

SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES	
Article 1 - Champ d'application territorial	3
Article 2 - Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols	3
Article 3 - Division du territoire en zones	4
Article 4 - Adaptations mineures	5
Article 5 – Emplacements réservés et Espaces boisés classés*	5
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	
Chapitre I - Dispositions propres à la zone Ua	7
Chapitre II - Dispositions propres à la zone Ub	15
Chapitre III - Dispositions propres à la zone Ue	22
Chapitre IV - Dispositions propres à la zone Uf	27
Chapitre V - Dispositions propres à la zone Ux	32
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	
Chapitre I - Dispositions propres à la zone AU	37
Chapitre II - Dispositions propres à la zone AUX	41
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	
Chapitre I - Dispositions propres à la zone A	47
TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	
Chapitre I - Dispositions propres à la zone Na	52
Chapitre II - Dispositions propres à la zone Nb	57
Chapitre III - Dispositions propres à la zone Nc	61
Chapitre IV - Dispositions propres à la zone Nd	64
TITRE VI - DEFINITIONS	
Les mots faisant l'objet d'une définition sont signalés dans le règlement par un : *	71

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.123.1 et R.123-4 à R.123-10 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de SAINT GERMAIN LAVAL en Seine et Marne.

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Sont et demeurent notamment applicables au territoire couvert par le P.O.S. :

1 - les articles L.111.9, L.111.10, L.421.4, R.111.2, R.111.3.2., R.111.4, R.111.14.2, R.111.15, et R.111.21 du code de l'urbanisme.

2 - les servitudes d'utilité publique instituant une limitation administrative au droit de propriété et décrites au document annexe n°6.C.2. du présent P.L.U..

3 - les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant :

- les périmètres sensibles,
- les zones de droit de préemption urbain,
- les zones d'aménagement différé (Z.A.D.),
- les secteurs sauvegardés,
- les périmètres de restauration immobilière,
- les périmètres de résorption de l'habitat insalubre,
- les périmètres d'agglomérations nouvelles,
- les périmètres de déclaration d'utilité publique,
- les projets d'intérêts général.

4 - la loi n°85-696 du 11 juillet 1985 relative à l'urbanisme au voisinage des aérodromes.

5 - le schéma directeur de la région d'Ile-de-France approuvé le 26 avril 1994 qui a valeur de prescription au titre de l'article L.111.1.1. du Code de l'Urbanisme.

6 - le schéma directeur Seine et Loing approuvé par délibération le 17 décembre 1996.

7 - la loi n°91.662 du 1er juillet 1991 (loi d'orientation sur la ville).

8 – la loi relative à la diversité de l'habitat du 21 janvier 1995.

9 - la loi relative à la lutte contre les exclusions du 29 juillet 1998

10 – la loi relative à l'accueil et l'habitat des gens du voyage du 5 juillet 2000

11 – la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain du 13 décembre 2000.

12 – la loi relative à l'urbanisme et l'habitat du 2 juillet 2003.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

1 - Le territoire couvert par le présent P.L.U. est divisé en zones urbaines (U), en zones à urbaniser (AU), en zones agricoles (A) et en zones naturelles et forestières (N) dont les délimitations sont reportées au document graphique constituant les pièces n° 4 du dossier.

2 - Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement sont :

- la zone Ua référée au plan par l'indice Ua
- la zone Ub référée au plan par l'indice Ub
- la zone Ue référée au plan par l'indice Ue
- la zone Uf référée au plan par l'indice Uf
- la zone Ux référée au plan par l'indice Ux

3 - Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement sont:

- la zone AU référée au plan par l'indice AU
- la zone AUx référée au plan par l'indice AUx

4 - Les zones agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions du titre IV du présent règlement sont:

- la zone A référée au plan par l'indice A

5 - Les zones naturelles et forestières auxquelles s'appliquent les dispositions du titre V du présent règlement sont:

- la zone Na référée au plan par l'indice Na
- la zone Nb référée au plan par l'indice Nb
- la zone Nc référée au plan par l'indice Nc
- la zone Nd référée au plan par l'indice Nd

4 - Les caractères et vocation de chacune de ces zones sont définis en tête du chapitre qui lui correspond.

Chaque chapitre comporte un corps de règles en quatorze articles :

- Article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites.
- Article 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières
- Article 3 – Desserte et accès
- Article 4 - Desserte par les réseaux
- Article 5 – Superficie minimale des terrains constructibles
- Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- Article 9 - Emprise au sol des constructions
- Article 10 - Hauteur maximale des constructions
- Article 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords
- Article 12 - Stationnement
- Article 13 - Espaces libres et plantations, Espaces boisés classés*
- Article 14 - Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

Le numéro de l'article est toujours précédé du sigle de la zone où il s'applique.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures, rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. (Article L.123-1 du code de l'urbanisme)

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable dans la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE 5 – EMBLEMES RESERVES ET ESPACES BOISES CLASSES

Deux servitudes d'urbanisme particulières peuvent être instituées dans le cadre de l'élaboration d'un P.L.U.. Elles sont régies par des dispositions spécifiques du code de l'urbanisme. Il s'agit :
- des Espaces boisés classés* et des emplacements réservés.

Ces servitudes, qui se superposent aux zones du P.L.U., peuvent engendrer des restrictions ou des interdictions d'occuper ou d'utiliser le sol, aux termes des articles L. 130-1 et L.123.1 8° du code de l'urbanisme.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE Ua

La zone U englobe les secteurs déjà urbanisés de la commune, qui possèdent des équipements publics d'une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone Ua recouvre le noyau villageois et ses extensions de même que les hameaux de Gardeloup, de Tréchy, du Petit Buisson et des Thibaudes. Ce sont les parties anciennes du tissu bâti qui ont pour vocation l'habitat, les commerces, les services et les activités qui en sont le complément et ainsi que les équipements collectifs.

Le paysage urbain y est à dominante minérale, les constructions sont souvent implantées à l'alignement* et de nombreux murs de clôture préservent l'intimité des jardins.

Une partie de la zone Ua est concernée par le risque d'inondation.

ARTICLE Ua 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions à destination agricole.

Les constructions à destination industrielle.

Les constructions à usage de stationnement collectif.

Les carrières.

Les terrains de camping et les habitations légères et de loisirs.

Les parcs d'attraction.

Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes.

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

1. Rappels

- . L'édification des clôtures est soumise à déclaration, à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du Code de l'urbanisme).
- . Les installations et travaux divers* sont soumis à autorisation prévue aux articles L.442-1 et R.442-1 et suivants du Code de l'urbanisme.
- . Les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié et localisé sur le document graphique au titre de l'article L.123-1.7° du Code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers*.
- . Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, conformément à l'article L.311-1 du Code forestier.
- . Les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application de l'article L.430.2 du code de l'urbanisme.

2. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Suite à un sinistre, la reconstruction d'un bâtiment, régulièrement édifié, détruit en tout ou partie dans le strict respect des règles fixées à l'article 2 de la zone concernée.

Les constructions destinées à abriter des **activités artisanale, d'entrepôt, de commerce, de service et hôtelière** à condition que :

- elles ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité,
- elles n'apportent pas une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle, excessive au regard du caractère de la zone, notamment par l'aspect dévalorisant des abords, la multiplication des stationnements de véhicule, l'augmentation de la circulation automobile,
- que, par leur taille ou leur organisation, elles ne soient pas incompatibles avec le caractère de la zone.

Les **installations classées** soumises à autorisation ou à déclaration à condition que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu dans la zone où elles s'implantent.

Les **affouillements et exhaussement du sol** s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

2.1 – Cas particulier : dans les terrains soumis aux risques d'inondation (document n° 6.D.)

Une partie de la zone Ua est concernée par le risque d'inondation. Par conséquent il est demandé de fournir les cotes altimétriques du terrain pour toute demande d'autorisation portant sur un terrain situé soit dans la zone soumise aux risques d'inondation, soit en limite de celle-ci.

Suite à un sinistre, la reconstruction d'un bâtiment détruit en tout ou partie, est autorisée dans le strict respect des règles qui suivent.

Dans les territoires inondables :

Les projets de constructions et ouvrages qui peuvent être autorisés doivent être accompagnés d'une étude hydraulique qui détermine :

- l'impact de ces constructions et ouvrages sur les risques d'inondation et l'écoulement des eaux ;
- les mesures correctives nécessaires à mettre en œuvre, préservant les capacités d'écoulement des eaux et d'expansion des crues et les mesures qui permettront aux constructions et aux ouvrages de résister aux forces exercées par l'écoulement des plus hautes eaux connues (PHEC).

Par ailleurs les sous-sols sont interdits.

Le premier niveau de plancher de toutes constructions pouvant être autorisées sera placé au moins à 20 cm au-dessus du niveau atteint par les plus hautes connues.

L'établissement ou la modification de digues, remblais, dépôts de matières encombrantes, clôtures, plantations, constructions, murs, haies ou de tout autre ouvrage susceptible de faire obstacle à l'écoulement des eaux ou de restreindre d'une manière sensible les champs d'inondation ne peut être autorisé, sauf s'il est de nature à réduire les risques d'inondation dans les secteurs fortement urbanisés.

Dans les zones soumises aux aléas les plus forts

Sont considérées comme soumises aux aléas les plus forts, les zones dans lesquelles la hauteur de submersion est supérieure à 1 mètre par rapport à l'altitude des plus hautes eaux connues.

Dans ces zones, toutes constructions nouvelles ou extensions de l'emprise au sol des constructions existantes sont interdites.

Toutefois peuvent y être autorisés, à condition de ne pas aggraver les risques d'inondation ou en provoquer de nouveaux de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux :

- les travaux d'entretien et de gestion courants des constructions et des installations implantées légalement autorisées ; notamment les aménagements internes, les traitements de façade, la

réfection des toitures, ainsi que le rehaussement d'un niveau à usage d'habitation, sauf s'il s'agit de la création d'un logement supplémentaire.

- Les constructions et installations directement liées à l'exploitation agricole et forestière sous réserve qu'elles ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente.
- Les travaux d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services publics sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques créés par ces travaux.
- Tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques pour les lieux fortement urbanisés.
- Les réparations effectuées sur un bâtiment sinistré dans le cas où la cause des dommages n'a pas de lien avec le risque inondation.
- Les constructions et aménagements en rapport avec l'exploitation et l'usage de la voie d'eau.

Dans les zones de champs d'inondation où la hauteur de submersion est inférieure ou égale à 1 mètre par rapport à l'altitude des plus hautes connues

Les constructions et ouvrages autorisés doivent respecter les prescriptions du paragraphe « **Dans les territoires inondables** »

ARTICLE Ua 3 – DESSERTE ET ACCES

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

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

Dans l'îlot compris entre les rues de Verdun et de la Fosse aux Oiseaux dit « îlot de l'Eglise » :

- un seul accès par terrain est autorisé.

ARTICLE Ua 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution présentant des caractéristiques suffisantes.

2 - Assainissement

Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines, sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur et aux contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol et du sous-sol.

Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles ou artisanales pourra être soumis à des conditions particulières et notamment à une obligation de pré-traitement, en application des dispositions de l'article L 35.8 du code de la santé publique.

Eaux pluviales

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

Lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.

Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

3 - Téléphone – Electricité – collecte sélective

Le raccordement des constructions aux réseaux téléphonique et électrique devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

Les constructions nouvelles doivent disposer d'un emplacement adapté à la collecte sélective des ordures ménagères situé en bordure de voie.

ARTICLE Ua 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE Ua 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans le secteur Ua du village :

Les constructions doivent s'implanter dans une bande de 30 mètres de profondeur comptée à partir de l'alignement*. Seules les constructions annexes qui ne sont affectées ni à l'habitation, ni à une activité artisanale, commerciale ou professionnelle et dont la hauteur totale n'excède pas 3.50 mètres et les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U. peuvent être implantées au-delà.

Les constructions peuvent s'implanter soit à l'alignement*, soit en retrait de celui-ci.

Dans l'îlot compris entre les rues de Verdun et de la Fosse aux Oiseaux dit « îlot de l'Eglise » :

- les constructions doivent être implantées en dehors des zones légendées « espace inconstructible » au document graphique N°4.2.

- le volume principal des constructions doit être implanté parallèlement ou perpendiculairement aux directions des flèches légendées « orientation de l'implantation du bâti » au document graphique N°4.2.

