terrain.

- Une partie de la zone UH est concernée par des enveloppes de zones potentiellement humides (identifiées au plan de zonage) à l'intérieur desquelles, sous réserve de la confirmation du caractère humide de la zone (selon les critères de l'arrêté du 24 juin 2008), tout projet d'aménagement supérieur à 1000 m² de zones humides impactées doit faire l'objet d'un dossier de déclaration (ou de demande d'autorisation pour les projets d'aménagements supérieurs à 10 000 m² de zones humides impactées) au titre de la Loi sur l'Eau.

ARTICLE UH 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les nouvelles constructions industrielles et d'artisanat
- Les constructions agricoles
- Les constructions d'hébergement hôtelier, de bureaux, de commerce, d'artisanat ou d'entrepôt
- Les installations classées pour la protection de l'environnement
- Les terrains de camping et de caravanage, les garages collectifs de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs
- Le stationnement de caravanes isolées
- Le stationnement de résidences mobiles
- Les affouillements et les exhaussements de sol qui n'ont pas de rapport direct avec des travaux de construction, d'aménagement d'espaces libres ou de réalisation d'ouvrages publics.

ARTICLE UH 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent par dérogation à chaque parcelle ainsi divisée, conformément à l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme.

Sont admises sous conditions :

- Les nouvelles constructions à usage d'habitation, à condition :
 - de s'implanter dans une bande de 40 mètres à partir de l'alignement des voies et emprises publiques.
 - que le terrain d'assiette soit desservi par une voirie publique.
- Les extensions, annexes et dépendances dans la limite de 50 m² de surface de plancher et de 100 m² d'emprise au sol ; les piscines couvertes étant exclues de ce calcul.
- Les piscines découvertes,
- La reconstruction à l'identique des bâtiments existants.
- Le stationnement d'une caravane isolée ou d'une résidence mobile sur la propriété où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

3.1. Accès :

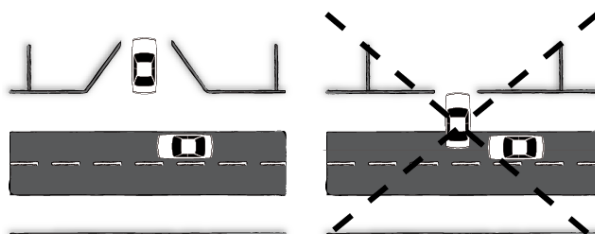
Pour être constructible, un terrain devra avoir accès à une voie publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. Les caractéristiques des accès devront permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Leur largeur minimale est de 3,5 mètres.

Toute création d'entrée charretière sera à la charge du pétitionnaire.

Les trottoirs seront traités en enrobé de teinte noire.

Si les accès sont munis d'un système de fermeture, celui-ci doit être situé en retrait d'au moins 5 mètres de l'alignement, afin de ne pas gêner la circulation.

Illustration



3.2. Voirie :

Les voies nouvelles devront avoir des caractéristiques qui correspondent à la circulation prévisible ainsi qu'à la circulation des véhicules de sécurité et de ramassage des ordures ménagères. Elles devront avoir une bande carrossable de 5 mètres de largeur minimum et 2 trottoirs de 1,5 mètre de largeur minimum.

Toute voie en impasse devra comporter dans sa partie terminale, un dispositif de retournement en marche avant, de préférence circulaire, permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics, de faire aisément demi-tour.

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

ARTICLE UH 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1 – Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution. Le raccordement doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur.

2 – Assainissement :

EAUX USÉES : Tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux usées dans le réseau collectif d'assainissement. Tout raccordement se fera selon les dispositions législatives et réglementaires en vigueur et l'autorisation des services compétents.

EAUX PLUVIALES : La gestion des eaux pluviales est de la responsabilité du propriétaire.

Les eaux pluviales seront gérées tant à la parcelle qu'à l'échelle du périmètre de projet. Toutefois si en raison de la nature des sols, ou en raison d'incapacité technique les eaux pluviales ne peuvent faire l'objet d'un traitement à l'échelle de la parcelle ou du périmètre de projet, un rejet vers l'extérieur pourra être autorisé après accord du service gestionnaire et sous réserve de respecter un débit de fuite maximal de l'ordre de 3 litres/s.

Le traitement des eaux pluviales de voirie devra être réalisé par l'aménageur dans le cas de toute opération nécessitant la création de voirie nouvelle.

3 – Autres réseaux

L'enfouissement des réseaux sera demandé en fonction des possibilités techniques de réalisation.

Tout transformateur ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire au déplacement des riverains et à contribuer à la mise en valeur du paysage.

4 - Protection sanitaire

De part et d'autre de l'aqueduc de la Dhuis, outre la zone de protection rapprochée de 13 mètres, il est institué une zone de protection sanitaire de 40 mètres (voir Annexes n°2 et 5 du présent PLU).

Toute demande d'autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol devra être soumise pour avis à Val d'Europe Agglomération.

ARTICLE UH 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE UH 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET VOIES PRIVEES

Toute construction nouvelle à usage d'habitation doit s'implanter dans une bande comprise entre 5 et 40 mètres par rapport à l'alignement.

Au-delà d'une bande de 40 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement actuel ou futur des voies publiques, seules sont autorisées les annexes et dépendances dans la limite de 50 m² de surface de plancher et de 100 m² d'emprise au sol (les piscines couvertes étant exclues de ce calcul) ainsi que les piscines découvertes.

Aucune construction ne pourra être édifiée à moins de 6 mètres des berges des cours d'eau.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement de services publics et d'intérêt collectif.

ARTICLE UH 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions seront implantées avec un recul au moins égal à 8 mètres pour les façades présentant une ou plusieurs ouvertures et avec un minimum de 4 mètres pour les façades aveugles.

Aucune construction ne pourra être édifiée à moins de 6 mètres des berges des cours d'eau.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux constructions de moins de 25m² d'emprise au sol et de moins de 3 mètres de hauteur au point le plus haut.
- aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement de services publics et d'intérêt collectif.

ARTICLE UH 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est autorisée à condition que la distance comptée horizontalement entre tous points des bâtiments soit :

- De 8 mètres pour les constructions de plus de 40 m² d'emprise au sol,
- De 4 mètres pour les constructions de moins de 40 m² d'emprise au sol.

ARTICLE UH 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximum autorisée est de 30%.

ARTICLE UH 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Les constructions nouvelles doivent respecter les règles suivantes :

- La hauteur de façade mesurée du sol naturel à l'égout ou à l'acrotère n'excèdera pas 7 mètres,
- Le niveau bas des rez-de-chaussée des constructions individuelles ne pourra être surélevé de plus de 0,60 mètre au-dessus du point le plus haut du sol naturel.

Ne sont pas soumis à ces règles les équipements publics d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE UH 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Article R.111-21 du code de l'urbanisme : Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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.

Toiture

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

Les constructions à usage d'habitat de plus de 3 mètres de hauteur à l'égout de toit ou à l'acrotère doivent comporter une toiture recouverte par des tuiles de couleur vieillie, composée d'au moins 2 versants dont la pente sera comprise entre 35 et 45° sans aucun débord sur les pignons.

La ligne principale de faitage sera parallèle ou perpendiculaire à l'alignement ou aux limites séparatives latérales de la propriété.

Ces dispositions pourront ne pas être imposées en cas d'adjonction à une construction existante ou s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine dont l'intégration dans l'environnement aura été particulièrement étudiée.

L'éclaircissement éventuel des combles sera assuré par des ouvertures en fenêtre de toit ou lucarne dont la somme des largeurs ne devra pas excéder la moitié de la longueur de la toiture.

Structure des façades, matériaux et couleurs

Les tons des murs, menuiseries, huisseries, boiserries, doivent s'harmoniser entre eux et avec ceux des constructions de la zone.

Les matériaux destinés à être revêtus (parpaings, etc...) ne peuvent être laissés apparents, y compris pour le soubassement.

Les façades présentant une longueur sur rue de plus de 20 mètres devront comporter des changements de modénatures et de traitement architectural de nature à rompre l'uniformité.

Clôtures

Elles seront constituées de matériaux et teintes s'harmonisant avec la construction, la hauteur totale de la clôture n'excédera pas 2 mètres, exception faite des piliers et portails.

Les matériaux destinés à être revêtus (parpaings, plaque béton, etc...) ne peuvent être laissés apparents, y compris pour le soubassement.

ARTICLE UH 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement lié au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées affectées à la circulation publique.

A cet effet, il devra être réalisé sur le terrain d'assiette de l'opération des aires de stationnement dont les normes sont définies ci-après.

Les places accessibles aux personnes à mobilité réduite ne feront pas partie du total imposé, elles seront réalisées en complément.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modifications dans le niveau de trottoir. Leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 10%.

Chaque emplacement doit répondre aux normes minimales suivantes :

Longueur : 5 mètres ; largeur : 3 mètres ; dégagement : 6 mètres.

HABITAT INDIVIDUEL OU COLLECTIF :

2 places de stationnement extérieures par logement, dont une pourra être couverte et close au maximum sur une façade, y compris pour les changements de destination.

Il sera admis une place de stationnement seulement pour un studio d'une surface de plancher inférieure à 25m².

En habitat collectif, l'accès des aires de stationnement sur la voie publique sera unique.

En habitat financé par un prêt aidé par l'Etat, le nombre de places de stationnement sera celui indiqué par les lois et règlements en vigueur au moment du dépôt de la demande de permis de construire.

