Département de Seine et Marne

Commune de Saint-Thibault-des-Vignes

REVISION « ALLEGEE »

PLAN LOCAL D'URBANISME

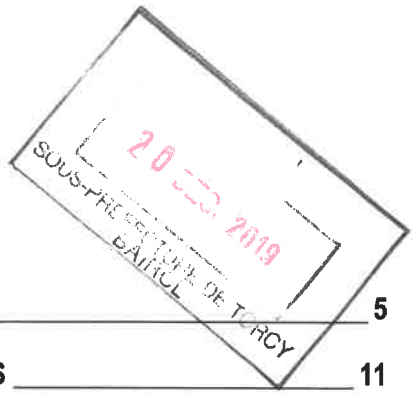
REÇU
20 DEC. 2019
SOUS-PRÉFECTURE DE MEAUX

Pièce n°5.1 :
REGLEMENT

Procédure	Approbation
Elaboration du PLU	20 avril 2007
Révision n°1	7 janvier 2015
Modification n°1	3 février 2017
Modification simplifiée	21 septembre 2018

APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération du 18 DEC. 2019



SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES ____ **5**

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES ____ **11**

CHAPITRE I : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UA ... 13

CHAPITRE II : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UB ... 25

CHAPITRE III : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UC ... 33

CHAPITRE IV : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UD ... 41

CHAPITRE VI : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UE ... 51

CHAPITRE VII : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UR ... 57

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER ____ **59**

CHAPITRE I : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE 1AU ... 61

CHAPITRE II : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE 2AU ... 75

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE ____ **77**

CHAPITRE I : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE A ... 78

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES ____ **83**

CHAPITRE I : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE N ... 85

TITRE VI : LEXIQUE ____ **91**

DEFINITIONS ... 93

LISTE DES ESPECES EXOTIQUES ENVAHISSANTES ... 99

LISTE DES ESSENCES LOCALES ... 101

TITRE VII : ELEMENTS DE PATRIMOINE A PROTEGER ET METTRE EN VALEUR ____ **105**

ELEMENTS DU PATRIMOINE BATI A PROTEGER ... 106

TITRE VIII : ANNEXES ____ **107**

ANNEXE : PRINCIPALES MESURES PREVENTIVES PRECONISEES POUR CONSTRUIRE SUR UN SOL SUJET AU PHENOMENE DE RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES ... 109

Nota :

Les locutions et les mots marqués d'un astérisque (*) sont expliqués au titre VI LEXIQUE "DEFINITIONS"

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

Nota : la loi ALUR a modifié en profondeur la structure des articles du code de l'urbanisme. Le PLU ayant été révisé avant le 31 décembre 2015, seule la partie législative du code de l'urbanisme s'impose dorénavant à toute procédure de modification ou de révision allégée (la numérotation des articles qui s'applique est celle du nouveau code de l'urbanisme qui donne un tableau des correspondances) ; la partie réglementaire de l'ancien code de l'urbanisme reste applicable.

Le présent document est établi conformément aux dispositions des articles L. 123-1 et R. 123-9 du code de l'urbanisme.

Article 1 - Champ d'application territorial

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de SAINT-THIBAULT-DES-VIGNES.

Article 2 - Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols

Sont et demeurent notamment applicables au territoire couvert par le PLU :

1. - Les articles L. 111-9, L. 111-10, L. 421-4, R. 111-2, R. 111-4, R. 111-15, 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 pièce n°7 du présent PLU ;

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 (ZAD),
- 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'intérêt général.

4. – Le Schéma Directeur de la Région d'Ile-de-France, les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux du bassin Seine et cours d'eau côtiers normands.

5- Le Schéma de Cohérence Territoriale de Marne, Brosse et Gondoire.

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), en zones naturelles et forestières (N) dont les délimitations sont reportées sur les documents graphiques constituant les pièces n° 5-2 du dossier.

Ces documents graphiques font en outre apparaître :
- Les espaces boisés à conserver ou à créer, classés en application de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme ;
- Les règles graphiques de recul ou de marge de retrait des constructions ;
- Les emplacements réservés pour la réalisation d'équipements pour lesquels s'appliquent les dispositions des articles L. 123-1-5 V, L. 123-2 *b)* et *c)*, et R. 123-12 1°c) du code de l'urbanisme.

- Les éléments de paysage, les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique en application de l'article L.123-1-5 III 2°.
- Les secteurs où les nécessités de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, tels qu'inondations, incendies de forêt, érosion, affaissements, éboulements, avalanches, ou de risques technologiques justifient que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols ;
- Les secteurs affectés par le bruit des infrastructures de transport terrestre.

2. - Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement sont :
- la zone UA divisée en deux secteurs UAa et UAb
- la zone UB
- la zone UC
- la zone UD
- la zone UE divisée en deux secteurs UEa et UEb
- la zone UR qui comprend un secteur URelec

3. - Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement sont :
- la zone 1AU divisée en six secteurs 1AUa, 1AUb, 1AUc, 1AUd, 1AUe et 1AUelec
- la zone 2AU qui comprend un secteur 2AUelec

4. - La zone agricole à laquelle s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement est :
- la zone A comprenant un secteur An

5. - Les zones naturelles et forestières auxquelles s'appliquent les dispositions du titre IV du présent règlement sont :
- la zone N comprenant quatre secteurs Ne, Nl et Nelec

Chaque chapitre comporte un corps de règles déclinées sur seize articles dont deux ont été supprimés par la loi ALUR du 24 mars 2014:

1° Les occupations et utilisations du sol interdites ;
2° Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières ;
3° Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public ;
4° Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel ;
5° ***La superficie minimale des terrains constructibles*** ; ***article supprimé par la loi ALUR***
6° L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ;
7° L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ;
8° L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ;
9° L'emprise au sol des constructions ;
10° La hauteur maximale des constructions ;
11° L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au h de l'article R. 123-11 ;
12° Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement compatibles, lorsque le plan local d'urbanisme ne tient pas lieu de plan de déplacements urbains, avec les obligations définies par le schéma de cohérence territoriale en application des deuxième à quatrième alinéas de l'article L. 122-1-8 ;

13° Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations ;
14° *Le coefficient d'occupation du sol défini par l'article R. 123-10 ; supprimé par la loi ALUR*
15° Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales ;
16° Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

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 5 - Application du règlement aux constructions existantes

Une autorisation d'occupation du sol ne peut être accordée que pour les travaux qui n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité de ces constructions à l'égard de ces dites règles.

Constructions détruites par sinistre :
La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire édicté par le présent règlement conformément à l'article L. 111-3 du code de l'urbanisme.

RAPPELS

En application de l'article R. 111.21 du code de l'urbanisme, *« le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales* ».

En application de l'article L. 123-1-13 du code de l'urbanisme, « *il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat. Les plans locaux d'urbanisme peuvent en outre ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction de ces logements.*
L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat. »

En application des articles L. 421-1 et R. 421-1 « *les constructions nouvelles doivent être précédées de la délivrance d'un permis de construire, à l'exception :*
a) Des constructions mentionnées aux articles R. 421-2 à R. 421-8-1 qui sont dispensées de toute formalité au titre du code de l'urbanisme ;
b) Des constructions mentionnées aux articles R. 421-9 à R. 421-12 qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Les travaux, installations et aménagements définis à l'article R. 421-19 du code de l'urbanisme sont soumis à un permis d'aménager dès que le PLU est approuvé.

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable conformément à la délibération du conseil municipal.

Les travaux, installations et aménagements définis à l'article R. 421-19 du code de l'urbanisme sont soumis à un permis d'aménager dès que le PLU est approuvé.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés au titre de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme.

La démolition des éléments de paysage identifiés au titre de l'article L. 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme est soumise au permis de démolir.

La démolition est soumise au permis de démolir conformément à la délibération du conseil municipal.

La démolition de bâtiments existants ayant fait l'objet d'un permis de démolir devra être subordonnée à un engagement de remplacer les bâtiments existants par des constructions de volume et d'aspect architectural équivalent, en application du 5ème alinéa de l'article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme.

Sont soumis à déclaration préalable également, en vertu de l'article R. 421-9 f et g :
« Les piscines dont le bassin a une superficie inférieure ou égale à cent mètres carrés et qui ne sont pas couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à un mètre quatre-vingts ;
Les châssis et serres dont la hauteur au-dessus du sol est comprise entre un mètre quatre-vingts et quatre mètres, et dont la surface au sol n'excède pas deux mille mètres carrés sur une même unité foncière ».

Toute construction est interdite dans la bande des 50 mètres de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 ha repérée sur les documents graphiques du règlement.

Le territoire est soumis au Plan de Prévention des Risques d'Inondations de la vallée de la Marne annexé au dossier de PLU.

La commune est concernée par un aléa de retrait-gonflement des argiles.

ARTICLE 6 – LEXIQUE ET LISTE DES ESSENCES INDIGENES ADAPTEES AUX CONDITIONS BIOCLIMATIQUES

Les termes auxquels est apposé un astérisque font l'objet d'une définition présentée au titre VIII du présent règlement.
La liste des essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques est présentée au titre VIII du présent règlement.

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UA

La zone UA est divisée en deux secteurs UAa et UAb.

La zone UA comprend l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°4, présentée en pièce n°4 du dossier de PLU et délimitée sur les documents graphiques du règlement. Les occupations et utilisations du sol de ce secteur devront respecter les règles du PLU et les orientations contenues dans cette OAP.

ARTICLE UA1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions destinées à l'industrie*
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière*
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt*
- Les installations classées* pour la protection de l'environnement soumises à autorisation et à enregistrement
- Les dépôts de véhicules
- L'implantation, le stationnement, l'installation de caravane(s) à usage de résidence principale
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- Les terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs
- Les aires d'accueil des gens du voyage
- Les habitations légères de loisirs*
- Les parcs de loisirs, parcs d'attractions,
- L'ouverture ou l'exploitation de carrières, mines ou gravières,
- Les châteaux d'eau, tours hertziennes et pylônes,
- Le changement de destination* des rez-de-chaussée d'immeubles affectés à des activités commerciales et artisanales.

ARTICLE UA2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Tout programme de construction destiné à l'habitation composé de 4 logements ou plus comportera au minimum 30% de logements locatifs sociaux, reconnus comme tels par la législation en vigueur.

Le changement de destination* des rez-de-chaussée d'immeubles affectés à des activités artisanales sous réserve que la destination nouvelle concerne des activités commerciales.

- Les installations classées* pour la protection de l'environnement et l'aménagement et l'extension des installations classées existantes soumises à déclaration à condition
    - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants ou usagers de la zone
    - que leur implantation et exploitation soient compatibles avec la présence d'habitat et la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou le caractère du voisinage.
- Les annexes à la construction principale (hors piscine enterrée) à condition que leur emprise au sol* totale additionnée n'excède pas 40 m².
- Les piscines enterrées à condition que leur emprise au sol* n'excède pas 80 m².

- Les exhaussements et affouillements de sol dont l'importance nécessite une autorisation, sont admis dans la mesure où :
    - ils sont nécessaires à des travaux de constructions* ou d'aménagements* compatibles avec la vocation du secteur considéré,
    - ils sont liés à des aménagements* ou à une construction* autorisée et établie dans le secteur considéré.

Dans les espaces paysagers protégés au titre de l'article L. 123-1-5 III 2° sont uniquement autorisés sous condition d'un aménagement paysager qualitatif :

- Les cheminements piétons et/ou cycles de nature perméable ou végétalisée ;
- Les aires de jeux et de sports de nature perméable ou végétalisée ;
- L'aménagement des accès aux constructions ;
- Les annexes* à la construction principale ;
- Les piscines de plein air.

Division de terrain (hors OAP)
Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU sont appréciées au regard de chacun de ces lots.

ARTICLE UA3 - ACCES ET VOIRIE

Les caractéristiques des accès et des voiries doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

ACCÈS

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

Cet accès devra se faire par la façade du terrain sur l'espace de desserte (voie publique ou privée ou cour commune existante).

Toute unité foncière ne peut avoir plus d'un accès automobile depuis la voie la desservant. Néanmoins un deuxième accès peut être autorisé lorsque l'unité foncière comporte plus de vingt places de stationnement ou lorsque des circonstances particulières l'exigent (sécurité, établissement recevant du public,...).

Aucun accès* aux riverains ne pourra être autorisé sur la déviation d'agglomération RD 934.

VOIRIE

En cas de création d'une voie de desserte, celle-ci devra être aménagée de telle sorte qu'elle se raccorde à ses deux extrémités au réseau de rues existantes ou projetées, de façon à permettre par un maillage cohérent le passage des véhicules.

Les règles définies ci-dessus ne s'appliquent pas en cas d'aménagement ou d'extension* de constructions existantes et d'implantation d'annexes* qui, à la date d'approbation du présent P.L.U., ne bénéficieraient pas de conditions de desserte comme définies ci-dessus.

Dans le périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation n°4 délimité sur les documents graphiques du règlement et présenté en pièce n°4 du dossier de PLU :

Les principes de liaisons définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation seront impérativement respectés.

ARTICLE UA4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou extension* qui implique une utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable et alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits (à l'exception des poteaux d'incendie).

Lorsqu'il est envisagé d'utiliser l'eau potable pour alimenter un réseau ou un circuit fermé pouvant présenter des risques particuliers pour la distribution située en amont, tout particulier et toute activité doit respecter les consignes de sécurité vis-à-vis du réseau en disposant des disconnecteurs ou des réservoirs de coupures ou des bacs de disconnexion pour pallier d'éventuels retours vers celui-ci.

ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées :

Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'assainissement interne des nouveaux projets sera réalisé selon le système séparatif (dissociation de la collecte des eaux usées et des eaux pluviales). Leur raccordement au réseau collectif d'eaux usées devra respecter la réglementation en vigueur.

Toute installation dont les eaux usées sont autres que domestiques devra se conformer au règlement général d'assainissement.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

b) Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les infiltrations d'eaux pluviales à proximité des fondations seront évitées.

Les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans le réseau collectif quand il existe tout en privilégiant la rétention et l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle.

Si un rejet au réseau est nécessaire, les eaux pluviales seront régulées sur la parcelle afin de limiter le débit de leur rejet à 1 l/s/ha.

La récupération, le stockage et l'utilisation des eaux pluviales destinées au jardin et/ou à l'habitat est autorisée selon la réglementation en vigueur.
Pour les aires de stationnement de plus de 250 m², un équipement de prétraitement est exigé.

DESSERTE TÉLÉPHONIQUE, ÉLECTRIQUE, TÉLÉDISTRIBUTION ET GAZ

Le raccordement des constructions aux réseaux téléphonique, électrique, télédistribution devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires.

ORDURES MÉNAGÈRES

Toute construction engendrant des déchets ménagers devra avoir un local pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des déchets accessible depuis la voie publique.

ARTICLE UA6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans le secteur UAa hors du périmètre de l'OAP n°4 :

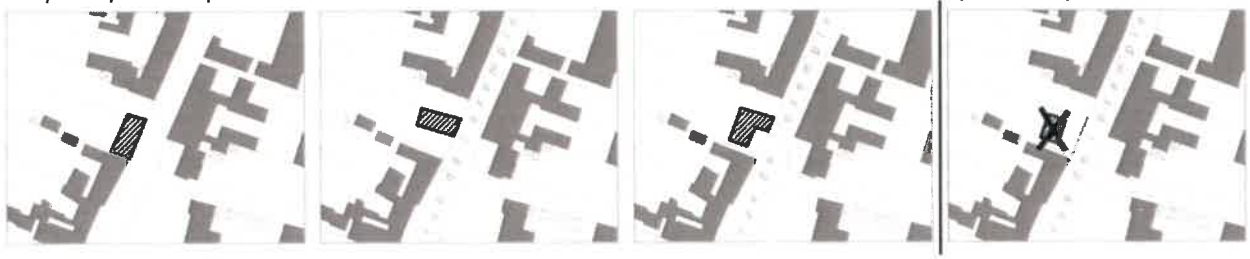
Les constructions s'implanteront à l'alignement* des voies* et emprises publiques sur tout ou partie de la façade de la construction ou d'un pignon*, non compris les saillies et débords n'excédant pas 1,5 mètre.

A l'angle de deux voies*, l'implantation à l'alignement* n'est imposée que sur l'une des voies*. En cas de retrait, la marge de recul sera d'un minimum de 2 mètres.

En cas de retrait graphique de l'alignement repéré sur les documents graphiques, les constructions s'implanteront sur ce retrait.

En cas d'espaces paysagers protégés au titre de l'article L.123-1-5 III 2° repéré sur les documents graphiques imposant l'implantation des constructions au-delà de cette protection.

Exemple illustré de la règle :
Exemple d'implantations possibles des constructions *Implantation impossible*



Les constructions* s'implanteront à l'intérieur d'une bande de 17 mètres (terrasses, saillies et balcons inclus) mesurée à partir de l'alignement* actuel ou futur des voies de desserte.

Au-delà de la bande constructible* de 17 mètres sont autorisés :

- Les surfaces commerciales à rez-de-chaussée ;
- Les installations et constructions* nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif
- Les aménagements ou les extensions inférieures à 30 m² de surface de plancher* des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU (implantées hors de la bande constructible, en totalité ou en partie) ;
- Les annexes* à la construction principale à condition que leur surface n'excède pas 20 m² ;
- Les piscines de plein air.

En cas d'extension d'une construction implantée en totalité en retrait de l'alignement, l'extension pourra se faire :

- Soit à l'alignement de la voie de desserte ;
- Soit avec un retrait ne pouvant être supérieur au retrait de la construction existante

Dans le périmètre de l'OAP n°4

Les constructions s'implanteront à l'alignement* des voies* et emprises publiques sur tout ou partie de la façade de la construction ou d'un pignon*, non compris les saillies et débords n'excédant pas 1,5 mètre, ou avec un retrait minimum de 2 mètres.

Les constructions s'implanteront en retrait en cas d'espaces paysagers protégés au titre de l'article L.123-1-5 III 2° repéré sur les documents graphiques imposant l'implantation des constructions au-delà de cette protection.

Dans le secteur UAb :

Les constructions s'implanteront sur l'alignement* graphique repéré sur les documents graphiques ou en retrait des voies* et emprises publiques existantes ou des cours communes de 5 mètres minimum.

Les constructions pourront s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques nouvelles ou en retrait d'un minimum de 5 mètres.

Les constructions* s'implanteront à l'intérieur d'une bande de 30 mètres (terrasses, saillies et balcons inclus) mesurée à partir de l'alignement* actuel ou futur des voies de desserte.

Au-delà de la bande constructible* de 30 mètres sont autorisés :

- Les installations et constructions* nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif
- Les aménagements ou les extensions inférieures à 30 m² de surface de plancher* des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU (implantées hors de la bande constructible, en totalité ou en partie) ;
- Les annexes* à la construction principale à condition que leur surface n'excède pas 20 m² ;
- Les piscines de plein air.

Dans toute la zone : Prescriptions particulières

Les installations et constructions* nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif doivent s'implanter à l'alignement* ou en retrait d'un mètre minimum.

ARTICLE UA7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans toute la zone hors du périmètre de l'OAP n°4 :

Les constructions s'implanteront au moins sur l'une des deux limites séparatives*aboutissant à l'espace de desserte (voie, place publique ou privée, cour commune).

Par rapport aux autres limites séparatives*, les constructions s'implanteront sur la limite ou en retrait.

En cas de retrait, la marge de recul* sera au moins égale à :

- 6 mètres si la façade de la construction comporte des ouvertures
- 3 mètres si la façade est aveugle, comporte un jour de souffrance* ou une porte d'accès.

Pour l'extension* des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU qui ne respectent pas les marges de recul* réglementées ci-dessus, les constructions s'implanteront :

- Soit en limite séparative ;
- Soit de façon à ne pas réduire la distance minimale existante entre la limite séparative* et la construction ne respectant pas la marge de recul*, à condition de ne pas créer d'ouverture vers la limite séparative (à l'exception des jours de souffrance* et des portes d'accès).

Les annexes* à la construction principale s'implanteront sur la limite séparative ou en retrait minimum de 1 mètre.

La marge de recul* pour la construction d'une piscine en plein air sera d'un minimum 2,50 mètres par rapport aux limites séparatives*.

Par rapport aux limites séparatives constituées par des espaces de desserte privés, les constructions s'implanteront sur la limite séparative sur tout ou partie de la façade de la construction ou d'un pignon* ou en retrait.

En cas de retrait, celui-ci sera au moins égal 2 mètres.

Dans le périmètre de l'OAP n°4
Les constructions s'implanteront en limite séparative* ou en retrait d'1 mètre minimum.

Prescriptions particulières

Les installations et constructions* nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif s'implanteront en limite séparative* ou en retrait d'un minimum 1 mètre.

ARTICLE UA8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Dans toute la zone hors du périmètre de l'OAP n°4 :

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété respectera les distances minimales suivantes comptées horizontalement entre tous points des bâtiments en regard :

- 6 mètres si la façade de l'un des bâtiments comporte une ouverture ;
- 3 mètres si les façades des bâtiments sont aveugles, comportent un jour de souffrance* ou une porte d'accès.

Aucune distance n'est imposée entre une construction principale et ses annexes.

Dans le périmètre de l'OAP n°4

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UA9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur UAa :

Il n'est pas fixé de règle.

Dans le secteur UAb :

L'emprise au sol* des constructions de toute nature n'excédera pas 60 % de la superficie de l'unité foncière*.