Dans les secteurs Ua de Tréchy, de Gardeloup et du Petit Buisson :

1/ Le long des lignes légendées « ligne d'implantation à l'alignement* » localisées aux documents graphiques N°4.3 et 4.4 :

- Les constructions existantes implantées à l'alignement* doivent être maintenues ou remplacées par des constructions implantées à l'alignement*.

- Les constructions nouvelles peuvent être implantées en retrait de l'alignement* à condition qu'il existe déjà une construction implantée à l'alignement*.

2/ Dans tous les autres cas, y compris à l'intérieur des bandes de constructibilité localisées au document graphique :

- Les constructions peuvent s'implanter soit à l'alignement*, soit en retrait de celui-ci.
- Dans les bandes de constructibilité, les constructions doivent s'implanter à l'intérieure de celles-ci. Seules les constructions annexes qui ne sont affectées ni à l'habitation, ni à une activité artisanale, commerciale ou professionnelle et dont la hauteur totale n'excède pas 3.50 mètres et les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U. peuvent s'implanter au delà de la bande de constructibilité.

Dans le secteur Ua des Thibaudes :

1/ Le long de la ligne légendée « front bâti » localisées au document graphique N°4.3 :

- Les constructions existantes implantées le long de la ligne « front bâti » doivent être maintenues ou remplacées par des constructions d'implantation identique.

2/ Dans tous les autres cas, y compris à l'intérieur des bandes de constructibilité localisées au document graphique :

- Les constructions peuvent s'implanter soit à l'alignement*, soit en retrait de celui-ci.
- Dans les bandes de constructibilité, les constructions doivent s'implanter à l'intérieure de celles-ci. Seules les constructions annexes qui ne sont affectées ni à l'habitation, ni à une activité artisanale, commerciale ou professionnelle et dont la hauteur totale n'excède pas 3.50 mètres et les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U. peuvent s'implanter au delà de la bande de constructibilité.

Il n'est pas fixé de règle pour :
Les équipements collectifs.

ARTICLE Ua 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES*

A moins qu'elle ne soit édifiées en limite séparative, toute construction nouvelle devra respecter par rapport à la dite limite une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur totale avec un minimum de 5 mètres. Lorsque le mur qui fait face à la dite limite séparative est aveugle ou ne comporte que des jours de souffrance, la distance minimum pourra être ramenée à 3 mètres.

ARTICLE Ua 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La construction de plusieurs bâtiments à usage d'habitation non contigus sur une même propriété est admise à condition que la distance entre deux constructions soit au moins égale à 4 mètres.

ARTICLE Ua 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS*

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 30% de la superficie de la propriété.

Dans l'îlot compris entre les rues de Verdun et de la Fosse aux Oiseaux dit « îlot de l'Eglise » :

- Les constructions principales doivent être implantées dans les zones légendées « zone d'emprise » au document graphique n°4.2.

Il n'est pas fixé de règle pour :

Pour l'aménagement d'une construction existante.

Les équipements collectifs.

ARTICLE Ua 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage, acrotère), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Pour les terrains en pente, la hauteur est comptée au milieu de chacune des façades de la construction. Toutefois, la hauteur des constructions en tout point ne pourra pas dépasser la hauteur maximale autorisée de plus de 1 mètre.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres.

la hauteur maximale des annexes non contiguës est fixée à 5 mètres.

La hauteur d'une extension doit être au plus égale à la construction qu'elle étend.

Dans l'îlot compris entre les rues de Verdun et de la Fosse aux Oiseaux dit « îlot de l'Eglise » :

- la hauteur maximale des constructions implantées dans les zones légendées « espace constructible sous condition de hauteur » au document graphique N°4.2 est fixée à 4 mètres.

Il n'est pas fixé de règle pour :

Les équipements collectifs.

ARTICLE Ua 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Toitures

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

Ils seront composés d'éléments à un ou deux versants dont la pente sera comprise entre 35° et 45°.

Les toitures à pentes seront recouvertes par des matériaux ayant l'aspect et la couleur de la tuile vieillie ou de l'ardoise.

Ces règles ne s'appliquent pas aux structures vitrées telles que vérandas, serres...

Pour les annexes, il devra être fait usage de matériaux d'aspect et de couleur en harmonie avec ceux de la construction principale et des constructions avoisinantes.

Les règles concernant les toitures ne s'appliquent pas aux équipements collectifs.

Parements extérieurs

Les couleurs de matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

Les clôtures sur la voie publique seront constituées soit de :

- murs pleins en maçonnerie d'une hauteur maximum de 2 mètres,
- murets en maçonnerie surmontés de grille ou de grillage doublé d'une haie ou d'éléments en bois,
- barrières en bois ajourées ou non,
- de grillage doublé d'une haie.

Les murs de clôture existants repérés au document graphique N°4.2 en application de l'article L.123-1 7° du Code de l'urbanisme, doivent être préservés ou refaits à l'identique. Cependant ils peuvent être percés en partie pour la réalisation d'un accès piéton ou automobile, toutefois la partie du mur détruite devra être réduite à son minimum. Ils peuvent être remplacés en tout ou partie par une construction implantée à l'alignement*.

ARTICLE Ua 12 - STATIONNEMENT1 - Principes

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

2 - Nombre d'emplacementsConstruction à usage d'habitat

Deux places de stationnement par logement doivent être aménagées, excepté pour les logements locatifs aidés par l'Etat, pour lesquels une seule place sera demandée.

Constructions à usage de commerces

Il sera créé 2.5 places de stationnement par tranche de 100 m² de surface développée de plancher hors oeuvre.

Etablissements à usage artisanal, industriel

Une surface au moins égale à 40 % de la surface développée de plancher hors oeuvre nette de la construction sera affectée au stationnement.

Etablissements à usage d'entrepôt

Une surface au moins égale à 15 % de la surface développée de plancher hors oeuvre nette de la construction sera affectée au stationnement.

Construction à usage de bureaux et de service

Une surface au moins égale à 60% de la surface développée hors oeuvre de la construction sera affectée au stationnement.

Hôtels et restaurant salle de spectacle

Il doit être aménagé une place de stationnement pour :

- une chambre d'hôtel,
- 10m² de salle de restaurant,
- 3 places de spectacle.

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

ARTICLE Ua 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les arbres remarquables repérés au document graphique N°4.2 en application de l'article L.123-1 7° du Code de l'urbanisme, doivent être maintenus.

ARTICLE Ua 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL*

Le coefficient d'occupation des sols (C.O.S.) est fixé à 0.6.

Il n'est pas fixé de règle pour :

Les équipements collectifs.

CHAPITRE II - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE Ub

La zone U englobe les secteurs déjà urbanisés de la commune, qui possèdent des équipements publics d'une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone Ub recouvre les extensions récentes du tissu bâti qui sont la cité Courbeton, le lotissement Nanon, le Murger des belles feuilles et le lotissement Saint Pierre. Ce type d'urbanisation abrite essentiellement de l'habitat et des équipements collectifs, il convient d'offrir la possibilité d'implantation de commerce, de service et de petites activités qui peuvent contribuer à la commodité et à l'animation de ces quartiers.

Le paysage urbain présente une dominante végétale, les constructions sont implantées en retrait de l'alignement* et les clôtures sont souvent constituées de matériaux qui laissent passer le regard, fréquemment des haies entourent les jardins.

La zone Ub comporte deux secteurs :

- le secteur Ub correspondant aux parties à dominante d'habitat,
- le secteur Ub1 recouvrant des espaces boisés classés au sein desquels deux clairières existent. Celles-ci sont destinées à accueillir des équipements collectifs.

La partie située à l'extrême est du quartier Saint Pierre est concernée par les risques d'inondation.

ARTICLE Ub 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - Rappels

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés*.

2 - Occupations et utilisations du sol interdites

Dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions à destination d'entrepôts.
- Les constructions à destination industrielle.
- Les constructions à usage de stationnement collectif.
- Les constructions à destination agricole.
- Les carrières.
- Les terrains de camping et les habitations légères et de loisirs.
- Les parcs d'attraction.
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes.

Dans le secteur Ub1 :

- Les constructions à destination d'habitation excepté celles qui sont autorisées à l'article Ub2.
- Les constructions à destination d'hôtel
- Les constructions à destination artisanale.
- Les constructions à destination de commerce.
- Les constructions à destination de bureau ou de service.

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

1. Rappels

- . L'édification des clôtures est soumise à déclaration, à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du Code de l'urbanisme).
- . Les installations et travaux divers* sont soumis à autorisation prévue aux articles L.442-1 et R.442-1 et suivants du Code de l'urbanisme.
- . Les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié et localisé sur le document graphique au titre de l'article L.123-1.7° du Code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers*.
- . Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation et les défrichements sont interdits dans les Espaces boisés classés* au titre de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme et figurant comme tels au document graphique.
- . Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, conformément à l'article L.311-1 du Code forestier.
- . Les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application de l'article L.430.2 du code de l'urbanisme.
- . Dans les secteurs délimités au titre de l'arrêté du 30 mai 1996 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit, les constructions nouvelles doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets 95-20 et 95-21.

2. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans l'ensemble de la zone :

Suite à un sinistre, la reconstruction d'un bâtiment, régulièrement édifié, détruit en tout ou partie dans le strict respect des règles fixées à l'article 2 de la zone concernée.

Les **installations classées** soumises à autorisation ou à déclaration à condition que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu dans la zone où elles s'implantent.

Les **affouillements et exhaussement du sol** s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

Dans le secteur Ub :

Les constructions destinées à abriter des **activités artisanale, de commerce, de service et hôtelière** à condition que :

- elles ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité,
- elles n'apportent pas une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle, excessive au regard du caractère de la zone, notamment par l'aspect dévalorisant des abords, la multiplication des stationnements de véhicule, l'augmentation de la circulation automobile,
- que, par leur taille ou leur organisation, elles ne soient pas incompatibles avec le caractère de la zone.

Dans le secteur Ub1 :

Les **constructions à usage d'habitation** et leurs annexes si elles sont destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des équipements.

2.1 – Cas particulier : dans les terrains soumis aux risques d'inondation (document n° 6.D.)

Une partie de la zone Ub est concernée par le risque d'inondation. Par conséquent il est demandé de fournir les cotes altimétriques du terrain pour toute demande d'autorisation portant sur un terrain situé soit dans la zone soumise aux risques d'inondation, soit en limite de celle-ci.

Suite à un sinistre, la reconstruction d'un bâtiment détruit en tout ou partie, est autorisée dans le strict respect des règles qui suivent.

Dans les territoires inondables :

Les projets de constructions et ouvrages qui peuvent être autorisés doivent être accompagnés d'une étude hydraulique qui détermine :

- l'impact de ces constructions et ouvrages sur les risques d'inondation et l'écoulement des eaux ;
- les mesures correctives nécessaires à mettre en œuvre, préservant les capacités d'écoulement des eaux et d'expansion des crues et les mesures qui permettront aux constructions et aux ouvrages de résister aux forces exercées par l'écoulement des plus hautes eaux connues (PHEC).

Par ailleurs les sous-sols sont interdits.

Le premier niveau de plancher de toutes constructions pouvant être autorisées sera placé au moins à 20 cm au-dessus du niveau atteint par les plus hautes connues.

L'établissement ou la modification de digues, remblais, dépôts de matières encombrantes, clôtures, plantations, constructions, murs, haies ou de tout autre ouvrage susceptible de faire obstacle à l'écoulement des eaux ou de restreindre d'une manière sensible les champs d'inondation ne peut être autorisé, sauf s'il est de nature à réduire les risques d'inondation dans les secteurs fortement urbanisés.

Dans les zones soumises aux aléas les plus forts

Sont considérées comme soumises aux aléas les plus forts, les zones dans lesquelles la hauteur de submersion est supérieure à 1 mètre par rapport à l'altitude des plus hautes eaux connues.

Dans ces zones, toutes constructions nouvelles ou extensions de l'emprise au sol des constructions existantes sont interdites.

Toutefois peuvent y être autorisés, à condition de ne pas aggraver les risques d'inondation ou en provoquer de nouveaux de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux :

- les travaux d'entretien et de gestion courants des constructions et des installations implantées légalement autorisées ; notamment les aménagements internes, les traitements de façade, la réfection des toitures, ainsi que le rehaussement d'un niveau à usage d'habitation, sauf s'il s'agit de la création d'un logement supplémentaire.
- Les constructions et installations directement liées à l'exploitation agricole et forestière sous réserve qu'elles ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente.
- Les travaux d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services publics sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques créés par ces travaux.
- Tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques pour les lieux fortement urbanisés.

