

## Dispositions applicables aux zones à urbaniser

### ZONE 1AU

La zone à urbaniser 1AU comprend des orientations d'aménagement et de programmation présentées dans le dossier du PLU et délimitées 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 les OAP.

## I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

### 1AU I.1 - Affectation des sols et destination des constructions autorisées

Sont autorisées les destinations et les sous-destinations suivantes :

*Dans les secteurs 1AUa*

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS
Habitation	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Logement</li> <li>• Hébergement</li> </ul>
Commerce et activité de services	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Artisanat et commerce de détail</li> <li>• Restauration</li> <li>• Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</li> <li>• Hébergement hôtelier et touristique</li> </ul>
Équipements d'intérêt collectif et services publics	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées</li> <li>• Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</li> <li>• Salles d'art et de spectacles</li> <li>• Autres équipements recevant du public</li> <li>• Parc de stationnement mutualisé</li> </ul>
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bureau</li> <li>• Cuisine dédiée à la vente en ligne</li> </ul>

*Dans les secteurs 1AUb et 1AUc*

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS
Habitation	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Logement</li> <li>• Hébergement</li> </ul>
Commerce et activité de services	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Artisanat et commerce de détail</li> <li>• Restauration</li> <li>• Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</li> </ul>

*Dans les secteurs 1AUd*

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS
Commerce et activité de services	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Artisanat et commerce de détail</li> <li>• Restauration</li> <li>• Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</li> </ul>
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Industrie</li> <li>• Entrepôt</li> <li>• Bureau</li> <li>• Cuisine dédiée à la vente en ligne</li> </ul>

## 1AU I.2 - Affectation des sols et destination des constructions autorisées sous conditions

Sont autorisés sous conditions particulières :

### *Dans les secteurs 1AUa*

- les constructions à destination d'activité de bureaux à condition qu'elles soient compatibles avec un aménagement cohérent du secteur,
- 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 les secteurs 1AUa, 1AUb et 1AUc*

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.

- 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 10 à 300 mètres situées 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 1AUd***

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.

- Les installations classées pour la protection de l'environnement et l'aménagement et l'extension des installations classées existantes seront 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.

#### **Mixité fonctionnelle et sociale**

##### ***Dans les secteurs 1AUa, 1AUb et 1Uc***

En application de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme, le changement de destination des rez-de-chaussée à usage de commerces ou de bureaux pour les transformer en habitation, identifiés aux documents graphiques du règlement, est interdit.

Toutefois, le changement de destination de commerce ou de bureau pourra être autorisé pour :

- La réalisation d'un équipement collectif communal ou intercommunal
- La création ou extension activités commerciales

Concernant la mixité sociale, la création de logements sociaux dans ces secteurs est définie dans l'OAP n°1 « ZAC du Centre Bourg ».

Au global, ces secteurs devront comporter au minimum 25% de logements locatifs sociaux reconnus comme tels par la législation en vigueur.

## 1AU I.3 - Affectation des sols et destination des constructions interdites

Sont interdites les affectations des sols et les constructions suivantes :

### *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 1Uc*

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

### *Dans les secteurs 1AUd*

- 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

## II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### 1AU II.1 - Qualité du cadre de vie

#### II.1.1 - Espaces verts

*Dans l'OAP 1 (secteurs : 1AUa, 1AUb, 1AUC)*

Il existe deux types d'espaces verts :

- les espaces verts de pleine terre, c'est-à-dire sans structure en sous-sol,
- les espaces verts éco-aménagés, avec un minimum de 70 centimètres d'épaisseur de sol fertile, mais qui peuvent se trouver sur un parking en sous-sol par exemple.

Les ouvrages souterrains (réseaux divers, canalisations...) ne sont pas de nature à déqualifier un espace de pleine terre.

Les espaces boisés classés, à conserver, à créer, à protéger, figurant au plan de l'OAP1, 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, filtrer les eaux de pluie, créer des corridors écologiques ...