STATIONNEMENT DES VELOS

Les parcs de stationnement des vélos doivent être aménagés dans des locaux couverts, fermés, éclairés, facilement accessibles (de plain-pied de préférence et proches des accès), avec une surface minimale de 3 m²

Les garages à vélos doivent être aménagés sur la base de :

- Pour l'habitat collectif : un minimum de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².
- Pour les équipements publics : à minima une place pour dix employés – à compléter par une offre de stationnement deux-roues pour les visiteurs en fonction de la fréquentation estimée.
- Etablissements scolaires : 1 place pour huit à douze élèves.

ARTICLE UH 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Obligation de planter : les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces locales (voir annexe n°2 du présent règlement).

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés sur un minimum de 40 % de leur superficie et à raison d'un arbre de moyenne tige ou fruitier au moins par 200 m².

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de moyenne tige pour 50 m².

Toute plantation, y compris pour les haies, sera définie en fonction de la liste des essences locales présentée en annexe 2 du présent règlement.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UH 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

SECTION IV – OBLIGATIONS IMPOSEES A DES CONSTRUCTIONS PARTICULIERES

ARTICLE UH 15 – obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Au moins 40 % des terrains seront réservés à des surfaces favorables à la biodiversité, notamment des espaces verts en pleine terre, plantés ou non.

ARTICLE UH 16 – obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non règlementé

CHAPITRE VII – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UR

CARACTERE DE LA ZONE : correspond aux emprises des autoroutes A4 et A 140 dans leur traversée du territoire communal:

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

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions de l'article R.421-12-d du code de l'urbanisme, et à délibération du conseil municipal, à l'exception des clôtures nécessaires à l'activité agricole et forestière conformément à l'article R.421-2-g.
- Une partie de la zone UR est concernée par des enveloppes de zones potentiellement humides (identifiées au plan de zonage) à l'intérieur desquelles, sous réserve de la confirmation du caractère humide de la zone (selon les critères de l'arrêté du 24 juin 2008), tout projet d'aménagement supérieur à 1 000 m² de zones humides impactées doit faire l'objet d'un dossier de déclaration (ou de demande d'autorisation pour les projets d'aménagements supérieurs à 10 000 m² de zones humides impactées) au titre de la Loi sur l'Eau.

ARTICLE UR 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations non liées à la gestion de la voirie autoroutière sont interdites.

ARTICLE UR 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises dès l'instant où elles sont liées à l'activité autoroutière et aux besoins des usagers de l'autoroute et notamment :

- Les constructions, installations et équipements
- Les commerces et services
- Les installations, travaux et aménagements (affouillements, exhaussement,...)
- Les installations classées pour la protection de l'environnement
- Les constructions et installations à vocation d'accueil du personnel (y compris le logement du personnel) dès l'instant où une présence permanente est nécessaire pour la sécurité et le fonctionnement de l'infrastructure autoroutière.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

Non réglementée

ARTICLE UR 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1 – Eau potable :

Non réglementé

2 – Assainissement :

Un dispositif de traitement des eaux usées conforme à la réglementation en vigueur devra être mis en place.

2 – Eaux pluviales :

Il est rappelé que les ouvrages et réseaux de gestion des eaux pluviales liés à l'autoroute ne peuvent être utilisés que pour l'activité autoroutière sauf accords spécifiques.

4 – Autres réseaux

L'enfouissement des réseaux sera demandé en fonction des possibilités techniques de réalisation.

Tout transformateur ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire au déplacement des riverains et à contribuer à la mise en valeur du paysage.

5 - Protection sanitaire

De part et d'autre de l'aqueduc de la Dhuis, outre la zone de protection rapprochée de 13 mètres, il est institué une zone de protection sanitaire de 40 mètres (voir Annexes n°2 et 5 du présent PLU).

Toute demande d'autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol devra être soumise pour avis à Val d'Europe Agglomération.

ARTICLE UR 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE UR 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET VOIES PRIVEES

Les constructions doivent s'implanter en respectant un retrait minimum de 3 mètres de l'alignement des voies. Une implantation à une distance inférieure (entre 0 et 3 mètres) est toutefois admise pour répondre à des contraintes techniques.

Aucune construction ne pourra être édifiée à moins de 6 mètres des berges des cours d'eau.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux infrastructures techniques et équipements des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre (ex : poste de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

ARTICLE UR 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter en respectant un retrait minimum de 3 mètres des limites séparatives. Une implantation à une distance inférieure (entre 0 et 3 mètres) est toutefois admise pour répondre à des contraintes techniques.

Aucune construction ne pourra être édifiée à moins de 6 mètres des berges des cours d'eau.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux infrastructures techniques et équipements des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre (ex : poste de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

ARTICLE UR 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE UR 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE UR 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE UR 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Non réglementé

ARTICLE UR 12 – STATIONNEMENT

Non réglementé

ARTICLE UR 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UR 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

SECTION IV – OBLIGATIONS IMPOSEES A DES CONSTRUCTIONS PARTICULIERES

ARTICLE UR 15 – obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

ARTICLE UR 16 – obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Tout nouveau projet de construction ou toute nouvelle opération d'aménagement devra prévoir son raccordement futur aux réseaux de communication électronique à haut débit (fibre optique,...) par l'implantation de fourreau d'attente à même de permettre une diffusion et raccordement aisés à ces réseaux.

CHAPITRE VIII – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX

CARACTERE DE LA ZONE : correspond aux zones d'activités économiques existantes sur le territoire communal. La zone UX comporte un secteur spécifique :

- UXa qui correspond à la ZAE du Champ Madame

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

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions de l'article R.421-12-d du code de l'urbanisme, et à délibération du conseil municipal, à l'exception des clôtures nécessaires à l'activité agricole et forestière conformément à l'article R.421-2-g.

- La zone UX est en partie soumise au Plan de Prévention des Risques Naturels prévisibles de mouvements de terrain.

- Une partie de la zone UX est concernée par des enveloppes de zones potentiellement humides (identifiées au plan de zonage) à l'intérieur desquelles, sous réserve de la confirmation du caractère humide de la zone (selon les critères de l'arrêté du 24 juin 2008), tout projet d'aménagement supérieur à 1 000 m² de zones humides impactées doit faire l'objet d'un dossier de déclaration (ou de demande d'autorisation pour les projets d'aménagements supérieurs à 10 000 m² de zones humides impactées) au titre de la Loi sur l'Eau.

ARTICLE UX 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions agricoles
- Les terrains de camping et de caravanage, les garages collectifs de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs
- Le stationnement de caravanes isolées
- Le stationnement de résidences mobiles
- Les affouillements et les exhaussements de sol qui n'ont pas de rapport direct avec des travaux de construction, d'aménagement d'espaces libres ou de réalisation d'ouvrages publics.

ARTICLE UX 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent par dérogation à chaque parcelle ainsi divisée, conformément à l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme.

Sont admises sous conditions :

- Les constructions à destination d'habitation si elles sont destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement, à la surveillance ou au gardiennage des entreprises et à la condition qu'elles soient intégrées au bâtiment d'activité.
- La reconstruction à l'identique des bâtiments existants.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

3.1. Accès :

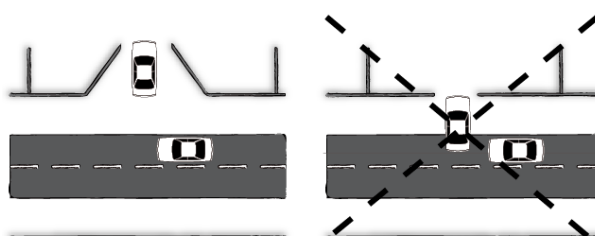
Pour être constructible, un terrain devra avoir accès à une voie publique ou privée. Les caractéristiques des accès devront permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Toute création d'entrée charretière sera à la charge du pétitionnaire.

Les trottoirs seront traités en enrobé de teinte noire.

Si les accès sont munis d'un système de fermeture, celui-ci doit être situé en retrait d'au moins 5 mètres de l'alignement, afin de ne pas gêner la circulation.

Illustration



3.2. Voirie :

Les voies nouvelles devront avoir des caractéristiques qui correspondent à la circulation prévisible ainsi qu'à la circulation des véhicules de sécurité et de ramassage des ordures ménagères. Elles devront avoir une bande carrossable de 5 mètres de largeur minimum et 2 trottoirs de 1,5 mètre de largeur minimum.

Toute voie en impasse devra comporter dans sa partie terminale, un dispositif de retournement en marche avant, de préférence circulaire, permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics, de faire aisément demi-tour.

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

ARTICLE UX 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1 – Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution. Le raccordement doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur.

2 – Assainissement :

EAUX USÉES : Tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux usées dans le réseau collectif d'assainissement. Tout raccordement se fera selon les dispositions législatives et réglementaires en vigueur et l'autorisation des services compétents.

EAUX PLUVIALES : La gestion des eaux pluviales est de la responsabilité du propriétaire.

Les eaux pluviales seront gérées tant à la parcelle qu'à l'échelle du périmètre de projet.

Le traitement des eaux pluviales de voirie devra être réalisé par l'aménageur dans le cas de toute opération nécessitant la création de voirie nouvelle.

3 – Autres réseaux

L'enfouissement des réseaux sera demandé en fonction des possibilités techniques de réalisation.

Tout transformateur ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire au déplacement des riverains et à contribuer à la mise en valeur du paysage.

4 - Protection sanitaire

De part et d'autre de l'aqueduc de la Dhuis, outre la zone de protection rapprochée de 13 mètres, il est institué une zone de protection sanitaire de 40 mètres (voir Annexes n°2 et 5 du présent PLU).