- Les réparations effectuées sur un bâtiment sinistré dans le cas où la cause des dommages n'a pas de lien avec le risque inondation.
- Les constructions et aménagements en rapport avec l'exploitation et l'usage de la voie d'eau.

Dans les zones de champs d'inondation où la hauteur de submersion est inférieure ou égale à 1 mètre par rapport à l'altitude des plus hautes connues

Les constructions et ouvrages autorisés doivent respecter les prescriptions du paragraphe « **Dans les territoires inondables** »

ARTICLE Ub 3 – DESSERTE ET ACCES

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

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

ARTICLE Ub 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution présentant des caractéristiques suffisantes.

2 - Assainissement

Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines, sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur et aux contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol et du sous-sol.

Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduelles industrielles ou artisanales pourra être soumis à des conditions particulières et notamment à une obligation de pré-traitement, en application des dispositions de l'article L 35.8 du code de la santé publique.

Eaux pluviales

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

Lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.

Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

3 - Téléphone – Electricité – collecte sélective

Le raccordement des constructions aux réseaux téléphonique et électrique devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

Les constructions nouvelles doivent disposer d'un emplacement adapté à la collecte sélective des ordures ménagères situé en bordure de voie.

ARTICLE Ub 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE Ub 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter dans une bande de 30 mètres de profondeur comptée à partir de l'alignement*. Seules les constructions annexes qui ne sont affectées ni à l'habitation, ni à une activité artisanale, commerciale ou professionnelle et dont la hauteur totale n'excède pas 3.50 mètres et les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U. peuvent être implantées au-delà.

Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement* au moins égale à 4 mètres.

Il n'est pas fixé de règle pour :
Les équipements collectifs.

ARTICLE Ub 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES*

A moins qu'elle ne soit édifiées en limite séparative, toute construction nouvelle devra respecter par rapport à la dite limite une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur totale avec un minimum de 5 mètres, lorsque le mur qui fait face à la dite limite séparative est aveugle ou ne comporte que des jours de souffrance, la distance minimum pourra être ramenée à 3 mètres.

ARTICLE Ub 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La construction de plusieurs bâtiments à usage d'habitation non contigus sur une même propriété est admise à condition que la distance entre deux constructions soit au moins égale à 4 mètres.

ARTICLE Ub 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS*

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 30% de la superficie de la propriété.

Il n'est pas fixé de règle pour :
Pour l'aménagement d'une construction existante.
Les équipements collectifs.

ARTICLE Ub 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage, acrotère), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. Pour les terrains en pente, la hauteur est comptée au milieu de chacune des façades de la construction. Toutefois, la hauteur des constructions en tout point ne pourra pas dépasser la hauteur maximale autorisée de plus de 1 mètre.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres.

la hauteur maximale des annexes non contiguës est fixée à 5 mètres.

La hauteur d'une extension doit être au plus égale à la construction qu'elle étend.

Il n'est pas fixé de règle pour :

Les équipements collectifs.

ARTICLE Ub 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Parements extérieurs

Les couleurs de matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

ARTICLE Ub 12 - STATIONNEMENT**1 - Principes**

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

2 - Nombre d'emplacements**Construction à usage d'habitat**

Deux places de stationnement par logement doivent être aménagées, excepté pour les logements locatifs aidés par l'Etat, pour lesquels une seule place sera demandée.

Constructions à usage de commerces

Il sera créé 2.5 places de stationnement par tranche de 100 m² de surface développée de plancher hors oeuvre.

Construction à usage d'activité et de service

Il doit être créé une place de stationnement pour 2 emplois.

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

Construction à usage de bureaux

Une surface au moins égale à 60% de la surface développée hors oeuvre de la construction sera affectée au stationnement.

Hôtels et restaurant salle de spectacle

Il doit être aménagé une place de stationnement pour :

une chambre d'hôtel,

10m² de salle de restaurant,

3 places de spectacle.

ARTICLE Ub 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Espaces boisés classés* :

Les Espaces boisés classés* figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du code de l'urbanisme.

Les arbres remarquables repérés au document graphique N°4.2 en application de l'article L.123-1 7° du Code de l'urbanisme, doivent être maintenus.

ARTICLE Ub 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL*

Le coefficient d'occupation des sols (C.O.S.) est fixé à 0.35.

Il n'est pas fixé de règle pour :

Les équipements collectifs.

CHAPITRE III - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE Ue

La zone U englobe les secteurs déjà urbanisés de la commune, qui possèdent des équipements publics d'une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone Ue recouvre des terrains à vocation d'équipements collectifs situés au sud du territoire communal. L'un reçoit un centre de formation professionnelle, l'autre des équipements de sport et de loisirs.

Il convient de maintenir ces vocations et de permettre d'éventuels compléments.

La zone Ue est concernée par les risques d'inondation.

ARTICLE Ue 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions à destination d'hôtel
Les constructions à destination artisanale.
Les constructions à destination de commerce.
Les constructions à destination de bureau ou de service.
Les constructions à destination d'entrepôts.
Les constructions à destination industrielle.
Les constructions à usage de stationnement collectif.
Les constructions à destination agricole.
Les carrières.
Les terrains de camping et les habitations légères et de loisirs.
Les parcs d'attraction.
Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes.

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

1. Rappels

- . L'édification des clôtures est soumise à déclaration, à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du Code de l'urbanisme).
- . Les installations et travaux divers* sont soumis à autorisation prévue aux articles L.442-1 et R.442-1 et suivants du Code de l'urbanisme.
- . Les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié et localisé sur le document graphique au titre de l'article L.123-1.7° du Code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers*.
- . Les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application de l'article L.430.2 du code de l'urbanisme.
- . Dans les secteurs délimités au titre de l'arrêté du 30 mai 1996 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit, les constructions nouvelles doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets 95-20 et 95-21.

2. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Suite à un sinistre, la reconstruction d'un bâtiment, régulièrement édifié, détruit en tout ou partie dans le strict respect des règles fixées à l'article 2 de la zone concernée.

L'aménagement et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U., dans la limite du C.O.S..

Les constructions à destination **d'équipements collectifs à usage de sport et de loisirs**.

Les constructions à destination **d'équipements collectifs d'enseignement et de formation**.

Les **constructions à usage d'habitation** et leurs annexes si elles sont destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des équipements.

Les **affouillements et exhaussement du sol** s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

2.1 – Cas particulier : dans les terrains soumis aux risques d'inondation (document n° 6.D.)

Une partie de la zone Ue est concernée par le risque d'inondation. Par conséquent il est demandé de fournir les cotes altimétriques du terrain pour toute demande d'autorisation portant sur un terrain situé soit dans la zone soumise aux risques d'inondation, soit en limite de celle-ci.

Suite à un sinistre, la reconstruction d'un bâtiment détruit en tout ou partie, est autorisée dans le strict respect des règles qui suivent.

Dans les territoires inondables :

Les projets de constructions et ouvrages qui peuvent être autorisés doivent être accompagnés d'une étude hydraulique qui détermine :

- l'impact de ces constructions et ouvrages sur les risques d'inondation et l'écoulement des eaux ;
- les mesures correctives nécessaires à mettre en œuvre, préservant les capacités d'écoulement des eaux et d'expansion des crues et les mesures qui permettront aux constructions et aux ouvrages de résister aux forces exercées par l'écoulement des plus hautes eaux connues (PHEC).

Par ailleurs les sous-sols sont interdits.

Le premier niveau de plancher de toutes constructions pouvant être autorisées sera placé au moins à 20 cm au-dessus du niveau atteint par les plus hautes connues.

L'établissement ou la modification de digues, remblais, dépôts de matières encombrantes, clôtures, plantations, constructions, murs, haies ou de tout autre ouvrage susceptible de faire obstacle à l'écoulement des eaux ou de restreindre d'une manière sensible les champs d'inondation ne peut être autorisé, sauf s'il est de nature à réduire les risques d'inondation dans les secteurs fortement urbanisés.

Dans les zones soumises aux aléas les plus forts

Sont considérées comme soumises aux aléas les plus forts, les zones dans lesquelles la hauteur de submersion est supérieure à 1 mètre par rapport à l'altitude des plus hautes eaux connues.

Dans ces zones, toutes constructions nouvelles ou extensions de l'emprise au sol des constructions existantes sont interdites.

Toutefois peuvent y être autorisés, à condition de ne pas aggraver les risques d'inondation ou en provoquer de nouveaux de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux :

- les travaux d'entretien et de gestion courants des constructions et des installations implantées légalement autorisées ; notamment les aménagements internes, les traitements de façade, la réfection des toitures, ainsi que le rehaussement d'un niveau à usage d'habitation, sauf s'il s'agit de la création d'un logement supplémentaire.
- Les constructions et installations directement liées à l'exploitation agricole et forestière sous réserve qu'elles ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente.
- Les travaux d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services publics sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques créés par ces travaux.
- Tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques pour les lieux fortement urbanisés.
- Les réparations effectuées sur un bâtiment sinistré dans le cas où la cause des dommages n'a pas de lien avec le risque inondation.
- Les constructions et aménagements en rapport avec l'exploitation et l'usage de la voie d'eau.

Dans les zones de champs d'inondation où la hauteur de submersion est inférieure ou égale à 1 mètre par rapport à l'altitude des plus hautes connues

Les constructions et ouvrages autorisés doivent respectés les prescriptions du paragraphe « **Dans les territoires inondables** »

ARTICLE Ue 3 – DESSERTE ET ACCES

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

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

ARTICLE Ue 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution présentant des caractéristiques suffisantes.

2 - Assainissement

Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines, sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur et aux contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol et du sous-sol.

Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles ou artisanales pourra être soumis à des conditions particulières et notamment à une obligation de pré-traitement, en application des dispositions de l'article L 35.8 du code de la santé publique.

Eaux pluviales

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

Lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.

Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

3 - Téléphone – Electricité – collecte sélective

Le raccordement des constructions aux réseaux téléphonique et électrique devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

Les constructions nouvelles doivent disposer d'un emplacement adapté à la collecte sélective des ordures ménagères situé en bordure de voie.

ARTICLE Ue 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE Ue 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions peuvent s'implanter soit à l'alignement*, soit en retrait de celui-ci.

Toute construction nouvelle doit respecter une marge de reculement de 100 mètres par rapport à l'axe de l'autoroute A5.

ARTICLE Ue 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES*

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE Ue 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Aucune distance n'est imposée entre deux bâtiments non contigus.

ARTICLE Ue 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS*

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE Ue 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE Ue 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Les murs de clôture existants repérés au document graphique N°3.1 en application de l'article L.123-1 7° du Code de l'urbanisme, doivent être préservés ou refaits à l'identique. Cependant ils peuvent être percés en partie pour la réalisation d'un accès piéton ou automobile, toutefois la partie du mur détruite devra être réduite à son minimum. Ils peuvent être remplacés en tout ou partie par une construction implantée à l'alignement*.

ARTICLE Ue 12 - STATIONNEMENT

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

Il sera prévu une aire de stationnement pour les véhicules à deux roues.

ARTICLE Ue 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les arbres remarquables repérés au document graphique N°3.1 en application de l'article L.123-1 7° du Code de l'urbanisme, doivent être maintenus.

ARTICLE Ue 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL*

Il n'est pas fixé de règle.

CHAPITRE IV - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UF

La zone U englobe les secteurs déjà urbanisés de la commune, qui possèdent des équipements publics d'une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone Uf recouvre les fermes encore en activités, intégrées au tissu bâti, pour lesquelles une reconversion pour les usages autorisés en Ua est possible.

Ces fermes se situent pour une entre le village et le quartier Saint Pierre (ferme de Pontville), pour une autre au Petit Buisson, pour deux à Gardeloup et pour deux autres à Tréchy.

Le paysage urbain y est à dominante minérale, les constructions sont souvent implantées à l'alignement*.

ARTICLE Uf 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions à destination industrielle.

Les constructions à usage de stationnement collectif.

Les carrières.

Les terrains de camping et les habitations légères et de loisirs.

Les parcs d'attraction.

Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes.

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

1. Rappels

. L'édification des clôtures est soumise à déclaration, à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du Code de l'urbanisme).