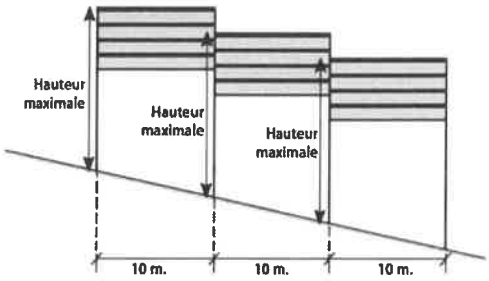
Dans toute la zone il n'est pas fixé de règles pour :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* ;
- La reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU dépassant l'emprise au sol* maximale autorisée ci-dessus, à condition de ne pas augmenter l'emprise au sol* de la construction ;
- L'aménagement* d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU dépassant l'emprise au sol* autorisée.

ARTICLE UA10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

En cas de terrain en pente, la hauteur maximale est mesurée à partir du terrain naturel* au droit de la construction au point le plus haut, par section de 10 mètres, conformément au schéma ci-dessous.



Dans le secteur UAa :

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 13 mètres au faîtage* pour les toitures à pente comprise entre 35° et 45°;
- 9 mètres à l'acrotère* pour les toitures terrasses ou les toitures à pente inférieure à 35°. La hauteur pourra être portée à 13 mètres en cas de dernier étage en retrait d'1,5 mètre minimum.

Dans le périmètre de l'OAP n°4

La hauteur maximale pourra être portée à 15 mètres sur un maximum de 30% des constructions.

Dans le secteur UAb :

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 11 mètres au faîtage* pour les toitures à pente comprise entre 35° et 45°;
- 7 mètres à l'acrotère* pour les toitures terrasses ou les toitures à pente inférieure à 35°. La hauteur pourra être portée à 11 mètres en cas d'étage en retrait d'1,5 mètre minimum.

Dans toute la zone

Toute extension par surélévation d'une construction existante sera réalisée en harmonie avec le paysage urbain dans laquelle elle s'inscrit.

La hauteur maximale des constructions annexes* séparées de la construction principale est fixée à :

- 4 mètres au faîtage en cas de toiture à deux pentes comprises entre 35° et 45°,
- 2,50 mètres à l'acrotère* en cas de toiture terrasse ou de toiture à pente inférieure à 35 °.

Au droit des limites séparatives la hauteur des annexes est limitée à 2,50 mètres.

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas pour :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent,
- L'aménagement et l'extension d'une construction existante à condition que la hauteur reste inchangée

ARTICLE UA11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans le cas de dispositions architecturales particulières (intégration de systèmes en faveur d'énergies renouvelables ou d'architecture bioclimatique) et de recherche contemporaine, les dispositions du présent article pourront être adaptées.

VOLUMÉTRIE

Dans le secteur UAa

La composition des volumes des constructions devra respecter les règles suivantes : un rez-de-chaussée surmonté de deux niveaux courants avec au-dessus un comble aménageable ou non, ou un étage terrasse en retrait de 1,50 mètre minimum.

Dans le secteur UAb

La composition des volumes des constructions devra respecter les règles suivantes : un rez-de-chaussée surmonté d'un étage avec au-dessus un comble aménageable ou non, ou un étage terrasse en retrait de 1,50 mètre minimum.

FAÇADES

Les façades des constructions seront en aspect enduit ou pierre de pays en s'inspirant des matériaux et des teintes traditionnelles. Les enduits seront de ton pierre.

Les vitrines des façades commerciales doivent respecter la structure des immeubles et conserver leur trame, elles doivent s'inscrire dans les ouvertures structurelles.

TOITURES

Les toitures seront à deux versants symétriques avec faîtage parallèle à la plus grande dimension du bâtiment, ou d'une forme dérivée de cette configuration de base (les croupes seront admises sur les bâtiments en longueur).

Elles auront des pentes comprises entre 35° et 45° et seront sans débordement en pignons, la saillie à l'égout n'excédant pas 20 centimètres.

Les constructions annexes* isolées auront une toiture à pente identique à celle de la construction* principale, ou seront en toiture terrasse ou à faible pente.

Les toitures des vérandas seront à faible pente ou en terrasse.

La couverture des toitures à pente aura un aspect de tuiles plates de terre cuite avec une densité minimale de 65 tuiles au mètre carré.

Les couvertures d'aspect ardoise, zinc ou en verrière sont autorisées à condition que leur utilisation soit justifiée par l'architecture du bâtiment dont l'inscription urbaine et paysagère aura été étudiée.

En cas d'extension ou de réfection partielle, la toiture devra s'harmoniser avec celle de la construction initiale.

L'éclairement éventuel des combles sera assuré soit :

- par des ouvertures en lucarnes ;
- par des ouvertures contenues dans le plan de la toiture peu saillante et de dimensions n'excédant pas 0,80 mètre en largeur x 1,20 mètre en hauteur.

PERCEMENTS

Pour les fenêtres sur rue, les percements des baies assurant l'éclairement seront de proportion verticale (plus haut que large) en respectant un rapport minimal de 1,4.

Les menuiseries seront d'aspect bois peint ou d'aspect métal.

Les volets seront de type battant, d'aspect bois peint, et sans écharpes.

Les caissons des volets roulants seront situés à l'intérieur de la construction, non visibles de l'espace public.

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS ET ÉLÉMENTS REMARQUABLES PROTÉGÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L. 123-1-5 III 2° DU CODE DE L'URBANISME ET REPÉRÉS AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES DU RÈGLEMENT

Pour assurer la protection des éléments du patrimoine bâti les prescriptions suivantes leurs sont applicables :

- Les modifications de volume et notamment les surélévations de ces constructions ne seront admises que si elles contribuent à la mise en valeur du bâtiment, restituent l'esprit de son architecture d'origine, ou l'organisation primitive de la parcelle, ou répondent à des impératifs d'ordre technique obligatoires et incontournables. A l'occasion de ces travaux de transformation, la démolition d'annexes et dispositions dommageables pourra être demandée.
- Les travaux de restauration ou d'entretien (avec ou sans changement de destination) seront réalisés en maintenant les percements ou en restituant, le cas échéant, les percements d'origine. Ils seront exécutés avec des matériaux analogues à ceux d'origine et avec les mêmes mises en œuvre notamment en ce qui concerne les façades, les couvertures, les souches de cheminée, les lucarnes et les menuiseries.
- Les motifs décoratifs, sculptés ou moulurés seront conservés. En cas d'altération profonde, ces motifs seront consolidés ou remplacés à l'identique.

D'autres dispositions que celles figurant ci-dessus pourront être adoptées, s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine et/ou utilisant des technologies énergétiques nouvelles sous réserve toutefois qu'ils soient de nature à valoriser le patrimoine bâti remarquable.*

2 - AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Aménagement du terrain

La configuration du terrain naturel doit être maintenue dans son ensemble Les exhaussements et affouillements de sol liés à l'implantation des constructions, doivent être réduits au minimum nécessaire à l'adaptation au terrain naturel et ne pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage.

Les piscines, enterrées ou non, seront implantées de manière à ne pas être visibles du domaine public.

Clôtures

La hauteur totale des clôtures ne dépassera pas 2 mètres.

En bordure des voies et des espaces publics :

Les clôtures seront constituées :

- soit par un mur plein en pierre de pays, en moellons rejointoyés ou à pierres vues, ou en enduit comme les murs de façade. Le couronnement du mur sera maçonné ou composé d'un chaperon en tuile.
- soit d'un mur bahut de 0,80 mètre de hauteur maximum en pierre de pays, en moellons rejointoyés ou à pierres vues, ou en enduit comme les murs de façade, surmonté d'éléments plus ou moins à claire-voie de couleur sombre doublé intérieurement ou non de haies vives d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques.

Les portes et portails, de même hauteur que les piliers qui les maintiennent, seront traités avec la plus grande simplicité. Ils seront en bois ou au métal peint, en harmonie avec les éléments de clôture.

Les portes de garage seront pleines, en bois ou en métal peint.

Les murs pleins en maçonnerie traditionnelle seront impérativement maintenus et réhabilités à l'identique. Les portails et portillons inscrits dans ces murs seront :

- Soit d'aspect bois plein, sur toute la hauteur,
- Soit d'aspect serrurerie avec grille en partie haute. Ces éléments seront peints. La découpe supérieure, sauf exception justifiée par l'harmonisation de l'existant, sera rectiligne et horizontale.

En limite séparative* :

Les clôtures seront constituées :

- soit de murs en pierre apparente ou enduit ;
- soit de haies végétales d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques doublées ou non d'un grillage.

3 - DISPOSITIONS DIVERSES

Les citernes, les paraboles et les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

Les capteurs solaires seront de teinte sombre uniforme, y compris les supports et cadres visibles. Sur les toitures à pente, ils seront implantés sans saillie par rapport à la couverture et le plus près possible de la ligne d'égout. Sur les toitures terrasse, ils seront intégrés de façon à ne pas être visibles du domaine public.

Les coffrets des concessionnaires ainsi que les boîtes à lettres s'intégreront de façon harmonieuse dans la façade de la construction ou dans la composition de la clôture.

ARTICLE UA12 – STATIONNEMENT

1- PRINCIPES :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations sera assuré en dehors de la voie publique.

Il sera réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation, des aires de stationnement sur le terrain propre de l'opération et selon les normes fixées ci-après par le présent article.

Ces règles s'appliquent à toutes transformations ou changements de destination avec ou sans extension.

Une surface moyenne de 25 m² par emplacement, dégagements compris, sera prévue. Chaque emplacement, dans une aire collective, répondra aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5 mètres
- largeur : 2,50 mètres et 3,30 mètres pour les places réservées aux Personnes à Mobilité Réduite
- dégagement : 6 x 2,50 mètres

2- NOMBRE D'EMPLACEMENTS

Constructions destinées à l'habitation* :

Il sera créé 1 place de stationnement par logement pour les logements dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 55 m². Il sera créé 2 places de stationnement par logement pour les autres logements.

Ces règles ne s'appliquent pas pour toute extension d'une construction inférieure à 50 m² de surface de plancher* à condition qu'elle ne génère pas la création d'un nouveau logement.

Modalités d'application :

En cas d'impossibilité technique empêchant d'aménager le nombre de places de stationnement nécessaire au stationnement des véhicules sur l'unité foncière*, le constructeur devra :

- soit aménager ou faire aménager sur un autre terrain situé dans un rayon de trois cents mètres de celle-ci, les surfaces de stationnement qui lui font défaut,
- soit justifier de l'acquisition de places dans un parc privé ou en cours de réalisation et situé dans un rayon de trois cents mètres de l'unité foncière,
- soit obtenir une concession à long terme dans un parking public de stationnement existant ou dont la construction est prévue, situé dans un rayon de trois cents mètres de l'unité foncière,
- soit verser la participation financière à des opérations publiques de parking prévue aux articles L.123-1-2 du code de l'urbanisme.

Le constructeur doit apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places dans les délais de mise en service des constructions et que lesdites places soient effectivement affectées aux utilisateurs du bâtiment projeté, par un acte authentique soumis à publicité foncière ».

Normes de stationnement des véhicules non motorisés

Pour les opérations de logements de plus de 400 m² de surface de plancher* il sera prévu 1,5 m² minimum par logement et un local de 10 m² minimum.

Constructions à autre destination que l'habitation* :

Constructions destinées aux bureaux* :

Pour les constructions inférieures ou égales à 55 m² de surface de plancher*, il n'est pas fixé de règle.

Pour les constructions de plus de 55 m² de surface de plancher*, il sera créé 1 place de stationnement par tranche de 55 m².

Normes de stationnement des véhicules non motorisés

Pour les constructions supérieures ou égales à 100 m² de surface de plancher*, il sera créé au moins 1 m² par tranche de 100 m² de surface de plancher*.

Constructions destinées à l'artisanat* :

Il sera créé 1 place de stationnement par tranche de 55 m² de surface de plancher*.

Normes de stationnement des véhicules non motorisés

Pour les constructions supérieures ou égales à 100 m² de surface de plancher*, il sera créé au moins :

- 2 m² d'espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos par tranche entière de 100 m² de surface de plancher*.

Constructions destinées au commerce* :

Il ne sera pas exigé de places de stationnement si la surface de plancher* de la construction est inférieure ou égale à 100 m².

Pour les constructions comprises entre 100 et 200 m² de surface de plancher*, il sera créé au moins 2 places de stationnement.

Pour les constructions supérieures ou égales à 200 m² de surface de plancher*, il sera créé au moins 3 places de stationnement par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher*.

Pour les restaurants il sera créé 1 place de stationnement pour 10 m² de surface de plancher* de restaurant (calculés sur la salle de service).

Normes de stationnement des véhicules non motorisés

Pour les constructions supérieures ou égales à 100 m² de surface de plancher*, il sera créé au moins :

- 1,5 m² d'espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos par tranche entière de 100 m² de surface de plancher*.

Constructions destinées à l'hébergement hôtelier* :

Il sera créé une place de stationnement pour :

- 1 chambre d'hôtel

Normes de stationnement des véhicules non motorisés

Il sera créé dans un local fermé :

- au moins 1,5 m² d'espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos par tranche entière de 100 m² de surface de plancher*.

ARTICLE UA13 - ESPACES LIBRES – AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

Dans toute la zone

Les plantations existantes avant le dépôt du permis de construire et en dehors de l'emprise au sol du projet de construction, notamment les arbres de haute tige*, seront maintenues ou remplacées par des plantations d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques en nombre et en surface au moins équivalents.

Les aires de stationnement comportant plus de quatre emplacements seront plantées à raison d'un arbre de haute tige* au moins pour 50 m² de la superficie affectée à cet usage.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement, des voiries, des sentes, ou par des aires de jeux et de loisirs seront végétalisés sur 70 % minimum de leur superficie et plantés à raison d'au moins un arbre pour 50m².

Dans le périmètre de l'OAP n°4

Les espaces paysagers figurant sur le schéma d'aménagement seront impérativement protégés et préservés en pleine terre.

Dans les espaces paysagers végétalisés protégés au titre de l'article L. 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme repérés aux documents graphiques du règlement :

En dehors des aménagements et constructions autorisés sous condition à l'article UA2, l'ensemble de la surface de ces espaces sera conservé en pleine terre.

ARTICLE UA15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- Utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
- Utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie,... et des énergies recyclées
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

ARTICLE UA16 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Toute construction ou installation nouvelle prévoira son raccordement au réseau de communication numérique.

CHAPITRE II : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UB

ARTICLE UB1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions destinées à l'industrie*
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière*
- Les installations classées* pour la protection de l'environnement soumises à autorisation et à enregistrement
- Les dépôts de véhicules
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- Les terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs
- L'implantation, le stationnement, l'installation de caravane(s) à usage de résidence principale
- Les habitations légères de loisirs*
- Les parcs de loisirs, parcs d'attractions,
- L'ouverture ou l'exploitation de carrières, mines ou gravières,
- Les châteaux d'eau, tours hertziennes et pylônes,
- Le changement de destination* des rez-de-chaussée d'immeubles affectés à des activités commerciales.

ARTICLE UB2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Tout programme de construction destiné à l'habitation composé de 4 logements ou plus comportera au minimum 30% de logements locatifs sociaux, reconnus comme tels par la législation en vigueur.

Le changement de destination* des rez-de-chaussée d'immeubles affectés à des activités artisanales sous réserve que la destination nouvelle concerne des activités commerciales.

- Les installations classées* pour la protection de l'environnement et l'aménagement et l'extension des installations classées existantes soumises à déclaration, à condition
  - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants ou usagers de la zone
  - que leur implantation et exploitation soient compatibles avec la présence d'habitat et la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou le caractère du voisinage.
- Les annexes à la construction principale (hors piscine enterrée) à condition que leur emprise au sol* totale additionnée n'excède pas 40 m².

ARTICLE UB3 - ACCES ET VOIRIE

Les caractéristiques des accès et des voiries doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

ACCÈS

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

Aucun accès* aux riverains ne pourra être autorisé sur la RD418.

VOIRIE

En cas de création d'une voie de desserte, celle-ci devra être aménagée de telle sorte qu'elle se raccorde à ses deux extrémités au réseau de rues existantes ou projetées, de façon à permettre par un maillage cohérent le passage des véhicules.

Les règles définies ci-dessus ne s'appliquent pas en cas d'aménagement ou d'extension* de constructions existantes et d'implantation d'annexes* qui, à la date d'approbation du présent P.L.U., ne bénéficieraient pas de conditions de desserte comme définies ci-dessus.

ARTICLE UB4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou extension* qui implique une utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable et alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits (à l'exception des poteaux d'incendie).

Lorsqu'il est envisagé d'utiliser l'eau potable pour alimenter un réseau ou un circuit fermé pouvant présenter des risques particuliers pour la distribution située en amont, tout particulier et toute activité doit respecter les consignes de sécurité vis-à-vis du réseau en disposant des disconnecteurs ou des réservoirs de coupures ou des bacs de disconnexion pour pallier d'éventuels retours vers celui-ci.

ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées :

Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'assainissement interne des nouveaux projets sera réalisé selon le système séparatif (dissociation de la collecte des eaux usées et des eaux pluviales). Leur raccordement au réseau collectif d'eaux usées devra respecter la réglementation en vigueur.

Toute installation dont les eaux usées sont autres que domestiques devra se conformer au règlement général d'assainissement.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

b) Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les infiltrations d'eaux pluviales à proximité des fondations seront évitées.

Les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans le réseau collectif quand il existe tout en privilégiant la rétention et l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle.

Si un rejet au réseau est nécessaire, les eaux pluviales seront régulées sur la parcelle afin de limiter le débit de leur rejet à 1 l/s/ha.

La récupération, le stockage et l'utilisation des eaux pluviales destinées au jardin et/ou à l'habitat est autorisée selon la réglementation en vigueur.
Pour les aires de stationnement de plus de 250 m², un équipement de prétraitement est exigé.

DESSERTE TÉLÉPHONIQUE, ÉLECTRIQUE, TÉLÉDISTRIBUTION

Le raccordement des constructions aux réseaux téléphonique, électrique, télédistribution devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires.

ORDURES MÉNAGÈRES

Toutes constructions engendrant des déchets ménagers devront avoir un local pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des différents déchets accessible depuis la voie publique.

ARTICLE UB6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions s'implanteront à l'alignement* des voies* et emprises publiques sur tout ou partie de la façade de la construction ou d'un pignon*, non compris les saillies et débords n'excédant pas 1,5 mètre.

La profondeur des ouvrages en creux sur les façades ou des retraits de façade, devra être inférieure à 3 mètres par rapport à l'alignement. Ces ouvrages sont autorisés sur 1/3 maximum de la longueur de la façade.

A l'angle de deux voies*, l'implantation à l'alignement* n'est imposée que sur l'une des voies*.

En cas de retrait de l'alignement repéré sur les documents graphiques, les constructions s'implanteront sur ce retrait.

Les retraits sont mesurés par rapport au nu de la façade, non compris les saillies, les débords de toiture, balcons, etc.

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU ne respectant pas les retraits précités, les aménagements des constructions sont autorisés.

En cas d'extension d'une construction implantée en totalité en retrait de l'alignement, l'extension pourra se faire :

- Soit à l'alignement de la voie de desserte ;
- Soit avec un retrait ne pouvant être supérieur au retrait de la construction existante

Règles particulières

Les constructions s'implanteront en retrait de 60 mètres de l'axe de l'A 104.

Les installations et constructions* nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif doivent s'implanter à l'alignement* ou en retrait d'un mètre minimum.

ARTICLE UB7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions s'implanteront au moins sur l'une des deux limites séparatives* aboutissant à l'espace de desserte (voie, place publique ou privée).

Par rapport aux autres limites séparatives*, les constructions s'implanteront sur la limite ou en retrait.

En cas de retrait, la marge de recul* sera au moins égale à :

- 4 mètres si la façade de la construction comporte des ouvertures
- 2,5 mètres si la façade est aveugle, comporte un jour de souffrance* ou une porte d'accès.

Pour l'extension* des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU qui ne respectent pas les marges de recul* réglementées ci-dessus, les constructions s'implanteront :

- Soit en limite séparative ;

- Soit de façon à ne pas réduire la distance minimale existante entre la limite séparative* et la construction ne respectant pas la marge de recul*, à condition de ne pas créer d'ouverture vers la limite séparative (à l'exception des jours de souffrance* et des portes d'accès).

Les annexes* à la construction principale s'implanteront sur la limite séparative ou en retrait minimum de 1 mètre.

Par rapport aux limites séparatives constituées par les espaces de desserte privés, les constructions s'implanteront sur la limite séparative sur tout ou partie de la façade de la construction ou d'un pignon* ou en retrait.

En cas de retrait, celui-ci sera au moins égal 2 mètres.

Prescriptions particulières

Les installations et constructions* nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif doivent s'implanter en limite séparative* ou en retrait d'un mètre minimum.

ARTICLE UB8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété respectera les distances minimales suivantes comptées horizontalement entre tous points des bâtiments en regard :

- 6 mètres si la façade de l'un des bâtiments comporte une ouverture ;
- 3 mètres si les façades des bâtiments sont aveugles, comportent un jour de souffrance* ou une porte d'accès.

Aucune distance n'est imposée entre une construction principale et ses annexes.

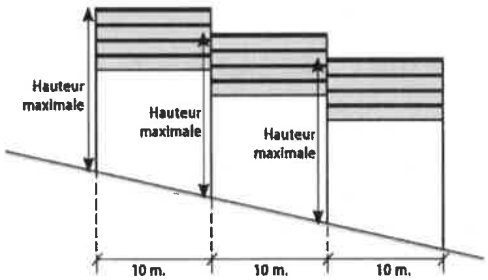
ARTICLE UB9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UB10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

La hauteur maximale* des constructions* est fixée à 16,5 mètres au faîtage pour les toitures à versants ; et à 15 mètres jusqu'au point le plus haut pour les toitures terrasses.