Toute demande d'autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol devra être soumise pour avis à Val d'Europe Agglomération.

ARTICLE UX 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE UX 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET VOIES PRIVEES

Dans toute la zone, à l'exception du secteur UXa :

Toute construction nouvelle doit respecter les règles suivantes en observant une marge de recul d'au moins 6 mètres par rapport à l'alignement.

Toute construction nouvelle doit respecter une marge de recul d'au moins 10 mètres par rapport aux limites de l'A140.

Aucune construction ne pourra être édifiée à moins de 6 mètres des berges des cours d'eau

Dans le secteur UXa uniquement :

Toute construction doit être édifiée avec un retrait minimal de 6 mètres.

Ce recul est porté à 10 mètres le long de la RD436a, bande inconstructible traitée en espaces verts conformément à l'article UX13.

Les bâtiments doivent être implantés de manière à montrer le moins possible les stockages des activités depuis la RD436a.

Aucune construction ne pourra être édifiée à moins de 6 mètres des berges des cours d'eau.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement de services publics et d'intérêt collectif.

ARTICLE UX 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans toute la zone, à l'exception du secteur UXa :

Les constructions seront implantées avec un recul minimum de 10 mètres.

Aucune construction ne pourra être édifiée à moins de 6 mètres des berges des cours d'eau.

Dans le secteur UXa uniquement :

Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un recul minimum de 6 mètres. Toutefois, ce recul pourra être réduit de moitié, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres s'il s'agit d'une façade aveugle.

Aucune construction ne pourra être édifiée à moins de 6 mètres des berges des cours d'eau.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement de services publics et d'intérêt collectif.

ARTICLE UX 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété doivent être implantés à une distance l'une de l'autre au moins égale à 8 mètres.

ARTICLE UX 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 40 % de la superficie de la propriété.

ARTICLE UX 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Dans toute la zone, à l'exception du secteur UXa :

La hauteur de façade mesurée du sol naturel à l'égout ou à l'acrotère n'excèdera pas 14 mètres au point le plus haut de la construction.

Dans le secteur UXa uniquement :

La hauteur de façade mesurée du sol naturel à l'égout ou à l'acrotère n'excèdera pas 9 mètres au point le plus haut de la construction.

ARTICLE UX 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Article R.111-21 du code de l'urbanisme : Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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.

Toiture

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

Structure des façades, matériaux et couleurs

Les matériaux destinés à être revêtus (parpaings, etc...) ne peuvent être laissés apparents, y compris pour le soubassement.

De plus, dans le secteur UXa uniquement :

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, y compris les annexes, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect et de couleur. Ils devront présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.

Dans ces conditions, le choix de la nature des matériaux et de la colorimétrie des bâtiments garantira l'harmonie dans la juxtaposition des différents tons utilisés.

Par ailleurs, les enseignes publicitaires sont limitées à deux par bâtiment.

Les couleurs des matériaux de façades seront limités à deux tons sur une même façade et devront appartenir aux catégories suivantes :

- Maçonnerie enduite soit à la chaux blanche hydraulique avec finition grattée ou finement, soit au mortier de ciment obligatoirement peint dans une teinte ton pierre se rapprochant de celle de l'enduit de chaux ;
- Maçonnerie de briques de teinte ocre soutenu à brun rouge (exemples de référence : antique surchiste, biscotte flammée Rilly, Vaugirard RF, Dumont, Parisis) ;
- Bardage de teinte choisie parmi les teintes suivantes : vert, bleu, blanc et gris. Les couleurs liées à une marque seront acceptées. Un échantillon de couleur devra être fourni lors du dépôt de permis de construire.

D'autre part, les façades latérales et postérieures seront exécutées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Clôtures

La clôture sera constituée par un grillage posé sur cornières. La hauteur de la clôture n'excédera pas 2,50 mètres et sera dans tous les cas doublée de plantations.

Le long de l'A140, les clôtures seront les plus transparentes possibles afin d'être compatibles avec le traitement paysager de la bande de 10 mètres inconstructible prévue à l'article UX13. Elles se composeront d'un grillage doublé ou non d'une haie vive dont la hauteur maximum sera de 2,50 mètres.

Les matériaux destinés à être revêtus (parpaings, plaque béton, etc...) ne peuvent être laissés apparents, y compris pour le soubassement.

Dans secteur UXa uniquement :

Les clôtures seront les plus transparentes possibles afin d'être compatibles avec le traitement paysager de la bande de 10 mètres inconstructibles prévues à l'article UX13. Elles se composeront de poteaux métalliques avec grillage métallique doublé d'une haie plus basse. La hauteur totale de la clôture n'excèdera pas 2,50 mètres.

Dans tous les cas l'emploi de plaques de type béton, fibrociment est interdit ainsi que le fil de fer barbelé et les clôtures électriques.

ARTICLE UX 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement lié au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées affectées à la circulation publique.

A cet effet, il devra être réalisé sur le terrain d'assiette de l'opération des aires de stationnement dont les normes sont définies ci-après.

Les places accessibles aux personnes à mobilité réduite ne feront pas partie du total imposé, elles seront réalisées en complément.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modifications dans le niveau de trottoir. Leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 10%.

Chaque emplacement doit répondre aux normes minimales suivantes :

Longueur : 5 mètres ; largeur : 3 mètres ; dégagement : 6 mètres.

Un nombre suffisant de places couvertes pour vélo sera réalisé pour chaque construction.

HABITAT INDIVIDUEL

2 places de stationnement par logement

BUREAUX PRIVES OU PUBLICS

1 place pour 55 m² de surface de plancher.

POUR LES ETABLISSEMENTS COMMERCIAUX, INDUSTRIELS, LES ENTREPOTS, L'ARTISANAT

3 places pour ceux développant moins de 500m² de surface de plancher ;

2 places supplémentaires par tranche de 500m² pour les établissements développant plus de 500m² de surface de plancher.

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

POUR L'HERBERGEMENT HOTELIER

1 place pour une chambre d'hôtel, 1 place pour 10m² de salle de restauration.

POUR LES AUTRES TYPES DE CONSTRUCTIONS

Le nombre de place de stationnement devra être déterminé en fonction des besoins liés à l'usage et la destination de la construction.

STATIONNEMENT DES VELOS

Les parcs de stationnement des vélos doivent être aménagés dans des locaux couverts, fermés, éclairés, facilement accessibles (de plain-pied de préférence et proches des accès), avec une surface minimale de 3 m²

Les garages à vélos doivent être aménagés sur la base de :

- Pour les bureaux : au moins 1,5 % de la surface de plancher, pouvant être répartis en plusieurs emplacements.
- Pour les activités-commerces de plus de 500 m² de surface de plancher, industries et équipements publics : à minima une place pour dix employés – à compléter par une offre de stationnement deux-roues pour les visiteurs en fonction de la fréquentation estimée.

ARTICLE UX 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans toute la zone, à l'exception du secteur UXa :

Obligation de planter : les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces locales (voir annexe n°2 du présent règlement).

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés sur un minimum de 40 % de leur superficie et à raison d'un arbre de moyenne tige ou fruitier au moins par tranche de 200 m².

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de moyenne tige pour 50 m².

Une bande de 10 mètres calculée à partir de l'emprise de l'A140 sera traitée en espace vert faiblement paysagé, de type prairie ou surface engazonnée.

Toute plantation, y compris pour les haies, sera définie en fonction de la liste des essences locales présentée en annexe 2 du présent règlement.

Dans le secteur UXa uniquement :

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'espèces indigènes en nombre équivalent.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés sur un minimum de 40 % de leur superficie et à raison d'un arbre de moyenne tige au moins par 200m². Les aires de stationnements en surface comportant plus de six emplacements doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de moyenne tige pour 50 m² de la superficie destinée à cet usage. La bande de terrain de 10 mètres minimum le long de la RD436a devra prévoir un traitement paysager.

Le traitement ne doit pas occulter la vue des bâtiments notamment par une végétation trop dense ou un exhaussement de sol.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UX 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

SECTION IV – OBLIGATIONS IMPOSEES A DES CONSTRUCTIONS PARTICULIERES

ARTICLE UX 15 – obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Article non règlementé

ARTICLE UX 16 – obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Tout nouveau projet de construction ou toute nouvelle opération d'aménagement devra prévoir son raccordement futur aux réseaux de communication électronique à haut débit (fibre optique,...) par l'implantation de fourreau d'attente à même de permettre une diffusion et raccordement aisés à ces réseaux.

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

CARACTERE DE LA ZONE : La zone 1AU est destinée à une urbanisation future organisée, à court terme. Elle est vouée à l'habitat mais peut également accueillir des équipements publics et des activités économiques répondant aux besoins quotidiens et locaux.

Elle est peu ou pas équipée et destinée à être urbanisée dans les conditions du présent règlement. Les constructions y sont subordonnées à la réalisation des équipements de desserte.

Les opérations d'aménagement et de construction à y réaliser devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation (document n°3). Son urbanisation se fera en fonction de l'avancée de la desserte et des réseaux de manière compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation liées à cette zone.

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

Rappels

- Les constructions et installations dispensées de permis de construire sont soumises à déclaration préalable conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, et plus particulièrement les articles R.421-1 et suivants.
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions de l'article R.421-12-d du code de l'urbanisme, et à délibération du conseil municipal, à l'exception des clôtures nécessaires à l'activité agricole et forestière conformément à l'article R.421-2-g.