. Les installations et travaux divers* sont soumis à autorisation prévue aux articles L.442-1 et R.442-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

. Les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié et localisé sur le document graphique au titre de l'article L.123-1.7° du Code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers*.

. Les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application de l'article L.430.2 du code de l'urbanisme.

2. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Suite à un sinistre, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment, régulièrement édifié, détruit en tout ou partie, ou sa reconstruction dans le strict respect des règles de la zone concernée.

Les constructions destinées à abriter des **activités agricoles** et la **reconversion des bâtiments** dans le volume existant à la date d'approbation du présent P.L.U. pour des **activités artisanale, d'entrepôt, de commerce, de service et hôtelière** à condition que :

- elles ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité,

- elles n'apportent pas une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle, excessive au regard du caractère de la zone, notamment par l'aspect dévalorisant des abords, la multiplication des stationnements de véhicule, l'augmentation de la circulation automobile,
- que, par leur taille ou leur organisation, elles ne soient pas incompatibles avec le caractère de la zone.

La **reconversion des bâtiments** dans le volume existant à la date d'approbation du présent P.L.U. pour de l'**habitat**.

Les **installations classées** soumises à autorisation ou à déclaration à condition que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu dans la zone où elles s'implantent.

Les **affouillements et exhaussement du sol** s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

ARTICLE Uf 3 – DESSERTE ET ACCES

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

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

ARTICLE Uf 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution présentant des caractéristiques suffisantes.

2 - Assainissement

Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines, sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur et aux contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol et du sous-sol.

Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduelles industrielles ou artisanales pourra être soumis à des conditions particulières et notamment à une obligation de pré-traitement, en application des dispositions de l'article L 35.8 du code de la santé publique.

Eaux pluviales

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

Lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.

Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

3 - Téléphone – Electricité – collecte sélective

Le raccordement des constructions aux réseaux téléphonique et électrique devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

Les constructions nouvelles doivent disposer d'un emplacement adapté à la collecte sélective des ordures ménagères situé en bordure de voie.

ARTICLE Uf 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE Uf 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1/ Le long des lignes légendées « ligne d'implantation à l'alignement* » localisées au document graphique N°4.3 :

- Les constructions existantes implantées à l'alignement* doivent être maintenues ou remplacées par des constructions implantées à l'alignement*.

2/ Dans tous les autres cas, y compris à l'intérieur des bandes de constructibilité localisées aux documents graphiques :

- Les constructions peuvent s'implanter soit à l'alignement*, soit en retrait de celui-ci.

- Dans les bandes de constructibilité, les constructions doivent s'implanter à l'intérieure de celles-ci. Seules les constructions annexes qui ne sont affectées ni à l'habitation, ni à une activité artisanale, commerciale ou professionnelle et dont la hauteur totale n'excède pas 3.50 mètres et les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U. peuvent s'implanter au delà de la bande de constructibilité.

Il n'est pas fixé de règle pour :

Les équipements collectifs.

ARTICLE Uf 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES*

A moins qu'elle ne soit édifiées en limite séparative, toute construction nouvelle devra respecter par rapport à la dite limite une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur totale avec un minimum de 5 mètres, lorsque le mur qui fait face à la dite limite séparative est aveugle ou ne comporte que des jours de souffrance, la distance minimum pourra être ramenée à 3 mètres.

ARTICLE Uf 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE Uf 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS*

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE Uf 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage, acrotère), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. Pour les terrains en pente, la hauteur est comptée au milieu de chacune des façades de la construction. Toutefois, la hauteur des constructions en tout point ne pourra pas dépasser la hauteur maximale autorisée de plus de 1 mètre.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 11 mètres.

ARTICLE Uf 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Toitures

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Ils seront composés d'éléments à un ou deux versants dont la pente sera comprise entre 35° et 45°.

Les toitures à pentes seront recouvertes par des matériaux ayant l'aspect et la couleur de la tuile vieillie.

Ces règles ne s'appliquent pas aux structures vitrées telles que vérandas, serres...

Pour les annexes, il devra être fait usage de matériaux d'aspect et de couleur en harmonie avec ceux de la construction principale et des constructions avoisinantes.

Parements extérieurs

Les couleurs de matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

Les clôtures sur la voie publique seront constituées soit de :

- murs pleins en maçonnerie d'une hauteur maximum de 2 mètres,
- murets en maçonnerie surmontés de grille ou de grillage doublé d'une haie ou d'éléments en bois,
- barrières en bois ajourées ou non,
- de grillage doublé d'une haie.

Les murs de clôture existants repérés au document graphique N°3.1 en application de l'article L.123-1 7° du Code de l'urbanisme, doivent être préservés ou refaits à l'identique. Cependant ils peuvent être percés en partie pour la réalisation d'un accès piéton ou automobile, toutefois la partie du mur détruite

devra être réduite à son minimum. Ils peuvent être remplacés en tout ou partie par une construction implantée à l'alignement*.

ARTICLE Uf 12 - STATIONNEMENT

1 - Principes

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

2 - Nombre d'emplacements

Construction à usage d'habitat

Deux places de stationnement par logement doivent être aménagées, excepté pour les logements locatifs aidés par l'Etat, pour lesquels une seule place sera demandée.

Constructions à usage de commerces

Il sera créé 2.5 places de stationnement par tranche de 100 m² de surface développée de plancher hors oeuvre.

Construction à usage d'activité et de service

Il doit être créé une place de stationnement pour 2 emplois.

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

Construction à usage de bureaux

Une surface au moins égale à 60% de la surface développée hors oeuvre de la construction sera affectée au stationnement.

Hôtels et restaurant salle de spectacle

Il doit être aménagé une place de stationnement pour :

une chambre d'hôtel,

10m² de salle de restaurant,

3 places de spectacle.

ARTICLE Uf 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE Uf 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL*

Le coefficient d'occupation des sols (C.O.S.) est fixé à 0.35.

Il n'est pas fixé de règle pour :

Les équipements collectifs.

CHAPITRE V - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE Ux

La zone U englobe les secteurs déjà urbanisés de la commune, qui possèdent des équipements publics d'une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone Ux recouvre des terrains à vocation d'activités situés à l'ouest du territoire communal dont il convient de maintenir la destination.

ARTICLE Ux 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions à usage de stationnement collectif.

Les constructions à destination agricole.

Les carrières.

Les terrains de camping et les habitations légères et de loisirs.

Les parcs d'attraction.

Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes.

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

1. Rappels

. L'édification des clôtures est soumise à déclaration, à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du Code de l'urbanisme).

. Les installations et travaux divers* sont soumis à autorisation prévue aux articles L.442-1 et R.442-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

. Les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié et localisé sur le document graphique au titre de l'article L.123-1.7° du Code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers*.

. Les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application de l'article L.430.2 du code de l'urbanisme.

2. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Suite à un sinistre, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment, régulièrement édifié, détruit en tout ou partie, ou sa reconstruction dans le strict respect des règles de la zone concernée.

L'aménagement et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U., dans la limite du C.O.S..

Les constructions à **destination artisanale, d'entrepôt ou industrielle** à condition que les nuisances et danger puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.

Les **installations classées** soumises à autorisation ou à déclaration à condition que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu dans la zone où elles s'implantent.

Les **constructions à usage d'habitation** et leurs annexes si elles sont destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des entreprises et à condition qu'elles soient intégrées à un bâtiment d'activité.

Les **affouillements et exhaussement du sol** s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

ARTICLE Ux 3 – DESSERTE ET ACCES

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

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

ARTICLE Ux 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution présentant des caractéristiques suffisantes.

2 - Assainissement

Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques.

En l'absence de réseau public d'assainissement, les eaux usées domestiques devront être dirigées sur des dispositifs de traitement individuels conformément à la réglementation sanitaire en vigueur.

Les eaux usées d'origine industrielle pourront être déversées :

- soit dans le milieu naturel après un traitement adéquat interne à l'établissement,
- soit dans le réseau public sous réserve de l'autorisation préalable de la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées.

Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Eaux pluviales

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

Lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.

Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

3 - Téléphone – Electricité – collecte sélective

Le raccordement des constructions aux réseaux téléphonique et électrique devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

Les constructions nouvelles doivent disposer d'un emplacement adapté à la collecte sélective des ordures ménagères.

ARTICLE Ux 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE Ux 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement* au moins égale à 10 mètres.

Pour l'implantation de poste de transformation électrique ou de détente gaz, il pourra ne pas être imposé de marge de reculement par rapport à l'alignement* des voies, à condition que par leur aspect et leur présentation, ils s'intègrent parfaitement aux clôtures ou constructions qui les jouxtent.

ARTICLE Ux 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES*

A moins qu'elle ne soit édifiées en limite séparative, toute construction nouvelle devra respecter par rapport à la dite limite une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur totale avec un minimum de 5 mètres.

ARTICLE Ux 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 admise à condition que la distance entre deux constructions soit au moins égale à 8 mètres.

ARTICLE Ux 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS*

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

Il n'est pas fixé de règle pour :

Pour l'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes.

ARTICLE Ux 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage, acrotère), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. Pour les terrains en pente, la mesure de la hauteur est prise par sections nivelées de 30 mètres de longueur dans le sens de la pente.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 15 mètres.

ARTICLE Ux 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

ARTICLE Ux 12 - STATIONNEMENT

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

ARTICLE Ux 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement devront être plantés.

Les éléments paysagers repérés au document graphique N°3.1 en application de l'article L.123-1 7° du Code de l'urbanisme, doivent être maintenus.

ARTICLE Ux 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL*

Le coefficient d'occupation des sols (C.O.S.) est fixé à 0.50.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE I - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE AU

C'est un secteur à caractère naturel destiné à être ouvert à l'urbanisation à usage d'équipement et d'habitat.

La réalisation se fera sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires.

ARTICLE AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions à destination agricole.
Les constructions à destination d'entrepôts.
Les constructions à destination industrielle.
Les constructions à usage hôtelier.
Les constructions à usage de stationnement collectif.
Les carrières.
Les terrains de camping et les habitations légères et de loisirs.
Les parcs d'attraction.
Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes.

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

1. Rappels

- . L'édification des clôtures est soumise à déclaration, à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du Code de l'urbanisme).
- . Les installations et travaux divers* sont soumis à autorisation prévue aux articles L.442-1 et R.442-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

2. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les constructions à destination d'**habitation** à condition qu'elles soient localisées à l'ouest du ru de l'Etang.

Les constructions destinées à abriter des **activités artisanale, de commerce, de service** à condition que :

- elles ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité,
 - elles n'apportent pas une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle, excessive au regard du caractère de la zone, notamment par l'aspect dévalorisant des abords, la multiplication des stationnements de véhicule, l'augmentation de la circulation automobile,
 - que, par leur taille ou leur organisation, elles ne soient pas incompatibles avec le caractère de la zone,
- et qu'elles soient localisées conformément au document graphique, c'est à dire à l'ouest du ru de l'Etang.

Les constructions à destination **d'équipement collectif** à condition qu'elles soient localisées à l'est du ru de l'Etang.

Les **constructions à usage d'habitation** et leurs annexes si elles sont destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des équipements.

Les **affouillements et exhaussement** du sol s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

ARTICLE AU 3 – DESSERTE ET ACCES

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

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

La voirie automobile principale sera créée à partir des accès principaux figurant au document graphique N°4.2.

Les accès principaux à la zone A, située au nord, doivent être préservés.

Un chemin piéton doit être aménagé le long du ru de l'Etang.

ARTICLE AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution présentant des caractéristiques suffisantes.

2 - Assainissement

Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques.

En l'absence de réseau public d'assainissement, les eaux usées domestiques devront être dirigées sur des dispositifs de traitement individuels conformément à la réglementation sanitaire en vigueur.

Les eaux usées d'origine industrielle pourront être déversées :

- soit dans le milieu naturel après un traitement adéquat interne à l'établissement,
- soit dans le réseau public sous réserve de l'autorisation préalable de la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées.

Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Eaux pluviales

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

Les eaux pluviales résultant des aménagements réalisés dans la zone devront être traitées sur le terrain propre à l'opération.

En fonction de l'aptitude des sols à l'infiltration, devront être mises en œuvre des techniques de rétention ou de non-imperméabilisation, adaptables à chaque cas, destinées à stocker temporairement les eaux excédentaires.

L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à évacuer par infiltration ou à retenir temporairement.