La hauteur maximale* des annexes* séparées de la construction* principale est de quatre mètres pour les toitures à deux pentes, trois mètres pour les toitures à une pente ou les toitures terrasses. Dans tous les cas, la hauteur maximale mesurée à la perpendiculaire d'une limite séparative ne doit pas excéder 2,5 mètres.

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas pour :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent,
- L'aménagement et l'extension d'une construction existante à condition que la hauteur reste inchangée.

ARTICLE UB11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions d'architecture contemporaine économe en énergie sont recommandées.

2 - AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Clôtures

La hauteur totale de la clôture ne dépassera pas 2 mètres.

En bordure des voies et des espaces publics :*

Les clôtures seront constituées soit :

- d'un mur bahut de 0,80 mètre de hauteur maximum en pierre de pays, en moellons rejointoyés ou à pierres vues, ou en enduit comme les murs de façade, surmonté d'une grille de couleur sombre formée d'un barreaudage vertical doublé intérieurement ou non de haies vives d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques,
- d'une haie vive d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques.

Les portes et portails, de même hauteur que les piliers qui les maintiennent, seront traités avec la plus grande simplicité. Ils seront en bois ou en métal peint, en harmonie avec les éléments de clôture.

En limite séparative :*

Les clôtures seront constituées :

- soit de murs-;
- soit de haies végétales d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques doublées ou non d'un grillage.

3 - DISPOSITIONS DIVERSES

Les citernes, les paraboles et les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

Les capteurs solaires seront de teinte sombre uniforme, y compris les supports et cadres visibles. Sur les toitures à pente, ils seront implantés sans saillie par rapport à la couverture et le plus près possible de la ligne d'égout. Sur les toitures terrasse, ils seront intégrés de façon à ne pas être visibles du domaine public.

Les coffrets des concessionnaires ainsi que les boîtes à lettres s'intégreront de façon harmonieuse dans la façade de la construction ou dans la composition de la clôture.

ARTICLE UB12 – STATIONNEMENT

1- PRINCIPES :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations sera assuré en dehors de la voie publique.

Il sera réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation, des aires de stationnement sur le terrain propre de l'opération et selon les normes fixées ci-après par le présent article.

Ces règles s'appliquent à toutes transformations ou changements de destination avec ou sans extension.

Une surface moyenne de 25 m² par emplacement, dégagements compris, sera prévue. Chaque emplacement, dans une aire collective, répondra aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5 mètres
- largeur : 2,50 mètres et 3,30 mètres pour les places réservées aux Personnes à Mobilité Réduite
- dégagement : 6 x 2,50 mètres

2- NOMBRE D'EMPLACEMENTS

Constructions destinées à l'habitation* :

Il sera créé 1 place de stationnement par logement pour les logements dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 55 m². Il sera créé 2 places de stationnement par logement pour les autres logements.

Ces règles ne s'appliquent pas pour toute extension d'une construction inférieure à 50 m² de surface de plancher* à condition qu'elle ne génère pas la création d'un nouveau logement.

Modalités d'application :

En cas d'impossibilité technique empêchant d'aménager le nombre de places de stationnement nécessaire au stationnement des véhicules sur l'unité foncière*, le constructeur devra :

- soit aménager ou faire aménager sur un autre terrain situé dans un rayon de trois cents mètres de celle-ci, les surfaces de stationnement qui lui font défaut,
- soit justifier de l'acquisition de places dans un parc privé ou en cours de réalisation et situé dans un rayon de trois cents mètres de l'unité foncière,
- soit obtenir une concession à long terme dans un parking public de stationnement existant ou dont la construction est prévue, situé dans un rayon de trois cents mètres de l'unité foncière,
- soit verser la participation financière à des opérations publiques de parking prévue aux articles L.123-1-2 du code de l'urbanisme.

Le constructeur doit apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places dans les délais de mise en service des constructions et que lesdites places soient effectivement affectées aux utilisateurs du bâtiment projeté, par un acte authentique soumis à publicité foncière ».

Normes de stationnement des véhicules non motorisés

Pour les opérations de logements de plus de 400 m² de surface de plancher* il sera prévu 1,5 m² minimum par logement et un local de 10 m² minimum.

Constructions à autre destination que l'habitation* :

Constructions destinées aux bureaux* :

Pour les constructions de plus de 55 m² de surface de plancher*, il sera créé 1 place de stationnement par tranche de 55 m².

Normes de stationnement des véhicules non motorisés

Pour les constructions supérieures ou égales à 100 m² de surface de plancher*, il sera créé au moins 1 m² par tranche de 100 m² de surface de plancher*.

Constructions destinées à l'artisanat* :

Il sera créé 1 place de stationnement par tranche de 55 m² de surface de plancher*.

Normes de stationnement des véhicules non motorisés

Pour les constructions supérieures ou égales à 100 m² de surface de plancher*, il sera créé au moins :

- 2 m² d'espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos par tranche entière de 100 m² de surface de plancher*.

Constructions destinées au commerce* :

Il ne sera pas exigé de places de stationnement si la surface de plancher* de la construction est inférieure ou égale à 100 m².

Pour les constructions comprises entre 100 et 200 m² de surface de plancher*, il sera créé au moins 2 places de stationnement.

Pour les constructions supérieures ou égales à 200 m² de surface de plancher*, il sera créé au moins 3 places de stationnement par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher*.

Pour les restaurants il sera créé 1 place de stationnement pour 10 m² de surface de plancher* de restaurant (calculés sur la salle de service).

Normes de stationnement des véhicules non motorisés

Pour les constructions supérieures ou égales à 100 m² de surface de plancher*, il sera créé au moins :

- 1,5 m² d'espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos par tranche entière de 100 m² de surface de plancher*.

Constructions destinées à l'hébergement hôtelier* :

Il sera créé une place de stationnement pour :

- 1 chambre d'hôtel

Normes de stationnement des véhicules non motorisés

Il sera créé dans un local fermé :

- au moins 1,5 m² d'espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos par tranche entière de 100 m² de surface de plancher*.

ARTICLE UB13 - ESPACES LIBRES – AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

Les plantations existantes avant le dépôt du permis de construire et en dehors de l'emprise au sol du projet de construction, notamment les arbres de haute tige*, seront maintenues ou remplacées par des plantations d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques en nombre et en surface au moins équivalents.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement ou par des aires de jeux et de loisirs seront végétalisés sur 70 % minimum de leur superficie.

Les aires de stationnement comportant plus de quatre emplacements seront plantées à raison d'un arbre de haute tige* au moins pour 50 m² de la superficie affectée à cet usage.

ARTICLE UB15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- Utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
- Utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie,... et des énergies recyclées
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

ARTICLE UB16 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Toute construction ou installation nouvelle prévoira son raccordement au réseau de communication numérique.

CHAPITRE III : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UC

ARTICLE UC1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions destinées à l'industrie* et à l'artisanat*
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière*
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt*
- Les installations classées* pour la protection de l'environnement soumises à autorisation et à enregistrement
- Les dépôts de véhicules
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- L'implantation, le stationnement, l'installation de caravane(s) à usage de résidence principale
- Les terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs
- L'ouverture ou l'exploitation de carrières, mines ou gravières,
- Les châteaux d'eau, tours hertziennes et pylônes.

ARTICLE UC2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Tout programme de construction destiné à l'habitation composé de 4 logements ou plus comportera au minimum 30% de logements locatifs sociaux, reconnus comme tels par la législation en vigueur.

Les constructions destinées au commerce* à condition qu'elles ne présentent pas de nuisances (telles que bruit, odeur, fumée, poussière...) et qu'elles soient intégrées dans le même volume que la construction principale.

- Les installations classées* pour la protection de l'environnement soumises à déclaration et l'aménagement et l'extension des installations classées existantes à condition :
  - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants ou usagers de la zone
  - que leur implantation et exploitation soient compatibles avec la présence d'habitat et la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou le caractère du voisinage.
- Les annexes à la construction principale (hors piscine enterrée) à condition que leur emprise au sol* totale additionnée n'excède pas 40 m².
- Les piscines enterrées à condition que leur emprise au sol* n'excède pas 80 m².

Dans les espaces paysagers protégés au titre de l'article L. 123-1-5 III 2° sont uniquement autorisés sous condition d'un aménagement paysager qualitatif :

- Les cheminements piétons et/ou cycles de nature perméable ou végétalisée ;
- Les aires de jeux et de sports de nature perméable ou végétalisée ;

ARTICLE UC3 - ACCES ET VOIRIE

Les caractéristiques des accès et des voiries doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

ACCÈS

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

VOIRIE

En cas de création d'une voie de desserte, celle-ci devra être aménagée de telle sorte qu'elle se raccorde à ses deux extrémités au réseau de rues existantes ou projetées, de façon à permettre par un maillage cohérent le passage des véhicules.

Les règles définies ci-dessus ne s'appliquent pas en cas d'aménagement ou d'extension* de constructions existantes et d'implantation d'annexes* qui, à la date d'approbation du présent P.L.U., ne bénéficieraient pas de conditions de desserte comme définies ci-dessus.

ARTICLE UC4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou extension* qui implique une utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable et alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits (à l'exception des poteaux d'incendie).

Lorsqu'il est envisagé d'utiliser l'eau potable pour alimenter un réseau ou un circuit fermé pouvant présenter des risques particuliers pour la distribution située en amont, tout particulier et toute activité doit respecter les consignes de sécurité vis-à-vis du réseau en disposant des disconnecteurs ou des réservoirs de coupures ou des bacs de disconnexion pour pallier d'éventuels retours vers celui-ci.

ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées :

a) Eaux usées :

Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'assainissement interne des nouveaux projets sera réalisé selon le système séparatif (dissociation de la collecte des eaux usées et des eaux pluviales). Leur raccordement au réseau collectif d'eaux usées devra respecter la réglementation en vigueur.

Toute installation dont les eaux usées sont autres que domestiques devra se conformer au règlement général d'assainissement.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

b) Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les infiltrations d'eaux pluviales à proximité des fondations seront évitées.

Les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans le réseau collectif quand il existe tout en privilégiant la rétention et l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle.

Si un rejet au réseau est nécessaire, les eaux pluviales seront régulées sur la parcelle afin de limiter le débit de leur rejet à 1 l/s/ha.

La récupération, le stockage et l'utilisation des eaux pluviales destinées au jardin et/ou à l'habitat est autorisée selon la réglementation en vigueur.
Pour les aires de stationnement de plus de 250 m², un équipement de prétraitement est exigé.

Le système d'évacuation d'eau des piscines sera raccordé au réseau d'eaux pluviales après arrêt du système de désinfection ; les eaux de lavage des filtres sont raccordées au réseau d'eaux usées.

DESSERTE TÉLÉPHONIQUE, ÉLECTRIQUE, TÉLÉDISTRIBUTION

Le raccordement des constructions aux réseaux téléphonique, électrique, télédistribution devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires.

ORDURES MÉNAGÈRES

Toutes constructions engendrant des déchets ménagers devront avoir un local pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des différents déchets accessible depuis la voie publique.

ARTICLE UC6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions s'implanteront à l'alignement* des voies* et emprises publiques sur tout ou partie de la façade de la construction* ou d'un pignon* ou en retrait, conformément à l'implantation des constructions du premier permis de construire.

En cas de retrait de l'alignement repéré sur les documents graphiques, les constructions s'implanteront sur ce retrait. Les retraits sont mesurés par rapport au nu de la façade, non compris les saillies, les débords de toiture, balcons, etc.

En cas d'extension*, les constructions s'implanteront, soit à l'alignement* dans le prolongement de la construction existante, soit en retrait, en respectant la même distance à l'alignement que la construction existante.

Règles particulières

Les constructions s'implanteront en retrait de 60 mètres de l'axe de l'A 104.

Les installations et constructions* nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif doivent s'implanter à l'alignement* ou en retrait d'un mètre minimum.

ARTICLE UC7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions s'implanteront au moins sur l'une des deux limites séparatives* aboutissant à l'espace de desserte (voie, place publique ou privée, cour commune). Elles pourront s'implanter en limite ou en retrait de la deuxième limite séparatives* aboutissant à l'espace de desserte.

Par rapport aux autres limites séparatives*, les constructions s'implanteront en retrait.

En cas de retrait, la marge de recul* par rapport à l'ensemble des limites séparatives* sera au moins égale à :

- 6 mètres si la façade de la construction comporte une ouverture ;
- 3 mètres si la façade est aveugle, comporte un jour de souffrance* ou une porte d'accès.

Pour l'extension* des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU ne respectant pas la marge de recul* réglementée ci-dessus, les constructions s'implanteront :

- soit conformément aux règles définies ci-dessus ;
- soit dans le prolongement de la construction existante et de façon à ne pas réduire la distance existante entre la limite séparative* et la construction ne respectant pas la marge de recul* et à condition de ne pas créer d'ouverture vers la limite séparative (à l'exception des jours de souffrance* et des portes d'accès).

Les annexes* à la construction principale s'implanteront sur la limite séparative ou en retrait minimum de 1 mètre.

La marge de recul* pour la construction d'une piscine en plein air sera d'un minimum 2,50 mètres par rapport aux limites séparatives*.

Par rapport aux limites séparatives constituées par les espaces de desserte privés, les constructions s'implanteront sur la limite séparative sur tout ou partie de la façade de la construction ou d'un pignon* ou en retrait.

En cas de retrait, celui-ci sera au moins égal 2 mètres.

ARTICLE UC8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UC9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol* des constructions de toute nature ne peut excéder 60 % de la superficie de l'unité foncière*.

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas pour :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* ;
- L'aménagement* d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU dépassant l'emprise au sol autorisée.

ARTICLE UC10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

La hauteur maximale des constructions n'excédera pas :
- 11 mètres au faîtage* pour les toitures à pentes supérieures à 35°;
- 7 mètres à l'acrotère* pour les toitures terrasses ou les toitures à pentes inférieures à 35 °.

La hauteur maximale des constructions annexes* séparées de la construction principale est fixée à :

- 4 mètres au faîtage* en cas de toiture à pente supérieures à 35° ;
- 3 mètres à l'acrotère* en cas de toiture terrasse ou de toiture à pente inférieure à 35 °.

Dans tous les cas, la hauteur maximale des annexes mesurée à la perpendiculaire d'une limite séparative ne doit pas excéder 2,5 mètres.

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas pour :

- L'aménagement* des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dépassant la hauteur maximale autorisée ;
- L'extension* des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dépassant la hauteur maximale autorisée, à condition que la hauteur maximale de la construction reste inchangée ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE UC11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les projets d'architecture contemporaine utilisant des technologies nouvelles engendrant des économies d'énergie sont recommandés.
Les aménagements ou les extensions des constructions existantes devront respecter le caractère architectural du premier permis de construire.
Les dispositions qui suivent ne s'appliquent pas en cas de projet d'architecture contemporaine dont l'insertion dans le paysage urbain aura été particulièrement étudiée.

Toiture

Les toitures seront identiques à celle des bâtiments originels du premier permis de construire à l'exception des vérandas.

Percements

Les proportions des percements respecteront celles des percements d'origine du premier permis de construire.

Le type de volets d'origine sera préservé ou refait à l'identique.

Les coffrets des volets roulants seront installés à l'intérieur de la construction, non visibles du domaine public.

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS ET ÉLÉMENTS REMARQUABLES PROTÉGÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L. 123-1-5 III 2° DU CODE DE L'URBANISME ET REPÉRÉS AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES DU RÈGLEMENT

Pour assurer la protection des éléments du patrimoine bâti les prescriptions suivantes leurs sont applicables :

- Les modifications de volume et notamment les surélévations de ces constructions ne seront admises que si elles contribuent à la mise en valeur du bâtiment, restituent l'esprit de son architecture d'origine, ou l'organisation primitive de la parcelle, ou répondent à des impératifs d'ordre technique obligatoires et incontournables. A l'occasion de ces travaux de transformation, la démolition d'annexes et dispositions dommageables pourra être demandée.
- Les travaux de restauration ou d'entretien (avec ou sans changement de destination) seront réalisés en maintenant les percements ou en restituant, le cas échéant, les percements d'origine. Ils seront exécutés avec des matériaux analogues à ceux d'origine et avec les mêmes mises en œuvre notamment en ce qui concerne les façades, les couvertures, les souches de cheminée, les lucarnes et les menuiseries.
- Les motifs décoratifs, sculptés ou moulurés seront conservés. En cas d'altération profonde, ces motifs seront consolidés ou remplacés à l'identique.

D'autres dispositions que celles figurant ci-dessus pourront être adoptées, s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine et/ou utilisant des technologies énergétiques nouvelles sous réserve toutefois qu'ils soient de nature à valoriser le patrimoine bâti remarquable.*

2 - AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Clôtures

Les clôtures du premier permis de construire devront être préservées ou refaites à l'identique.

3- DISPOSITIONS DIVERSES

Les citernes, les paraboles et les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

Les capteurs solaires seront de teinte sombre uniforme, y compris les supports et cadres visibles. Sur les toitures à pente, ils seront implantés sans saillie par rapport à la couverture et le plus près possible de la ligne d'égout. Sur les toitures terrasse, ils seront intégrés de façon à ne pas être visibles du domaine public.

Les coffrets des concessionnaires ainsi que les boîtes à lettres s'intégreront de façon harmonieuse dans la façade de la construction ou dans la composition de la clôture.

Les piscines enterrées ou non seront implantées de manière à ne pas être visibles du domaine public.

ARTICLE UC12 – STATIONNEMENT

1- PRINCIPES :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations sera assuré en dehors de la voie publique.

Il sera réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation, des aires de stationnement sur le terrain propre de l'opération et selon les normes fixées ci-après par le présent article.

Ces règles s'appliquent à toutes transformations ou changements de destination avec ou sans extension.

Une surface moyenne de 25 m² par emplacement, dégagements compris, sera prévue. Chaque emplacement, dans une aire collective, répondra aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5 mètres
- largeur : 2,50 mètres et 3,30 mètres pour les places réservées aux Personnes à Mobilité Réduite
- dégagement : 6 x 2,50 mètres

2- NOMBRE D'EMPLACEMENTS

Constructions destinées à l'habitation* :

Il sera créé 1 place de stationnement par logement pour les logements dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 55 m². Il sera créé 2 places de stationnement par logement pour les autres logements.

Ces règles ne s'appliquent pas pour toute extension d'une construction inférieure à 50 m² de surface de plancher* à condition qu'elle ne génère pas la création d'un nouveau logement.

Modalités d'application :

En cas d'impossibilité technique empêchant d'aménager le nombre de places de stationnement nécessaire au stationnement des véhicules sur l'unité foncière*, le constructeur devra :

- soit aménager ou faire aménager sur un autre terrain situé dans un rayon de trois cents mètres de celle-ci, les surfaces de stationnement qui lui font défaut,
- soit justifier de l'acquisition de places dans un parc privé ou en cours de réalisation et situé dans un rayon de trois cents mètres de l'unité foncière,
- soit obtenir une concession à long terme dans un parking public de stationnement existant ou dont la construction est prévue, situé dans un rayon de trois cents mètres de l'unité foncière,
- soit verser la participation financière à des opérations publiques de parking prévue aux articles L.123-1-2 du code de l'urbanisme.

Le constructeur doit apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places dans les délais de mise en service des constructions et que lesdites places soient effectivement affectées aux utilisateurs du bâtiment projeté, par un acte authentique soumis à publicité foncière ».

Normes de stationnement des véhicules non motorisés

Pour les opérations de logements de plus de 400 m² de surface de plancher* il sera prévu 1,5 m² minimum par logement et un local de 10 m² minimum.

- 100 m² de surface de plancher*.

Constructions à autre destination que l'habitation* :

Constructions destinées aux bureaux* :

Pour les constructions inférieures ou égales à 55 m² de surface de plancher*, il n'est pas fixé de règle.

Pour les constructions de plus de 55 m² de surface de plancher*, il sera créé 1 place de stationnement par tranche de 55 m².

Normes de stationnement des véhicules non motorisés

Pour les constructions supérieures ou égales à 100 m² de surface de plancher*, il sera créé au moins 1 m² par tranche de 100 m² de surface de plancher*.

Constructions destinées au commerce* :

Il ne sera pas exigé de places de stationnement si la surface de plancher* de la construction est inférieure ou égale à 100 m².

Pour les constructions comprises entre 100 et 200 m² de surface de plancher*, il sera créé au moins 2 places de stationnement.

Pour les constructions supérieures ou égales à 200 m² de surface de plancher*, il sera créé au moins 3 places de stationnement par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher*.

Pour les restaurants il sera créé 1 place de stationnement pour 10 m² de surface de plancher* de restaurant (calculés sur la salle de service).

Normes de stationnement des véhicules non motorisés

Pour les constructions supérieures ou égales à 100 m² de surface de plancher*, il sera créé au moins :

- 1,5 m² d'espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos par tranche entière de 100 m² de surface de plancher*.

Constructions destinées à l'hébergement hôtelier* :

Il sera créé une place de stationnement pour :

- 1 chambre d'hôtel

Normes de stationnement des véhicules non motorisés

Il sera créé dans un local fermé :

au moins 1,5 m² d'espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos par tranche entière de 100 m² de surface de plancher*.

ARTICLE UC13 - ESPACES LIBRES – AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

Les plantations existantes avant le dépôt du permis de construire et en dehors de l'emprise au sol du projet de construction, notamment les arbres de haute tige*, seront maintenues ou remplacées par des plantations d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques en nombre et en surface au moins équivalents.

Les aires de stationnement comportant plus de quatre emplacements seront plantées à raison d'un arbre de haute tige* au moins pour 50 m² de la superficie affectée à cet usage.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement ou par des aires de jeux et de loisirs seront végétalisés sur 70 % minimum de leur superficie et plantés à raison d'au moins un arbre pour 200m².