#### Dispositions générales

- En zone 1AUa, 40% minimum de la surface de l'unité foncière devra être traitée en espace libre dont 40% minimum de pleine terre (hors équipement lié à la mobilité)
- En zone 1AUb, 50% minimum de la surface de l'unité foncière devra être traitée en espace libre dont 40% minimum de pleine terre.
- En zone 1AUC, 60% minimum de la surface de l'unité foncière devra être traitée en espace libre dont 60% minimum de pleine terre.
- Au moins un arbre de haute tige doit être planté par tranche de 100 m<sup>2</sup> de superficie aménagée en espace vert.

Les espaces éco-aménagés, semi-perméables, sur dalle, toitures végétalisées pourront compenser les éventuels déficits en pleine terre avec l'application de coefficients compensatoires. Se référer aux cahiers des prescriptions et fiches de lot.

### **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 d'une largeur minimale de 2,5 m sera plantée de façon à constituer une lisière et assurer une transition harmonieuse avec le domaine naturel.

Les installations de production solaire au sol sont proscrites. Ces installations sont uniquement autorisées en toiture avec une intégration adéquate au volume bâti.

### **Préservation des plantations existantes**

Les plantations existantes 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.

### **Végétalisation des aires de stationnements**

Les aires de stationnement comportant plus de quatre emplacements seront plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 50 m<sup>2</sup> de la superficie affectée à cet usage.

### ***Dans les espaces paysagers végétalisés protégés au titre 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, l'ensemble de la surface de ces espaces sera conservé en pleine terre.

Dans les espaces paysagers végétalisés protégés au titre du code de l'urbanisme repérés aux documents graphiques du règlement.

### ***Dans le périmètre de l'OAP 5 (secteur 1AUd)***

Les principes de paysagement définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation seront impérativement respectés. En outre, il est précisé que dans ce secteur, devront être réalisés :

- 20% minimum d'espaces verts dont un merlon,
- 20% minimum pour la voirie et les places de stationnement.

L'OAP 5 n'est pas soumise au Coefficient de Biotope précisé dans les règles générales du PLU.

## II.1.2 – Aspect extérieur

---

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

### A) Façades (ouverture)

Les façades des constructions favoriseront l'usage de matériaux bruts et pérennes (briques, terre cuite/céramique, pierres, bois...). Les caractéristiques du style briard peuvent être introduits.

Une palette de teintes naturelles claires et un langage architectural sobre et minimal sont à privilégier ; un panel trop riche et différencié de matériaux est à éviter. Toute matérialité brillante ou réfléchissante est proscrite.

De manière générale, le dimensionnement des baies évitera une architecture trop fermée ; cette même exigence s'attachant également à l'écriture des rez-de-chaussée.

Les différents murs d'une construction ou d'un ensemble de bâtiments doivent être traités avec le même soin.

Les descentes d'eaux pluviales doivent être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias et terrasses doivent être canalisés de façon à éviter toute salissure des façades.

Les caissons des volets roulants seront situés à l'intérieur de la construction, non visibles de l'espace public. Excepté en zone 1AUd, 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.

### **Dans le secteur 1AUa**

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

### ***Dans le périmètre de l'OAP 5***

Il n'est pas fixé de règle. L'aspect extérieur doit être en cohérence avec le principe d'aménagement et l'environnement.

## B) Toitures

Pour les toitures à versants, la pente du toit doit être comprise entre 15° et 45°.

Des pentes inférieures pourront être admises pour des constructions à usage d'équipements ou d'activités, 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.

En cas de toiture plates, ces dernières sont à considérer comme un espace à part entière. Elles seront considérées soit comme des surfaces de production d'énergie (panneaux photovoltaïques), soit des espaces de vie accessibles (toitures terrasses / toitures végétalisées), soit des toitures végétalisées inaccessibles.

Dans le cas de toitures végétalisées inaccessibles, les complexes fertiles devront favoriser des épaisseurs assurant la mise en place d'un couvert végétal propice à la biodiversité (20-50cm).

Les édicules techniques ne doivent pas dépasser la hauteur de l'acrotère et doivent être intégrés dans le volume bâti.

### *Dans le périmètre de l'OAP 5*

L'aspect extérieur doit être en cohérence avec le principe d'aménagement et l'environnement. Les toitures doivent être végétalisées et/ou équipées en panneaux photovoltaïques.