Les ouvrages de retenue des eaux de pluies doivent être conçus pour s'intégrer au paysage créé.

Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

3 - Téléphone – Electricité – collecte sélective

Le raccordement des constructions aux réseaux téléphonique et électrique devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

Les constructions nouvelles doivent disposer d'un emplacement adapté à la collecte sélective des ordures ménagères situé en bordure de voie.

ARTICLE AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions peuvent s'implanter soit à l'alignement*, soit en retrait de celui-ci.
Les constructions doivent s'implanter en retrait de 10m de chaque côté du ru de l'Etang.

ARTICLE AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES*

A moins qu'elle ne soit édifiées en limite séparative, toute construction nouvelle devra respecter par rapport à la dite limite une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur totale avec un minimum de 5 mètres, lorsque le mur qui fait face à la dite limite séparative est aveugle ou ne comporte que des jours de souffrance, la distance minimum pourra être ramenée à 3 mètres.

Il n'est pas fixé de règle pour :
Les équipements collectifs.

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

La construction de plusieurs bâtiments à usage d'habitation non contigus sur une même propriété est admise à condition que la distance entre deux constructions soit au moins égale à 4 mètres.

ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS*

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

Il n'est pas fixé de règle pour :
Les équipements collectifs.

ARTICLE AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage, acrotère), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. Pour les terrains en pente, la hauteur est comptée au milieu de chacune des façades de la construction. Toutefois, la hauteur des constructions en tout point ne pourra pas dépasser la hauteur maximale autorisée de plus de 1 mètre.

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder la cote de 71 mètres NGF en tout point. La hauteur maximale des constructions excepté les constructions à usage d'équipements collectif est fixée à 9 mètres.

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

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

Les clôtures sur la voie publique seront constituées soit de :

- murs pleins en maçonnerie d'une hauteur maximum de 2 mètres,
- murets en maçonnerie surmontés de grille ou grillage doublé d'une haie,
- de grillage doublé d'une haie.

ARTICLE AU 12 - STATIONNEMENT**1 - Principes**

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

2 - Nombre d'emplacements

Deux places de stationnement par logement doivent être aménagées, excepté pour les logements locatifs aidés par l'Etat, pour lesquels une seule place sera demandée.

ARTICLE AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 50 m² de la superficie affectée à cet usage.

ARTICLE AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL*

Le coefficient d'occupation des sols (C.O.S.) est fixé à 0.6.

Il n'est pas fixé de règle pour :

Les équipements collectifs.

CHAPITRE II - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE AUx

C'est un secteur à caractère naturel destiné à être ouvert à l'urbanisation pour des activités économiques.

La réalisation de l'aménagement pourra se faire en plusieurs phases ou sur la totalité de la zone sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble (lotissement, ZAC) sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires et de l'établissement préalable d'un plan d'aménagement d'ensemble de la zone.

ARTICLE AUx 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions à destination agricole.

Les constructions à usage de stationnement collectif.

Les carrières.

Les terrains de camping et les habitations légères et de loisirs.

Les parcs d'attraction.

Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes.

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

1. Rappels

- . L'édification des clôtures est soumise à déclaration, à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du Code de l'urbanisme).
- . Les installations et travaux divers* sont soumis à autorisation prévue aux articles L.442-1 et R.442-1 et suivants du Code de l'urbanisme.
- . Les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié et localisé sur le document graphique au titre de l'article L.123-1.7° du Code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers*.

2. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les occupations et utilisations suivantes ne sont admises que sous réserve de l'intégration à un schéma d'aménagement d'ensemble :

Les constructions à destination **industrielle, artisanale, de commerce, de bureau, de services, d'entrepôts**, et leurs annexes à condition que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu dans la zone ou elles s'implantent.

Les **installations classées** soumises à autorisation ou à déclaration à condition que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu dans la zone où elles s'implantent et à condition qu'elles soient liées aux occupations et utilisations autorisées dans la zone.

Les **affouillements et exhaussement du sol** s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

Les **constructions à usage d'habitation** et leurs annexes si elles sont destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des entreprises et à condition qu'elles soient intégrées à un bâtiment d'activité.

ARTICLE AUx 3 – DESSERTE ET ACCES

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

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

L'accès principal à la zone AUx des véhicules doit se faire à partir d'un ouvrage qui donne toutes les garanties de sécurité routière et localisé tel que figurant au document graphique n°4.5.

Aucun autre accès n'est autorisé à partir de la RD133.

Un accès secondaire peut être réalisé à partir du chemin rural n°7.

ARTICLE AUx 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution présentant des caractéristiques suffisantes.

2 - Assainissement

Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines, sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur et aux contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol et du sous-sol.

Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduelles industrielles ou artisanales pourra être soumis à des conditions particulières et notamment à une obligation de pré-traitement, en application des dispositions de l'article L 35.8 du code de la santé publique.

Eaux pluviales

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

Les eaux pluviales résultant des aménagements réalisés dans la zone devront être traitées sur le terrain propre à l'opération.

En fonction de l'aptitude des sols à l'infiltration, devront être mises en œuvre des techniques de rétention ou de non-imperméabilisation, adaptables à chaque cas, destinées à stocker temporairement les eaux excédentaires.

L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à évacuer par infiltration ou à retenir temporairement.

Les ouvrages de retenue des eaux de pluies doivent être conçus pour s'intégrer au paysage créé.

3 - Téléphone – Electricité – collecte sélective

Le raccordement des constructions aux réseaux téléphonique et électrique devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

Les constructions nouvelles doivent disposer d'un emplacement adapté à la collecte sélective des ordures ménagères.

ARTICLE AUx 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE AUx 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement* des voies au moins égale à 5 mètres.

Pour l'implantation de poste de transformation électrique ou de détente gaz, il pourra ne pas être imposé de marge de reculement par rapport à l'alignement* des voies, à condition que par leur aspect et leur présentation, ils s'intègrent parfaitement aux clôtures ou constructions qui le jouxtent.

Le long de la RD 133 les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement* de la voie au moins égale à 10 mètres.

Le volume principal des constructions doit être implanté parallèlement ou perpendiculairement aux directions des flèches légendées « orientation de l'implantation du bâti » au document graphique N°4.5.

Les constructions doivent être implantées en dehors des zones légendées « espace inconstructible » au document graphique N°4.5.

Les aires de stationnement et les aires d'évolution des véhicules seront localisées en dehors des espaces légendés « Espace inconstructible : plantations à préserver ou à créer » et « Espace inconstructible : espace paysager » au document graphique N°4.5.

ARTICLE AUx 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES*

Les constructions doivent être implantées en observant la marge de reculement définie ci-dessous.

La marge de reculement est ainsi définie :

La marge de reculement par rapport aux limites séparatives sera au moins égale à la demi hauteur de façade avec un minimum de 6 mètres.

ARTICLE AUx 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 admise à condition que la distance entre deux constructions soit au moins égale à 6 mètres.

ARTICLE AUx 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS*

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 60% de la superficie de la propriété.

ARTICLE AUx 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage, acrotère), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. Pour les terrains en pente, la hauteur est comptée au milieu de chacune des façades de la construction. Toutefois, la hauteur des constructions en tout point ne pourra pas dépasser la hauteur maximale autorisée de plus de 1 mètre.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 15 mètres.

ARTICLE AUx 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Clôtures

Le long du chemin rural n°7, le mur de clôture existant sera conservé, des ouvertures pourront y être pratiquées pour permettre des accès.

ARTICLE AUx 12 - STATIONNEMENT**1 - Principes**

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

Les aires de stationnement seront réalisées par unité de 20 places maximum séparées par des bandes végétales.

Les aires de stationnement et les aires d'évolution des véhicules seront localisées en dehors des espaces légendés « Espace inconstructible : plantations à préserver ou à créer » et « Espace inconstructible : espace paysager » au document graphique N°4.5.

2 - Nombre d'emplacements**Constructions à usage de commerces**

Il sera créé 2.5 places de stationnement par tranche de 100 m2 de surface développée de plancher hors oeuvre.

Etablissements à usage artisanal, industriel

Une surface au moins égale à 40 % de la surface développée de plancher hors oeuvre nette de la construction sera affectée au stationnement.

Etablissements à usage d'entrepôt

Une surface au moins égale à 15 % de la surface développée de plancher hors oeuvre nette de la construction sera affectée au stationnement.

Construction à usage de bureaux et de service

Une surface au moins égale à 60% de la surface développée hors oeuvre de la construction sera affectée au stationnement.

Hôtels et restaurant

Il doit être aménagé une place de stationnement pour :

une chambre d'hôtel,

10m2 de salle de restaurant,

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

ARTICLE AUx 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement devront être plantés.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 50 m² de la superficie affectée à cet usage.

Les espaces figurant au document graphique N°4.5. sous la légende « Espace inconstructible : plantations à préserver ou à créer » seront plantés d'arbres de haute tige à raison d'au moins un arbre par 100 m².

Les espaces figurant au document graphique n°4.5. sous la légende « Espace inconstructible : stationnement, aire d'évolution des véhicules autorisés » et « Espace inconstructible : espace paysager » seront plantés de végétation basse, les arbres de haute tige n'y sont pas autorisés.

ARTICLE AUx 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL*

Le coefficient d'occupation des sols (C.O.S.) est fixé à 0.75.

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE I - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE A

Ce sont les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Seules les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont autorisées.

La zone A comporte trois secteurs :

- le secteur A correspondant principalement aux terres agricoles,
- le secteur A1 correspondant à la ligne électrique à haute tension,
- le secteur A2 correspondant à l'aqueduc de la Voulzie.

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - Rappels

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les Espaces boisés classés*.

2 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les constructions à destination artisanale.
Les constructions à destination de commerce.
Les constructions à destination de bureau ou de service.
Les constructions à destination d'entrepôts.
Les constructions à destination industrielle.
Les constructions à usage hôtelier.
Les constructions à usage de stationnement collectif.
Les carrières.
Les terrains de camping et les habitations légères et de loisirs.
Les parcs d'attraction.
Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes.
Les constructions à destination d'habitation excepté celles qui sont autorisées à l'article A2.

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

1. Rappels

- . L'édification des clôtures est soumise à déclaration, à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du Code de l'urbanisme).
- . Les installations et travaux divers* sont soumis à autorisation prévue aux articles L.442-1 et R.442-1 et suivants du Code de l'urbanisme.
- . Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation et les défrichements sont interdits dans les Espaces boisés classés* au titre de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme et figurant comme tels au document graphique.
- . Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, conformément à l'article L.311-1 du Code forestier.

2. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans le secteur A :

Les **constructions à destination agricole** y compris le logement et les annexes s'ils sont destinés à l'exploitant et à condition qu'ils se situent à proximité des bâtiments principaux d'exploitation existants. Toutefois le nombre de logement sera limité à 1 par exploitation.

Dans le cas de construction nouvelle à usage d'habitation, celle-ci doit être implantée en continuité du bâti existant et utiliser un des accès existants.

Les constructions à destination **d'équipements collectifs** s'il n'est pas possible de les localiser en zones urbaines et, à condition qu'ils s'implantent, sauf impossibilité technique notoire, à proximité de ces zones.

Suite à un sinistre, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment, régulièrement édifié, détruit en tout ou partie, ou sa reconstruction dans le strict respect des règles de la zone concernée.

L'aménagement et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U. à condition que celle-ci n'excède pas 20 m² de surface hors œuvre brute.

Les **installations classées** soumises à autorisation ou à déclaration à condition que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu dans la zone où elles s'implantent.

Les **affouillements et exhaussement du sol** s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

Dans le secteur A1 :

Les pylônes et ouvrages techniques nécessaires au transport de l'énergie électrique.

Dans le secteur A2 :

Les ouvrages et installations liés au service public pour l'alimentation en eau potable

ARTICLE A 3 – DESSERTE ET ACCES

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

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

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution présentant des caractéristiques suffisantes.

2 - Assainissement

Eaux usées

Toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes et traitement et d'évacuation conformes aux normes en vigueur après s'être assuré au

préalable que la superficie et les caractéristiques pédologiques et hydrogéologiques du sol de la parcelle permettent d'assurer l'épuration et l'évacuation de ces eaux sur le terrain.