Dans les espaces paysagers végétalisés protégés au titre de l'article L. 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme repérés aux documents graphiques du règlement :

En dehors des aménagements et constructions autorisés sous condition à l'article UC2, l'ensemble de la surface de ces espaces sera conservé en pleine terre.

ARTICLE UC15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- Utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
- Utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie,... et des énergies recyclées
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

ARTICLE UC16 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Toute construction ou installation nouvelle prévoira son raccordement au réseau de communication numérique.

CHAPITRE IV : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UD

La zone UD comporte des Orientations d'Aménagement et de Programmation, OAP n°2 et OAP n°3, présentées en pièce n°4 du dossier de PLU et délimitées sur les documents graphiques du règlement. Les occupations et utilisations du sol de ces secteurs devront respecter les règles du PLU et les orientations contenues dans ces OAP.

ARTICLE UD1 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions destinées à l'industrie* et à l'artisanat*
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière*
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt*
- Les installations classées* soumises à autorisation et à enregistrement
- Les dépôts de véhicule
- L'implantation, le stationnement, l'installation de caravane(s) à usage de résidence principale
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- Les terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs
- Les aires d'accueil des gens du voyage
- Les carrières
- Les tours hertziennes et pylônes.

ARTICLE UD2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Tout programme de construction destiné à l'habitation composé de 4 logements ou plus comportera au minimum 30% de logements locatifs sociaux, reconnus comme tels par la législation en vigueur.

Les constructions destinées aux bureaux* à condition que
- elles s'inscrivent dans le même volume que celui de l'habitation,
- les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel de la zone où elles s'implantent.

Les constructions destinées au commerce* à condition que :
- leur surface de plancher* n'excède pas 200 m²,
- elles soient situées en rez-de-chaussée d'un bâtiment accueillant des logements ou des bureaux dans les étages,
- elles réservent en façade un accès direct à ces logements ou bureaux.

Les installations classées* soumises à déclaration à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants ou usagers de la zone.

L'aménagement et l'extension* des installations classées* existantes, sous réserve que les travaux soient de nature à ramener les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage et à améliorer en tant que de besoin l'aspect général des constructions et installations.

Les annexes à la construction principale à condition que leur emprise au sol* totale additionnée n'excède pas 25 m².

Dans les espaces paysagers protégés au titre de l'article L. 123-1-5 III 2° repérés au document graphique du règlement, sont uniquement autorisés sous condition d'un aménagement paysager qualitatif :

- Les cheminements piétons et/ou cycles et/ou équestre de nature perméable ou végétalisée ;
- Les aires de jeux et de sports de nature perméable ou végétalisée ;
- L'aménagement des accès aux constructions ;
- Les annexes* à la construction principale à condition que leur emprise au sol n'excède pas 12 m² ;
- Les piscines de plein air.

Division de terrain (hors secteur d'OAP)
Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU sont appréciées au regard de chacun de ces lots.

ARTICLE UD3 - ACCES ET VOIRIE

Les caractéristiques des accès et des voiries doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

ACCÈS

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

Aucun accès* aux riverains ne pourra être autorisé sur la déviation d'agglomération RD 934.

VOIRIE

En cas de création d'une voie de desserte, celle-ci devra être aménagée de telle sorte qu'elle se raccorde à ses deux extrémités au réseau de rues existantes ou projetées, de façon à permettre par un maillage cohérent le passage des véhicules.

Les règles définies ci-dessus ne s'appliquent pas en cas d'aménagement ou d'extension* de constructions existantes et d'implantation d'annexes* qui, à la date d'approbation du présent P.L.U., ne bénéficieraient pas de conditions de desserte comme définies ci-dessus.

Dans les périmètres des orientations d'aménagement et de programmation n°2 et 3 délimités sur les documents graphiques du règlement et présenté en pièce n°4 du dossier de PLU :

Les principes de liaisons définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation seront impérativement respectés.

ARTICLE UD4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou extension* qui implique une utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable et alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits (à l'exception des poteaux d'incendie).

Lorsqu'il est envisagé d'utiliser l'eau potable pour alimenter un réseau ou un circuit fermé pouvant présenter des risques particuliers pour la distribution située en amont, tout particulier et toute activité doit respecter les consignes de sécurité vis-à-vis du réseau en disposant des disconnecteurs ou des réservoirs de coupures ou des bacs de disconnexion pour pallier à d'éventuels retours vers celui-ci.

ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées :

Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'assainissement interne des nouveaux projets sera réalisé selon le système séparatif (dissociation de la collecte des eaux usées et des eaux pluviales). Leur raccordement au réseau collectif d'eaux usées devra respecter la réglementation en vigueur.

Toute installation dont les eaux usées sont autres que domestiques devra se conformer au règlement général d'assainissement.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

b) Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les infiltrations d'eaux pluviales à proximité des fondations seront évitées.

Les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans le réseau collectif quand il existe tout en privilégiant la rétention et l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle.

Si un rejet au réseau est nécessaire, les eaux pluviales seront régulées sur la parcelle afin de limiter le débit de leur rejet à 1 l/s/ha.

La récupération, le stockage et l'utilisation des eaux pluviales destinées au jardin et/ou à l'habitat est autorisée selon la réglementation en vigueur.

Pour les aires de stationnement de plus de 250 m², un équipement de prétraitement est exigé.

Le système d'évacuation d'eau des piscines sera raccordé au réseau d'eaux pluviales après arrêt du système de désinfection ; les eaux de lavage des filtres sont raccordées au réseau d'eaux usées.

DESSERTE TÉLÉPHONIQUE, ÉLECTRIQUE, TÉLÉDISTRIBUTION

Le raccordement des constructions aux réseaux téléphonique, électrique, télédistribution devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires.

DÉCHETS

Les constructions neuves ou aménagements à usage d'habitation collective ou d'activité ainsi que les opérations groupées auront un local pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des différents déchets.

ARTICLE UD6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions s'implanteront en retrait de l'alignement* des voies* et emprises publiques en respectant une distance au moins égale à 6 mètres.

En cas de retrait de l'alignement repéré sur les documents graphiques, les constructions s'implanteront sur ce retrait. Les retraits sont mesurés par rapport au nu de la façade, non compris les saillies, les débords de toiture, balcons, etc.

Pour l'aménagement ou l'extension* des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU ne respectant pas le retrait de l'alignement* règlementé ci-dessus, les constructions s'implanteront :

- Soit conformément à la règle définie ci-dessus ;
- Soit de façon à ne pas réduire pas la distance minimale existante entre la construction et l'alignement*.

Les constructions s'implanteront à l'intérieur d'une bande de 30 mètres mesurée à partir de l'alignement* actuel ou futur des voies* et emprises publiques ou des cours communes.

Au-delà de la bande de 30 mètres ne seront autorisés que :

- Les aménagements ou les extensions inférieures à 40 m² de surface de plancher* des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU (implantées hors de la bande constructible, en totalité ou en partie) ;
- Les annexes* à la construction principale à condition que leur emprise au sol* n'excède pas 10 m² ;
- Les piscines de plein air.

Les constructions s'implanteront en retrait de 40 mètres de l'axe de la RD 934. Cette règle ne s'impose pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans les périmètres d'orientation d'aménagement et de programmation n°2 et 3 délimités sur les documents graphiques du règlement et présenté en pièce n°4 du dossier de PLU :

Les constructions s'implanteront à l'alignement de l'espace de desserte sur tout ou partie de la façade de la construction ou d'un pignon* ou en retrait.

En cas de retrait, celui-ci sera au moins égal 2 mètres.

ARTICLE UD7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions s'implanteront au plus sur une des limites séparatives* aboutissant à l'espace de desserte (voie, place publique ou privée, cour commune).

Par rapport aux autres limites séparatives*, les constructions s'implanteront en retrait.

En cas de retrait, la marge de recul* par rapport à l'ensemble des limites séparatives* sera au moins égale à :

- 6 mètres si la façade de la construction comporte une ouverture ;
- 3 mètres si la façade est aveugle, comporte un jour de souffrance* ou une porte d'accès.

Pour l'extension* des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU ne respectant pas la marge de recul* réglementée ci-dessus, les constructions s'implanteront :

- Soit conformément aux règles définies ci-dessus ;
- Soit de façon à ne pas réduire la distance minimale existante entre la limite séparative* et la construction ne respectant pas la marge de recul*, à condition de ne pas créer d'ouverture vers la limite séparative (à l'exception des jours de souffrance* et des portes d'accès).

Les annexes* à la construction principale s'implanteront sur la limite séparative ou en retrait minimum de 1 mètre.

La marge de recul* pour la construction d'une piscine en plein air sera d'un minimum 2,50 mètres par rapport aux limites séparatives*.

Par rapport aux limites séparatives constituées par les espaces de desserte privés, les constructions s'implanteront sur la limite séparative sur tout ou partie de la façade de la construction ou d'un pignon* ou en retrait.

En cas de retrait, celui-ci sera au moins égal 2 mètres.

Dans les périmètres d'orientation d'aménagement et de programmation n°2 et 3 délimités sur les documents graphiques du règlement et présenté en pièce n°4 du dossier de PLU :

Les constructions s'implanteront sur les limites séparatives ou en retrait.

En cas de retrait, la marge de recul* par rapport à l'ensemble des limites séparatives* sera au moins égale à :

- 4 mètres si la façade de la construction comporte une ouverture ;
- 2,5 mètres si la façade est aveugle, comporte un jour de souffrance* ou une porte d'accès

ARTICLE UD8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux constructions sur une même propriété sera au moins égale à :

- 6 mètres si la façade d'une des constructions comporte une ouverture ;
- 3 mètres si la façade est aveugle, comporte un jour de souffrance* ou une porte d'accès.

Pour l'extension* des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU ne respectant pas la marge de recul* réglementée ci-dessus, les constructions s'implanteront :

- Soit conformément aux règles définies ci-dessus ;
- Soit de façon à ne pas réduire la distance existante entre les constructions et à condition de ne pas créer d'ouverture (à l'exception des jours de souffrance* et des portes d'accès).

Aucune distance n'est imposée entre une construction principale et ses annexes.

ARTICLE UD9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol* des constructions de toute nature ne peut excéder 40 % de la superficie de l'unité foncière*.

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas pour :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* ;
- L'aménagement* d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU dépassant l'emprise au sol autorisée.

ARTICLE UD10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

Dans toute la zone hors périmètres d'OAP

La hauteur maximale des constructions n'excédera pas :

- 9 mètres au faîtage* pour les toitures à pentes comprises entre 35°et 45 ;
- 7 mètres à l'acrotère* pour les toitures terrasses ou les toitures à pentes inférieures à 35 °.

La hauteur maximale des constructions annexes* séparées de la construction principale est fixée à :

- 4 mètres au faîtage* en cas de toiture à pentes supérieures à 35°;
- 3 mètres à l'acrotère* en cas de toiture terrasse ou de toiture à pentes inférieures à 35 °.

Dans tous les cas, la hauteur maximale des annexes mesurée à la perpendiculaire d'une limite séparative ne doit pas excéder 2,5 mètres.

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas pour :

- L'aménagement d'une construction existante avant l'approbation du PLU qui ne respecte pas la règle ci-dessus avec ou sans extension à condition que la hauteur reste inchangée et que l'extension respecte la règle ci-dessus
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Dans les périmètres d'OAP

La hauteur maximale des constructions n'excédera pas :

- 11 mètres au faîtage* pour les toitures à pentes comprises entre 35°et 45 ;
- 7 mètres à l'acrotère* pour les toitures terrasses ou les toitures à pentes inférieures à 35 °.

La hauteur maximale des constructions annexes* séparées de la construction principale est fixée à :

- 4 mètres au faîtage* en cas de toiture à pentes supérieures à 35°;
- 3 mètres à l'acrotère* en cas de toiture terrasse ou de toiture à pentes inférieures à 35 °.

Dans tous les cas, la hauteur maximale des annexes mesurée à la perpendiculaire d'une limite séparative ne doit pas excéder 2,5 mètres.

ARTICLE UD11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les projets d'architecture contemporaine utilisant des technologies nouvelles engendrant des économies d'énergie sont recommandés.

FAÇADES

Les façades des constructions seront en aspect enduit ou en pierre de pays.

D'autres types d'aspect sont autorisés (clins de bois, pierre, brique...) si le projet architectural et son insertion dans le site et son environnement le justifient.

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS ET ÉLÉMENTS REMARQUABLES

Pour assurer la protection des éléments du patrimoine bâti repérés aux documents graphiques, pièces n°5.2 du dossier de P.L.U., et protégés au titre de l'article L. 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme, les prescriptions suivantes leurs sont applicables :

- Les modifications de volume et notamment les surélévations de ces constructions ne seront admises que si elles contribuent à la mise en valeur du bâtiment, restituent l'esprit de son architecture d'origine, ou l'organisation primitive de la parcelle, ou répondent à des impératifs d'ordre technique obligatoires et incontournables. A l'occasion de ces travaux de transformation, la démolition d'annexes et dispositions dommageables pourra être demandée.
- Les travaux de restauration ou d'entretien (avec ou sans changement de destination) seront réalisés en maintenant les percements ou en restituant, le cas échéant, les percements d'origine. Ils seront exécutés avec des matériaux analogues à ceux d'origine et avec les mêmes mises en œuvre notamment en ce qui concerne les façades, les couvertures, les souches de cheminée, les lucarnes et les menuiseries.
- Les motifs décoratifs, sculptés ou moulurés seront conservés. En cas d'altération profonde, ces motifs seront consolidés ou remplacés à l'identique.

D'autres dispositions que celles figurant ci-dessus pourront être adoptées, s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine et/ou utilisant des technologies énergétiques nouvelles sous réserve toutefois qu'ils soient de nature à valoriser le patrimoine bâti remarquable.*

AMÉNAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Clôtures

Les murs ou les soubassements existants en pierre sont autant que possible conservés et restaurés, sauf nécessité liée à l'aménagement d'un accès, et peuvent être prolongés ; dans ce cas, leur hauteur existante devra être conservée.

La hauteur totale de la clôture ne dépassera pas 2 mètres (sauf mur en pierre existant).

En bordure des voies et des espaces publics :*

Les clôtures seront constituées soit :

- d'un mur bahut de 0,80 mètre de hauteur maximum en pierre de pays, en moellons rejointoyés ou à pierres vues, ou en enduit comme les murs de façade, surmonté d'éléments plus ou moins à claire-voie de couleur sombre doublé intérieurement ou non de haies vives d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques,
- d'une haie vive d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques.

Les portes et portails, de même hauteur que les piliers qui les maintiennent, seront traités avec la plus grande simplicité. Ils seront en bois ou en métal peint, en harmonie avec les éléments de clôture.

En limite séparative :*

Les clôtures seront constituées :

- Soit de murs en pierre apparente ou enduit ;
- Soit de haies végétales d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques doublées ou non d'un grillage.

DISPOSITIONS DIVERSES

Les citernes, les paraboles et les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

Les capteurs solaires seront de teinte sombre uniforme, y compris les supports et cadres visibles. Sur les toitures à pente, ils seront implantés sans saillie par rapport à la couverture et le plus près possible de la ligne d'égout. Sur les toitures terrasse, ils seront intégrés de façon à ne pas être visibles du domaine public.

Les coffrets des concessionnaires ainsi que les boîtes à lettres s'intégreront de façon harmonieuse dans la façade de la construction ou dans la composition de la clôture.

ARTICLE UD12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

1- PRINCIPES :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations sera assuré en dehors de la voie publique.

Il sera réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation, des aires de stationnement sur le terrain propre de l'opération et selon les normes fixées ci-après par le présent article.

Ces règles s'appliquent à toutes transformations ou changements de destination avec ou sans extension.

Une surface moyenne de 25 m² par emplacement, dégagements compris, sera prévue. Chaque emplacement, dans une aire collective, répondra aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5 mètres
- largeur : 2,50 mètres et 3,30 mètres pour les places réservées aux Personnes à Mobilité Réduite
- dégagement : 6 x 2,50 mètres

2- NOMBRE D'EMPLACEMENTS

Constructions destinées à l'habitation* :

Il sera créé 1 place de stationnement par logement pour les logements dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 55 m². Il sera créé 2 places de stationnement par logement pour les autres logements.

En cas de démolition/reconstruction, il ne sera imposé qu'une seule place par logement.

Ces règles ne s'appliquent pas pour toute extension d'une construction inférieure à 50 m² de surface de plancher* à condition qu'elle ne génère pas la création d'un nouveau logement.

Modalités d'application :

En cas d'impossibilité technique empêchant d'aménager le nombre de places de stationnement nécessaire au stationnement des véhicules sur l'unité foncière*, le constructeur devra :

- soit aménager ou faire aménager sur un autre terrain situé dans un rayon de trois cents mètres de celle-ci, les surfaces de stationnement qui lui font défaut,
- soit justifier de l'acquisition de places dans un parc privé ou en cours de réalisation et situé dans un rayon de trois cents mètres de l'unité foncière,
- soit obtenir une concession à long terme dans un parking public de stationnement existant ou dont la construction est prévue, situé dans un rayon de trois cents mètres de l'unité foncière,
- soit verser la participation financière à des opérations publiques de parking prévue aux articles L.123-1-2 du code de l'urbanisme.

Le constructeur doit apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places dans les délais de mise en service des constructions et que lesdites places soient effectivement affectées aux utilisateurs du bâtiment projeté, par un acte authentique soumis à publicité foncière ».

Normes de stationnement des véhicules non motorisés

Pour les opérations de logements de plus de 400 m² de surface de plancher* il sera prévu 1,5 m² minimum par logement et un local de 10 m² minimum.

Constructions à autre destination que l'habitation* :

Constructions destinées aux bureaux* :

Pour les constructions inférieures ou égales à 55 m² de surface de plancher*, il n'est pas fixé de règle.

Pour les constructions de plus de 55 m² de surface de plancher*, il sera créé 1 place de stationnement par tranche de 55 m².

Normes de stationnement des véhicules non motorisés

Pour les constructions supérieures ou égales à 100 m² de surface de plancher*, il sera créé au moins 1 m² par tranche de 100 m² de surface de plancher*.

Constructions destinées au commerce* :

Il sera exigé une place de stationnement minimum par établissement.

Pour les constructions comprises entre 100 et 200 m² de surface de plancher*, il sera créé au moins 1 place de stationnement par tranche de 20m² de surface de plancher.

Pour les restaurants il sera créé 1 place de stationnement pour 10 m² de surface de plancher* de restaurant (calculés sur la salle de service).

Normes de stationnement des véhicules non motorisés

Pour les constructions supérieures ou égales à 100 m² de surface de plancher*, il sera créé au moins :

- 1,5 m² d'espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos par tranche entière de 100 m² de surface de plancher*.

Constructions destinées à l'hébergement hôtelier* :

Il sera créé une place de stationnement pour :

- 1 chambre d'hôtel

Normes de stationnement des véhicules non motorisés

Il sera créé dans un local fermé :

- au moins 1,5 m² d'espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos par tranche entière de 100 m² de surface de plancher*.

ARTICLE UD13 - ESPACES LIBRES – AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

Les plantations existantes avant le dépôt du permis de construire et en dehors de l'emprise au sol du projet de construction, notamment les arbres de haute tige*, seront maintenues ou remplacées par des plantations d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques en nombre et en surface au moins équivalents.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement ou par des aires de jeux et de loisirs seront végétalisés sur 70 % minimum de leur superficie et plantés à raison d'un arbre pour 100m².

Les aires de stationnement comportant plus de quatre emplacements seront plantées à raison d'un arbre de haute tige* au moins pour 50 m² de la superficie affectée à cet usage.

Dans les espaces paysagers végétalisés protégés au titre de l'article L. 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme repérés aux documents graphiques du règlement :

En dehors des aménagements et constructions autorisés sous condition à l'article 2, les arbres existants seront préservés et/ou remplacés par des essences indigènes adaptées aux conditions climatiques et l'ensemble de la surface de ces espaces sera conservé en pleine terre.

Dans les périmètres des orientations d'aménagement et de programmation n°2 et 3 délimités sur les documents graphiques du règlement et présentés en pièce n°4 du dossier de PLU :

Les principes d'aménagement des espaces libres définis seront impérativement respectés.

ARTICLE UD15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- Utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
- Utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie,... et des énergies recyclées
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

ARTICLE UD16 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Toute construction ou installation nouvelle prévoira son raccordement au réseau de communication numérique.

CHAPITRE VI : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UE

La zone UE est destinée à l'accueil d'activités économiques. Elle se compose de deux secteurs, le premier à dominante commerciale, le secteur UEa et le second, le secteur UEb dédié exclusivement aux activités industrielles et artisanales.

ARTICLE UE1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans toute la zone :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière*
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- L'implantation, le stationnement, l'installation de caravane(s) à usage de résidence principale
- Les parcs de loisirs, parcs d'attractions,
- L'ouverture ou l'exploitation de carrières, mines ou gravières,
- Les aires d'accueil des gens du voyage

Dans une bande de 10 mètres de part et d'autre des cours d'eau, des milieux humides (bassins, mares, étangs) et des axes de ruissellement identifiés au document graphique :

. Toute construction ou remblai susceptible de faire obstacle à l'écoulement
. L'entreposage de matériel
. Les affouillements et exhaussements de sol

Dans le secteur UEb

- Les constructions destinées au commerce* à l'exception de celles figurant à l'article UE2.

ARTICLE UE2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans toute la zone :

- Les constructions destinées à l'habitation* à condition d'être destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des entreprises
- La création et l'aménagement des installations classées* soumises à autorisation, à enregistrement ou à déclaration ainsi que leur transformation ou extension* sous réserve que des dispositions soient prises pour qu'il n'en résulte pas une création ou une aggravation de risques et nuisances incompatibles avec le voisinage et pour améliorer en tant que de besoins l'aspect général des constructions et des installations.

