

SOMMAIRE

	page
TITRE PREMIER - DISPOSITIONS GENERALES	2
Article 1 Champ d'application territorial du plan	2
Article 2 Champ d'application juridique	2
Article 3 Division du territoire en zones	3
Article 4 Adaptations mineures	4
Article 5 Rappels	5
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	6
Chapitre I Zone UA	6
Chapitre II Zone UB	12
Chapitre III Zone UC	23
Chapitre IV Zone UR	31
Chapitre V Zone UXA	34
Chapitre VI Zone UXB	43
Chapitre VII Zone UXC	51
Chapitre VIII Zone UXD	59
Chapitre IX Zone UY	66
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	70
Chapitre I Zone AU	70
Chapitre II Zone AUX	78
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	87
Chapitre I Zone A	87
TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	91
Chapitre I Zone N	91
ANNEXE : ARTICLES CITES DANS LE REGLEMENT	96
Code de l'urbanisme	97
Code civil	93

TITRE PREMIER

DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.123-1 et R.123-21 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 1^{er} : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Cesson.

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

Sont et demeurent notamment applicables au territoire couvert par le plan local d'urbanisme sols :

- 1- Les articles R.111-2, R.111-3-2, R.111-4, R.111-14-2, R.111-15 et R.111-21 du code de l'urbanisme. Ces articles figurent en annexe au présent document (pages 70 et suivantes)
- 2- Les servitudes d'utilité publique instituant une limitation administrative au droit de propriété et décrites aux documents n°4-4-1 et 4-4-2 du présent plan local d'urbanisme.
- 3- Les articles du code de l'urbanisme ou d'autres législations concernant :
 - les périmètres sensibles
 - le droit de préemption urbain (D.P.U.)
 - les zones d'aménagement différé (Z.A.D.)
 - les secteurs sauvegardés
 - les périmètres de restauration immobilière
 - les périmètres de résorption de l'habitat insalubre
 - le périmètre d'agglomération nouvelle de Melun-Sénart
 - les périmètres de déclaration d'utilité publique
 - les projets d'intérêt général.
- 4 - Le schéma directeur de la région d'Ile-de-France qui a valeur de prescription en application de l'article L.111-1-1 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

1 - Le territoire couvert par le présent plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines (U), en zones à urbaniser (AU), en zones agricoles (A) et en zones naturelles et forestières (N) dont les délimitations sont reportées au document graphique principal constituant les pièces n°2 du dossier.

Ce document graphique fait 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 plantations à réaliser
- les emplacements réservés destinés à la réalisation de voies, d'ouvrages publics et d'installations d'intérêt général ou espaces verts, en application de l'article L.123-17 du code de l'urbanisme
- les secteurs archéologiques connus à ce jour
- les secteurs de bruit situés le long des axes bruyants (des axes d'ordre routier et ferroviaire étant concernés)
- les secteurs de principe d'inconstructibilité situés le long des RD 346 et RD 306, au titre de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme.
- Les éléments de paysage répertoriés au titre de l'article L.123-1,7 du code de l'urbanisme.

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

- la zone UA repérée au plan par l'indice UA et qui est divisée en 2 secteurs : UAa et UAb
- la zone UB repérée au plan par l'indice UB et qui est divisée en 5 secteurs : UBa, UBb, UBc, UBd, UBe et UBf.
- la zone UC repérée au plan par l'indice UC et qui est divisée en 2 secteurs : UCa et UCb
- la zone UXA repérée au plan par l'indice UXA, divisée en 2 secteurs : UXAa et UXAb
- la zone UXB repérée au plan par l'indice UXB
- la zone UXC repérée au plan par l'indice UXC, divisée en 3 secteurs : UXCa, UXCb et UXCc
- la zone UXD repérée au plan par l'indice UXD et qui est divisée en 2 secteurs : UXDa et UXDb
- la zone UR repérée au plan par l'indice UR
- la zone UY repérée au plan par l'indice UY.