Le permis de construire pourra être remis en cause en cas de surface et de perméabilité insuffisante ou nulle du terrain nécessitant l'évacuation des eaux usées des filières après épuration vers des exutoires extérieurs nécessitant l'autorisation du propriétaire de l'exutoire.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite, sauf dérogation à titre exceptionnel pour des rejets après épuration provenant de systèmes d'assainissement non collectif réalisés dans des terrains de perméabilité insuffisante pour permettre l'épuration et l'évacuation des effluents.

Ces autorisations de rejets devront mentionner le niveau de qualité exigé.

Eaux pluviales

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

Lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.

Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

3 - Téléphone – Electricité – collecte sélective

Le raccordement des constructions aux réseaux téléphonique et électrique devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

Les constructions nouvelles à usage de logement doivent disposer d'un emplacement adapté à la collecte sélective des ordures ménagères situé en bordure de voie.

ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions peuvent s'implanter soit à l'alignement*, soit en retrait.

Au titre de l'article L.111-1.4 :

Dans une bande de 75 mètres mesurés à partir de l'axe de la RD 403, les constructions et installations sont interdites.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- Aux bâtiments d'exploitation agricole,
- Aux réseaux d'intérêt public,
- A l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES*

Les constructions peuvent s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait.

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

Aucune distance n'est imposée entre deux bâtiments non contigus.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS*

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage, acrotère), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. Pour les terrains en pente, la mesure de la hauteur est prise par sections nivelées de 30 mètres de longueur dans le sens de la pente.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 15 mètres.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

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

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Espaces boisés classés* :

Les Espaces boisés classés* figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du code de l'urbanisme.

Les plantations repérés au document graphique N°4.5. à l'ouest du ru de l'étang en application de l'article L.123-1 7° du Code de l'urbanisme, doivent être maintenus.

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL*

Il n'est pas fixé de règle coefficient d'occupation des sols (C.O.S.).

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

CHAPITRE I - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE Na

Ce sont les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger 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.

La zone Na recouvre les coteaux au sud de Tréchy et un petit secteur situé à l'ouest de la ferme de Pontville recouvrant notamment le ru de l'Etang.

Une partie de la zone Na est concernée par le risque d'inondation.

ARTICLE Na 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - Rappels

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les Espaces boisés classés*.

2 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les constructions à destination d'habitation.
Les constructions à destination agricole.
Les constructions à destination artisanale.
Les constructions à destination de commerce.
Les constructions à destination de bureau ou de service.
Les constructions à destination d'entrepôts.
Les constructions à destination industrielle.
Les constructions à usage hôtelier.
Les constructions à usage de stationnement.
Les carrières.
Les parcs d'attraction.
Les aires de jeux et de sports.
Les dépôts de véhicules et aires de stationnement ouvertes au public et les garages collectifs de caravanes.
Les terrains de camping et les habitations légères et de loisirs.

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

1. Rappels

- . L'édification des clôtures est soumise à déclaration, à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du Code de l'urbanisme).
- . Les installations et travaux divers* sont soumis à autorisation prévue aux articles L.442-1 et R.442-1 et suivants du Code de l'urbanisme.
- . Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation et les défrichements sont interdits dans les Espaces boisés classés* au titre de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme et figurant comme tels au document graphique.

. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, conformément à l'article L.311-1 du Code forestier.

. Les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application de l'article L.430.2 du code de l'urbanisme.

2. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les **affouillements et exhaussement du sol** s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

Les constructions et installations indispensables à la **gestion forestière**.

Les constructions à destination **d'équipements collectifs** s'il n'est pas possible de les localiser en zones urbaines et, à condition qu'ils s'implantent, sauf impossibilité technique notoire, à proximité de ces zones.

Suite à un sinistre, la reconstruction d'un bâtiment, régulièrement édifié, détruit en tout ou partie dans le strict respect des règles fixées à l'article 2 de la zone concernée.

L'aménagement et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U..

2.1 – Cas particulier : dans les terrains soumis aux risques d'inondation (document n° 6.D.)

Une partie de la zone Na est concernée par le risque d'inondation. Par conséquent il est demandé de fournir les cotes altimétriques du terrain pour toute demande d'autorisation portant sur un terrain situé soit dans la zone soumise aux risques d'inondation, soit en limite de celle-ci.

Suite à un sinistre, la reconstruction d'un bâtiment détruit en tout ou partie, est autorisée dans le strict respect des règles qui suivent.

Dans les territoires inondables :

Les projets de constructions et ouvrages qui peuvent être autorisés doivent être accompagnés d'une étude hydraulique qui détermine :

- l'impact de ces constructions et ouvrages sur les risques d'inondation et l'écoulement des eaux ;
- les mesures correctives nécessaires à mettre en œuvre, préservant les capacités d'écoulement des eaux et d'expansion des crues et les mesures qui permettront aux constructions et aux ouvrages de résister aux forces exercées par l'écoulement des plus hautes eaux connues (PHEC).

Par ailleurs les sous-sols sont interdits.

Le premier niveau de plancher de toutes constructions pouvant être autorisées sera placé au moins à 20 cm au-dessus du niveau atteint par les plus hautes connues.

L'établissement ou la modification de digues, remblais, dépôts de matières encombrantes, clôtures, plantations, constructions, murs, haies ou de tout autre ouvrage susceptible de faire obstacle à l'écoulement des eaux ou de restreindre d'une manière sensible les champs d'inondation ne peut être autorisé, sauf s'il est de nature à réduire les risques d'inondation dans les secteurs fortement urbanisés.

Dans les zones soumises aux aléas les plus forts

Sont considérées comme soumises aux aléas les plus forts, les zones dans lesquelles la hauteur de submersion est supérieure à 1 mètre par rapport à l'altitude des plus hautes eaux connues.

Dans ces zones, toutes constructions nouvelles ou extensions de l'emprise au sol des constructions existantes sont interdites.

Toutefois peuvent y être autorisés, à condition de ne pas aggraver les risques d'inondation ou en provoquer de nouveaux de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux :

- les travaux d'entretien et de gestion courants des constructions et des installations implantées légalement autorisées ; notamment les aménagements internes, les traitements de façade, la réfection des toitures, ainsi que le rehaussement d'un niveau à usage d'habitation, sauf s'il s'agit de la création d'un logement supplémentaire.
- Les constructions et installations directement liées à l'exploitation agricole et forestière sous réserve qu'elles ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente.
- Les travaux d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services publics sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques créés par ces travaux.
- Tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques pour les lieux fortement urbanisés.
- Les réparations effectuées sur un bâtiment sinistré dans le cas où la cause des dommages n'a pas de lien avec le risque inondation.
- Les constructions et aménagements en rapport avec l'exploitation et l'usage de la voie d'eau.

Dans les zones de champs d'inondation où la hauteur de submersion est inférieure ou égale à 1 mètre par rapport à l'altitude des plus hautes eaux connues

Sont autorisés à condition de ne pas aggraver les risques d'inondation ou en provoquer de nouveaux, de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux et de ne pas restreindre de manière sensible les champs d'inondation :

- L'adaptation, la réfection et l'extension mesurée des constructions existantes et légalement autorisées.
- Les travaux, constructions, ouvrages et aménagements autorisés au paragraphe « **Dans les zones soumises aux aléas les plus forts** »
- Dans ces secteurs, toutes constructions nouvelles autres que celles définies ci-dessus sont interdites.

ARTICLE Na 3 – DESSERTE ET ACCES

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

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

ARTICLE Na 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**1 – Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution présentant des caractéristiques suffisantes.

2 - Assainissement**Eaux usées**

Toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes et traitement et d'évacuation conformes aux normes en vigueur après s'être assuré au préalable que la superficie et les caractéristiques pédologiques et hydrogéologiques du sol de la parcelle permettent d'assurer l'épuration et l'évacuation de ces eaux sur le terrain.

Le permis de construire pourra être remis en cause en cas de surface et de perméabilité insuffisante ou nulle du terrain nécessitant l'évacuation des eaux usées des filières après épuration vers des exutoires extérieurs nécessitant l'autorisation du propriétaire de l'exutoire.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite, sauf dérogation à titre exceptionnel pour des rejets après épuration provenant de systèmes d'assainissement non collectif réalisés dans des terrains de perméabilité insuffisante pour permettre l'épuration et l'évacuation des effluents.

Ces autorisations de rejets devront mentionner le niveau de qualité exigé.

Eaux pluviales

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

Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

3 - Téléphone – Electricité – collecte sélective

Le raccordement des constructions aux réseaux téléphonique et électrique devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

ARTICLE Na 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE Na 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions peuvent s'implanter soit à l'alignement*, soit en retrait de celui-ci.

ARTICLE Na 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES*

Les constructions peuvent s'implanter soit à l'alignement* soit en retrait.

ARTICLE Na 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Aucune distance n'est imposée entre deux bâtiments non contigus.

ARTICLE Na 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS*

L'emprise au sol des extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne doit pas excéder 20% de l'emprise initiale de cette construction à cette date.

ARTICLE Na 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une extension doit être au plus égale à la construction qu'elle étend.

ARTICLE Na 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

ARTICLE Na 12 - STATIONNEMENT

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

ARTICLE Na 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Espaces boisés classés* :

Les Espaces boisés classés* figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du code de l'urbanisme.

ARTICLE Na 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL*

Il n'est pas fixé de règle coefficient d'occupation des sols (C.O.S.).

CHAPITRE II - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE Nb

Ce sont les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger 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.

La zone Nb comporte des territoires inondables.

ARTICLE Nb 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - Rappels

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les Espaces boisés classés*.

2 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les constructions à destination d'habitation.
Les constructions à destination agricole.
Les constructions à destination artisanale.
Les constructions à destination de commerce.
Les constructions à destination de bureau ou de service.
Les constructions à destination d'entrepôts.
Les constructions à destination industrielle.
Les constructions à usage hôtelier.
Les constructions à usage de stationnement.
Les parcs d'attraction.
Les carrières.
Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes.
Les terrains de camping et les habitations légères et de loisirs.

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

1. Rappels

- . L'édification des clôtures est soumise à déclaration, à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du Code de l'urbanisme).
- . Les installations et travaux divers* sont soumis à autorisation prévue aux articles L.442-1 et R.442-1 et suivants du Code de l'urbanisme.
- . Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation et les défrichements sont interdits dans les Espaces boisés classés* au titre de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme et figurant comme tels au document graphique.
- . Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, conformément à l'article L.311-1 du Code forestier.
- . Dans les secteurs délimités au titre de l'arrêté du 30 mai 1996 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les

secteurs affectés par le bruit, les constructions nouvelles doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets 95-20 et 95-21.

2. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les **affouillements et exhaussement du sol** s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

Les constructions et installations indispensables à la **gestion forestière**.

Les constructions à destination **d'équipements collectifs** s'il n'est pas possible de les localiser en zones urbaines et, à condition qu'ils s'implantent, sauf impossibilité technique notoire, à proximité de ces zones.

Suite à un sinistre, la reconstruction d'un bâtiment, régulièrement édifié, détruit en tout ou partie, dans le strict respect des règles fixées à l'article 2 de la zone concernée.

Les **aires de jeux et de sports** à condition qu'elles ne comportent pas de superstructure.

2.1 – Cas particulier : dans les terrains soumis aux risques d'inondation (document n° 6.D.)

Une partie de la zone Nb est concernée par le risque d'inondation. Par conséquent il est demandé de fournir les cotes altimétriques du terrain pour toute demande d'autorisation portant sur un terrain situé soit dans la zone soumise aux risques d'inondation, soit en limite de celle-ci.

Suite à un sinistre, la reconstruction d'un bâtiment, détruit en tout ou partie est autorisée dans le strict respect des règles qui suivent.

Dans les territoires inondables :

Les projets de constructions et ouvrages qui peuvent être autorisés doivent être accompagnés d'une étude hydraulique qui détermine :

- l'impact de ces constructions et ouvrages sur les risques d'inondation et l'écoulement des eaux ;
- les mesures correctives nécessaires à mettre en œuvre, préservant les capacités d'écoulement des eaux et d'expansion des crues et les mesures qui permettront aux constructions et aux ouvrages de résister aux forces exercées par l'écoulement des plus hautes eaux connues (PHEC).

Par ailleurs les sous-sols sont interdits.

Le premier niveau de plancher de toutes constructions pouvant être autorisées sera placé au moins à 20 cm au-dessus du niveau atteint par les plus hautes connues.