Dans le secteur UEb

- Les constructions destinées au commerce* à condition qu'il s'agisse de l'aménagement et de l'extension des constructions existantes sans changement de destination.

ARTICLE UE3 - ACCES ET VOIRIE

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

Les caractéristiques des accès et des voiries doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

ARTICLE UE4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou extension* qui implique une utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable et alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits (à l'exception des poteaux d'incendie).

Lorsqu'il est envisagé d'utiliser l'eau potable pour alimenter un réseau ou un circuit fermé pouvant présenter des risques particuliers pour la distribution située en amont, tout particulier et toute activité doit respecter les consignes de sécurité vis-à-vis du réseau en disposant des disconnecteurs ou des réservoirs de coupures ou des bacs de disconnexion pour pallier d'éventuels retours vers celui-ci.

ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées :

Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'assainissement interne des nouveaux projets sera réalisé selon le système séparatif (dissociation de la collecte des eaux usées et des eaux pluviales). Leur raccordement au réseau collectif d'eaux usées devra respecter la réglementation en vigueur.

Toute installation dont les eaux usées sont autres que domestiques devra se conformer au règlement général d'assainissement.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

b) Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les infiltrations d'eaux pluviales à proximité des fondations seront évitées.

Les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans le réseau collectif quand il existe tout en privilégiant la rétention et l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle.

Si un rejet au réseau est nécessaire, les eaux pluviales seront régulées sur la parcelle afin de limiter le débit de leur rejet à 1 l/s/ha.

La récupération, le stockage et l'utilisation des eaux pluviales destinées au jardin et/ou à l'habitat est autorisée selon la réglementation en vigueur.

Pour les aires de stationnement de plus de 250 m², un équipement de prétraitement est exigé.

DESSERTE TÉLÉPHONIQUE, ÉLECTRIQUE, TÉLÉDISTRIBUTION

Le raccordement des constructions aux réseaux téléphonique, électrique, télédistribution devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires.

ORDURES MÉNAGÈRES

Toutes constructions engendrant des déchets ménagers devront avoir un local pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des différents déchets accessible depuis la voie publique.

ARTICLE UE6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans le secteur UEa

Les constructions s'implanteront :

- Soit à l'alignement* des voies* et emprises publiques ou des cours communes sur tout ou partie de la façade de la construction ou d'un pignon*, non compris les saillies et débords n'excédant pas 1,5 mètre,
- Soit en retrait de l'alignement* des voies* et emprises publiques ou des cours communes en respectant une marge de recul* au moins égale à 10 mètres.

Dans le secteur UEb

Les constructions s'implanteront en retrait de l'alignement* des voies* et emprises publiques en respectant une marge de recul* au moins égale à 10 mètres.

Dans toute la zone :

En cas de retrait de l'alignement repéré sur les documents graphiques, les constructions s'implanteront sur ce retrait. Les retraits sont mesurés par rapport au nu de la façade, non compris les saillies, les débords de toiture.

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 60 mètres de part et d'autre de l'axe de l'A 104.

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU ne respectant pas les retraits précités, seuls les aménagements des constructions sont autorisés.

ARTICLE UE7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions s'implanteront sur les limites séparatives* ou en retrait.

En cas de retrait, la marge de recul* sera au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum de 5 mètres.

Par rapport aux limites séparatives constituées par les espaces de desserte privés, les constructions s'implanteront à l'alignement sur tout ou partie de la façade de la construction ou d'un pignon* ou en retrait.

En cas de retrait, celui-ci sera au moins égal 2 mètres.

ARTICLE UE8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UE9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol* des constructions de toute nature ne peut excéder 60 % de la superficie de l'unité foncière*.

La règle ci-dessus ne s'applique pas pour les constructions et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UE10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

La hauteur maximale des constructions est fixée à 15 mètres.

ARTICLE UE11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les projets d'architecture contemporaine utilisant des technologies nouvelles engendrant des économies d'énergie sont recommandés.

Toitures

Les toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Dans le cas d'extension*, la toiture de l'extension* devra s'harmoniser avec celle de la construction principale.

Le traitement des toitures facilitera l'intégration de capteurs solaires (ou de cellules photovoltaïques) ou de dispositifs de récupération d'eau pluviale. Elles seront de couleur foncée afin d'atténuer leur impact dans le paysage.

Parements* extérieurs

La pose de cellules photovoltaïques en bardage sur façade ou en pare-soleil est autorisée.

Les bâtiments de volume imposant seront de couleur sombre visant à minimiser leur impact visuel dans le paysage.

2 - AMÉNAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Clôtures

La hauteur de la clôture n'excédera pas 2 mètres. Pour des raisons de sécurité, un rehaussement pourra être accepté.

En bordure des voies et des espaces publics :

La hauteur de la clôture sera mesurée depuis le domaine public. En cas de voirie en pente, la clôture devra suivre la pente de la voie.

La clôture sera constituée d'une haie vive d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques doublée ou non intérieurement d'un grillage de couleur foncée non visible depuis le domaine public maintenu par des piquets métalliques de la même tonalité ;

Les encadrements et piliers qui accompagnent les portes et portails seront en maçonnerie.

Les portes et portails, de même hauteur que les piliers qui les maintiennent, seront traités avec la plus grande simplicité.

En limite séparative :

La clôture sera constituée d'une haie vive d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques doublée ou non intérieurement d'un grillage de couleur foncée.

3 - DISPOSITIONS DIVERSES

Les citernes, les paraboles et les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

Les capteurs solaires seront de teinte sombre uniforme, y compris les supports et cadres visibles. Sur les toitures à pente, ils seront implantés sans saillie par rapport à la couverture et le plus près possible de la ligne d'égout. Sur les toitures terrasse, ils seront intégrés de façon à ne pas être visibles du domaine public.

Les coffrets des concessionnaires ainsi que les boîtes à lettres s'intégreront de façon harmonieuse dans la façade de la construction ou dans la composition de la clôture.

ARTICLE UE12 – STATIONNEMENT

1- PRINCIPES :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations sera assuré en dehors de la voie publique.

Il sera réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation, des aires de stationnement sur le terrain propre de l'opération et selon les normes fixées ci-après par le présent article.

Ces règles s'appliquent à toutes transformations ou changements de destination avec ou sans extension.

Une surface moyenne de 25 m² par emplacement, dégagements compris, sera prévue. Chaque emplacement, dans une aire collective, répondra aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5 mètres
- largeur : 2,50 mètres et 3,30 mètres pour les places réservées aux Personnes à Mobilité Réduite
- dégagement : 6 x 2,50 mètres

2- NOMBRE D'EMPLACEMENTS

Constructions destinées à l'habitation* :

Il sera créé 1 place de stationnement par logement pour les logements dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 55 m². Il sera créé 2 places de stationnement par logement pour les autres logements.

Constructions à autre destination que l'habitation* :

Constructions destinées aux bureaux* :

Pour les constructions inférieures ou égales à 55 m² de surface de plancher*, il n'est pas fixé de règle.

Pour les constructions de plus de 55 m² de surface de plancher*, il sera créé 1 place de stationnement par tranche de 55 m².

Normes de stationnement des véhicules non motorisés

Pour les constructions supérieures ou égales à 100 m² de surface de plancher*, il sera créé au moins 1 m² par tranche de 100 m² de surface de plancher*.

Constructions destinées à l'artisanat* :

Il sera créé 1 place de stationnement par tranche de 55 m² de surface de plancher*.

Normes de stationnement des véhicules non motorisés

Pour les constructions supérieures ou égales à 100 m² de surface de plancher*, il sera créé au moins :

- 2 m² d'espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos par tranche entière de 100 m² de surface de plancher*.

Constructions destinées au commerce* :

Il sera exigé au moins une place de stationnement par établissement.

Pour les constructions supérieures à 100 m² de surface de plancher*, il sera créé au moins 1 place de stationnement par tranche de 20 m² de surface de plancher.

Pour les restaurants il sera créé 1 place de stationnement pour 10 m² de surface de plancher* de restaurant (calculés sur la salle de service).

Normes de stationnement des véhicules non motorisés

Pour les constructions supérieures ou égales à 100 m² de surface de plancher*, il sera créé au moins :

- 1 m² d'espace réservé et aménagé dans un local fermé pour le stationnement des vélos par tranche entière de 50 m² de surface de plancher*.

Constructions destinées à l'hébergement hôtelier* :

Il sera créé une place de stationnement pour :

- 1 chambre d'hôtel ou 20 m² de surface de plancher.

Normes de stationnement des véhicules non motorisés

Il sera créé dans un local fermé :

- au moins 1,5 m² d'espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos par tranche entière de 100 m² de surface de plancher*.

ARTICLE UE13 - ESPACES LIBRES – AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

Les plantations existantes avant le dépôt du permis de construire et en dehors de l'emprise au sol du projet de construction, notamment les arbres de haute tige*, seront maintenues ou remplacées par des plantations d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques en nombre et en surface au moins équivalents.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement ou d'aires de jeux et de loisirs seront plantés sur 70 % minimum de leur superficie, à raison d'un arbre au moins pour 50 m² de la superficie.

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

Les marges de recul* prévues aux articles UE6 et UE7 ci-dessus seront paysagées et arborées.

Les aires de stockage doivent être masquées à la vue depuis le domaine public par des plantations et haies végétales d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques.

ARTICLE UE15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- Utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
- Utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie,... et des énergies recyclées
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

ARTICLE UE16 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Toute construction ou installation nouvelle prévoira son raccordement au réseau de communication numérique.

CHAPITRE VII : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UR

La zone UR comprend un secteur URelec qui correspond au secteur traversé par les lignes hautes tensions.

ARTICLE UR1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation et utilisation du sol ne répondant pas aux conditions fixées dans l'article UR.2

Toute construction et tout remblai, sur une bande de dix mètres minimum de part et d'autres des berges des rives et cours d'eau.

ARTICLE UR2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions*, installations et dépôts à condition qu'ils soient nécessaires à l'exploitation des infrastructures routières.

L'édification de pylônes et ouvrages, à condition qu'ils soient nécessaires au transport de l'énergie électrique comme les ouvrages électriques de haute et très haute tension.

ARTICLE UR3 - ACCES ET VOIRIE

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UR4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UR6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter à l'alignement* ou en retrait d'un mètre minimum.

ARTICLE UR7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions* peuvent être implantées sur les limites séparatives* ou en retrait.

En cas de retrait, la distance entre la construction* et la limite séparative* doit être égale à la moitié de la hauteur maximale* de la construction* sans être inférieure à 1 mètre.

ARTICLE UR8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE UR9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE UR10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE UR11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE UR12 – STATIONNEMENT

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE UR13 - ESPACES LIBRES – AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE UR15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE UR16 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règles.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Les zones à urbaniser correspondent aux secteurs du territoire communal qui ont un caractère naturel, peu ou pas bâtis, et qui sont destinés à recevoir une extension urbaine.

On distingue deux types de zones à urbaniser selon l'état de leur desserte par les réseaux[1] :

- La zone 1AU est une zone à urbaniser non encore totalement desservie, périphérique au village.

  La capacité des équipements publics existants ou en cours de réalisation ne permet pas d'admettre immédiatement les constructions. Son urbanisation s'effectuera donc sous forme d'opérations d'ensemble uniquement. Elle est conditionnée à la réalisation des équipements collectifs nécessaires, en voirie et réseaux divers, en cohérence avec les orientations d'aménagement et de programmation.

- Les zones 2 AU, lorsque la desserte des réseaux à la périphérie immédiate n'existe pas ou existe mais n'a pas la capacité suffisante pour accueillir de nouvelles constructions. La délivrance des autorisations d'occuper et d'utiliser le sol n'est pas possible, elle est conditionnée par la réalisation par la collectivité des équipements nécessaires et subordonnée à une modification ou à une révision du PLU.

[1] Réseau viaire, réseau d'eau potable, d'électricité et le cas échéant d'assainissement.

CHAPITRE I : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE 1AU

La zone 1AU comprend six secteurs :

Les trois premiers secteurs recouvrent le périmètre de la ZAC du bourg qui doit se développer sur la base d'un plan d'ensemble. Le périmètre de la ZAC fait l'objet de l'orientation d'aménagement et de programmation n°1. La délivrance des autorisations d'occuper et d'utiliser le sol dépend de la réalisation des équipements internes nécessaires à la zone qui doit intervenir globalement dans le cadre d'une opération d'ensemble.

Il s'agit des trois secteurs suivants :

- le secteur 1 AUa dit ouest des Redars, au nord de la RD 934 et à l'ouest du centre- bourg assure une urbanisation cohérente du secteur. La délivrance des autorisations d'occuper et d'utiliser le sol dépend de la réalisation des équipements internes nécessaires à la zone qui doit intervenir globalement dans le cadre d'une opération d'ensemble.
- le secteur 1 AUb dit des Glases, au sud de la RD 934, assure une urbanisation cohérente du secteur et la liaison entre les zones UD éparses. La délivrance des autorisations d'occuper et d'utiliser le sol dépend de la réalisation des équipements internes nécessaires à la zone qui doit intervenir globalement dans le cadre d'une opération d'ensemble.
- le secteur 1 AUc au sud de la RD 934 et à l'est de la zone UD, ainsi qu'au nord de la RD 934 (est des Redars) et au sud du centre bourg (zone UA). La délivrance des autorisations d'occuper et d'utiliser le sol dépend de la réalisation des équipements internes nécessaires à la zone qui peut intervenir soit globalement dans le cadre d'une opération d'ensemble, soit progressivement par tranches successives.

Les trois autres secteurs sont les suivants :

- le secteur 1 AUd à l'ouest de l'A 104. Il délimite un secteur qui comprendra des activités économiques des équipements publics et d'intérêt général comme une centrale solaire photovoltaïque. La délivrance des autorisations d'occuper et d'utiliser le sol dépend de la réalisation des équipements internes nécessaires à la zone qui peut intervenir soit globalement dans le cadre d'une opération d'ensemble, soit progressivement par tranches successives.
- le secteur 1 AUelec qui correspond aux emprises des lignes hautes tensions qui traversent du nord au sud le secteur 1AUd
- le secteur 1AUe sur le cadran sud-ouest du carré de l'esplanade. Il délimite un secteur qui permet l'extension de la zone d'activité adjacente. La délivrance des autorisations d'occuper et d'utiliser le sol dépend de la réalisation des équipements internes nécessaires à la zone qui peut intervenir soit globalement dans le cadre d'une opération d'ensemble, soit progressivement par tranches successives.

La zone 1AU comprend deux périmètres d'Orientation d'Aménagement et de Programmation, les OAP n°1 et n°5, présentées en pièce n°4 du dossier de PLU et délimitée sur les documents graphiques du règlement.

Les occupations et utilisations du sol de ce secteur devront respecter les règles du PLU et les orientations des OAP.

ARTICLE 1AU1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans tous les secteurs de la zone 1AU

- L'implantation, le stationnement, l'installation de caravane(s) à usage de résidence principale

Dans les secteurs 1AUa, 1AUb et 1AUc

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière*
- Les constructions destinées à l'industrie*
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt*
- Les dépôts de véhicules
- Les installations classées* pour la protection de l'environnement soumises à autorisation et à enregistrement
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- Les terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs
- Les habitations légères de loisirs*
- Les parcs de loisirs, parcs d'attractions,
- L'ouverture ou l'exploitation de carrières, mines ou gravières,

Dans les secteurs 1AUb et 1AUc

- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier*
- Les constructions destinées aux bureaux*
- Les constructions destinées au commerce*
- Les constructions destinées à l'artisanat*

Dans le secteur 1AUd

- Les constructions destinées à l'industrie*
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt*
- Les dépôts de véhicules
- Les installations classées* pour la protection de l'environnement soumises à autorisation et à enregistrement
- Les parcs de loisirs, parcs d'attractions,
- L'ouverture ou l'exploitation de carrières, mines ou gravières,

Dans une bande de 10 mètres de part et d'autre des cours d'eau, des milieux humides (bassins, mares, étangs) et des axes de ruissellement identifiés au document graphique :

- Toute construction ou remblai susceptible de faire obstacle à l'écoulement
- L'entreposage de matériel
- Les affouillements et exhaussements de sol

Dans le secteur 1AUe

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière*
- Les installations classées* pour la protection de l'environnement soumises à autorisation et à enregistrement
- Les parcs de loisirs, parcs d'attractions,
- L'ouverture ou l'exploitation de carrières, mines ou gravières.

Dans le secteur 1AUelec

Toutes les occupations du sol qui ne sont pas autorisées à l'article 2.

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

Dans les secteurs 1AUa, 1AUb et 1AUc
L'ouverture à l'urbanisation devra s'effectuer dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité du secteur concerné, à charge pour l'aménageur de réaliser les équipements propres, internes à la zone.

Dans les secteurs 1AUd et 1AUe
L'ouverture à l'urbanisation pourra s'effectuer dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité du secteur concerné, à charge pour l'aménageur de réaliser les équipements propres, internes à la zone.
L'ouverture à l'urbanisation pourra s'effectuer au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, par tranches ou opérations successives selon le degré d'avancement de la réalisation des équipements. Dans ce cas, la délivrance des autorisations d'occupations ou d'utilisations du sol est subordonnée à la réalisation progressive par la collectivité des équipements publics internes structurants nécessaires à chaque opération. Dans le cadre de la réglementation en vigueur, une participation pourra être demandée aux aménageurs. La conception et la localisation du projet ne devront pas conduire à des délaissés de terrains inconstructibles et l'opération devra être compatible avec le développement ultérieur du reliquat du secteur.

Dans les secteurs 1AUa et 1AUc

- Chacun des secteurs devra comporter au minimum 30% de logements locatifs sociaux, reconnus comme tels par la législation en vigueur.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition qu'elles soient compatibles avec un aménagement cohérent du secteur
- Les installations classées* pour la protection de l'environnement et l'aménagement et l'extension des installations classées existantes soumises à déclaration à condition
    - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants ou usagers de la zone
    - que leur implantation et exploitation soient compatibles avec la présence d'habitat et la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou le caractère du voisinage.
- Les annexes à la construction principale à condition qu'elles soient compatibles avec un aménagement cohérent du secteur,
- Les exhaussements et affouillements de sol dont l'importance nécessite une autorisation, sont admis dans la mesure où ils sont nécessaires à des travaux de constructions ou d'aménagements compatibles avec la vocation de la zone et réalisés sur la zone,
- Dans les bandes de 30 à 300 mètres situés de part et d'autre des infrastructures concernées par le classement sonore des infrastructures de transports terrestres, des prescriptions d'isolement acoustique pourront être imposées lors de la demande de permis de construire conformément à la loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992.
- Toute occupation ou utilisation du sol, en particulier tous projets de construction, y compris l'extension du bâti existant, les changements de destination et l'augmentation du nombre de logements, feront l'objet de dispositions techniques permettant de garantir leur stabilité. Les dispositions seront définies à partir d'une reconnaissance du sous-sol et d'une étude géotechnique qui auront pour objectif de garantir cette stabilité même si les déformations susceptibles de se produire sont de faible amplitude.

Dans les secteurs 1AU a, 1AU b et 1AU c

- les constructions et installations destinées à l'habitation à condition qu'elles soient compatibles avec un aménagement cohérent du secteur,
- l'aménagement de terrains destinés à l'accueil de personnes dont l'habitat traditionnel est constitué de résidences mobiles ou de caravanes, le stationnement, collectif ou isolé, de caravanes et de résidences mobiles de ces personnes, ainsi que les constructions et installations nécessaires à leur exploitation à condition : les constructions à destination d'hébergement hôtelier à condition qu'elles soient compatibles avec un aménagement cohérent du secteur,
- les constructions à destination d'activité de bureaux à condition qu'elles soient compatibles avec un aménagement cohérent du secteur
    - qu'il ne s'agisse pas d'aires permanentes d'accueil des gens du voyage, d'aires de grands passages ou d'emplacements pour grands rassemblements au titre de la loi 2000-614 du 5 juillet 2000,
    - qu'il s'agisse de terrains familiaux définis à l'article L. 443-3 du code de l'urbanisme,
    - que ces installations et constructions respectent l'environnement paysager et urbain, et s'insèrent dans l'environnement par un traitement particulier,

Dans le secteur 1AUa

- les constructions destinées au commerce et à l'artisanat compatibles avec l'habitat, à condition :
    - qu'elles ne présentent pas de nuisances (telles que bruit, odeur, fumée, poussière...)
    - que des dispositions soient prises pour intégrer les surfaces de stockage de matériaux et matériels dans leur environnement,
    - de minimiser les mouvements de circulations qu'ils suscitent,
    - qu'elles soient compatibles avec un aménagement cohérent du secteur.

Dans le secteur 1AUd

- les installations d'ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire à condition qu'ils soient installés sur le sol.
- les équipements complexes et connexes des ouvrages de production d'électricité solaire installés sur le sol, tels que poste de transformation, bâtiments techniques...
- l'aménagement de terrains destinés à l'accueil de personnes dont l'habitat traditionnel est constitué de résidences mobiles ou de caravanes, le stationnement, collectif ou isolé, de caravanes et de résidences mobiles de ces personnes, ainsi que les constructions et installations nécessaires à leur exploitation à condition :
    - qu'il s'agisse des aires permanentes d'accueil des gens du voyage au titre de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000, et des terrains familiaux définis à l'article L. 443-3 du code de l'urbanisme,
    - que ces constructions et installations respectent l'environnement paysager et s'insèrent dans l'environnement par un traitement particulier,
- les constructions et extensions de constructions destinées à l'habitation à condition :
    - qu'elles constituent le logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire à l'activité existante et à proximité de celle-ci (gardiennage, surveillance),
    - que leur surface n'excède pas 85 m² de surface de plancher par logement.