3 - Les zones à urbaniser à caractère naturel destinées à être ouvertes à l'urbanisation auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement sont :

- la zone AU repérée au plan par l'indice AU et qui est divisée en 3 secteurs : AUa, AUb et AUc
- la zone AUX repérée au plan par l'indice AUX

4 - Les zones agricoles, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions du titre IV du présent règlement sont :

- la zone A repérée au plan par l'indice A et qui est divisée en deux secteurs : Aa et Ab

5 - Les zones naturelles et forestières, à protéger en raison de la qualité de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt ; de l'existence d'une exploitation forestière ou de leur caractère d'espaces naturels auxquelles s'appliquent les dispositions du titre IV du présent règlement sont :

- la zone N repérée au plan par l'indice N.

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

Chaque chapitre comporte un corps de règles en trois sections et quatorze articles :

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

ARTICLE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

ARTICLE 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

ARTICLE 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

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

ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR

ARTICLE 12 : STATIONNEMENT

ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES

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

ARTICLE 5 : RAPPELS

- La division d'une unité foncière en plus de 2 lots de terrains en vue de l'implantation de bâtiments est soumise à permis de lotir en application de l'article R.315-1 du code de l'urbanisme
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir en application de l'article L.430-2 du code de l'urbanisme
- Les clôtures sont soumises à déclaration de travaux préalable en application de l'article L.441-2 du code de l'urbanisme, à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière
- Les installations et travaux définis à l'article R.442-2 du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation préalable
- Les espaces boisés classés sont inconstructibles en application de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable dans les espaces boisés classés
- Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.
- La démolition des éléments bâtis identifiés au titre de l'article L.123-1,7 du code de l'urbanisme est assujettie à l'obtention préalable d'un permis de démolir. La demande est soumise à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.
- Tous les travaux portant atteinte aux éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.123-1,7 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une demande préalable au titre des installations et travaux divers.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I : ZONE UA

Caractère et vocation de la zone

La zone UA recouvre les parties agglomérées les plus anciennes de Cesson. Cette zone est divisée en 2 secteurs : UAa et UAb.

Le secteur UAa est situé dans le centre ancien du bourg de Cesson. Il présente une forte densité de constructions vouées à l'habitation, aux commerces et à certaines activités.

Le secteur UAb comprend la partie agglomérée dense du hameau de Saint-Leu.

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

ARTICLE UA 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article UA 2.

ARTICLE UA 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Rappel

La démolition des éléments de paysage identifié au titre de l'article L.123-1,7 est soumise au permis de démolir.

Tous les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié au titre de l'article L.123-1,7 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

Sont admises sous réserve des conditions fixées ci-après, les occupations et utilisations du sol suivantes :

Dans les secteurs UAa et UAb :

- la construction, l'aménagement et l'extension des bâtiments destinés à l'habitation, aux activités tertiaires, de services ou artisanales, aux professions libérales, soumises à l'immatriculation au répertoire des métiers, à condition que ces usages n'engendrent pas de nuisances à l'égard du voisinage et qu'ils n'augmentent pas de façon significative les besoins en infrastructures de voiries et réseaux divers. Les annexes de toute nature à ces constructions sont également admises
- la construction, l'aménagement et l'extension des bâtiments à usage commercial à condition que ce dernier soit limité en rez-de-chaussée des immeubles

- les équipements collectifs (publics ou privés)
- les équipements d'infrastructure ou de superstructure
- la reconstruction d'un bâtiment détruit par sinistre, nonobstant les règles applicables dans la zone, sous réserve que la surface hors oeuvre nette ne soit pas supérieure à celle du bâtiment détruit
- la construction, l'aménagement et l'extension des installations classées au sens de la loi n°76-663 du 19 juillet 1976, si elles sont nécessaires au fonctionnement de la zone
- les exhaussements et affouillements des sols s'ils sont indispensables à la réalisation des types d'occupation et d'utilisation du sol autorisés ou à l'aménagement paysager d'espaces libres.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 : ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un accès ou d'un passage aménagé sur les fonds voisins éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil.

Les conditions techniques applicables aux accès et voies de desserte sont les suivantes :

1 – Accès et passages aménagés :

a – Cas général:

- avoir au moins 3,50 mètres de largeur d'emprise
- avoir moins de 50 mètres de longueur
- desservir au plus 5 logements ou des établissements occupant au plus 10 personnes

b - Accès ou passages aménagés de plus de 50 mètres ou desservant plus de 5 logements :

- comporter une chaussée aménagée pour le passage de deux files de voitures (5,50 mètres minimum). Cependant des chaussées plus étroites pour le passage d'une seule file de voiture peuvent être autorisées ponctuellement sur une distance inférieure à 30% de la longueur totale de l'accès.