L'établissement ou la modification de digues, remblais, dépôts de matières encombrantes, clôtures, plantations, constructions, murs, haies ou de tout autre ouvrage susceptible de faire obstacle à l'écoulement des eaux ou de restreindre d'une manière sensible les champs d'inondation ne peut être autorisé, sauf s'il est de nature à réduire les risques d'inondation dans les secteurs fortement urbanisés.

Dans les zones soumises aux aléas les plus forts

Sont considérées comme soumises aux aléas les plus forts, les zones dans lesquelles la hauteur de submersion est supérieure à 1 mètre par rapport à l'altitude des plus hautes eaux connues.

Dans ces zones, toutes constructions nouvelles ou extensions de l'emprise au sol des constructions existantes sont interdites.

Toutefois peuvent y être autorisés, à condition de ne pas aggraver les risques d'inondation ou en provoquer de nouveaux de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux :

- les travaux d'entretien et de gestion courants des constructions et des installations implantées légalement autorisées ; notamment les aménagements internes, les traitements de façade, la réfection des toitures, ainsi que le rehaussement d'un niveau à usage d'habitation, sauf s'il s'agit de la création d'un logement supplémentaire.
- Les constructions et installations directement liées à l'exploitation agricole et forestière sous réserve qu'elles ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente.
- Les travaux d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services publics sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques créés par ces travaux.
- Tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques pour les lieux fortement urbanisés.
- Les réparations effectuées sur un bâtiment sinistré dans le cas où la cause des dommages n'a pas de lien avec le risque inondation.
- Les constructions et aménagements en rapport avec l'exploitation et l'usage de la voie d'eau.

Dans les zones de champs d'inondation où la hauteur de submersion est inférieure ou égale à 1 mètre par rapport à l'altitude des plus hautes connues

Sont autorisés à condition de ne pas aggraver les risques d'inondation ou en provoquer de nouveaux, de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux et de ne pas restreindre de manière sensible les champs d'inondation :

- L'adaptation, la réfection et l'extension mesurée des constructions existantes et légalement autorisées.
- Les travaux, constructions, ouvrages et aménagements autorisés au paragraphe « **Dans les zones soumises aux aléas les plus forts** »
- Dans ces secteurs, toutes constructions nouvelles autres que celles définies ci-dessus sont interdites.

ARTICLE Nb 3 – DESSERTE ET ACCES

Sans objet.

ARTICLE Nb 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Sans objet.

ARTICLE Nb 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE Nb 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sans objet.

ARTICLE Nb 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES*

Sans objet.

ARTICLE Nb 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

ARTICLE Nb 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS*

Sans objet.

ARTICLE Nb 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE Nb 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les installations doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

ARTICLE Nb 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des installations doit être assuré en dehors de la voie publique.

ARTICLE Nb 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Espaces boisés classés* :

Les Espaces boisés classés* figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du code de l'urbanisme.

ARTICLE Nb 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL*

Sans objet.

CHAPITRE III - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE Nc

Ce sont les secteurs, équipés ou non, à protéger 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.

La zone Nc recouvre les carrières, elle comporte un sous-secteur Nc1 correspondant à la ligne électrique à haute tension.

ARTICLE Nc 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - Rappels

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les Espaces boisés classés*.

2 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les constructions à destination d'habitation.
Les constructions à destination agricole.
Les constructions à destination artisanale.
Les constructions à destination de commerce.
Les constructions à destination de bureau ou de service.
Les constructions à destination d'entrepôts.
Les constructions à destination industrielle.
Les constructions à usage hôtelier.
Les constructions à usage de stationnement collectif.
Les parcs d'attraction.
Les dépôts de véhicules et aires de stationnement ouvertes au public et les garages collectifs de caravanes.
Les terrains de camping et les habitations légères et de loisirs.

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

1. Rappels

- . L'édification des clôtures est soumise à déclaration, à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du Code de l'urbanisme).
- . Les installations et travaux divers* sont soumis à autorisation prévue aux articles L.442-1 et R.442-1 et suivants du Code de l'urbanisme.
- . Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation et les défrichements sont interdits dans les Espaces boisés classés* au titre de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme et figurant comme tels au document graphique.
- . Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, conformément à l'article L.311-1 du Code forestier.

2. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les **affouillements et exhaussement du sol** s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

Les constructions à destination **d'équipements collectifs** s'il n'est pas possible de les localiser en zones urbaines et, à condition qu'ils s'implantent, sauf impossibilité technique notoire, à proximité de ces zones.

Jusqu'à la date d'expiration de l'autorisation en cours, à savoir le 25 septembre 2005, l'ouverture de carrières et la réalisation des constructions et installations y afférant, à condition que les modalités d'exploitation et de remise en état des sols, fixées par l'autorisation d'ouverture permettent la réutilisation du territoire exploité.

Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration à condition que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu dans la zone où elles s'implantent et à condition qu'elles soient nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations autorisées dans la zone.

Dans le secteur Nc1 :

Les pylônes et ouvrages techniques nécessaires au transport de l'énergie électrique.

ARTICLE Nc 3 – DESSERTE ET ACCES

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

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

ARTICLE Nc 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Sans objet.

ARTICLE Nc 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE Nc 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sans objet.

ARTICLE Nc 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES*

Sans objet.

ARTICLE Nc 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

ARTICLE Nc 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS*

Sans objet.

ARTICLE Nc 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE Nc 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

ARTICLE Nc 12 - STATIONNEMENT

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

ARTICLE Nc 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Espaces boisés classés* :

Les Espaces boisés classés* figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du code de l'urbanisme.

ARTICLE Nc 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL*

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols (C.O.S.).

CHAPITRE IV - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE Nd

Ce sont les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger 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.

La zone Nd recouvre des secteurs bâtis situés en frange des secteurs urbanisés ou au sein de la zone agricole, ils ont une capacité d'accueil limitée et il n'y est pas souhaité une densification. Seules les extensions des constructions existantes et les annexes y sont rendues possibles, excepté pour le secteur des Thibaudes et celui du village dans lesquels des constructions nouvelles sont admises sous condition.

Le secteur situé au village recouvre :

- une construction en limite de l'espace agricole et dont la situation sur une éminence rend les terrains particulièrement sensibles au regard du paysage,
- un terrain libre apte à recevoir une seule construction située en dehors du cône de vue de l'église. Sa délimitation et les prescriptions qui s'y appliquent sont rigoureuses afin de préserver les qualités paysagères de ce site.

Le secteur situé entre Merlange et Courbeton recouvre une construction et son parc, desservie uniquement par la RD133 il n'est pas envisageable de densifier ce secteur.

Le secteur situé au nord de Merlange recouvre des constructions à usage de logement, il n'est pas envisagé de densifier ce secteur isolé dont le voisinage (lignes à haute tension et zone d'activité) n'apporte pas d'agrément pour l'habitat..

Le secteur situé aux Thibaudes peut accueillir deux constructions sur des terrains non bâtis situés en bord de rue, afin de localiser les nouvelles implantations une bande de constructibilité a été inscrite au document graphique.

ARTICLE Nd 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions à destination artisanale.

Les constructions à destination de commerce.

Les constructions à destination de bureau ou de service.

Les constructions à destination d'entrepôts.

Les constructions à destination industrielle.

Les constructions à usage hôtelier.

Les constructions à usage de stationnement.

Les parcs d'attraction.

Les carrières.

Les dépôts de véhicules et aires de stationnement ouvertes au public et les garages collectifs de caravanes.

Les terrains de camping et les habitations légères et de loisirs.

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

1. Rappels

- . L'édification des clôtures est soumise à déclaration, à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du Code de l'urbanisme).
- . Les installations et travaux divers* sont soumis à autorisation prévue aux articles L.442-1 et R.442-1 et suivants du Code de l'urbanisme.
- . Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, conformément à l'article L.311-1 du Code forestier.

2. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les **affouillements et exhaussement du sol** s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

Les constructions à destination **d'équipements collectifs** s'il n'est pas possible de les localiser en zones urbaines et, à condition qu'ils s'implantent, sauf impossibilité technique notoire, à proximité de ces zones.

Les **constructions à usage d'habitation** à condition :

- soit qu'elles soient implantées à l'intérieur de la bande de constructibilité définie au document graphique n°4.3 située au lieu-dit Les Thibaudes.
- soit qu'elles soient implantées dans la zone d'emprise constructible définie au document graphique n°4.2 située au village.

L'extension des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du P.L.U..

Les constructions annexes liées aux constructions autorisées.

L'extension des constructions à usage agricole existantes à la date d'approbation du P.L.U..

Suite à un sinistre, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment, régulièrement édifié, détruit en tout ou partie, ou sa reconstruction dans le strict respect des règles de la zone concernée.

ARTICLE Nd 3 – DESSERTE ET ACCES

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

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

Le long de la RD403 et de la RD133, les nouveaux accès ne sont pas autorisés.

Dans le secteur ND du village :

- un seul accès nouveau peut être créé, il est situé à l'intérieur d'un linéaire de 10 mètres situé à l'emplacement de la flèche légendée « accès automobile » au document graphique N°4.2.

ARTICLE Nd 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**1 – Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution présentant des caractéristiques suffisantes.

2 - Assainissement**Eaux usées****Dans les secteurs situés au village, au nord de Merlange et aux Thibaudes :**

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines, sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur et aux contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol et du sous-sol.

Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduelles industrielles ou artisanales pourra être soumis à des conditions particulières et notamment à une obligation de pré-traitement, en application des dispositions de l'article L 35.8 du code de la santé publique.

Dans tous les autres secteurs Nd :

« Toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes et traitement et d'évacuation conformes aux normes en vigueur après s'être assuré au préalable que la superficie et les caractéristiques pédologiques et hydrogéologiques du sol de la parcelle permettent d'assurer l'épuration et l'évacuation de ces eaux sur le terrain.

Le permis de construire pourra être remis en cause en cas de surface et de perméabilité insuffisante ou nulle du terrain nécessitant l'évacuation des eaux usées des filières après épuration vers des exutoires extérieurs nécessitant l'autorisation du propriétaire de l'exutoire.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite, sauf dérogation à titre exceptionnel pour des rejets après épuration provenant de systèmes d'assainissement non collectif réalisés dans des terrains de perméabilité insuffisante pour permettre l'épuration et l'évacuation des effluents.

Ces autorisations de rejets devront mentionner le niveau de qualité exigé. »

Eaux pluviales

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

Lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.

Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

3 - Téléphone – Electricité – collecte sélective

Le raccordement des constructions aux réseaux téléphonique et électrique devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

Les constructions nouvelles doivent disposer d'un emplacement adapté à la collecte sélective des ordures ménagères situé en bordure de voie.

ARTICLE Nd 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE Nd 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**Dans l'ensemble de la zone :**

Les constructions peuvent s'implanter soit à l'alignement*, soit en retrait de celui-ci.

Dans le secteur Nd des Thibaudes :

Les constructions doivent s'implanter à l'intérieure de la bande de constructibilité. Seules les constructions annexes qui ne sont affectées ni à l'habitation, ni à une activité artisanale, commerciale ou professionnelle et dont la hauteur totale n'excède pas 3.50 mètres et les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U. peuvent s'implanter au delà de la bande de constructibilité.

Dans le secteur ND du village :

- le volume principal des constructions doit être implanté parallèlement ou perpendiculairement aux directions des flèches légendées « orientation de l'implantation du bâti » au document graphique N°4.2.

ARTICLE Nd 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES*

A moins qu'elle ne soit édifiées en limite séparative, toute construction nouvelle devra respecter par rapport à la dite limite une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur totale avec un minimum de 5 mètres, lorsque le mur qui fait face à la dite limite séparative est aveugle ou ne comporte que des jours de souffrance, la distance minimum pourra être ramenée à 3 mètres.

ARTICLE Nd 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Aucune distance n'est imposée entre deux bâtiments non contigus.

ARTICLE Nd 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS***Dans l'ensemble de la zone, excepté dans le secteur Nd des Thibaudes :**

L'extension des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du présent PLU ne doit pas excéder 30% de l'emprise initiale de ce bâtiment à cette date.

Dans les secteurs Nd des Thibaudes et du village :

L'emprise au sol des constructions, excepté pour les constructions agricoles, ne dépassera pas 20% de la superficie de l'unité foncière.

Dans le secteur ND du village :

La construction principale doit être implantée dans la zone légendée « zone d'emprise » au document graphique n°4.2.