Dans le secteur 1AUe :

- Les constructions destinées à l'habitation* à condition d'être destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des entreprises

- La création et l'aménagement des installations classées* soumises à autorisation, à enregistrement ou à déclaration ainsi que leur transformation ou extension* sous réserve que des dispositions soient prises pour qu'il n'en résulte pas une création ou une aggravation de risques et nuisances incompatibles avec le voisinage et pour améliorer en tant que de besoins l'aspect général des constructions et des installations.

Dans le secteur 1AUelec :
L'édification de pylônes et ouvrages, à condition qu'ils soient nécessaires au transport de l'énergie électrique comme les ouvrages électriques de haute et très haute tension.

.....

ARTICLE 1AU3 - ACCES ET VOIRIE

Les accès et voiries sont à concevoir comme des espaces attractifs et de qualité, de façon à former un réseau cohérent et sécurisé, sur l'ensemble du territoire communal, permettant de satisfaire aux exigences de la défense contre l'incendie, de la protection civile, de la collecte des déchets et de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

ACCÈS

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

Les accès seront aménagés sur l'unité foncière, en tenant compte de la topographie et de la morphologie des lieux dans lesquels s'insère la construction, des conditions d'entrée et de sortie des véhicules sur le terrain. Les sorties particulières de voiture doivent disposer d'une plateforme d'attente de moins de 5 % de pente sur une longueur de deux mètres minimum comptée à partir de l'emprise publique, et qui ne doit pas excéder 20 % sur le reste.

Aucun accès* aux riverains ne sera autorisé sur la déviation d'agglomération RD 934.

Dans le secteur 1AUe
Aucun accès* direct aux riverains ne sera autorisé sur les RD 418 et RD 10p.

VOIRIE

Pour la lecture du présent paragraphe, sont considérées comme voies, les voies publiques, les chemins ruraux et voies privées desservant plus d'une parcelle.

L'emprise minimum de la voie est de six mètres, une emprise supérieure pourra être imposée selon l'importance de l'opération envisagée, le dimensionnement des voies devant être adapté à la polyvalence des fonctions et usages à assurer. Les voies à usage exclusif des piétons et cycles devront avoir une largeur libre de 1,4 mètre minimum.

Lorsque la nature ou l'importance du projet l'exige, les voies en impasse doivent comporter une ou plusieurs sur-largeurs (principalement dans leur partie terminale) pour permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Toute nouvelle voie doit être adaptée à la topographie du terrain d'implantation et être cohérente avec la trame viaire environnante en évitant la création d'impasses. Le plan de voirie des ensembles immobiliers, des lotissements et des groupes d'habitations doit prévoir, en espace non privatif, la possibilité de raccordement ultérieur avec d'éventuelles opérations mitoyennes, afin de permettre un maillage du réseau viaire.

Les chemins ruraux peuvent être utilisés comme accès après accord de la commune, à charge du pétitionnaire de les rendre compatibles, le cas échéant avec la desserte de l'opération.

Les voies destinées à être intégrées dans le domaine public, auront les caractéristiques et les équipements

suffisants définis par la collectivité (éclairage public, circulation confortable des piétons et cycles, ...).

Dans les périmètres des orientations d'aménagement et de programmation OAP n°1, n°4 et n°6 délimités sur les documents graphiques du règlement et présentés en pièce n°4 du dossier de PLU :

Les principes de liaisons définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation seront impérativement respectés.

ARTICLE 1AU4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou extension* qui implique une utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable et alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits (à l'exception des poteaux d'incendie).

Lorsqu'il est envisagé d'utiliser l'eau potable pour alimenter un réseau ou un circuit fermé pouvant présenter des risques particuliers pour la distribution située en amont, tout particulier et toute activité doit respecter les consignes de sécurité vis-à-vis du réseau en disposant des disconnecteurs ou des réservoirs de coupures ou des bacs de disconnexion pour pallier d'éventuels retours vers celui-ci.

ASSAINISSEMENT

Le règlement d'assainissement du SIAM (Syndicat intercommunal d'assainissement de Marne-la-Vallée), figurant en annexe, est destiné aux usagers du réseau d'assainissement collectif des vingt-cinq communes appartenant au SIAM. Il définit les conditions auxquelles sont soumis les effluents envoyés à l'usine de traitement pour être acceptés et définissent la conformité des rejets. Figure aussi en annexe, le zonage du territoire au sens de l'article 35 de la loi sur l'eau.

c) Eaux usées :

Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'assainissement interne des nouveaux projets sera réalisé selon le système séparatif (dissociation de la collecte des eaux usées et des eaux pluviales). Leur raccordement au réseau collectif d'eaux usées devra respecter la réglementation en vigueur.

Toute installation dont les eaux usées sont autres que domestiques devra se conformer au règlement général d'assainissement.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

d) Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les infiltrations d'eaux pluviales à proximité des fondations seront évitées.

Tous les dispositifs doivent être envisagés pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles, afin de rendre au milieu naturel ce qui lui appartient sans aggraver la situation. Si l'infiltration est insuffisante, le constructeur réalisera les dispositifs appropriés pour une évacuation vers un exutoire défini par le service gestionnaire.

Les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans le réseau collectif quand il existe tout en privilégiant la rétention et l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle.

Si un rejet au réseau est nécessaire, les eaux pluviales seront régulées sur la parcelle afin de limiter le débit de leur rejet à 1 l/s/ha.

La récupération, le stockage et l'utilisation des eaux pluviales destinées au jardin et/ou à l'habitat est autorisée selon la réglementation en vigueur.

Pour les aires de stationnement de plus de 250 m², un équipement de prétraitement est exigé.

Les accès aux terrains à partir des voies publiques devront maintenir le fil d'eau des fossés traversés et être équipés de grille-avaloir empêchant le ruissellement des eaux sur la voie publique.

Le système d'évacuation d'eau des piscines sera raccordé au réseau d'eaux pluviales après arrêt du système de désinfection ; les eaux de lavage des filtres sont raccordées au réseau d'eaux usées.

DESSERTE TÉLÉPHONIQUE, ÉLECTRIQUE, TÉLÉDISTRIBUTION ET GAZ

Le raccordement des constructions aux réseaux téléphonique, électrique, télédistribution devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires.

Les locaux et les installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux notamment de vidéocommunication et de distribution de l'énergie, doivent être intégrés aux constructions. En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du projet dans les meilleures conditions.

ORDURES MÉNAGÈRES

Pour toute construction neuve regroupant au minimum trois logements (lotissement individuel de plus de deux lots, habitat collectif, semi collectif ou groupé de plus de deux logements), il est exigé la réalisation d'un local de stockage des déchets, dimensionné de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les récipients nécessaires à la collecte sélective des déchets générés par ces bâtiments, locaux ou installations et accessible depuis la voie publique. Chaque fois que cela est possible, ils devront être intégrés aux bâtiments.

Prescription particulière

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions à usage technique sans occupation humaine (postes de transformation, postes de livraison).

ARTICLE 1AU6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Pour la lecture du présent paragraphe, sont considérées comme voies :

- *les voies publiques, les chemins ruraux et voies privées desservant plus d'une parcelle ou ouvertes à la circulation générale*
- *les places*
- *les emplacements réservés nécessaires à l'aménagement ou à l'extension desdites voies et places*

Pour la lecture de cet article, ne constituent pas des voies et emprises publiques, les servitudes de passage et les cheminements piétons et cycles indépendants d'une voie.

Les ouvrages en saillie tels que les balcons et les débords de toitures inférieurs à 0,4 mètre et situés au-dessus de quatre mètres, ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article.

Les constructions s'implanteront en retrait de 40 mètres de l'axe de la RD 934.

Dans tous les secteurs sauf le secteur 1AUe :

Les constructions pourront s'implanter à l'alignement* des voies* et emprises publiques sur tout ou partie de la façade de la construction ou d'un pignon*.

Dans le secteur 1AUe

Les constructions s'implanteront sur le retrait graphique figurant aux documents graphiques du règlement: En l'absence de retrait graphique elles s'implanteront :

- soit à l'alignement* des voies* et emprises publiques sur tout ou partie de la façade de la construction ou d'un pignon*, non compris les saillies et débords n'excédant pas 1,5 mètre,
- soit en retrait de l'alignement* des voies* et emprises publiques en respectant une marge de recul* au moins égale à 10 mètres.

Prescriptions particulières

Les installations et constructions* nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif doivent s'implanter à l'alignement* ou en retrait d'un mètre minimum.

ARTICLE 1AU7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les ouvrages en saillie tels que les balcons et les débords de toitures inférieurs à 0,4 mètre et situés au-dessus de quatre mètres, ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article.

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

En cas de retrait, la marge de recul* (L) sera au moins égale à :

- L=H avec un minimum de 4 mètres si la façade de la construction comporte des ouvertures
- L=H/2 avec un minimum de 2,5 mètres si la façade est aveugle, comporte un jour de souffrance* ou une porte d'accès.

Les annexes* à la construction principale s'implanteront sur la limite séparative ou en retrait minimum de 2,5 mètres.

La marge de recul* pour la construction d'une piscine en plein air sera d'un minimum 2,50 mètres par rapport aux limites séparatives*.

Dans le secteur 1 AUe

Les constructions s'implanteront sur les limites séparatives* ou en retrait.

En cas de retrait, la marge de recul* sera au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum de 5 mètres.

Prescriptions particulières

Les installations et constructions* nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif s'implanteront en limite séparative* ou en retrait d'un mètre minimum.

ARTICLE 1AU8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Dans les secteurs IAUa, IAUb, IAUc et 1AUe

Il n'est pas fixé de règles.

Dans le secteur IAUd

La distance mesurée perpendiculairement en tout point entre deux constructions non contiguës situées sur une même propriété doit être au moins égale à quatre mètres pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE 1AU9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions de toute nature y compris les annexes et les extensions ne peut être supérieure à :

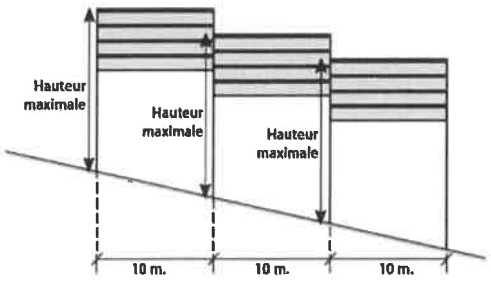
- 40 % dans le secteur 1AUa,
- 30 % dans les secteurs 1AUb et 1AUc,
- 60 % dans le secteur 1AUd,
- 60% dans le secteur 1AUe.

ARTICLE 1AU10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'un bâtiment est mesurée depuis

- le sol naturel existant avant la réalisation des travaux liés à l'opération en cas de remblai,
- le sol existant après la réalisation des travaux liés à l'opération en cas de déblai, jusqu'à l'égout de toiture ou jusqu'au point le plus haut en cas de toitures terrasse, ouvrages techniques, cheminée et autres superstructures exclus.

En cas de terrain en pente, la hauteur maximale est mesurée à partir du terrain naturel* au droit de la construction au point le plus haut, par section de 10 mètres, conformément au schéma ci-dessous.



Dans le secteur 1AUa, la hauteur maximale est fixée à quatorze mètres.

Dans le secteur 1AUb, la hauteur maximale des constructions est fixée à dix mètres.

Dans le secteur 1AUc la hauteur maximale des constructions est fixée à treize mètres.

Dans le secteur 1AUd, la hauteur maximale est fixée à quinze mètres.

Dans le secteur 1AUe, la hauteur maximale est fixée à quinze mètres

Excepté pour le secteur 1AUd, la hauteur maximale des annexes séparées de la construction principale est fixée à quatre mètres (4 m).

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas pour :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent,
- L'aménagement et l'extension d'une construction existante à condition que la hauteur reste inchangée

ARTICLE 1AU11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les projets d'architecture contemporaine utilisant des technologies nouvelles engendrant des économies d'énergie sont recommandés.

FAÇADES

Les façades des constructions seront en aspect enduit ou en pierres de pays en s'inspirant des matériaux et des teintes traditionnelles. Les enduits seront de ton pierre.

TOITURES

Pour les toitures à versants, la pente du toit doit être comprise entre 35 et 45°.

Des pentes inférieures pourront être admises pour des constructions à usage d'équipements ou d'activité, induisant des types de toitures spécifiques et adaptés, mais dont l'intégration dans le site devra être recherchée et argumentée.

La couverture des toitures aura un aspect de tuiles plates de terre cuite. Les couvertures d'aspect ardoise, zinc ou en verrière sont autorisées.

PERCEMENTS

Les caissons des volets roulants seront situés à l'intérieur de la construction, non visibles de l'espace public. Excepté en zone 1 AU d, les baies en toitures de type fenêtres de toit sont autorisées, sans que leur surface cumulée n'excède 15 % de la surface totale de la toiture.

Les châssis ou lucarnes de toiture auront une dimension et seront positionnés de manière à assurer un bon équilibre dans la perception de la toiture,

Les lucarnes rentrantes ou engagées sont autorisées dans la mesure où elles demeurent plus hautes que larges.

2 - AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Clôtures

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, quant à leur hauteur, leur couleur, leur style et leurs matériaux. La hauteur des éléments de clôture ainsi que leur type doivent s'adapter aux conditions particulières d'utilisation de gestion, d'exploitation ou de sécurité des installations, des constructions et des équipements existants ou autorisés dans le secteur considéré, tout en s'intégrant dans le paysage et dans la topographie du lieu.

Les clôtures seront d'une hauteur maximale de deux mètres. Pour des raisons de sécurité publique, en bordure des voies ouvertes à la circulation, la localisation et la hauteur des clôtures pourront être encadrées par la collectivité pour qu'elles ne constituent ni gêne ni danger.

Les portails d'accès doivent être de forme simple et droite et être de même hauteur que le reste de la clôture. Les couleurs du portail seront en harmonie avec la construction principale.

3 - DISPOSITIONS DIVERSES

Les citernes, les paraboles et les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

Les capteurs solaires seront de teinte sombre uniforme, y compris les supports et cadres visibles. Sur les toitures à pente, ils seront implantés sans saillie par rapport à la couverture et le plus près possible de la ligne d'égout. Sur les toitures terrasse, ils seront intégrés de façon à ne pas être visibles du domaine public.

Les coffrets des concessionnaires ainsi que les boîtes à lettres s'intégreront de façon harmonieuse dans la façade de la construction ou dans la composition de la clôture.

ARTICLE 1AU12 – STATIONNEMENT

1- PRINCIPES :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations sera assuré en dehors de la voie publique.

Il sera réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation, des aires de stationnement sur le terrain propre de l'opération et selon les normes fixées ci-après par le présent article.

Ces règles s'appliquent à toutes transformations ou changements de destination avec ou sans extension.

2- NOMBRE D'EMPLACEMENTS

Constructions destinées à l'habitation* :

Il sera créé 1 place de stationnement par logement pour les logements dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 55 m². Il sera créé 2 places de stationnement par logement pour les autres logements.

Pour les logements collectifs, 50 % au minimum des places de stationnement imposées devront être intégrés au volume de la construction.

Pour les résidences et foyers il sera exigé une place par chambre.

Ces règles ne s'appliquent pas pour toute extension d'une construction inférieure à 50 m² de surface de plancher* à condition qu'elle ne génère pas la création d'un nouveau logement.

Modalités d'application :

En cas d'impossibilité technique empêchant d'aménager le nombre de places de stationnement nécessaire au stationnement des véhicules sur l'unité foncière*, le constructeur devra :

- soit aménager ou faire aménager sur un autre terrain situé dans un rayon de trois cents mètres de celle-ci, les surfaces de stationnement qui lui font défaut,
- soit justifier de l'acquisition de places dans un parc privé ou en cours de réalisation et situé dans un rayon de trois cents mètres de l'unité foncière,
- soit obtenir une concession à long terme dans un parking public de stationnement existant ou dont la construction est prévue, situé dans un rayon de trois cents mètres de l'unité foncière,
- soit verser la participation financière à des opérations publiques de parking prévue aux articles L.123-1-2 du code de l'urbanisme.

Le constructeur doit apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places dans les délais de mise en service des constructions et que lesdites places soient effectivement affectées aux utilisateurs du bâtiment projeté, par un acte authentique soumis à publicité foncière ».

Normes de stationnement des véhicules non motorisés

Pour les opérations de logements de plus de 400 m² de surface de plancher* il sera prévu 1,5 m² minimum par logement et un local de 10 m² minimum.

Constructions à autre destination que l'habitation* :

Constructions destinées aux bureaux* :

Pour les constructions inférieures ou égales à 55 m² de surface de plancher*, il n'est pas fixé de règle.

Pour les constructions de plus de 55 m² de surface de plancher*, il sera créé 1 place de stationnement par tranche de 55 m².

Normes de stationnement des véhicules non motorisés

Pour les constructions supérieures ou égales à 100 m² de surface de plancher*, il sera créé au moins 1 m² par tranche de 100 m² de surface de plancher*.

Constructions destinées à l'artisanat* :

Il sera créé 1 place de stationnement par tranche de 55 m² de surface de plancher*.

Normes de stationnement des véhicules non motorisés

Pour les constructions supérieures ou égales à 100 m² de surface de plancher*, il sera créé au moins :

- 2 m² d'espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos par tranche entière de 100 m² de surface de plancher*.

Constructions destinées au commerce* :

Il sera exigé au moins une place de stationnement par établissement.

Pour les constructions supérieures à 100 m² de surface de plancher*, il sera créé au moins 1 place de stationnement par tranche de 20 m² de surface de plancher.

Pour les restaurants il sera créé 1 place de stationnement pour 10 m² de surface de plancher* de restaurant (calculés sur la salle de service).

Normes de stationnement des véhicules non motorisés

Pour les constructions supérieures ou égales à 100 m² de surface de plancher*, il sera créé au moins :

- 1 m² d'espace réservé et aménagé dans un local fermé pour le stationnement des vélos par tranche entière de 50 m² de surface de plancher*.

Pour les restaurants il sera créé 1 place de stationnement pour 10 m² de surface de plancher* de restaurant (calculés sur la salle de service).

Normes de stationnement des véhicules non motorisés

Pour les constructions supérieures ou égales à 100 m² de surface de plancher*, il sera créé au moins :

- 1,5 m² d'espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos par tranche entière de 100 m² de surface de plancher*.

Constructions destinées à l'hébergement hôtelier* :

Il sera créé une place de stationnement pour :

- 1 chambre d'hôtel

Normes de stationnement des véhicules non motorisés

Il sera créé dans un local fermé :

- au moins 1,5 m² d'espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos par tranche entière de 100 m² de surface de plancher*.

ARTICLE 1AU13 - ESPACES LIBRES – AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

Les espaces boisés classés, à conserver, à créer, à protéger, figurant au plan, sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du code l'urbanisme, qui garantit leur préservation intégrale ou leur remplacement par des plantations équivalentes.

Y sont interdits les défrichements, recouvrements par tout matériau imperméable. Les coupes et abattages d'arbres y sont soumis à autorisation.

Les projets définiront au plan masse, l'organisation des terrains : enseignes, entrée, stationnement, desserte de service, aire de manœuvre, stockage, espaces verts... Les plantations sont prévues pour ombrager les parkings, agrémenter les espaces d'accueil, masquer les stockages...

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement ou par des aires de jeux et de loisirs, seront végétalisés sur un minimum de 70% de leur superficie.

Les secteurs faisant l'objet d'un aménagement d'ensemble devront avoir au minimum 10 % de la surface totale de l'opération traitée en espaces verts communs aménagés et plantés.

Plantation en limite de propriété

Dans le cas où une limite de parcelle correspond à une limite de zone naturelle ou agricole, une haie d'arbustes et d'arbres d'espèces locales sera plantée de façon à constituer une lisière et assurer une transition harmonieuse avec le domaine naturel.

Il n'est pas fixé de règles pour les installations d'ouvrages de production d'électricité solaire installés sur le sol et leurs équipements connexes.

Les plantations existantes avant le dépôt du permis de construire et en dehors de l'emprise au sol du projet de construction, notamment les arbres de haute tige*, seront maintenues ou remplacées par des plantations d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques en nombre et en surface au moins équivalents.

Les aires de stationnement comportant plus de quatre emplacements seront plantées à raison d'un arbre de haute tige* au moins pour 50 m² de la superficie affectée à cet usage.

Dans les espaces paysagers végétalisés protégés au titre de l'article L. 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme repérés aux documents graphiques du règlement :

Les autorisations d'occupation du sol pourront être refusées si les travaux ou constructions projetées requièrent la coupe ou l'abattage d'arbres, végétaux ou éléments remarquables d'ordre culturel, historique, ou écologique ou sont de nature à porter atteinte au paysage naturel et à l'environnement.

En dehors des aménagements et constructions autorisés sous condition à l'article 1AU2, l'ensemble de la surface de ces espaces sera conservé en pleine terre.

Dans le périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation n°1 délimité sur les documents graphiques du règlement et présenté en pièce n°4 du dossier de PLU :

Les principes de paysagement définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation seront impérativement respectés.

ARTICLE 1AU.15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- Utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
- Utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie,... et des énergies recyclées
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

ARTICLE 1AU.16 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Toute construction ou installation nouvelle prévoira son raccordement au réseau de communication numérique.

CHAPITRE II : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE 2AU

La zone 2AU comprend un secteur 2AUelec qui correspond aux emprises des lignes Haute Tension.

ARTICLE 2AU.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation et utilisation du sol est interdite.