2 - Voies à créer

Leur création peut être soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

A cet effet :

- leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, de défense contre l'incendie, de protection civile, de ramassage des ordures ménagères et des objets encombrants ...
- elles doivent comprendre une chaussée aménagée pour le passage de deux files de voitures (5,50 mètres minimum). Cependant des chaussées plus étroites aménagées pour le passage d'une seule file de voiture peuvent être autorisées ponctuellement (effet de porche)
- les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent tourner.

3 - Accessibilité aux personnes handicapées de la voirie publique ou privée ouverte à la circulation publique

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les prescriptions stipulées aux décrets n°99-756, n°99- 757 et à l'arrêté du 31 août 1999.

ARTICLE UA 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable.

2 - Assainissement

a) Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles peut être soumis à certaines conditions, notamment leur traitement préalable.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil). Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ledit réseau.

3 - Dessertes téléphonique et électrique

Dans les opérations d'ensemble, lotissements ou opérations groupées, les dessertes téléphonique et électrique doivent être enterrées.

Dans le cas d'habitat dispersé, le raccordement des habitations aux réseaux doit être réalisé en souterrain jusqu'en limite du domaine public.

ARTICLE UA 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

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

Les constructions nouvelles doivent être implantées :

- soit à l'alignement actuel ou futur des voies de desserte,
- soit en observant une marge de recul au moins égale à 5 mètres sur un linéaire de façade supérieur à 50% de la longueur totale de la façade.

Cependant, l'implantation à l'alignement de la voie peut être imposée dans le cas de projets situés en continuité de constructions déjà implantées à l'alignement.

Les surplombs éventuels du domaine public (vitrines commerciales, balcons ...) sont autorisés sous réserve du respect des dispositions des règlements types pour la conservation et la surveillance des voies départementales et communales (figure 1).

Lorsque la construction projetée doit jouxter un bâtiment existant en bon état, elle peut être autorisée à s'implanter avec un recul identique à ce dernier.

Il n'est pas fixé de règles pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

Les constructions nouvelles peuvent être implantées soit en limite de propriété, soit en retrait.
En cas de marge de recul, celle-ci doit respecter les prescriptions suivantes :

- la distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et le point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 3 mètres, sauf en ce qui concerne les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics pour lesquels la marge peut être réduite sans pouvoir être inférieure à 1 mètre (figure 1)
- la distance comptée horizontalement entre tout point d'une baie et le point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points (figure 1).

En cas d'implantation d'une habitation en limite séparative de propriété, les balcons et terrasses éventuels surélevées de plus de 0,60 mètre par rapport au terrain naturel doivent respecter les dispositions des articles 676 à 680 du code civil (figure 2).

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

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est autorisée, à condition que la distance comptée horizontalement séparant deux bâtiments soit au moins égale à :

- 8 mètres en ce qui concerne les habitations
- 4 mètres entre une habitation et une annexe, entre deux annexes ou entre deux façades aveugles.

Pour l'application de l'article UA 8 deux bâtiments sont considérés comme contigus s'ils sont reliés par un élément construit en volume.

ARTICLE UA 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50 % de la superficie de la propriété dans les secteurs UAa et UAb.

ARTICLE UA 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur UAa :

La hauteur maximale des constructions est limitée à 12 mètres sans que la hauteur à l'égout du toit puisse être supérieure à 7 mètres.

Dans le secteur UAb :

La hauteur maximale des constructions est limitée à 11 mètres (R+1+combles) sans que la hauteur à l'égout du toit puisse être supérieure à 7 mètres.

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

ARTICLE UA 11 : ASPECT EXTERIEUR

1 - Principes

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications des constructions existantes doit être étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain.

Les dispositions relatives aux toitures et aux parements extérieurs peuvent ne pas être appliquées dans le cas d'une architecture contemporaine ou d'adjonction à une construction existante.

2 - Toitures

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

La pente des toitures doit être comprise entre 35° et 45°.