ARTICLE 1AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les nouvelles constructions industrielles et d'artisanat
- Les constructions agricoles
- Les installations classées pour la protection de l'environnement
- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier
- Les terrains de camping et de caravanage, les garages collectifs de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs
- Le stationnement de caravanes isolées
- Le stationnement de résidences mobiles
- Les affouillements et les exhaussements de sol qui n'ont pas de rapport direct avec des travaux de construction, d'aménagement d'espaces libres ou de réalisation d'ouvrages publics.

ARTICLE 1 AU 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent par dérogation à chaque parcelle ainsi divisée, conformément à l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme.

Sont admises sous conditions :

- Les constructions à destination de bureaux, de commerce, d'artisanat ou d'entrepôt à condition que leur surface de plancher n'excède pas 100 m².
- Le stationnement d'une caravane isolée ou d'une résidence mobile sur la propriété où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.
- Les logements collectifs à condition :
 - qu'au moins un logement social soit créé par tranche de 4 logements construits.
 - que soit prévu un local destiné aux containers nécessaires au tri sélectif et aux ordures ménagères. Ce local fermé et couvert doit être intégré à une des constructions principales. La surface de ce local doit être conforme aux normes suivantes :
 - entre 3 et 5 logements : 5 mètres carrés minimum d'emprise au sol
 - au-delà de 5 logements : une surface équivalente à 1m² d'emprise au sol par logement.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1 AU 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. Accès :

Pour être constructible, un terrain devra avoir accès à une voie publique ou privée. Les caractéristiques des accès devront permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Leur largeur minimale sera de 3,5 mètres.

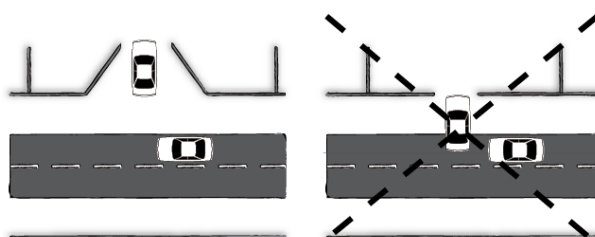
Les principes d'accès privés des terrains définis par les orientations d'aménagement et de programmation liées à cette zone devront être retenus pour toute opération concernée.

Toute création d'entrée charretière sera à la charge du pétitionnaire.

Les trottoirs seront traités en enrobé de teinte noire.

Si les accès sont munis d'un système de fermeture, celui-ci doit être situé en retrait d'au moins 5 mètres de l'alignement, afin de ne pas gêner la circulation.

Illustration



3.2. Voirie :

Les voies nouvelles devront avoir des caractéristiques qui correspondent à la circulation prévisible ainsi qu'à la circulation des véhicules de sécurité et de ramassage des ordures ménagères. Elles devront avoir une bande carrossable de 5 mètres de largeur minimum, des dispositifs de circulation douce et 2 trottoirs de 1,5 mètre de largeur minimum.

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

Les principes de circulation, y compris douce, définis par les orientations d'aménagement et de programmation liées à cette zone devront être retenus pour toute opération concernée.

Toute voie en impasse devra comporter dans sa partie terminale, un dispositif de retournement en marche avant, de préférence circulaire, permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics, de faire aisément demi-tour.

ARTICLE 1 AU 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Les principes de desserte par les réseaux publics, définis par les orientations d'aménagement et de programmation liées à cette zone devront être retenus pour toute opération.

1 – Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution. Le raccordement doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur.

2 – Assainissement :

EAUX USÉES : Tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux usées dans le réseau collectif d'assainissement. Tout raccordement se fera selon les dispositions législatives et réglementaires en vigueur et l'autorisation des services compétents.

EAUX PLUVIALES : La gestion des eaux pluviales est de la responsabilité du propriétaire.

Les eaux pluviales seront gérées à la parcelle. Toutefois, si en raison de la nature des sols ou en raison d'incapacité technique, les eaux pluviales ne peuvent faire l'objet d'un traitement à l'échelle de la parcelle ou du périmètre de projet, un rejet vers l'extérieur pourra être autorisé après accord du service gestionnaire et sous réserve de respecter un débit de fuite maximal de l'ordre de 3 litres/s.

Le traitement des eaux pluviales de voirie devra être réalisé par l'aménageur dans le cas de toute opération nécessitant la création de voirie nouvelle.

3 – Autres réseaux

L'enfouissement des réseaux sera demandé en fonction des possibilités techniques de réalisation.

Tout transformateur ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire au déplacement des riverains et à contribuer à la mise en valeur du paysage.

ARTICLE 1 AU 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE 1 AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET VOIES PRIVEES

Toute construction nouvelle doit respecter les règles suivantes :

- Implantation à l'alignement actuel ou futur des voies publiques ou privées, soit en observant une marge de reculement par rapport à cet alignement d'au moins 5 mètres.
- Les saillis et encorbellements sur le domaine public sont interdits.

Aucune construction ne pourra être édifiée à moins de 6 mètres des berges des cours d'eau.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement de services publics et d'intérêt collectif.
- Aux constructions de moins de 25 m² d'emprise au sol et de moins de 3 mètres de hauteur au point le plus haut.

ARTICLE 1AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions seront implantées :

- Au plus sur une des deux limites séparatives latérales
- Et/ou avec un recul au moins égal à 4 mètres pour les façades présentant une ou plusieurs ouvertures et avec un minimum de 2,5 mètres pour les façades aveugles.

Aucune construction ne pourra être édifée à moins de 6 mètres des berges des cours d'eau.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement de services publics et d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est autorisée à condition que la distance comptée horizontalement entre tous points des bâtiments soit :

- De 8 mètres pour les constructions de plus de 40 m² d'emprise au sol,
- De 2 mètres pour les constructions de moins de 40 m² d'emprise au sol.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement de services publics et d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AU 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE 1AU 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Les constructions nouvelles doivent respecter les règles suivantes :

- La hauteur de façade mesurée du sol naturel à l'égout ou à l'acrotère n'excèdera pas 7 mètres,
- Le niveau bas des rez-de-chaussée des constructions individuelles ne pourra être surélevé de plus de 0,60 mètre au-dessus du point le plus haut du sol naturel.

Ne sont pas soumis à ces règles les équipements publics d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE 1AU 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Article R.111-21 du code de l'urbanisme : Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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.

Les clôtures en limite séparative et en limite du domaine public seront constituées d'un grillage ou grille doublée d'une haie vive.

ARTICLE 1AU 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement lié au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées affectées à la circulation publique.

Dans le cas où le calcul du nombre de places de stationnement à prévoir aboutit à un nombre non entier, il convient d'arrondir ce nombre au chiffre entier supérieur.

Les places accessibles aux personnes à mobilité réduite ne feront pas partie du total imposé, elles seront réalisées en complément.

Dans le cadre de plan d'aménagement d'ensemble, il sera créé une place de stationnement ouverte au public minimum par logement.

1 - POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION :

2 places de stationnement extérieures par logement, dont une pourra être couverte et close au maximum sur une façade, y compris pour les changements de destination.

Une place de stationnement minimum avec recharge électrique par tranche de 10 logements, décision communale

2 - AUTRES TYPES DE CONSTRUCTIONS

Pour les autres constructions, le nombre de place de stationnement devra être déterminé en fonction des besoins liés à l'usage et la destination de la construction.

STATIONNEMENT DES VELOS

Les parcs de stationnement des vélos doivent être aménagés dans des locaux couverts, fermés, éclairés, facilement accessibles (de plain-pied de préférence et proches des accès), avec une surface minimale de 3 m²

Les garages à vélos doivent être aménagés sur la base de :

- Pour l'habitat collectif : un minimum de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².
- Pour les bureaux : au moins 1,5 % de la surface de plancher, pouvant être répartis en plusieurs emplacements.
- Pour les activités-commerces de plus de 500 m² de surface de plancher et équipements publics : à minima une place pour dix employés – à compléter par une offre de stationnement deux-roues pour les visiteurs en fonction de la fréquentation estimée.
- Etablissements scolaires : 1 place pour huit à douze élèves.

ARTICLE 1 AU 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les essences locales seront à privilégier (voir annexe n°2 du présent règlement), y compris pour les haies.

Les haies prendront la forme de haie vive et d'essences variées.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

SECTION IV – OBLIGATIONS IMPOSEES A DES CONSTRUCTIONS PARTICULIERES

ARTICLE 1AU 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Au moins 30 % des terrains seront réservés à des surfaces favorables à la biodiversité, notamment des espaces verts en pleine terre, plantés ou non.

ARTICLE 1AU 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Tout nouveau projet de construction ou toute nouvelle opération d'aménagement devra prévoir son raccordement futur aux réseaux de communication électronique à haut débit (fibre optique,...) par l'implantation de fourreau d'attente à même de permettre une diffusion et raccordement aisés à ces réseaux.

CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUE

CARACTERE DE LA ZONE : La zone 1AUE correspond aux secteurs permettant d'accueillir uniquement des équipements publics.

Elle est peu ou pas équipée et destinée à être urbanisée dans les conditions du présent règlement. Les constructions y sont subordonnées à la réalisation des équipements de desserte.

Les opérations d'aménagement et de construction à y réaliser devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation (document n°3). Son urbanisation se fera en fonction de l'avancée de la desserte et des réseaux de manière compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation liées à cette zone.

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

Rappels

- Les constructions et installations dispensées de permis de construire sont soumises à déclaration préalable conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, et plus particulièrement les articles R.421-1 et suivants.

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions de l'article R.421-12-d du code de l'urbanisme, et à délibération du conseil municipal, à l'exception des clôtures nécessaires à l'activité agricole et forestière conformément à l'article R.421-2-g.