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

Aucune occupation ou utilisation du sol n'est soumise à des conditions particulières

ARTICLE 2AU.3 - ACCES ET VOIRIE

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AU.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AU.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions s'implanteront à une distance minimale de :

- 100 mètres de part et d'autre de l'axe de l'A104,
- 25 mètres de la RD 418 ;

Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement* ou en retrait d'un mètre minimum des autres voies.

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

Les constructions* peuvent être implantées sur les limites séparatives* ou en retrait.

En cas de retrait, la distance entre la construction* et la limite séparative* doit être égale à la moitié de la hauteur maximale* de la construction* sans être inférieure à :

- 4 mètres si la façade comporte des ouvertures ;
- 2,5 mètres si la façade est aveugle ou comporte des jours de souffrance ou une porte d'accès.

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

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE 2AU.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE 2AU.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règles.

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

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE 2AU.12 – STATIONNEMENT

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE 2AU.13 - ESPACES LIBRES – AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE 2AU.5 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE 2AU.16 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règles.

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE

CHAPITRE I : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE A

La zone A est destinée à l'accueil des activités agricoles. Elle comprend un secteur An correspondant aux espaces agricoles situés au sud-ouest de l'A104, secteur protégé au SCoT de Marne-Brosse- et Gondoire pour ses qualités paysagères ; aussi toute construction y est interdite.

ARTICLE A1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans toute la zone hors du secteur An

- Toute construction, reconversion ou installation qui n'est pas destinée à l'exploitation agricole et qui ne répond pas aux conditions fixées à l'article A2
- Les dépôts de véhicules
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- L'implantation, le stationnement, l'installation de caravane(s) à usage de résidence principale
- Les terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs
- Les aires d'accueil des gens du voyage
- Les habitations légères de loisirs*
- Toute construction ou installation dans la bande de protection des bois et forêts de plus de 100 ha représentée aux documents graphiques du règlement
- Dans une bande de 10 mètres de part et d'autre des cours d'eau, des milieux humides (bassins, mares, étangs) et des axes de ruissellement identifiés au document graphique complémentaire (pièce n°5.2.5 du dossier de PLU) :
  - Toute construction ou remblai susceptible de faire obstacle à l'écoulement
  - L'entreposage de matériel
  - Les affouillements et exhaussements de sol

Dans le secteur An

Toute construction est interdite.

ARTICLE A2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Dans toute la zone hors du secteur An

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole* à condition que leur inscription dans l'environnement soit particulièrement étudiée.
- Les constructions destinées à l'habitation* à condition que:
  - elles soient strictement nécessaires au fonctionnement de l'exploitation,
  - elles s'implantent en continuité ou à proximité immédiate des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U.,
  - elles utilisent le même accès routier que celui du bâtiment agricole.

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition que :
  - elles ne compromettent pas le caractère agricole de la zone,
  - leur inscription dans l'environnement soit particulièrement étudiée.
- Les installations classées* soumises à autorisation, à enregistrement ou à déclaration à condition qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ou au fonctionnement des exploitations agricoles.

ARTICLE A3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie* ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité ; cette voie avec ses carrefours devra présenter des caractéristiques suffisantes au regard de la circulation des engins de lutte contre l'incendie, de la sécurité des usagers de la voie publique et des engins agricoles.

ARTICLE A4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou extension* qui implique une utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable et alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées :

Toute construction ou installation devra, dans le respect des prescriptions du zonage d'assainissement de la commune :

- soit être raccordée au réseau public d'assainissement ;
- soit, à défaut de ce dernier, être équipée d'un assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.

b) Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les infiltrations d'eaux pluviales à proximité des fondations seront évitées.

DESSERTE TÉLÉPHONIQUE, ÉLECTRIQUE, TÉLÉDISTRIBUTION ET GAZ

Le raccordement des constructions aux réseaux téléphonique, électrique, télédistribution et gaz devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires.

ARTICLE A6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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

Le long de la RD418, les constructions s'implanteront à une distance minimum de 25 mètres.

Les constructions s'implanteront avec un retrait minimum de 100 mètres de l'axe de la RD 934.

ARTICLE A7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions s'implanteront sur les limites séparatives* de propriété ou en retrait.

En cas de retrait, la marge de reculement sera au moins égale à 5 mètres.

ARTICLE A8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 11 mètres pour les constructions destinées à l'activité agricole ;
- 8 mètres pour les autres constructions autorisées dans la zone.

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

ARTICLE A11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages. Elles devront prendre en compte dans la mesure du possible les objectifs du développement durable et la préservation de l'environnement

Les bâtiments de volume imposant, notamment les hangars agricoles, seront de couleur visant à minimiser leur impact visuel dans le paysage.

2 - AMÉNAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les clôtures seront constituées de haies vives d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques doublées ou non de grillage (vert foncé ou brun) maintenu par des piquets métalliques de la même tonalité.

3 - DISPOSITIONS DIVERSES

Les citernes, les paraboles et les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

Les capteurs solaires seront de teinte sombre uniforme, y compris les supports et cadres visibles. Sur les toitures à pente, ils seront implantés sans saillie par rapport à la couverture et le plus près possible de la ligne d'égout. Sur les toitures terrasse, ils seront intégrés de façon à ne pas être visibles du domaine public.

Les coffrets des concessionnaires ainsi que les boîtes à lettres s'intégreront de façon harmonieuse dans la façade de la construction ou dans la composition de la clôture.

ARTICLE A12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations sera assuré sur la parcelle, en dehors de la voie publique.

ARTICLE A13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

Paysagement des abords des constructions destinées à l'exploitation agricole* :

Une haie ou un bosquet composite, mélangeant arbres* de haut jet et arbustes d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques*, doit être maintenu, remplacé ou créé aux abords directs de la construction.

Sur les terrains en bordure des cours d'eau et des milieux humides (bassins, mares, étangs) :

Les arbres* existants seront maintenus ou remplacés par des arbres* d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques*. Les espèces à planter conseillées pour les parcelles en bordure de cours d'eau sont mentionnées dans la « liste des espèces locales » au « Titre V : Lexique » du présent document.

ARTICLE A15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- Utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
- Utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie,... et des énergies recyclées
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

ARTICLE A16 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle.

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

CHAPITRE I : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE N

La zone N correspond aux espaces naturels de la commune. Elle comprend deux Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) ainsi qu'un secteur rendu nécessaire par le passage des lignes Haute Tension :

- le secteur Ne destiné à l'accueil d'un équipement d'intérêt régional,
- le secteur Nl destiné à l'accueil d'équipements publics à vocation sportive et de loisirs
- Le secteur Nelec qui correspond à la traversée des lignes Haute Tension

ARTICLE N1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone

- Toute construction, reconversion ou installation qui n'est pas destinée à l'exploitation agricole et qui ne répond pas aux conditions fixées à l'article N2
- Les dépôts de véhicules
- Les terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs
- La reconstruction d'un bâtiment détruit ou démoli, suite à un sinistre ou non, n'est pas autorisée.
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- Les habitations légères de loisirs*
- L'implantation, le stationnement, l'installation de caravane(s) à usage de résidence principale
- Les aires d'accueil des gens du voyage
- Dans une bande de 10 mètres de part et d'autre des cours d'eau, des milieux humides (bassins, mares, étangs) et des axes de ruissellement identifiés au document graphique :
  - Toute construction ou remblai susceptible de faire obstacle à l'écoulement
  - L'entreposage de matériel
  - Les affouillements et exhaussements de sol

Dans le secteur Nelec

Toutes les occupations du sol qui ne sont pas autorisées à l'article 2.

ARTICLE N2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans l'ensemble de la zone

- Les constructions et les dispositifs nécessaires aux activités agricoles et forestières*, à condition qu'ils respectent l'équilibre du milieu.
- L'aménagement des constructions existantes à condition de respecter l'équilibre du milieu.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, à condition que leur inscription dans l'environnement soit particulièrement étudiée et qu'elles ne soient pas incompatibles avec la vocation naturelle du secteur.

Dans les secteurs Ne et Nl

- Les constructions destinées à l'habitation* à condition d'être destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des équipements.

Dans le secteur Nelec :
L'édification de pylônes et ouvrages, à condition qu'ils soient nécessaires au transport de l'énergie électrique comme les ouvrages électriques de haute et très haute tension.

.....

ARTICLE N3 - ACCES ET VOIRIE

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

Les caractéristiques des accès et des voiries doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

ARTICLE N4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou extension* qui implique une utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable et alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées :

Toute construction ou installation devra, dans le respect des prescriptions du zonage d'assainissement de la commune :

- Soit être raccordée au réseau public d'assainissement ;
- Soit, à défaut de ce dernier, être équipée d'un assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.

b) Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans le réseau collectif quand il existe tout en privilégiant la rétention et l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle.

Les infiltrations d'eaux pluviales à proximité des fondations seront évitées.

Si un rejet au réseau est nécessaire, les eaux pluviales seront régulées sur la parcelle afin de limiter le débit de leur rejet à 1 l/s/ha.

Pour les aires de stationnement de plus de 250 m², un équipement de prétraitement est exigé.

DESSERTE TÉLÉPHONIQUE, ÉLECTRIQUE, TÉLÉDISTRIBUTION ET GAZ

Le raccordement des constructions aux réseaux téléphonique, électrique, télédistribution et gaz devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires.

ORDURES MÉNAGÈRES

Toutes constructions engendrant des déchets ménagers devront avoir un local pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des différents déchets accessible depuis la voie publique.

ARTICLE N6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions s'implanteront à une distance minimale de :

- 100 mètres de part et d'autre de l'axe de l'A104,
- 25 mètres de la RD 418 ;
- 10 mètres par rapport aux autres voies,
- 10 mètres par rapport aux berges de la Marne et du ru de la Gondoire.

Dans les secteurs Ne et Nl

Les constructions s'implanteront soit à l'alignement* des voies* et emprises publiques, soit avec un retrait minimum de 1 mètre.

ARTICLE N7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions s'implanteront sur les limites séparatives* ou en retrait.

En cas de retrait, la marge de recul* sera au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum de 6 mètres.

ARTICLE N8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règles

ARTICLE N9 - EMPRISE AU SOL

Dans toute la zone hors secteurs Ne et Nl

Il n'est pas fixé de règle.

Dans les secteurs Nl

L'emprise au sol est fixée à 10% de l'unité foncière

Dans le secteur Ne

L'emprise au sol est fixée à 30% de l'unité foncière

ARTICLE N10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans toute la zone hors secteurs Ne et Nl

Il n'est pas fixé de règle.

Dans les secteurs Ne et Nl

La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres.

ARTICLE N11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les projets d'architecture contemporaine utilisant des technologies nouvelles engendrant des économies d'énergie sont recommandés.

2 - AMÉNAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Clôtures

La hauteur de la clôture n'excédera pas 2 mètres.

3 - DISPOSITIONS DIVERSES

Les citernes, les paraboles et les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

Les capteurs solaires seront de teinte sombre uniforme, y compris les supports et cadres visibles. Ils seront intégrés de façon à ne pas être visibles du domaine public ou participeront à l'architecture du projet.

Les coffrets des concessionnaires ainsi que les boîtes à lettres s'intégreront de façon harmonieuse dans la façade de la construction ou dans la composition de la clôture.

ARTICLE N12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations sera sur la parcelle, en dehors de la voie publique.

ARTICLE N13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

Espaces Boisés Classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme et repérés sur les documents graphiques, pièce n°5 du dossier de PLU

Les Espaces Boisés Classés sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

Sur les terrains en bordure des cours d'eau et des milieux humides (bassins, mares, étangs) :

Les arbres* existants doivent être maintenus ou remplacés par des arbres* d'essence locale et adaptée. Les espèces à planter conseillées pour les parcelles en bordure de cours d'eau sont mentionnées dans la « liste des espèces locales » au « Titre V : Lexique » du présent document.

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

ARTICLE N15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- Utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;

- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
- Utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie,... et des énergies recyclées
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

ARTICLE N16 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

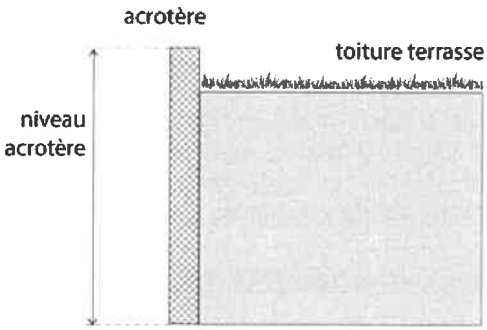
Toute construction ou installation nouvelle prévoira son raccordement au réseau de communication numérique.

TITRE VI : LEXIQUE

DEFINITIONS

ACROTERE

L'acrotère correspond à la partie supérieure d'un mur réalisée dans le cas de toitures terrasses ou à l'extrémité et au sommet d'un fronton ou d'un pignon*.



ALIGNEMENT

L'alignement est la limite séparative entre une unité foncière et une voie ou emprise publique.

ANNEXES A LA CONSTRUCTION PRINCIPALE

Les annexes sont les constructions en dur non destinées à l'habitation ou aux activités.
Il s'agit des constructions de faible dimension ayant un caractère accessoire et une affectation complémentaire au regard de la destination de la construction principale (abri de jardin, cellier, remise, garage, local de stockage des déchets, local à vélos,...).
Les constructions annexes ne communiquent pas avec la construction principale.

AMENAGEMENT D'UNE CONSTRUCTION

L'aménagement ne génère pas d'agrandissement de la surface de plancher existante d'un bâtiment et ne change pas sa volumétrie.

EXTENSION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

L'extension est l'agrandissement de la surface de plancher existante d'un bâtiment. Elle peut se faire par surélévation* d'un bâtiment existant ou par agrandissement de la surface au sol.

ARBRE DE HAUTE TIGE

Un arbre est dit de "haute tige" ou de « haut jet » dès lors que son tronc mesure plus de 1,60 mètre de hauteur.

ARCHITECTURE CONTEMPORAINE

L'architecture contemporaine représente un type de construction spécifique et reconnaissable, caractérisé par l'emploi de matériaux industriels (acier, verre, béton...) ou de matériaux traditionnels (briques, bois, pierres...) dépourvus d'ornementation et assemblés de manière à former des volumes géométriques simples librement disposés dans l'espace.

BANDE CONSTRUCTIBLE

La bande constructible délimite une largeur de terrain mesurée depuis l'alignement* dans laquelle est autorisée l'édification des constructions principales.
Seules les piscines privées découvertes et les annexes* dans la limite de surface fixée par le règlement pourront être réalisées à l'extérieur de la bande constructible.

COMBLE

Le comble est la superstructure d'un bâtiment, qui comprend sa charpente et sa couverture. Par extension, on appelle également comble le volume compris entre le plancher haut du dernier niveau et la toiture du bâtiment.

CONSTRUCTION

Tous bâtiments et assemblage solide de matériaux, quelle que soit sa fonction, même les constructions ne comportant pas de fondations (article L. 421-1 du code de l'urbanisme), indépendamment de la destination ;
Tous travaux, installations, ouvrages qui impliquent une implantation au sol, une occupation du sous-sol ou en surplomb du sol.

DESTINATIONS DES LOCAUX

Pour la détermination de la destination d'un ensemble de locaux présentant par leurs caractéristiques une unité de fonctionnement et relevant d'un même gestionnaire, il est tenu compte exclusivement de la destination principale de ces locaux, sous réserve des dispositions particulières précisées ci-après (logements de fonction, ateliers d'artistes, entrepôts, artisanat...).

Construction destinée à l'habitation

Cette destination comprend tous les logements, y compris les logements de fonction et les chambres de service.
Est considéré comme un logement tout local assurant une autonomie et une intimité minimale de vie au travers d'un équipement comprenant des sanitaires complets (toilettes, WC), d'un bloc cuisine, ainsi qu'une porte d'accès séparée dotée d'un verrou de sûreté.
Les ateliers utilisés par des artistes résidant sur place sont considérés comme des annexes* à l'habitation à condition que la surface de plancher destinée à l'habitation proprement dite soit au moins égale à 50 % de la surface de plancher occupée par les artistes.

Construction destinée à l'hébergement hôtelier

Cette destination comprend les établissements commerciaux d'hébergement classés de type hôtels et résidences de tourisme définies par l'arrêté du 14 février 1986 ou tout texte qui s'y substituera.

Construction destinée aux bureaux

Cette destination comprend les locaux et annexes* dépendant d'organismes publics ou privés ou de personnes physiques et où sont exercées des fonctions telles que : direction, gestion, études, conception, informatique, recherche et développement. Les professions libérales sont incluses dans cette catégorie.

Construction destinée au commerce

Cette destination comprend les locaux affectés à la vente de produits ou de services et accessibles à la clientèle, et leurs annexes* (à l'exception des locaux relevant de la destination artisanat définie ci-après). Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface totale.

Construction destinée à l'artisanat

Cette destination comprend les locaux et leurs annexes* où sont exercées des activités de fabrication artisanale de produits, vendus ou non sur place. Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface totale.

Construction destinée à l'industrie

Cette destination comprend les locaux principalement affectés à la fabrication industrielle de produits. Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface totale.

Construction destinée à l'exploitation agricole ou forestière

Cette destination comprend les locaux et leurs annexes* où sont exercées les activités liées à l'exploitation agricole et forestière. Sont assimilés à cette destination tous locaux d'entreposage liés à l'activité agricole et forestière sans restriction de surface. Il s'agit également des locaux où sont exercées par un exploitant agricole, des activités dans le prolongement de l'acte de production ou support pour l'exploitation.

Une exploitation agricole est une activité économique dirigée par un exploitant mettant en valeur un terrain disposant au moins de moitié de la surface minimum d'installation correspondant au type de culture pratiquée telle que définie par l'arrêté préfectoral n°01022 révisant le schéma directeur départemental des structures agricoles du Val d'Oise.

Construction destinée à la fonction d'entrepôt

Cette destination comprend les locaux d'entreposage et de reconditionnement de produits ou de matériaux. Sont assimilés à cette destination tous locaux d'entreposage liés à une activité industrielle, commerciale ou artisanale lorsque leur taille représente plus de 1/3 de la surface totale, et de façon plus générale tous locaux recevant de la marchandise ou des matériaux non destinés à la vente aux particuliers dans lesdits locaux.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Elles recouvrent les destinations correspondant aux catégories suivantes :

- Les locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux qui accueillent le public
- Les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transports, postes, fluides, énergie, télécommunications,...)
- Les constructions et installations techniques nécessaires aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets, centres cuiseurs...) ;
- Les équipements de superstructures :
    - Crèches et haltes garderies ;
    - Établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire ;
    - Établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche, et d'enseignement supérieur ;
    - Établissements pénitentiaires ;
    - Établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche), cliniques, dispensaires, centres de court et moyen séjour, résidences médicalisées...),
    - Établissements d'action sociale ;
    - Résidences sociales ;
    - Établissements culturels et salles de spectacle spécialement aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles de variétés ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique ;
    - Établissements sportifs à caractère non commercial ;
- Les lieux de culte ;
- Les parcs d'exposition ;
- Les locaux destinés à héberger des entreprises dans le cadre d'une politique de soutien à l'emploi (hôtels d'activité, pépinières, incubateurs) ;
- Les " points-relais " d'intérêt collectif pour la distribution des marchandises ;
- Les ambassades, consulats, légations, organisations internationales publiques et institutions supérieures de l'État.

EGOUT DU TOIT

L'égout du toit est la limite ou ligne basse d'un pan de couverture.

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction.
L'emprise au sol des constructions règlementée à l'article 9 concerne les constructions de toute nature, y compris les constructions annexes.

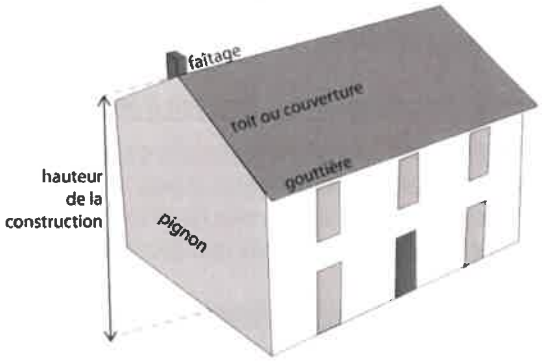
EMPRISE PUBLIQUE

L'emprise publique correspond à un espace public qui ne peut être considéré comme une voie (publique ou privée). Le terrain d'assiette d'une construction peut ainsi jouxter, non seulement une voie ou une autre propriété privée, mais également une emprise publique.

Constituent ainsi des emprises publiques les voies ferrées, les lignes de métro et tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les bâtiments universitaires et leurs dépendances, les enceintes pénitentiaires...

FAITAGE :

Le faîtage correspond au sommet des pans d'une toiture.



HABITATIONS LEGERES DE LOISIR

Constructions à usage d'habitation démontables ou transportables, destinées à l'occupation temporaire ou saisonnière et dont la gestion et l'entretien sont organisés et assurés de manière permanente.

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Il s'agit de la hauteur maximale des constructions définie par la différence d'altitude entre la partie la plus élevée de la construction ou de l'ouvrage et le terrain naturel*.

En cas de terrain en pente, la mesure sera prise par sections nivelées de 10 mètres de longueur dans le sens de la pente.

Ne sont pas pris en compte pour définir cette hauteur :

- les balustrades et garde-corps à claire voie
- la partie ajourée des acrotères
- les pergolas
- les souches de cheminée
- les locaux techniques de machineries d'ascenseur
- les accès aux toitures-terrasse.