Pour les toits à la Mansart, les toitures doivent avoir des pentes de 60° à 85° pour le brisis et de 5° à 30° pour le terrasson.

Les constructions nouvelles à usage d'équipements publics peuvent être également couvertes soit par une toiture à faible pente, soit par une toiture terrasse.

L'éclairage éventuel des combles doit être assuré par des ouvertures en lucarnes ou lucarnes rampantes dont la somme des largeurs ne doit pas excéder la moitié de la longueur de la toiture.

Les constructions annexes d'une hauteur totale n'excédant pas 2,50 mètres peuvent être couvertes par une toiture en terrasse, ou par une toiture à un seul versant de faible pente.

Les toitures à pentes doivent être recouvertes de tuiles plates vieillies, à recouvrement (60 au m² minimum) ou d'ardoises.

Les constructions annexes peuvent être recouvertes de matériaux ayant l'aspect et la couleur de la tuile vieillie ou de l'ardoise, quelle que soit leur pente.

Les parties de constructions édifiées en superstructure sur les terrasses, telles que cheminées, machineries d'ascenseurs, de réfrigération, sorties de secours... doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

3 - Parements extérieurs

Dans le cas d'adjonctions ou de constructions annexes, les matériaux employés doivent être de même type que l'existant.

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

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Les imitations de matériaux telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres sont interdites.

4 - Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles.

Le PVC est à proscrire ainsi que les piliers préfabriqués et les pierres artificielles ou similaires.

Leur hauteur totale est limitée à 2,00 mètres.

Les clôtures à l'alignement de la voie doivent être composées :

- soit de surfaces unies (haies, maçonneries enduites)
- soit de murets surmontés d'un barreaudage en bois ou en métal ou d'un grillage doublé d'une haie vive.

L'emploi de plaques de béton préfabriquées est interdit en bordure du domaine public.

ARTICLE UA 12 : STATIONNEMENT

1 - Principes

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique. A cet effet, il doit être réalisé sur le terrain propre à l'opération les aires de stationnement dont les normes sont définies ci-après.

En cas d'impossibilité technique ou architecturale de réaliser sur le terrain propre de l'opération le nombre d'emplacements requis, il sera fait application des dispositions de l'article L.421-3 du code de l'urbanisme, notamment en ce qui concerne le montant de la participation financière éventuellement exigible.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les 5 premiers mètres suivant l'alignement ne doit pas excéder 5%. Cette limite pourra être portée à 10% en cas de terrain dénivelé.

Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5 mètres
- largeur : 2,30 mètres
- dégagement : 6 mètres

soit une surface moyenne de 25 m² par emplacement, accès et dégagement compris.

2 - Accessibilité des personnes handicapées aux places de stationnement

Il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter les prescriptions stipulées aux décrets n°99-756, n°99-757 et à l'arrêté du 31 août 1999, notamment en ce qui concerne la largeur totale des

emplacements réservés aux véhicules transportant des personnes handicapées qui ne peut être inférieure à 3.30 mètres.

3 - Nombre d'emplacements

Construction à usage d'habitation :

En cas d'habitat individuel, il doit être créé 2 places de stationnement dont 1 au moins couverte.

Dans les autres cas, il doit être créé 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface hors oeuvre nette, avec un minimum de 1 place par logement. La moitié au moins des emplacements doit être réalisée dans le volume construit ou couvert.

Il doit en outre être créé 1 place supplémentaire par tranche de 5 logements dans les opérations comportant au moins 10 logements. Ces emplacements seront banalisés.

Toutefois, dans le cas de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il doit être réalisé une (1) place de stationnement par logement.

Construction destinée aux activités tertiaires, de services, artisanales, commerciales, aux professions libérales :

Doivent être créées 2,5 places de stationnement par tranche de 100 m² de plancher hors oeuvre nette.

Construction à usage hôtelier et de restaurant :

Il doit être créé 1 place de stationnement par chambre d'hôtel, et 1 place par tranche de 10 m² de surface de plancher hors oeuvre nette vouée au restaurant.

Etablissement d'enseignement :

Il doit être aménagé 1 place par classe pour les établissements du premier degré, et 2 places par classe pour les établissements du second degré.

Ces établissements doivent, en outre, comporter une aire de stationnement pour les véhicules à deux roues.