- La zone 1AUE est en partie soumise au Plan de Prévention des Risques Naturels prévisibles de mouvements de terrain.

ARTICLE 1AUE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article 1AUE 2.

ARTICLE 1AUE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif (CINASPIC).
- Les logements nécessaires au fonctionnement de ces équipements.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1 AUE 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. Accès :

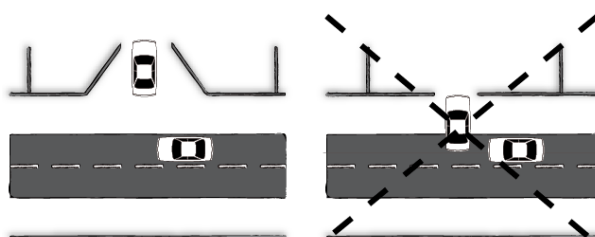
Pour être constructible, un terrain devra avoir accès à une voie, publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. Les caractéristiques des accès devront permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Leur largeur minimale sera de 3,5 mètres.

Les trottoirs seront traités en enrobé de teinte noire.

Les principes d'accès privés des terrains définis par les orientations d'aménagement et de programmation liées à cette zone devront être retenus pour toute opération concernée.

Si les accès sont munis d'un système de fermeture, celui-ci doit être situé en retrait d'au moins 5 mètres de l'alignement, afin de ne pas gêner la circulation.

Illustration



3.2. Voirie :

Les voies nouvelles devront avoir des caractéristiques qui correspondent à la circulation prévisible ainsi qu'à la circulation des véhicules de sécurité et de ramassage des ordures ménagères. Elles devront avoir une bande carrossable de 5 mètres de largeur minimum et 2 trottoirs de 1,5 mètre de largeur minimum.

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

Les principes de circulation, y compris piétonne, définis par les orientations d'aménagement et de programmation liées à cette zone devront être retenus pour toute opération concernée.

Toute voie en impasse devra comporter dans sa partie terminale, un dispositif de retournement en marche avant, de préférence circulaire, permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics, de faire aisément demi-tour.

ARTICLE 1AUE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Les principes de desserte par les réseaux publics, définis par les orientations d'aménagement et de programmation liées à cette zone devront être retenus pour toute opération.

1 – Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution. Le raccordement doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur.

2 – Assainissement :

EAUX USÉES : Tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux usées dans le réseau collectif d'assainissement. Tout raccordement se fera selon les dispositions législatives et réglementaires en vigueur et l'autorisation des services compétents.

EAUX PLUVIALES : La gestion des eaux pluviales est de la responsabilité du propriétaire.

Les eaux pluviales seront gérées à la parcelle.

Le traitement des eaux pluviales de voirie devra être réalisé par l'aménageur dans le cas de toute opération nécessitant la création de voirie nouvelle.

3 – Autres réseaux

L'enfouissement des réseaux sera demandé en fonction des possibilités techniques de réalisation.

Tout transformateur ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire au déplacement des riverains et à contribuer à la mise en valeur du paysage.

4 - Protection sanitaire

De part et d'autre de l'aqueduc de la Dhuis, outre la zone de protection rapprochée de 13 mètres, il est institué une zone de protection sanitaire de 40 mètres (voir Annexes n°2 et 5 du présent PLU).

Toute demande d'autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol devra être soumise pour avis à Val d'Europe Agglomération.

ARTICLE 1AUE 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE 1AUE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions principales seront implantées :

- A l'alignement du domaine public,
- Et/ou avec un recul minimum de 3 mètres

Les dépendances à la construction principale peuvent s'implanter librement sur l'unité foncière.

Aucune construction ne pourra être édifiée à moins de 6 mètres des berges des cours d'eau.

ARTICLE 1AUE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions principales devront s'implanter avec un recul au moins égal à 3 mètres.

Les dépendances à la construction principale peuvent s'implanter librement sur l'unité foncière.

Aucune construction ne pourra être édifiée à moins de 6 mètres des berges des cours d'eau.

ARTICLE 1AUE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Article non réglementé

ARTICLE 1AUE 9 – EMPRISE AU SOL

Article non réglementé

ARTICLE 1AUE 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Article non réglementé

ARTICLE 1AUE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Article non réglementé

ARTICLE 1AUE 12 – STATIONNEMENT

STATIONNEMENT DES VELOS

Les parcs de stationnement des vélos doivent être aménagés dans des locaux couverts, fermés, éclairés, facilement accessibles (de plain-pied de préférence et proches des accès), avec une surface minimale de 3 m²

Les garages à vélos doivent être aménagés sur la base de :

- Pour équipements publics : à minima une place pour dix employés – à compléter par une offre de stationnement deux-roues pour les visiteurs en fonction de la fréquentation estimée.
- Etablissements scolaires : 1 place pour huit à douze élèves.

ARTICLE 1AUE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Toute plantation, y compris pour les haies, sera définie en fonction de la liste des essences locales présentée en annexe 2 du présent règlement.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

SECTION IV – OBLIGATIONS IMPOSEES A DES CONSTRUCTIONS PARTICULIERES

ARTICLE 1AUE 15 – obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Article non règlementé

ARTICLE 1AUE 16 – obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Article non règlementé

CHAPITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

CARACTERE DE LA ZONE : La zone 2AU est un espace destiné à l'urbanisation « à long terme » de la commune au droit d'un secteur dit « Zone de Butel » ; elle correspond à des emprises qui ne bénéficient pas en l'état actuel d'une desserte et d'une viabilisation suffisante afin de permettre leur éventuelle ouverture à l'urbanisation.

Son ouverture à l'urbanisation partielle ou globale est subordonnée à une **modification** du Plan Local d'Urbanisme et à la réalisation d'un schéma d'aménagement d'ensemble qui devra s'appuyer sur les principes d'aménagement définis dans le cadre des Orientations d'Aménagement et de Programmation

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

Rappels

- Les constructions et installations dispensées de permis de construire sont soumises à déclaration préalable conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, et plus particulièrement les articles R.421-1 et suivants.
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions de l'article R.421-12-d du code de l'urbanisme, et à délibération du conseil municipal, à l'exception des clôtures nécessaires à l'activité agricole et forestière conformément à l'article R.421-2-g.
- **La zone 2AU est en partie soumise au Plan de Prévention des Risques Naturels prévisibles de mouvements de terrain.**

ARTICLE 2AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les occupations et utilisations du sol de toute nature sont interdites à l'exception des constructions, installations, travaux et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif, ainsi que des dépôts, affouillements et exhaussements qui leur sont liés.

ARTICLE 2AU 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent par dérogation à chaque parcelle ainsi divisée, conformément à l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme.

Tout projet même partiel à l'échelle de cette zone devra se conformer aux principes généraux définis dans le cadre des Orientations d'Aménagement et de Programmation en particulier en termes de maillage de voirie, de programmation de logement, de gestion des eaux pluviales, de cheminements et de déplacements.

Par ailleurs tout projet d'aménagement devra prévoir la réalisation au minimum de 20% de logements aidés.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. Accès :

Les principes définis dans les orientations d'aménagement devront être respectés dans une logique de maillage des voiries et de rationalisation des accès.

Aucun accès n'est autorisé sur une voie inadaptée à la circulation automobile (voie non goudronnée).

3.2. Voirie :

Sans objet

ARTICLE 2AU 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Les eaux pluviales seront gérées à la parcelle. Toutefois, si en raison de la nature des sols ou en raison d'incapacité technique, les eaux pluviales ne peuvent faire l'objet d'un traitement à l'échelle de la parcelle ou du périmètre de projet, un rejet vers l'extérieur pourra être autorisé après accord du service gestionnaire et sous réserve de respecter un débit de fuite maximal de l'ordre de 3 litres/s.

Le traitement des eaux pluviales de voirie devra être réalisé par l'aménageur dans le cas de toute opération nécessitant la création de voirie nouvelle.

De part et d'autre de l'aqueduc de la Dhuis, outre la zone de protection rapprochée de 13 mètres, il est institué une zone de protection sanitaire de 40 mètres (voir Annexes n°2 et 5 du présent PLU).

Toute demande d'autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol devra être soumise pour avis à Val d'Europe Agglomération.

ARTICLE 2AU 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE 2AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET VOIES PRIVEES

Aucune construction ne pourra être édifiée à moins de 6 mètres des berges des cours d'eau.

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

Aucune construction ne pourra être édifiée à moins de 6 mètres des berges des cours d'eau.

ARTICLE 2AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE 2AU 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE 2AU 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE 2AU 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Non réglementé

ARTICLE 2AU 12 – STATIONNEMENT

Sans objet

ARTICLE 2AU 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

SECTION IV – OBLIGATIONS IMPOSEES A DES CONSTRUCTIONS PARTICULIERES

ARTICLE 2AU 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Au moins 30 % des terrains seront réservés à des surfaces favorables à la biodiversité, notamment des espaces verts en pleine terre, plantés ou non.

ARTICLE 2AU 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Tout nouveau projet de construction ou toute nouvelle opération d'aménagement devra prévoir son raccordement futur aux réseaux de communication électronique à haut débit (fibre optique,...) par l'implantation de fourreau d'attente à même de permettre une diffusion et raccordement aisés à ces réseaux.

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

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

CARACTERE DE LA ZONE : La zone A correspond aux terres cultivées, équipées ou non, peu ou pas construites, dans lesquelles la construction est limitée, interdite, ou soumise à des conditions spéciales.

La zone A accueille deux secteurs :

- Ac : secteur agricole correspondant à la ferme de Charny, accueillant d'ors et déjà des activités tertiaires et pour lequel des changements de destination sont possibles au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme.
- Ap : secteur agricole présentant un intérêt paysager pour la commune, au sein duquel toute construction est interdite.