## **II.1.3 Implantation des constructions et Aménagement des abords**

---

### **II.1.3.1 Distances par rapport aux voies publiques ou privées**

Sont considérés comme espace public :

- Les voies publiques et les chemins ruraux
- les places
- les venelles
- les emplacements réservés nécessaires à l'aménagement ou à l'extension des dites voies et places

Sont considérées comme voies : les voies publiques, les chemins ruraux et voies privées desservant plus d'une parcelle ou ouvertes à la circulation générale ; cette définition diffère pour la zone de celle du lexique de définition du règlement.

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.

#### ***Dans le périmètre de l'OAP 1***

Les constructions s'implanteront en retrait d'au moins 40 mètres par rapport à l'axe de la RD 934. Cette marge de recul est justifiée par les dispositions de l'étude « Loi Barnier ».

#### ***Dans le périmètre de l'OAP 5***

Les constructions s'implanteront en retrait d'au moins 50 mètres par rapport à l'axe de l'A104. Cette marge de recul est justifiée par les dispositions de l'étude « Loi Barnier ».

### **Dispositions générales**

Les constructions s'implanteront soit à l'alignement des voies soit en retrait. Ce dernier sera de 4m minimum sur le secteur 1AUa et de 2,5m minimum sur les secteurs 1AUb et 1AUc.

### **Prescriptions particulières**

Les installations et constructions nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif doivent s'implanter à l'alignement ou en retrait de 4 mètres minimum.

### **II.1.3.2 Limites séparatives des constructions**

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 secteur 1AUa, en cas de retrait, la marge de recul (L) sera au moins égale à :

- $L=H/2$  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.

En secteur 1AUb et 1AUc, en cas de retrait, la marge de recul (L) sera au moins égale à :

- $L \geq 4$  mètres minimum si la façade de la construction comporte des ouvertures
- $L \geq 2,5$  mètres minimum 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.

### **Prescriptions particulières**

Les installations et constructions nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif s'implanteront en limite séparative ou en retrait de 4 mètres minimum.

#### **Dans le périmètre de l'OAP 1 et de l'OAP 5**

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

### **II.1.3.3 Distances des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

#### **Dans les secteurs 1AUa, 1AUb et 1AUc**

Sur une même propriété, l'implantation des constructions respecteront un retrait de minimum 6 mètres entre deux bâtiments.

#### **Dans le secteur 1AUd**

Il n'est pas fixé de règle.

### **II.1.3.4 Clôture**

Les clôtures doivent être d'aspect sobre notamment par 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 en limite de l'espace public seront d'une hauteur maximale de 1,8 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 clôtures doivent permettre le passage ponctuel de la petite faune par des clôtures rehaussées de 15 cm minimum ou aménagement de passages tous les 150 m minimum. La première disposition (clôture relevée) sera à privilégier.

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 et des clôtures seront en harmonie avec la construction principale.

L'ensemble des clôtures devront recevoir une intégration paysagère telle qu'être doublées d'une haie arbustive sur une largeur minimale de 1 mètre de part et d'autre.

Les clôtures formant porche ou donnant sur l'espace public seront traitées en serrurerie, à l'exclusion de toute « maille » ou grillage. Les clôtures pourront être traitées en métal, brique ou en matériaux maçonnés ; l'enduit à cet égard est interdit. Les clôtures maçonnées seront mises en œuvre sur des linéaires réduits.

La conception des clôtures doit prendre en compte la nécessité d'assurer le libre écoulement des eaux de ruissellement et une continuité biologique avec les espaces libres voisins et avec l'espace public.

#### ***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.

Tout dispositif de protection solaire doit être intégré dans la composition de la façade.

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.

#### ***Dans le secteur 1AUd***

La clôture n'est pas réglementée.

## 1AU II.2 - Densité

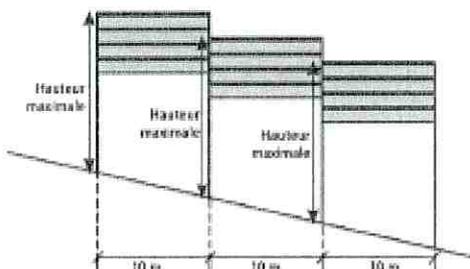
### II.2.1 Hauteur maximale

Afin de favoriser le respect du sol et des cours d'eau souterrains, pour limiter les mouvements de terre des sites et l'artificialisation, la hauteur maximale des bâtiments mesurée, par rapport au terrain naturel tel que prévue initialement dans le règlement du PLU, pourra être augmentée de 4 mètres environ sans modifier le nombre de niveaux autorisé initialement dans le PLU.