Autres :

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévue ci-dessus est celle se rapprochant le plus de leurs besoins en matière de stationnement.

ARTICLE UA 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Obligation de planter

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces indigènes.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par les aires de stationnement doivent être plantés sur un minimum de 40 % à raison d'un arbre de haute tige au moins par tranche de 100 m² de cette surface.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 100 m² de la superficie affectée à cet usage.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Dans le secteur UAa :

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,60, ce coefficient pouvant être porté à 0,80 en cas de constructions mixtes à usage d'habitation et de commerces sans que la partie de la construction affectée à l'habitation puisse excéder 0,60.

Dans le secteur UAb :

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 1.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE II : ZONE UB

Caractère et vocation de la zone

La zone est divisée en cinq secteurs : UBa, UBb, UBc, UBd, UBe et UBf.

Le secteur UBa est un tissu urbain proche de celui de la zone UAa, et qui ne comprend pas de lotissements. Les constructions dans les fonds de parcelles sont autorisées.

Le secteur UBb recouvre le Nouveau village.

Le secteur UBc regroupe les anciens lotissements et les permis groupés.

Le secteur UBd correspond au corps de ferme situé au Nord du ru de Balory et au terrain attenant à l'Ouest des bâtiments de la ferme.

Le secteur UBe a pour vocation d'accueillir des bâtiments à usage d'équipements publics notamment des établissements d'enseignement et sportifs, des bâtiments à usage d'habitation s'ils sont destinés à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance et le gardiennage des équipements prévus, enfin des installations et travaux définis à l'article R.442-2 du code de l'urbanisme liés au fonctionnement de la zone.

Le secteur UBf recouvre le Grand village

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

ARTICLE UB 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article UB 2.

ARTICLE UB 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1- Rappel

La démolition des éléments de paysage identifié au titre de l'article L.123-1,7 est soumise au permis de démolir.

Tous les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié au titre de l'article L.123-1,7 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

2- Sont admises sous réserve des conditions fixées ci-après, les occupations et utilisations du sol suivantes :

Dans tous les secteurs :

- les constructions à un usage d'habitation, y compris leurs annexes
- les constructions d'équipements publics s'ils sont liés aux associations, à l'enseignement, aux activités sportives et aux activités culturelles
- les équipements d'infrastructure ou de superstructure
- la reconstruction d'un bâtiment détruit par sinistre, nonobstant les règles applicables dans la zone, sous réserve que la surface hors oeuvre nette ne soit pas supérieure à celle de la construction détruite
- les exhaussements et affouillements des sols s'ils sont indispensables à la réalisation des types d'occupation et d'utilisation du sol autorisés ou à l'aménagement paysager d'espaces libres
- les services et les professions libérales, à condition qu'ils s'implantent uniquement dans une partie du logement.

Dans le secteur UBa :

- les activités commerciales et artisanales à condition qu'elles se situent au rez-de-chaussée des immeubles
- les activités tertiaires à condition qu'elles se situent dans une partie du logement.

3- Conditions générales :

- les constructions à usage d'habitation situées à l'intérieur des zones de protection phonique délimitées sur le plan de zonage sont soumises aux dispositions de l'arrêté 99 DAI 1 CV 048 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 : ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un appendice ou d'un passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil.

Les conditions techniques applicables aux accès et voies de desserte sont les suivantes :

1 - Accès et passages aménagés :

a – Cas général:

- avoir au moins 3,50 mètres de largeur d'emprise
- avoir moins de 50 mètres de longueur
- desservir au plus 5 logements ou des établissements occupant au plus 10 personnes

b - Accès ou passages aménagés de plus de 50 mètres ou desservant plus de 5 logements :

- comporter une chaussée aménagée pour le passage de deux files de voitures (5,50 mètres minimum). Cependant des chaussées plus étroites pour le passage d'une seule file de voiture peuvent être autorisées ponctuellement sur une distance inférieure à 30% de la longueur totale de l'accès.

2 - Voies à créer

Leur création peut être soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

A cet effet :

- leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, de défense contre l'incendie, de protection civile, de ramassage des ordures ménagères et des objets encombrants...
- elles doivent comprendre une chaussée aménagée pour le passage de deux files de voitures (5,50 mètres minimum). Cependant des chaussées plus étroites aménagées pour le passage d'une seule file de voiture pourront être autorisées ponctuellement (effet de porche)
- les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent tourner.