Rappels

- Les constructions et installations dispensées de permis de construire sont soumises à déclaration préalable conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, et plus particulièrement les articles R.421-1 et suivants.

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions de l'article R.421-12-d du code de l'urbanisme, et à délibération du conseil municipal, à l'exception des clôtures nécessaires à l'activité agricole et forestière conformément à l'article R.421-2-g.

- Le classement au titre des espaces boisés classés interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Il entraîne notamment l'irrecevabilité des demandes d'autorisation de défrichement forestier prévues aux articles L 311-1 et suivants du code forestier. En espace boisé classé, aucune déclaration préalable n'est requise pour les coupes et abattages d'arbres (article R.130-1 du code de l'urbanisme et en accord avec les orientations réglementaires du SDRIF, pages 40 et 41) lorsqu'ils sont :

- arbres dangereux, chablis ou morts ;
- dans les bois privés dotés d'un plan simple de gestion agréé ou d'un règlement type de gestion approuvé ;
- si la coupe est déjà autorisée par l'arrêté préfectoral sur les catégories de coupes autorisées ;
- ou en forêt publique soumise au régime forestier.

- La zone A est en partie soumise au Plan de Prévention des Risques Naturels prévisibles de mouvements de terrain.

- La zone A est concernée par un principe d'inconstructibilité le long de certaines infrastructures routières, en dehors des espaces urbanisés : dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes (A4 et A140) ; dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des routes classées à grande circulation (RD 436 et RD 436a). Pour déroger à ce principe d'inconstructibilité, il faudra procéder à une étude de type « Amendement Dupont » (cf. circulaire n°96-32 du 13/05/1996).

- Une partie de la zone A est concernée par des enveloppes de zones potentiellement humides (identifiées au plan de zonage) à l'intérieur desquelles, sous réserve de la confirmation du caractère humide de la zone (selon les critères de l'arrêté du 24 juin 2008), tout projet d'aménagement supérieur à 1000 m² de zones humides impactées doit faire l'objet d'un dossier de déclaration (ou de demande d'autorisation pour les projets d'aménagements supérieurs à 10 000 m² de zones humides impactées) au titre de la Loi sur l'Eau.

ARTICLE A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- Tout défrichement des espaces boisés classés,
- La suppression des circuits de circulation piétonne à conserver au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme,
- Toutes les occupations et utilisations du sol non spécifiées à l'article A2,
- La destruction des mares (comblement, remblaiement, drainage...) identifiées au plan de zonage ou la modification de leur alimentation en eau.

Au sein des zones humides avérées définies sur le plan de zonage, sont interdits :

- Tous les travaux, aménagements, installations et constructions, qui auraient pour effet de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides
- Les affouillements et exhaussements de sol
- La création de plans d'eaux artificiels
- Les nouveaux drainages, le remblaiement, le comblement et les dépôts divers
- Le défrichement des landes
- Toute action de nature à imperméabiliser les sols
- La plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone autres que ceux mentionnées ci-après.

Au sein des lisières définies sur le plan de zonage, sont interdites toutes constructions et artificialisation du sol, à l'exception des constructions nécessaires à l'activité agricole.

ARTICLE A 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous conditions :

Dans toute la zone, à l'exception du secteur Ap :

- Des constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif (CINASPIC).
- Des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.

De plus, dans le secteur Ac, sont autorisés :

- Les changements de destination et aménagements à destination hôtelière et commerciale dans la limite de 100% de la surface de plancher existante au moment de l'approbation du présent PLU.

Dans le secteur Ap uniquement

- Des constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif (CINASPIC) d'une hauteur maximum de 2 mètres au point le plus haut, d'une emprise au sol maximum de 2 m² et accompagné d'un traitement paysager végétalisé.

Concernant les habitations isolées identifiées au titre du L.151-12 du code de l'urbanisme :

- Les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- Les extensions des constructions existantes au moment de l'approbation du présent PLU, dans la limite de 30 % de l'emprise au sol existante, à condition que l'habitation existante dispose d'ores et déjà d'un système d'assainissement conforme aux normes en vigueur et d'une alimentation en eau potable conforme aux normes en vigueur.
- Les annexes d'une surface de plancher maximale cumulée de 30 m² et sous réserve qu'elles ne s'implantent pas à plus de 30 m de l'habitation principale.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE A 3 – ACCES ET VOIRIE**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des accès et voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent également permettre la circulation des véhicules de collecte des ordures ménagères et de lutte contre l'incendie.

Toute création d'entrée charretière sera à la charge du pétitionnaire.

Les circuits de circulation piétonne à conserver au titre de l'article L.151-38 devront être maintenus ouverts à la circulation piétonne publique.

ARTICLE A 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**1 – Eau potable :**

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution. Le raccordement doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur.

2 – Assainissement :

EAUX USÉES : Tout bâtiment ou toute installation non lié à l'activité agricole (habitations,...) doit évacuer ses eaux usées dans le réseau collectif d'assainissement quand celui-ci est existant.

Dans tous les autres cas, l'assainissement autonome est obligatoire. Il devra être réalisé conformément à la réglementation et la législation en vigueur et conformément aux prescriptions du schéma d'assainissement approuvé ; sa mise en service est subordonnée à l'autorisation de l'autorité compétente.

EAUX PLUVIALES : La gestion des eaux pluviales est de la responsabilité du propriétaire.

Les eaux pluviales seront gérées à la parcelle. Toutefois, si en raison de la nature des sols ou en raison d'incapacité technique, les eaux pluviales ne peuvent faire l'objet d'un traitement à l'échelle de la parcelle ou du périmètre de projet, un rejet vers l'extérieur pourra être autorisé après accord du service gestionnaire et sous réserve de respecter un débit de fuite maximal de l'ordre de 3 litres/s.

Le traitement des eaux pluviales de voirie devra être réalisé par l'aménageur dans le cas de toute opération nécessitant la création de voirie nouvelle.

3 – Autres réseaux

L'enfouissement des réseaux sera demandé en fonction des possibilités techniques de réalisation.

Tout transformateur ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire au déplacement des riverains et à contribuer à la mise en valeur du paysage.

4 - Protection sanitaire

De part et d'autre de l'aqueduc de la Dhuis, outre la zone de protection rapprochée de 13 mètres, il est institué une zone de protection sanitaire de 40 mètres (voir Annexes n°2 et 5 du présent PLU).

Toute demande d'autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol devra être soumise pour avis à Val d'Europe Agglomération.

ARTICLE A 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE A 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET VOIES PRIVEES

Zone A

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 10 mètres en retrait de l'alignement des voies.

Cette disposition ne s'applique pas à l'extension des constructions existantes, dont l'implantation est inférieure aux 10 mètres requis.

Aucune construction ne pourra être édifiée à moins de 6 mètres des berges des cours d'eau.

Concernant les habitations isolées identifiées au titre du L.151-12 du code de l'urbanisme :

Les extensions pourront se faire dans la continuité et l'alignement des constructions existantes.

Les annexes devront respecter un recul de 5 mètres des voies et emprises publiques.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement de services publics et d'intérêt collectif.

ARTICLE A 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Zone A

Toute construction doit être implantée avec un minimum de 10 mètres des limites séparatives.

Cette disposition ne s'applique pas à l'extension des constructions existantes. Toutefois, ces extensions ne pourront pas s'implanter à moins de 6 mètres des berges des cours d'eau.

Cette distance est portée à 20 mètres lorsque la limite séparative fait office de limite avec une zone UA, UB, UC, UD, UH, 1AU, 2AU.

Concernant les habitations isolées identifiées au titre du L.151-12 du code de l'urbanisme :

Les extensions pourront se faire dans la continuité et l'alignement des constructions existantes.

Les annexes devront respecter un recul de 5 mètres des limites séparatives.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement de services publics et d'intérêt collectif.

ARTICLE A 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Article non réglementé

ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL

Article non réglementé pour la zone A et le secteur Ap.

Concernant les habitations isolées identifiées au titre du L.151-12 du code de l'urbanisme :

Concernant les extensions, celles-ci sont limitées à 30 % de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent PLU.

L'emprise au sol des annexes est limitée à 50 m² cumulée.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement de services publics et d'intérêt collectif.

ARTICLE A 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Zone A

Pour les bâtiments d'exploitation agricole la hauteur plafond au faitage d'excèdera pas 15 mètres. Cette limitation de hauteur ne s'applique pas aux équipements agricoles de caractère exceptionnel (silos, etc.).

Dans l'ensemble de la zone, y compris les habitations isolées identifiées au titre de l'article L.151-12 du code de l'urbanisme

Les constructions nouvelles, à l'exception des bâtiments agricoles, doivent respecter les règles suivantes :

- La hauteur de façade mesurée du sol naturel à l'égout de la toiture n'excèdera pas 7 mètres,
- La hauteur des annexes est limitée à 3 m
- Le niveau bas des rez-de-chaussée des constructions individuelles ne pourra être surélevé de plus de 0,60 mètre au-dessus du point le plus haut du sol naturel.

Ne sont pas soumis à ces règles les équipements publics d'infrastructure et de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR

Article R.111-21 du code de l'urbanisme : Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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.

Les bâtiments seront traités dans un souci d'intégration au site.

Les matériaux destinés à être revêtus (parpaings, etc...) ne peuvent être laissés apparents, y compris pour le soubassement.

Les clôtures seront constituées de matériaux et teintes s'harmonisant au site, la hauteur totale de la clôture n'excèdera pas 2 mètres, exception faite des piliers et portails.