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 exclues.

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 16 mètres (correspondant à un bâtiment de 4 étages).

Dans le secteur 1AUb, la hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres.

Dans le secteur 1AUc la hauteur maximale des constructions est fixée à 13 mètres.

Dans le secteur 1AUd, la hauteur maximale est fixée à 15 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 et notamment les parcs de stationnement mutualisé ; toutefois, les pylônes et les antennes relais de téléphonie mobile doivent respecter la hauteur maximale prescrite dans chaque secteur.
- L'aménagement et l'extension d'une construction existante à condition que la hauteur reste inchangée.

## II.2.3 Emprise au sol

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

- 60 % dans le secteur 1AUa (hors équipement et parcs de stationnement mutualisé),
- 50 % dans les secteurs 1AUb,
- 40% en secteur 1AUc,
- 60 % dans le secteur 1AUd.

### 1AU II.3 – Stationnement

Les places de stationnement pour les constructions de logements seront aménagées, autant que possible, sur les parcelles, limitant ainsi le stationnement sur les voies publiques.

Par ailleurs, des places de stationnement seront mutualisées et situées à une distance maximum de 200 mètres des logements.

Une partie des places de stationnement sera équipée de recharges pour des voitures électriques ou hybrides.

*Selon le PDUIF, la norme ne doit pas exiger la création d'un nombre de places de stationnement supérieur à 1,5 fois du taux de motorisation de la commune.*

*Le nombre de places de stationnement par logement ne doit pas dépasser ~~2,1~~ places à Saint-Thibault-des-Vignes.*

#### ➤ Stationnement des véhicules motorisés

##### Logement

- Une place de stationnement par logement de type T1 et T2
- 1,5 places de stationnement par logement type T3
- Deux places de stationnement par logement de type T4 et T5

##### Hébergement hôtelier

- 0,75 place de stationnement automobile pour une chambre.

##### Commerces, artisanat et activités de service

- Une place de stationnement automobile pour le personnel pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Et une place pour 75 m<sup>2</sup> pour les clientèles visiteurs (dans un rayon de 100 m).

##### *Dans le périmètre de l'OAP 1*

Les places de stationnement des visiteurs sont mutualisées dans la centrale de mobilité (rez-de-chaussée du silo de parking).

## Bureaux

- Une place de stationnement pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher

### ➤ Stationnement des vélos

Le nombre minimal de places de stationnement des vélos indiqué dans les dispositions générales (règles communes à toutes les zones urbaines) sera appliqué pour la zone 1AU.

### III - ÉQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES

#### 1AU III.1 – Accès 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.

##### 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 de la voie motorisée est de minimum 5m pour une voie à double-sens et 3m à sens unique. 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 douces privées seront implantées en retrait des bâtiments. Ce retrait est fixé à un minimum de 2 mètres et sera planté. L'alignement du chemin au bâtiment est autorisé lorsque le chemin jouxte un local commun (hall, local vélo, local partagé, commerces), ou un mur aveugle sur une longueur maximale de 10 mètres. Le but est de préserver l'intimité des habitations en rez-de-chaussée tout en offrant un cheminement extérieur bordé de végétation.

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 d'opérer aisément un 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.

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 le périmètre de l'OAP 1***

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

## **1AU III.2 – Réseaux et dessertes**

### **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.

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.

### **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.

### **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. Un niveau des pluies courantes de 10 mm est à gérer impérativement en infiltration à la source.

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 sont autorisés selon la réglementation en vigueur.

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.

### **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).

***Dans le périmètre de l'OAP 5 (secteur 1AUd)***

Une aire de stockage des déchets, dimensionnée selon l'activité des locaux, doit être aménagée.

**Électricité**

Le raccordement des constructions aux réseaux électriques 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.

**Gaz**

Le raccordement des constructions aux réseaux de 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.

**Énergie renouvelable**

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.

**Communications électroniques**

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