INSTALLATIONS CLASSEES ou INSTALLATIONS CLASSEES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT (ICPE)

Les installations qualifiées de dangereuses, incommodes ou insalubres sont répertoriées dans une nomenclature établie par décret au conseil d'état. La réglementation relative aux installations classées est fixée par la loi n° 76-663 du 19 juillet 1976 et le décret n° 77-1133 21 septembre 1977. Cette loi a pour objet de soumettre à des conditions particulières de salubrité ou de sécurité, l'exploitation d'une activité en raison de son caractère dangereux, incommode ou insalubre. Elle classe ces installations dans en deux types : les installations classées soumises à déclaration et les installations classées soumises à autorisation. Ces dispositions sont complétées par la loi n°92-646 du 13 juillet 1992 sur l'élimination des déchets, le décret n°93-742 du 29 mars 1993 sur l'eau, ainsi que des directives du Conseil des Communautés Européennes, notamment la directive n°82/501 du 24 juin 1982 dite "directive Seveso".

JOUR DE SOUFFRANCE

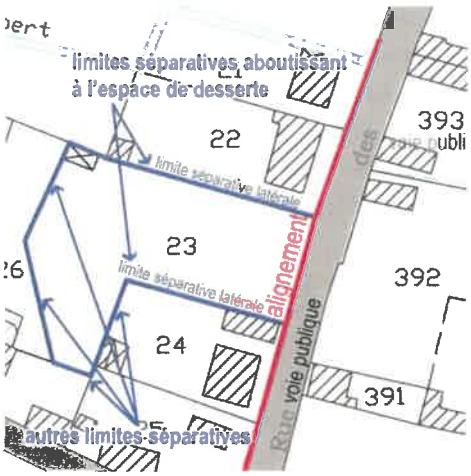
Un jour de souffrance est une ouverture haut placée et de petite dimension ou une baie à verre dormant (fixe) opaque ou translucide qui laisse seulement passer la lumière et n'autorise pas le regard chez autrui.

LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

Il s'agit des limites de la propriété autres que celles situées en bordure des voies* publiques ou privées* (alignement*).

Elles se composent :

- des deux limites séparatives aboutissant à l'espace de desserte (limites séparatives latérales).
- des autres limites séparatives situées en fond de parcelles et délimitant la propriété.



MANSART (COMBLE OU TOITURE À LA MANSART)

Comble dont chaque versant est formé de deux pans, le terrasson et le brisis, dont les pentes sont différentes, ce qui permet d'établir un étage supplémentaire dans le volume de la toiture.

MARGE DE RECUL

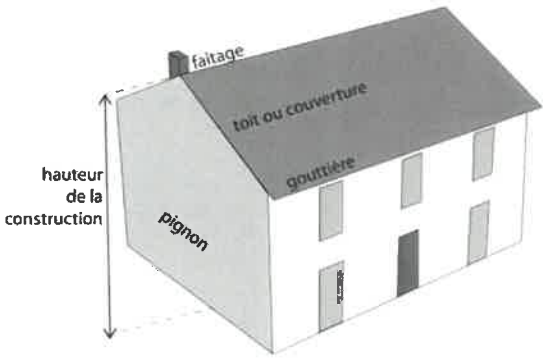
Il s'agit de la distance séparant la construction des limites séparatives*. Cette marge fixée par le règlement se calcule par rapport soit au mur de façade, soit à l'aplomb des saillies. Pour les bâtiments ne comportant pas de parois (hangars, abris sur poteaux...) la marge de reculement se calcule par rapport à l'aplomb de la toiture. La distance minimale est applicable à toute construction ou ouvrage soumis à autorisation d'utilisation du sol (piscine, socle de pylône en maçonnerie...) à l'exception des ouvrages unidimensionnels ou à claire voie (poteaux, pylônes, antennes...).

PAREMENT :

Le parement correspond à la face d'un élément de construction conçue pour rester apparente, qui peut faire l'objet de nombreux traitements mécaniques ou chimiques.

PIGNON et MUR PIGNON :

Le pignon est la partie supérieure et triangulaire d'un mur qui supporte la charpente du toit. Dans l'acception moderne, le mur pignon est souvent situé comme mur mitoyen en opposition au mur de façade principale dans la rue. Il peut également constituer une des façades principales sur la rue.



SURELEVATION

La surélévation est une extension* d'un bâtiment existant sur l'emprise au sol* totale ou partielle de celui-ci. Elle consiste à déposer la toiture existante à rehausser les murs périphériques et à réaliser une nouvelle toiture.

SURFACE DE PLANCHER

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

UNITE FONCIERE

Terrain correspondant au bien foncier constitué par toute parcelle ou ensemble de parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

SUPERFICIE DU TERRAIN

La superficie prise en compte pour déterminer le droit à construire (superficie, implantation ...) est celle de l'unité foncière*.

TERRAIN NATUREL

Il s'agit du niveau du terrain tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la construction.

VERANDA

Galerie couverte en construction légère, c'est-à-dire non fondée, rapportée en saillie le long d'une façade, pouvant être fermée pour servir de serre, de jardin d'hiver ...

VOIES

Il s'agit de toutes les voies ouvertes à la circulation, privées ou publiques : rues, routes, chemin, voies piétonnes, voies cyclables, places ou espaces de stationnement publics.

LISTE DES ESPECES EXOTIQUES ENVAHISSANTES

La présente liste expose les espèces exotiques envahissantes valables pour l'Île-de-France. A la différence de la liste précédente, il s'agit d'une liste exhaustive des taxons invasifs.

Cette liste a été constituée d'après FILOCHE S., RAMBAUD M., AUVERT S., BEYLOT A., HENDOUX F. Catalogue de la flore vasculaire d'Ile-de-France (rareté, protections, menaces et statuts). Version simplifiée 1a / avril 2011. Paris : Conservatoire botanique national du Bassin parisien, 2011. 114 p..

Nom scientifique	Nom commun	Caractère invasif
Reynoutria japonica Houtt.	Renouée du Japon	Taxons invasifs, à distribution généralisée dans les milieux naturels non ou faiblement perturbés potentiellement colonisables, dominants ou co-dominants dans ces milieux et ayant un impact (avéré ou supposé) important sur l'abondance des populations et les communautés végétales envahies
Reynoutria x bohemica Chrtek & Chrtkova	Renoué de Bohème	
Robinia pseudoacacia L.	Robinier faux-acacia	
Ailanthus altissima (Mill.) Swingle	Ailante glanduleux	Taxons localement invasifs, n'ayant pas encore colonisé l'ensemble des milieux naturels non ou faiblement perturbés potentiellement colonisables, dominants ou co-dominants dans ces milieux et ayant un impact (avéré ou supposé) important sur l'abondance des populations et les communautés végétales envahies
Elodea nuttalii (Planch.) H.St.John	Elodée à feuilles étroites	
Heracleum mantegazzianum Sommier & Levier	Berce du Caucase	
Hydrocotyle ranunculoides L.f.	Hydrocotyle fausse-renoncule	
Lemna minuta Kunth	Lentille d'eau minuscule	
Prunus serotina Ehrh.	Cerisier tardif	
Acer negundo L.	Erable negundo	Taxons exotiques se propageant dans les milieux non patrimoniaux fortement perturbés par les activités humaines (bords de routes, cultures, friches, plantations forestières, jardins) ou par des processus naturels (friches des hautes grèves des grandes vallées)
Amaranthus hybridus L.	Amarante hybride	
Artemisia verlotiorum Lamotte	Armoise des frères Verlot	
Aster lanceolatus Willd.	Aster à feuilles lancéolées	
Aster novi-belgii L.	Aster de Virginie	
Aster x *salignus* Willd.	Aster à feuilles de saule	
Buddleja davidii Franch.	Buddleia du père David	
Conyza canadensis (L.) Cronquist	Vergerette du Canada	
Conyza sumatrensis (Retz.) E.Walker	Vergerette de Sumatra	
Duchesnea indica (Andrews) Focke	Fraisier d'Inde	
Erigeron annuus (L.) Desf.	Vergerette annuelle	

Galega officinalis L.	Sainfoin d'Espagne	
Helianthus tuberosus L.	Topinambour	
Impatiens parviflora DC.	Balsamine à petites fleurs	
Juncus tenuis Willd.	Jonc grêle	
Oenothera biennis L.	Onagre bisannuelle	
Oenothera glazioviana Micheli	Onagre à sépales rouges	
Parthenocissus inserta (A.Kern.) Fritsch	Vigne-vierge commune	
Phytolacca americana L.	Raisin d'Amérique	
Senecio inaequidens DC.	Séneçon du Cap	
Solidago canadensis L.	Solidage du Canada	
Solidago gigantea Aiton	Solidage glabre	
Ambrosia artemisiifolia L.	Ambroisie à feuilles d'Armoise	Taxons invasifs émergents dont l'ampleur de la propagation n'est pas connue ou reste encore limitée, présentant ou non un comportement invasif (peuplements denses et tendance à l'extension géographique rapide) dans une localité et dont le risque de prolifération a été jugé fort par l'analyse de Weber & Gut ou cités comme invasives avérées dans un territoire géographiquement proche
Azolla filiculoides Lam.	Azolla fausse-fougère	
Bidens frondosa L.	Bident à fruits noirs	
Crassula helmsii (Kirk) Cockayne	Crassule de Helms	
Egeria densa Planch.	Elodée dense	
Elodea canadensis Michx.	Elodée du Canada	
Epilobium ciliatum Raf.	Epilobe cilié	
Impatiens balfouri Hook.f.	Balsamine de Balfour	
Impatiens capensis Meerb.	Balsamine du Cap	
Impatiens glandulifera Royle	Balsamine de l'Himalaya	
Lagarosiphon major (Ridl.) Moss	Grand lagarosiphon	
Ludwigia grandiflora (Michx.) Greuter & Burdet	Jussie à grandes fleurs	
Ludwigia peploides (Kunth) P.H.Raven	Jussie	
Mahonia aquifolium (Pursh) Nutt.	Mahonia faux-houx	
Myriophyllum aquaticum (Vell.) Verdc.	Myriophylle aquatique	
Prunus laurocerasus L.	Laurier-cerise	
Reynoutria sachalinensis (F.Schmidt) Nakai	Renouée de Sakhaline	
Rhododendron ponticum L.	Rhododendron des parcs	

LISTE DES ESSENCES LOCALES

Le présent règlement fait référence, notamment à l'article 13, aux essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques à planter préférentiellement dans les jardins pour qualifier l'environnement végétal des constructions et préserver le caractère local.

Ces essences sont détaillées dans la liste illustrée présentée pages suivantes.

Il est souhaitable d'éviter de planter des essences banalisantes ou nuisibles :

- Les Thuya, le Laurier du Portugal, le Cotoneaster très banalisant pour le territoire car utilisé partout uniformément, sans identité spécifique
- La plantation de Buddleia, d'Herbe de la Pampa, de Phylostachis (espèce de bambou) ou de Renouée du Japon (*Reynoutria Japonica*) car il s'agit de plantes envahissantes dont le développement, y compris sur les parcelles voisines, sera difficile à contrôler par la suite

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

- Acer pseudoplatanus (érable sycomore)
- Alnus glutinosa (aulne glutineux)
- Cornus sanguinea (cornouiller sanguin)
- Corylus avellana (coudrier / noisetier)
- Euonymus europaeus (fusain d'Europe)
- Fraxinus excelsior (frêne commun)
- Prunus avium (merisier)
- Quercus pedonculata (chêne pédonculé)
- Salix alba (saule blanc)
- Salix caprea (saule marsault)
- Salix cinerea (saule cendré)
- Salix purpurea (saule pourpre)
- Sambucus nigra (sureau noir)
- Sambucus nigra (sureau à grappes)
- Tilia cordata (tilleul à petites feuilles)
- Viburnum opulus (viorne obier)

nom commun	nom latin	taille	mois de floraison	biodiversité	couL fleurs
Aubépine à deux styles	*Crataegus laevigata*	3m	IV/V	mellifère et favorable aux oiseaux	blanc
Aubépine à un style	*Crataegus monogyna*	10m	V/VI	non	blanc
Callune fausse-Bruyère	*Calluna vulgaris*	1m	VII/IX	mellifère	rose
Camérisier à balais	*Lonicera xylosteum*	2m	V/VI	non	jaunâtre
Cassissier	*Ribes nigrum*	2m	IV/V	non	vert-rouge
Charme	*Carpinus betulus*	25m	IV/V	non	vert
Clématite brûlante	*Clematis flammula*	3m	VII/IX	non	blanc
Cornouiller mâle	*Cornus mas*	6m	II/IV	non	jaune
Cornouiller sanguin	*Cornus sanguineum*	5m	V/VII	non	blanc
Daphné Lauréole	*Daphne laureola*	1m	II/III	non	vert
Eglantier rouillé	*Rosa rubiginosa*	3m	VI/VII	non	rose
Erable champêtre	*Acer campestre*	15m	IV/V	non	vert-jaune
Framboisier sauvage	*Rubus idaeus*	2m	V/VIII	utile à la faune	blanc
Fusain d'Europe	*Euonymus europaeus*	5m	V/VI	non	vert-brun
Genévrier commun	*Juniperus communis*	5-10m	V/VI	non	discrète
Griottier	*Prunus cerasus*	10m	IV/V	non	blanc
Gros. à maquereaux sauvage	*Ribes uva-crispa*	1.5m	III/IV	non	vert, rouge
Groseiller rouge sauvage	*Ribes rubrum*	2m	III/IV	non	vert-jaune
Hêtre	*Fagus sylvatica*	40m	IV/V	utile à la faune	vert
Houblon	*Humulus lupulus*	5m	VI/IX	non	vert-jaune
Houx commun	*Ilex aquifolium*	20m	V/VI	non	blanc
Laurier noble ou sauce	*Laurus nobilis*	8m	III/V	non	blanchâtre
Merisier	*Prunus avium*	25m(croissance rapide)	IV/V	non	blanc
Mûrier des haies	*Rubus fruticosus (sens large)*	3m	VI/VIII	utile à la faune et mellifère	blanc/ ros.
Nerprun purgatif	*Rhamnus catharlica*	5m	V/VI	favorable aux oiseaux	jaunâtre
Noisetier	*Corylus avellana*	10m	II/III	utile à la faune	jaune
Prunellier	*Prunus spinosa*	5m	III/IV	mellifère	blanc
Rosier agreste	*Rosa agrestis*	3m	VI/VII	non	blanc
Rosier des champs	*Rosa arvensis*	2m	VI/VII	non	blanc
Rosier des chiens	*Rosa canina*	5m	V/VII	non	rose pâle
Saule des vanniers	*Salix viminalis*	10m	IV	non	jaune
Saule pourpre	*Salix purpurea*	6m	III/IV	non	rouge
Sureau noir	*Sambucus nigra*	10m	VI/VII	utile à la faune	crème
Tremble	*Populus tremula*	20m(croissance rapide)	III/IV	non	verdâtre
Troëne vulgaire	*Ligustrum vulgare*	3m	VI/VII	mellifère	blanc
Vigne blanche	*Clematis vitalba*	20m	VI/VIII	non	crème
Viorne obier sauvage	*Viburnum opulus*	4m	V/VI	non	blanc

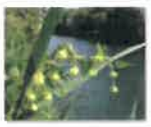
Acer campestre

Calluna Vulgaris

Daphne laureola

euonymus Europaeus

Fagus sylvatica


Humulus_lupulus

Ilex_aquifolium

Juniperus-communis

laurus nobilis

Ligustrum vulgare

Lonicera_xylesteum

Populus.tremula

Populus.tremula1

Prunus_avium

Prunus_avium2

Prunus_cerasus

Prunus_spinosa

Rhamnus catharticus

Rhamnus catharticus1

Ribes nigrum

Ribes_nigrum2

Ribes_rubrum

Ribes-uva-crispa-total

Rosa arvensis

Rosa arvensis2

Rosa canina

Rosa_agrestis

rosa-rubiginosa

Rubus fruticosus (sens large)

Rubus_idaeus

Salix viminalis

Sambucus_nigra

Sambucus_nigra1

sambucus_nigra2

Viburnum-opulus

TITRE VII : ELEMENTS DE PATRIMOINE A PROTEGER ET METTRE EN VALEUR

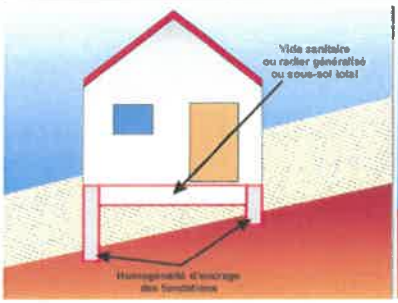
ELEMENTS DU PATRIMOINE BATI A PROTEGER

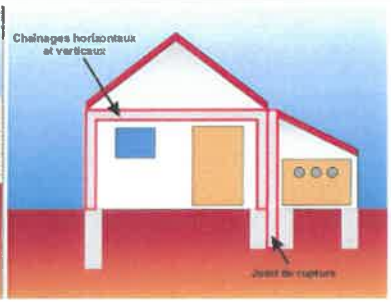
Les éléments du patrimoine bâti repérés aux documents graphiques, pièce n°5-2 du dossier de PLU, au titre de l'article L. 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme sont les suivants :

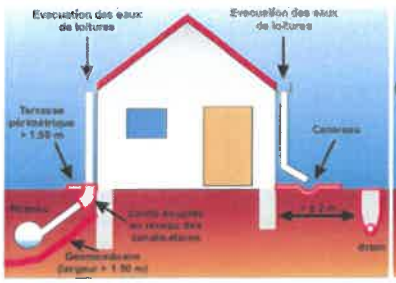
	Bâtiments protégés	Adresses
1	Eglise Saint-Jean-Baptiste	place de l'Eglise
2	Château de Saint-Thibault-des-Vignes	3 place de l'Eglise
3	Mairie de Saint-Thibault-des-Vignes	place de l'Eglise
4	Maison à pans de bois	2 place de l'Eglise
5	Maison et muret remarquable	3 rue de Lagny
6	Ancien corps de ferme	12 rue de Lagny
7	Ensemble de deux maisons	14 rue de Lagny
8	Maison particulière	17 rue de Lagny
9	Maison du début XXème	33 rue de Lagny
10	Maison du début XXème	35 rue de Lagny
11	Maison du début XXème	37 rue de Lagny
12	Maison et muret	39 rue de Lagny
13	Maison et muret	41 rue de Lagny
14	Maison	49 rue de Lagny
15	Maison	58 rue de Lagny
16	Maison	72 rue de Lagny
17	Maison	70 rue de Lagny
18	Maison du début XXème	64 rue de Lagny
19	Maison de type ferme traditionnelle	rue de Torcy
20	Maison	ruelle des dames Maures
21	Maison	8 rue de Gouvernes
22	Maison contemporaine	16 rue de la Sente Verte
23	Villa	9 avenue des Joncs
24	Centre de formation des Compagnons du devoir	route de Guermantes

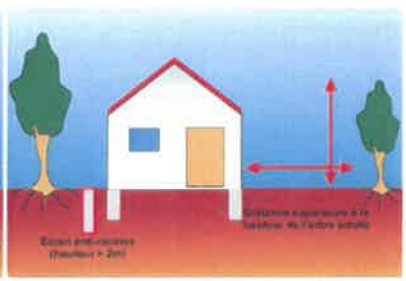
TITRE VIII : ANNEXES

ANNEXE : PRINCIPALES MESURES PREVENTIVES PRECONISEES POUR CONSTRUIRE SUR UN SOL SUJET AU PHENOMENE DE RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES









Préciser la nature du sol

Avant de construire, il est recommandé de procéder à une reconnaissance de sol dans la zone d'aléa figurant sur la carte de retrait-gonflement des sols argileux (consultable sur le site www.argiles.fr) qui traduit un niveau de risque plus ou moins élevé selon l'aléa.

Une telle analyse, réalisée par un bureau d'études spécialisé, doit vérifier la nature, la géométrie et les caractéristiques géotechniques des formations géologiques présentes dans le proche sous-sol afin d'adapter au mieux le système de fondation de la construction.

Si la présence d'argile est confirmée, des essais en laboratoire permettront d'identifier la sensibilité du sol au retrait-gonflement.

Réaliser des fondations appropriées

- Prévoir des fondations continues, armées et bétonnées à pleine fouille, d'une profondeur d'ancrage de 0,80 m à 1,20 m en fonction de la sensibilité du sol.
- Assurer l'homogénéité d'ancrage des fondations sur terrain en pente (l'ancrage aval doit être au moins aussi important que l'ancrage amont).
- Eviter les sous-sols partiels, préférer les radiers ou les planchers porteurs sur vide sanitaire aux dallages sur terre-plein.

Consolider les murs porteurs et désolidariser les bâtiments accolés

- Prévoir des chainages horizontaux (haut et bas) et verticaux (poteaux d'angle) pour les murs porteurs.
- Prévoir des joints de rupture sur toute la hauteur entre les bâtiments accolés fondés différemment ou exerçant des charges variables.

Eviter les variations localisées d'humidité

- Éviter les infiltrations d'eaux pluviales (y compris celles provenant des toitures, des terrasses, des descentes de garage...) à proximité des fondations ;
- Assurer l'étanchéité des canalisations enterrées (joints souples au niveau des raccords) ;
- Eviter les pompages à usage domestique ;
- Envisager la mise en place d'un dispositif assurant l'étanchéité autour des fondations (trottoir périphérique anti-évaporation géomembrane...) ;
- En cas d'implantation d'une source de chaleur en sous-sol, préférer le positionnement de cette dernière le long des murs intérieurs.

Prendre des précautions lors de la plantation d'arbres

- Eviter de planter des arbres avides d'eau (saules pleureurs, peupliers ou chênes par exemple) à proximité ou prévoir la mise en place d'écrans anti-racines.
- Procéder à un élagage régulier des plantations existantes.
- Attendre le retour à l'équilibre hydrique du sol avant de construire sur un terrain récemment défriché.

Source : BRGM