3 - Accessibilité aux personnes handicapées de la voirie publique ou privée ouverte à la circulation publique

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les prescriptions stipulées aux décrets n°99-756, n°99- 757 et à l'arrêté du 31 août 1999.

ARTICLE UB 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou utilisation sol qui requiert une alimentation en eau potable.

2 - Assainissement

a) Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduelles industrielles peut être soumis à certaines conditions, notamment leur traitement préalable.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil). Lorsqu'il existe un réseau public recueillant les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ledit réseau.

3 - Dessertes téléphonique et électrique

Dans les opérations d'ensemble, lotissements ou opérations groupées, les dessertes téléphonique et électrique doivent être enterrées.

Le raccordement des habitations aux réseaux de distribution doit être réalisé en souterrain jusqu'en limite du domaine public.

ARTICLE UB 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

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

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement actuel ou futur des voies de desserte soit en observant une marge de recul au moins égale à 5 mètres sur un linéaire de façade supérieur à 50% de la longueur totale de la façade.

Lorsque la construction projetée doit jouxter un bâtiment existant en bon état, elle peut être autorisée à s'implanter avec un recul identique à ce dernier.

Il n'est pas fixé de règles pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

Les constructions nouvelles doivent être implantées soit en limite de propriété, soit en retrait.

En cas de marge de recul, l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives doit respecter les prescriptions suivantes :

- la distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et le point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 3 mètres, sauf en ce qui concerne les équipements publics pour lesquels la marge peut être réduite sans pouvoir être inférieure à 1 mètre (figure 1, page suivante)
- la distance comptée horizontalement entre tout point d'une baie et le point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points (figure 1).

En cas d'implantation d'une habitation en limite séparative de propriété, les balcons et terrasses éventuels surélevés de plus de 0,60 mètre par rapport au terrain naturel doivent respecter les dispositions des articles 676 à 680 du code civil (figure 2).

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

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est autorisée à condition que la distance comptée horizontalement séparant deux bâtiments soit au moins égale à :

- 8 mètres en ce qui concerne les habitations
- 4 mètres entre une habitation et une annexe, entre deux annexes ou entre deux façades aveugles.

Pour l'application de l'article UB 8 deux bâtiments sont considérés comme contigus s'ils sont reliés par un élément construit en volume.

ARTICLE UB 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder :

- 40% de la superficie de la propriété dans les secteurs UBa et UBd
- 50% de la superficie de la propriété dans les secteurs UBb, UBc et UBf.

Il n'est pas fixé de règles dans le secteur UBe.

ARTICLE UB 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur UBa :

La hauteur totale des constructions nouvelles ne doit pas excéder 12 mètres au faitage comptés à partir du sol naturel sans que la hauteur à l'égout du toit puisse excéder 7 mètres.

Dans les secteurs UBb et UBf :

La hauteur est limitée à R+1+combles.

Dans le secteur UBc :

La hauteur est limitée à R+combles.

Dans le secteur UBd :

La hauteur totale est limitée à 10 mètres.

Il n'est pas fixé de règles pour le secteur UBe.

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

ARTICLE UB 11 : ASPECT EXTERIEUR

1 - Principes

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doit être étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain.

Les dispositions relatives aux toitures et aux parements extérieurs peuvent ne pas être appliquées dans le cas d'architecture contemporaine ou d'adjonction à une construction existante.

2 - Toitures

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

La pente des toitures doit être comprise entre 35° et 45°.

L'éclairage éventuel des combles sera assuré par des ouvertures en lucarnes, lucarnes rampantes, châssis de toits ou houteaux, dont la somme des largeurs ne devra pas excéder la moitié de la longueur de la toiture.

Les constructions nouvelles à usage d'équipements publics peuvent être également couvertes soit par une toiture à faible pente, soit par une toiture terrasse, soit par une toiture à la Mansart.

Les immeubles collectifs de plus de 5 logements peuvent être couverts par une toiture à la Mansart.

Les annexes d'une hauteur totale n'excédant pas 2,50 mètres peuvent être couvertes soit par une toiture en terrasse, soit par une toiture à un seul versant de faible pente.