ARTICLE Nd 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage, acrotère), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Pour les terrains en pente, la hauteur est comptée au milieu de chacune des façades de la construction. Toutefois, la hauteur des constructions en tout point ne pourra pas dépasser la hauteur maximale autorisée de plus de 1 mètre.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres.

la hauteur maximale des annexes non contiguës est fixée à 5 mètres.

La hauteur d'une extension doit être au plus égale à la construction qu'elle étend.

ARTICLE Nd 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Dans le secteur ND du village :Toitures

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

Ils seront composés d'éléments à un ou deux versants dont la pente sera comprise entre 35° et 45°.

Les toitures à pentes seront recouvertes par des matériaux ayant l'aspect et la couleur de la tuile vieillie ou de l'ardoise.

Ces règles ne s'appliquent pas aux structures vitrées telles que vérandas, serres...

Pour les annexes, il devra être fait usage de matériaux d'aspect et de couleur en harmonie avec ceux de la construction principale et des constructions avoisinantes.

Parements extérieurs

Les couleurs de matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

Clôtures

Les clôtures sur la voie publique seront constituées de grillage doublé d'une haie.

ARTICLE Nd 12 - STATIONNEMENT

1 - Principes

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

2 - Nombre d'emplacements

Deux places de stationnement par logement doivent être aménagées, excepté pour les logements locatifs aidés par l'Etat, pour lesquels une seule place sera demandée.

ARTICLE Nd 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

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

ARTICLE Nd 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL*

Il n'est pas fixé de règle coefficient d'occupation des sols (C.O.S.).

TITRE VI - DEFINITIONS

ALIGNEMENT

L'alignement est la limite commune d'un fond privé et du domaine public d'une voie de circulation. On peut dire aussi qu'il délimite l'emprise du domaine public.

Il est soit conservé en l'état actuel, soit déplacé en vertu d'un plan d'alignement approuvé (général ou partiel selon qu'il concerne la totalité d'une voie ou seulement une section). L'alignement qui doit être respecté à l'occasion de toute opération de constructions, réparation, clôture peut être porté à la connaissance du propriétaire concerné par un arrêté d'alignement délivré par l'autorité compétente.

S'agissant d'une desserte privée, l'alignement sera conventionnellement la limite effective actuelle de l'emprise de cette desserte, en application de son statut juridique propre, par rapport aux propriétés riveraines.

Les P.O.S. peuvent prévoir de nouvelles limites du domaine public des voies sous la forme d'emplacements réservés*. Il peuvent aussi supprimer des alignements approuvés devenus inadaptés ou inopportuns en ne les faisant pas figurer au "tableau des servitudes" pièces n°5.D du P.O.S. ce qui, en application de l'article L.126.1 du code de l'urbanisme, leur enlève, à l'issue d'un délai d'un an à compter de l'approbation du P.O.S., toute valeur d'opposabilité.

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article R.123.10 du code de l'urbanisme (extrait) :

Le coefficient d'occupation du sol qui détermine la densité de construction admise est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors oeuvre nette ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

Pour le calcul du coefficient d'occupation du sol, la superficie du ou des terrains faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire ou de lotir comprend, le cas échéant, les terrains classés comme espaces boisés en application de l'article L.130-1 et les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les articles R.332-15 et R.332-16. La surface hors oeuvre nette ou, le cas échéant, le volume des bâtiments existants conservés sur le ou les terrains faisant l'objet de la demande est déduit des possibilités de construction.

Les emplacements réservés mentionnés au 8° de l'article L.123-1 sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements réservés* et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité.

Article R.112.2 du code de l'urbanisme :

La surface de plancher hors oeuvre brute d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction.

La surface de plancher hors oeuvre nette d'une construction est égale à la surface hors oeuvre de cette construction après déduction.

- a) des surfaces de plancher hors oeuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- b) des surfaces de plancher hors oeuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez de chaussée ;
- c) des surfaces de plancher hors oeuvre des bâtiments ou parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules ;
- d) des surfaces de plancher hors oeuvre des bâtiments affectés au logement des récoltes, des animaux ou du matériel agricole ainsi que des surfaces des serres de production.
- e) d'une surface égale à 5 p. 100 des surfaces hors oeuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des a, b et c ci-dessus.

Sont également déduites de la surface hors oeuvre, dans le cas de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation et dans la limite de cinq mètres carrés par logement les surfaces de plancher affectées à la réalisation de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux et celles résultant de la fermeture de balcons, loggias et surfaces closes situées en rez-de-chaussée.

Circulaire n°90/80 du 12 novembre 1990 :

Cette circulaire explicite l'article R.112.2 précité et fixe certaines modalités d'application du texte notamment en matière des déductions possibles de la surface brute.

EMPLACEMENTS RESERVES

Article L.123-17 du code de l'urbanisme (extrait) :

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants.

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol d'un bâtiment est la superficie de sol qu'occupe la base de ce bâtiment. Tout bâtiment a une emprise au sol, elle est constituée de la surface hors oeuvre brute du niveau édifié sur le sol.

ESPACES BOISES CLASSES

Article L.130.1 du code de l'urbanisme

les plans d'occupation des sols peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations.

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

Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignement.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue à l'article 157 du code forestier.

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

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan d'occupation des sols a été prescrit mais où ce plan n'a pas encore été rendu public, ainsi que tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable, sauf dans les cas suivants :

- s'il est fait application des dispositions des livres I et II du code de forestier ;
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion approuvé conformément aux dispositions de l'article 6 de la loi n°63.810 du 6 août 1963 ;
- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après visa du centre régional de la propriété forestière.

Les modalités d'application des deux alinéas précédents sont déterminées par les décrets prévus à l'article L.130.6.

INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS.

Article R.442.2 du code de l'urbanisme :

Dans les communes ou parties de communes mentionnées à l'article R.442.1 ainsi que, pour les garages collectifs de caravanes, sur l'ensemble du territoire, est subordonnée à l'obtention d'une autorisation préalable, la réalisation d'installations ou de travaux dans les cas ci-après énumérés lorsque l'occupation ou l'utilisation du terrain doit se poursuivre pendant plus de trois mois :

- a) les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports, dès lors qu'ils sont ouverts au public ;
- b) les aires de stationnement ouvertes au public, et les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités et qu'ils ne sont pas soumis à autorisation au titre de l'article R.443.4 ou le l'article R.443.7 ainsi que les garages collectifs de caravanes dans les conditions prévues au dernier alinéa de l'article R.442.1 ;
- c) les affouillements et exhaussements du sol, à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 m² et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres.

LIMITES SEPARATIVES

Limites autres que l'alignement d'une voie et séparant une unité foncière de sa voisine.

Les limites séparatives latérales sont celles de ces limites qui se recoupent avec l'alignement et déterminent la longueur de façade de la propriété sur la voie.

SURFACE HORS OEUVRE NETTE DE PLANCHER

Voir ci-dessus "coefficient d'occupation des sols".

VOIE PRIVEE

Voie ouverte à la circulation desservant, à partir d'une voie publique, une ou plusieurs propriétés dont elle fait juridiquement partie, généralement sous forme de copropriété.

Une cour commune peut être assimilée à une voie privée.

COMMUNE DE SAINT GERMAIN LAVAL

DEPARTEMENT DE SEINE ET MARNE

MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT

EXTRAIT - PAGES MODIFIEES
Pages 9, 12, 14, 43, 44, 45

Acte rendu exécutoire
après dépôt en Sous-Préfecture
le : **08 JAN. 2008**
Vu, Collationné et
Certifié conforme
à l'original qui nous a été présenté
le : **21 JAN. 2008**
Le Maire



Les modifications apportées au règlement du PLU approuvé sont encadrées

MAIRIE DE SAINT GERMAIN LAVAL

77130 SAINT GERMAIN LAVAL
Tel : 01 64 32 10 62
Fax : 01 64 32 90 69

Urbanisme Paysage Architecture

AGENCE RIVIERE - LETELLIER

52, rue Saint Georges 75009 PARIS
tél : 01 42 45 38 62 - fax : 01 42 45 38 63 - e-mail : rivlet@wanadoo.fr

En fonction de l'aptitude des sols à l'infiltration, devront être mises en œuvre des techniques de rétention ou de non-imperméabilisation, adaptables à chaque cas, destinées à stocker temporairement les eaux excédentaires.

L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à évacuer par infiltration ou à retenir temporairement.

Les ouvrages de retenue des eaux de pluies doivent être conçus pour s'intégrer au paysage créé.

3 - Téléphone – Electricité – collecte sélective

Le raccordement des constructions aux réseaux téléphonique et électrique devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

Les constructions nouvelles doivent disposer d'un emplacement adapté à la collecte sélective des ordures ménagères.

ARTICLE AUx 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE AUx 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement* des voies au moins égale à 5 mètres.

Pour l'implantation de poste de transformation électrique ou de détente gaz, il pourra ne pas être imposé de marge de reculement par rapport à l'alignement* des voies, à condition que par leur aspect et leur présentation, ils s'intègrent parfaitement aux clôtures ou constructions qui le jouxtent.

Le long de la RD 133 les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement* de la voie au moins égale à 10 mètres.

Le volume principal des constructions doit être implanté parallèlement ou perpendiculairement aux directions des flèches légendées « orientation de l'implantation du bâti » au document graphique N°4.5.

Les constructions doivent être implantées en dehors des zones légendées « espace inconstructible » au document graphique N°4.5.

Les aires de stationnement et les aires d'évolution des véhicules seront localisées en dehors des espaces légendés « Espace inconstructible : plantations à préserver ou à créer » ~~et « Espace inconstructible : espace paysager »~~ au document graphique N°4.5.

ARTICLE AUx 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES*

Les constructions doivent être implantées en observant la marge de reculement définie ci-dessous.

La marge de reculement est ainsi définie :

La marge de reculement par rapport aux limites séparatives sera au moins égale à la demi hauteur de façade avec un minimum de 6 mètres.

ARTICLE AUx 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 admise à condition que la distance entre deux constructions soit au moins égale à 6 mètres.

ARTICLE AUx 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS*

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 60% de la superficie de la propriété.

ARTICLE AUx 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage, acrotère), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. Pour les terrains en pente, la hauteur est comptée au milieu de chacune des façades de la construction. Toutefois, la hauteur des constructions en tout point ne pourra pas dépasser la hauteur maximale autorisée de plus de 1 mètre.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 15 mètres.

ARTICLE AUx 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Clôtures

Le long du chemin rural n°7, le mur de clôture existant sera conservé, des ouvertures pourront y être pratiquées pour permettre des accès.

ARTICLE AUx 12 - STATIONNEMENT

1 - Principes

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

Les aires de stationnement seront réalisées par unité de 20 places maximum séparées par des bandes végétales.

Les aires de stationnement et les aires d'évolution des véhicules seront localisées en dehors des espaces légendés « Espace inconstructible : plantations à préserver ou à créer » ~~et « Espace inconstructible : espace paysager »~~ au document graphique N°4.5.

2 - Nombre d'emplacements

Constructions à usage de commerces

Il sera créé 2.5 places de stationnement par tranche de 100 m2 de surface développée de plancher hors oeuvre.

Etablissements à usage artisanal, industriel

Une surface au moins égale à 40 % de la surface développée de plancher hors oeuvre nette de la construction sera affectée au stationnement.

Etablissements à usage d'entrepôt

Une surface au moins égale à 15 % de la surface développée de plancher hors oeuvre nette de la construction sera affectée au stationnement.

Construction à usage de bureaux et de service

Une surface au moins égale à 60% de la surface développée hors oeuvre de la construction sera affectée au stationnement.

Hôtels et restaurant

Il doit être aménagé une place de stationnement pour :
une chambre d'hôtel,
10m2 de salle de restaurant,

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

ARTICLE AUx 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement devront être plantés.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 50 m² de la superficie affectée à cet usage.

Les espaces figurant au document graphique N°4.5. sous la légende « Espace inconstructible : plantations à préserver ou à créer » seront plantés d'arbres de haute tige à raison d'au moins un arbre par 100 m².

Les espaces figurant au document graphique n°4.5. sous la légende « Espace inconstructible : stationnement, aire d'évolution des véhicules autorisés » ~~et « Espace inconstructible : espace paysager »~~ seront plantés de végétation basse, les arbres de haute tige n'y sont pas autorisés.

ARTICLE AUx 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL*

Le coefficient d'occupation des sols (C.O.S.) est fixé à 0.75.