ARTICLE A 12 – STATIONNEMENT

Article non réglementé

ARTICLE A 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les bâtiments doivent être accompagnés d'un traitement paysager contribuant à leur bonne insertion dans le paysage.

Toute plantation, y compris pour les haies, sera définie en fonction de la liste des essences locales présentée en annexe 2 du présent règlement.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

SECTION IV – OBLIGATIONS IMPOSEES A DES CONSTRUCTIONS PARTICULIERES

ARTICLE A 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Article non règlementé

ARTICLE A 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Article non règlementé

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE

CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

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

CARACTERE DE LA ZONE : La zone naturelle est une zone équipée ou non, peu ou pas construite, dans laquelle la construction est limitée, interdite, ou soumise à des conditions spéciales. La zone naturelle englobe les terrains qui méritent d'être préservés en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels ou du rôle qu'ils jouent sur la préservation de la ressource.

La zone N accueille 5 secteurs particuliers :

- Na : secteur destiné à l'accueil des gens du voyage
- Nh : secteur de constructions isolées
- Nja : secteur de jardin privé, localisé en épaisseur du bourg
- Njb : secteur de jardins familiaux, localisé en cœur d'ilot
- Nv : secteur de verger à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

Rappels

- Les constructions et installations dispensées de permis de construire sont soumises à déclaration préalable conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, et plus particulièrement les articles R.421-1 et suivants.

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions de l'article R.421-12-d du code de l'urbanisme, et à délibération du conseil municipal, à l'exception des clôtures nécessaires à l'activité agricole et forestière conformément à l'article R.421-2-g.

- Le classement au titre des espaces boisés classés interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Il entraîne notamment l'irrecevabilité des demandes d'autorisation de défrichement forestier prévues aux articles L 311-1 et suivants du code forestier. En espace boisé classé, aucune déclaration préalable n'est requise pour les coupes et abattages d'arbres (article R.130-1 du code de l'urbanisme et en accord avec les orientations réglementaires du SDRIF, pages 40 et 41) lorsqu'ils sont :

- arbres dangereux, chablis ou morts ;
- dans les bois privés dotés d'un plan simple de gestion agréé ou d'un règlement type de gestion approuvé ;
- si la coupe est déjà autorisée par l'arrêté préfectoral sur les catégories de coupes autorisées ;
- ou en forêt publique soumise au régime forestier.

- La zone N est en partie soumise au Plan de Prévention des Risques Naturels prévisibles de mouvements de terrain.

- La zone N est concernée par un principe d'inconstructibilité le long de certaines infrastructures routières, en dehors des espaces urbanisés : dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes (A4 et A140) ; dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des routes classées à grande circulation (RD 436 et RD 436a). Pour déroger à ce principe d'inconstructibilité, il faudra procéder à une étude de type « Amendement Dupont » (cf. circulaire n°96-32 du 13/05/1996).

- Une partie de la zone N est concernée par des enveloppes de zones potentiellement humides (identifiées au plan de zonage) à l'intérieur desquelles, sous réserve de la confirmation du caractère humide de la zone (selon les critères de l'arrêté du 24 juin 2008), tout projet d'aménagement

supérieur à 1 000 m² de zones humides impactées doit faire l'objet d'un dossier de déclaration (ou de demande d'autorisation pour les projets d'aménagements supérieurs à 10 000 m² de zones humides impactées) au titre de la Loi sur l'Eau.

ARTICLE N 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Tout défrichement des espaces boisés classés,
- La suppression des circuits de circulation piétonne à conserver au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme,
- Toutes les occupations et utilisations du sol non spécifiées à l'article 2,
- La destruction des mares (comblement, remblaiement, drainage...) identifiées au plan de zonage ou la modification de leur alimentation en eau.

Au sein du secteur Njb, toute construction est interdite.

Au sein des zones humides avérées définies sur le plan de zonage, sont interdits :

- Tous les travaux, aménagements, installations et constructions, qui auraient pour effet de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides
- Les affouillements et exhaussements de sol
- La création de plans d'eaux artificiels
- Les nouveaux drainages, le remblaiement, le comblement et les dépôts divers
- Le défrichement des landes
- Toute action de nature à imperméabiliser les sols
- La plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone autres que ceux mentionnées ci-après

Au sein des lisières définies sur le plan de zonage, sont interdites toutes constructions et artificialisation du sol, à l'exception des constructions nécessaires à l'activité agricole.

ARTICLE N 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis dans toute la zone :

- Des constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif (CINASPIC).

Au sein des zones humides avérées définies sur le plan de zonage :

- Les constructions et installations d'équipements dans le respect du milieu naturel, strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion, et à la valorisation du milieu naturel 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.

Concernant les habitations isolées identifiées au titre du L.151-12 du code de l'urbanisme :

- Les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- Les extensions des constructions existantes au moment de l'approbation du présent PLU, dans la limite de 30 % de l'emprise au sol existante, à condition que l'habitation existante dispose déjà d'un système d'assainissement conforme aux normes en vigueur et d'une alimentation en eau potable conforme aux normes en vigueur.
- Les annexes d'une surface de plancher maximale cumulée de 30 m² et sous réserve qu'elle ne s'implante pas à plus de 30 m de l'habitation principale.

Au sein de la zone Na uniquement :

- Les extensions et annexes des constructions et installations existantes au moment de l'approbation du présent PLU et nécessaires à l'accueil des gens du voyage.

Au sein de la zone Nh uniquement :

- Les extensions et annexes des constructions existantes au moment de l'approbation du présent PLU, dans la limite de 30 % de l'emprise au sol existante, à condition que l'habitation existante dispose déjà d'un système d'assainissement conforme aux normes en vigueur et d'une alimentation en eau potable conforme aux normes en vigueur.

Au sein du secteur Nja uniquement :

- Les annexes et dépendances aux constructions principales d'habitation présentes au sein de la zone urbaine sous réserve que les terrains concernés soient dans la même unité foncière, et sous réserve que leur emprise au sol cumulée ne dépasse pas 50 m² et que ces extensions ou constructions n'aient pas pour effet de créer de nouveaux logements.
- Les piscines découvertes.

Au sein du secteur Nv uniquement :

- L'abattage des arbres constituant le verger, à condition qu'un nombre d'arbres d'essence locale similaire soit replanté sur l'unité foncière.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 – ACCES ET VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des accès et voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent également permettre la circulation des véhicules de collecte des ordures ménagères et de lutte contre l'incendie.

Toute création d'entrée charretière sera à la charge du pétitionnaire.

Les circuits de circulation piétonne à conserver au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme devront être maintenus ouverts à la circulation piétonne publique.

Au sein de la zone Nh uniquement :

- Les accès devront avoir une largeur minimale de 3,5 mètres.

ARTICLE N 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation sera demandé en fonction des possibilités techniques de réalisation.

Tout transformateur ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire au déplacement des riverains et à contribuer à la mise en valeur du paysage.

De part et d'autre de l'aqueduc de la Dhuis, outre la zone de protection rapprochée de 13 mètres, il est institué une zone de protection sanitaire de 40 mètres (voir Annexes n°2 et 5 du présent PLU).

Toute demande d'autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol devra être soumise pour avis à Val d'Europe Agglomération.

Dans les secteurs Na et Nh uniquement :

Eau potable :

- Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution. Le raccordement doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur.

Assainissement :

- Eaux usées : L'assainissement non collectif est obligatoire. Tout raccordement ou système d'assainissement non collectif se fera selon les dispositions législatives et réglementaires en vigueur et l'autorisation des services compétents.
- En outre, sera maintenue la possibilité de se raccorder au réseau public d'assainissement dans le cas où celui-ci desservirait à terme le terrain d'assiette du projet.

Eaux pluviales :

- La gestion des eaux pluviales est de la responsabilité du propriétaire.
- Les eaux pluviales seront gérées à la parcelle.

Autres réseaux

- L'enfouissement des réseaux sera demandé en fonction des possibilités techniques de réalisation.

ARTICLE N 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE N 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET VOIES PRIVEES

Aucune construction ne pourra être édifiée à moins de 6 mètres des berges des cours d'eau.

Concernant les habitations isolées identifiées au titre du L.151-12 du code de l'urbanisme :

Les extensions pourront se faire dans la continuité et l'alignement des constructions existantes.

Les annexes devront respecter un recul de 5 mètres des voies et emprises publiques.

Dans toute la zone, à l'exception des secteurs Na, Nja et Nh :

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 10 mètres en retrait de l'alignement des voies.

Aucune construction ne pourra être édifiée à moins de 6 mètres des berges des cours d'eau

Dans les secteurs Na et Nh uniquement :

Toute construction nouvelle doit respecter une marge de reculement par rapport à l'alignement d'au moins 5 mètres.

Dans le secteur Nja uniquement :

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 3 mètres en retrait de l'alignement des voies.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement de services publics et d'intérêt collectif.

ARTICLE N 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Aucune construction ne pourra être édifiée à moins de 6 mètres des berges des cours d'eau.

Concernant les habitations isolées identifiées au titre du L.151-12 du code de l'urbanisme :

Les extensions pourront se faire dans la continuité et l'alignement des constructions existantes.

Les annexes devront respecter un recul de 5 mètres des limites séparatives.

Dans toute la zone, à l'exception des secteurs Na et Nh :

Les constructions seront implantées :

- Au plus sur une limite séparative
- Et/ou avec un recul au moins égal à 4 mètres pour les façades présentant une ou plusieurs ouvertures et avec un minimum de 2,5 mètres pour les façades aveugles.
- Les bassins de piscines seront implantés avec un recul au moins égal à 2 mètres.

Dans les secteurs Na et Nh uniquement :

Les constructions seront implantées :

- En limites séparatives
- Et/ou avec un recul au moins égal à la hauteur de la façade à l'égout de toiture (gouttière) ou à l'acrotère avec un minimum de 4 mètres pour les façades présentant une ou plusieurs ouvertures et avec un minimum de 2,5 mètres pour les façades aveugles.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement de services publics et d'intérêt collectif.

ARTICLE N 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Article non réglementé.

ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL**Concernant les habitations isolées identifiées au titre du L.151-12 du code de l'urbanisme :**

Concernant les extensions, celles-ci sont limitées à 30 % de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent PLU.

L'emprise au sol des annexes est limitée à 50 m² cumulée.

Dans le secteur Na uniquement :

L'emprise au sol maximum autorisée des extensions et annexes des constructions existantes au moment de l'approbation du présent PLU est de 50 %.

Dans le secteur Nh uniquement :

L'emprise au sol maximum autorisée des extensions et annexes des constructions existantes au moment de l'approbation du présent PLU est de 30 %.

ARTICLE N 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Dans l'ensemble de la zone, y compris les habitations isolées identifiées au titre de l'article L.151-12 du code de l'urbanisme

Les constructions nouvelles, à l'exception des bâtiments agricoles, doivent respecter les règles suivantes :

- La hauteur de façade mesurée du sol naturel à l'égout de la toiture n'excèdera pas 7 mètres,
- La hauteur des annexes est limitée à 3 mètres
- Le niveau bas des rez-de-chaussée des constructions individuelles ne pourra être surélevé de plus de 0,60 mètre au-dessus du point le plus haut du sol naturel.

Dans toute la zone, à l'exception des secteurs Na et Nh :

La hauteur maximum autorisée au point le plus haut de la construction est de 3 mètres.

Dans les secteurs Na et Nh :

La hauteur maximum autorisée est de :

- 5 mètres au faitage,
- 3 mètres à l'égout,
- 3,50 mètres à l'acrotère.

ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR

Article R.111-21 du code de l'urbanisme : Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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.

Clôtures

Elles seront constituées de matériaux et teintes s'harmonisant avec la construction, la hauteur totale de la clôture n'excèdera pas 2 mètres, exception faite des piliers et portails.

Les matériaux destinés à être revêtus (parpaings, plaque béton, etc...) ne peuvent être laissés apparents, y compris pour le soubassement.

De plus, dans les secteurs Na et Nh uniquement :

Toiture

- Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
- Les constructions à usage d'habitation de plus de 3 mètres de hauteur à l'égout de toit ou à l'acrotère doivent comporter une toiture recouverte par des tuiles de couleur vieillie, composée d'au moins 2 versants dont la pente sera comprise entre 35 et 45° sans aucun débord sur les pignons.

Structure des façades, matériaux et couleurs

- Les tons des murs, menuiseries, huisseries, boiseries, doivent s'harmoniser entre eux et avec ceux des constructions de la zone.
- Les matériaux destinés à être revêtus (parpaings, etc...) ne peuvent être laissés apparents, y compris pour le soubassement.

ARTICLE N 12 – STATIONNEMENT**Dans le secteur Nh uniquement :**

Deux places de stationnement seront demandées pour toute extension visant à créer de la surface de plancher à destination d'habitation.

ARTICLE N 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Toute plantation, y compris pour les haies, sera définie en fonction de la liste des essences locales présentée en annexe 2 du présent règlement.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet

SECTION IV – OBLIGATIONS IMPOSEES A DES CONSTRUCTIONS PARTICULIERES**ARTICLE N 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES****Dans le secteur Nh uniquement :**

Au moins 50 % des terrains seront réservés à des surfaces favorables à la biodiversité, notamment des espaces verts en pleine terre, plantés ou non.

ARTICLE N 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Article non règlementé

TITRE VI : ANNEXES :

ANNEXE 1 DEFINITIONS

I - PROPRIETE

TERRAIN : unité foncière composée d'une ou plusieurs parcelles cadastrales contiguës appartenant au même propriétaire.

LIMITE SEPARATIVE : ligne qui sépare deux unités foncières contiguës.

II - MODES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL

OPERATION D'AMENAGEMENT : lotissement - groupe d'habitations - A.F.U - Z.A.C.

Opération qui, au travers d'un permis de construire, d'un permis d'aménager, d'un lotissement ou d'une quelconque autre procédure, vise à l'aménagement d'un terrain et qui comporte plusieurs constructions devant être édifiées selon un schéma d'ensemble.

HABITATIONS LEGERES DE LOISIRS : constructions définies à l'article R 444.2 du Code de l'Urbanisme "constructions à usage non professionnel démontables ou transportables et constitutives de logements destinés à l'occupation temporaire ou saisonnière".

EQUIPEMENT D'INTERET GENERAL : équipement ou bâtiment public ou privé à usage collectif, conformément au concept d'installation d'intérêt général ayant une fonction collective, employé en matière d'emplacements réservés (circulaire n°78-14 du 17 janvier 1978 : l'installation doit avoir une fonction collective et la procédure d'expropriation doit pouvoir être utilisée pour sa réalisation).

III - COEFFICIENTS

EMPRISE AU SOL : coefficient exprimant le rapport entre la surface bâtie au sol et la surface du terrain.

IV - VOIRIE

LIMITE DE LA VOIE :

a- En présence d'un plan d'alignement approuvé : limite d'emprise de la rue ou du chemin définie par le plan d'alignement.

b - En l'absence de plan d'alignement : limite de l'emprise de la rue ou du chemin existant, séparation entre domaine public et privé ou entre deux domaines privés différents, ou de leur limite fixée par un emplacement réservé.

V - CONSTRUCTIONS

ACROTERE : Saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse, ou d'une toiture à faible pente pour masquer tout ou partie de la couverture.

CONSTRUCTION A USAGE D'HABITAT INDIVIDUEL : Construction comportant un seul logement.

CONSTRUCTION A USAGE D'HABITAT COLLECTIF : Construction comportant au moins deux logements.

BATIMENT PRINCIPAL : bâtiment destiné à l'habitation ou à une activité commerciale, artisanale, industrielle, de service, agricole ou forestière et qui, par son volume ou sa hauteur, concourt à l'aspect de la rue ou du paysage environnant.

BATIMENT ANNEXE : construction jointive d'un bâtiment principal.

DEPENDANCE : construction non jointive d'un bâtiment existant.

VI - PLANTATIONS

ARBRE DE HAUTE TIGE : Le tronc mesure de 1,80 à 2 m de hauteur à la plantation et la ramure peut se développer à 4 à 5 m au-dessus.

ARBRE DE MOYENNE TIGE : Le tronc ne mesure qu'entre 1,20 et 1,50 m à la plantation.

VII - DIVERS

Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement du Service Public (O.T.N.F.S.P) : toute installation nécessaire à un service d'intérêt collectif, par exemple :

- poteaux,
- pylônes,
- station hertzienne,
- ouvrages techniques divers,
- relais,
- postes de sectionnement, de coupure, de détente et de livraison,
- postes transformation,
- château d'eau,
- station épuration, etc...

AGGRAVATION DE LA NON CONFORMITE : construction qui entraîne un non-respect encore plus important de la règle, comme surélever un bâtiment dépassant la hauteur fixée, rapprocher d'une limite un bâtiment déjà implanté trop près etc.

ANNEXE 2 LISTE DE VÉGÉTAUX DE RÉFÉRENCE

Végétaux d'essences locales

Arbres pour boisements larges :

Chêne

Merisier

Charme

Hêtre

Frêne commun

Tilleul des bois

Peuplier tremble

Sorbier des oiseleurs

Bouleau verruqueux

Alisier blanc ou torminal

if

Arbres isolés, cépées et complément de boisement :

Chêne

Merisier

Frêne commun

Tilleul à petites feuilles ou à grandes feuilles

Érables

Noyer commun

Marronnier

Aulne blanc

Pommier

Prunier à fleurs

Orme

Essences bocagères de haut jet et lisières :

Aulne cordé ou glutineux

Charme

Noisetier

Houx

Aubépine

Saule blanc et autres saules indigènes

Pommier commun

Acacias (en position sèche)

Alisier blanc

Noyer commun

Prunier

Poirier

Tilleul

Essences buissonnantes de remplissage :

Noisetier

Érable champêtre

Fusain d'Europe

Prunellier

Sureau noir

Cornouiller mâle et sanguin

Houx

Saule marsault

Viorne obier

Groseillier à fleurs

Argousier

Amélanchier

Épine-vinette

Essences arbustives de bordure (haies vives) :

Groseillier à fleurs

Épine-vinette

Cornouiller sanguin

Viornes diverses

Troène commun (variété semi-persistante)

Églantier

Prunellier

Groseillier sauvage

Épine vinette

Haies basses taillées :

Érable champêtre

Noisetier

Cornouiller mâle et sanguin

Viorne obier

Troène commun (semi-persistant)

Prunellier

Églantier

Houx

Fusain d'Europe

Saule marsault

Haies libres fleuries et inclusion dans les haies basses taillées :

Groseilliers à fleurs, rouge ou sanguin

Amélanchier

Épine-vinette (verte-le-type)

Cornouiller stolonifère

Rosiers arbustes à fleurs simples

Cytisus purpureus

Saules rampants

Viorne persistante à petites feuilles

Chèvrefeuilles divers

Lilas

Philadelphus (ou Seringat)

Rosiers rugueux

Rosiers arbustes à fleurs simples