Dans le secteur UBc, lorsque le bâtiment principal existant a une toiture dont la pente est supérieure à 45°, les toits des extensions doivent être réalisés avec une pente identique.

Les toitures à pentes doivent être recouvertes de tuiles vieillies ou d'ardoises.

Dans les secteurs UBa, UBc et UBd, les constructions doivent être couvertes par de la tuile vieillie ou de l'ardoise.

Dans les secteurs UBb et UBf, les constructions doivent être obligatoirement couvertes par des matériaux ayant l'aspect et la couleur de l'ardoise.

Dans le secteur UBe, il n'est pas fixé de règles pour les matériaux de couverture.

Dans tous les secteurs de la zone UB, les annexes peuvent être couvertes par des matériaux ayant l'aspect et la couleur de la tuile vieillie ou de l'ardoise, quelle que soit leur pente.

Les parties de constructions édifiées en superstructure sur les terrasses, telles que cheminées, machineries d'ascenseurs, de réfrigération, sorties de secours... doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

3 - Parements extérieurs

Dans le cas d'adjonctions ou de constructions annexes, les matériaux employés doivent être de même type que l'existant. Cependant, les abris de jardin préfabriqués en bois d'une superficie inférieure à 8 m² sont autorisés.

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

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Les imitations de matériaux tels que faux bois, fausses briques ou fausses pierres sont interdites.

Toutefois, dans le secteur UBf :

- Les matériaux de parements doivent obligatoirement être de couleur blanche et présenter un aspect lissé.
- Les menuiseries extérieures doivent être grises ou vertes foncées pour les volets et portes de garage, et blanches pour les fenêtres et portes d'entrée.
- Les volets doivent être persiennés et les baies de type briard.

4 - Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles.

La hauteur totale des parties construites est limitée à 2 mètres.

Les clôtures à l'alignement de la voie doivent être composées :

- soit de surfaces unies (haies, maçonneries enduites)
- soit de murets surmontés d'un barreaudage en bois ou en métal, en PVC ou d'un grillage doublé d'une haie vive.

L'emploi de plaques de béton préfabriquées est interdit en bordure du domaine public.

Toutefois, dans le secteur UBf :

Les clôtures sur voie doivent être constituées de végétaux doublés éventuellement d'un grillage plastifié de couleur verte. Ces clôtures doivent avoir une hauteur maximale de 80 cm.

5 – Éléments répertoriés au titre de l'article L.123-1,7

Les travaux de transformation ou d'extension d'un élément bâti du paysage répertorié au titre de l'article L.123-1,7 ne devront pas dénaturer le caractère d'origine de cet élément.

ARTICLE UB 12 : STATIONNEMENT

1 - Principes

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique. A cet effet, il doit être réalisé sur le terrain propre à l'opération les aires de stationnement dont les normes sont définies ci-après.

En cas d'impossibilité technique ou architecturale de réaliser sur le terrain propre de l'opération le nombre d'emplacements requis, il sera fait application des dispositions de l'article L.421-3 du code de l'urbanisme, notamment en ce qui concerne le montant de la participation financière éventuellement exigible.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement ne doivent pas entraîner de modifications dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les 5 premiers mètres suivant l'alignement ne doit pas excéder 5%.

Cette limite pourra être portée à 10% en cas de terrain dénivelé.

Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5 mètres

- largeur : 2,30 mètres
- dégagement : 6 mètres

soit une surface moyenne de 25 m² par emplacement, accès et dégagement compris.

2 - Accessibilité des personnes handicapées aux places de stationnement

Il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter les prescriptions stipulées aux décrets n°99-756, n°99-757 et à l'arrêté du 31 août 1999, notamment en ce qui concerne la largeur totale des emplacements réservés aux véhicules transportant des personnes handicapées qui ne peut être inférieure à 3.30 mètres.

3 - Nombre d'emplacements

Construction à usage d'habitation :

En cas d'habitat individuel, il doit être créé 2 places de stationnement dont 1 au moins couverte.

Dans les autres cas, il doit être créé 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface hors oeuvre nette, avec un minimum de 1 place par logement. La moitié au moins des emplacements doit être réalisée dans le volume construit ou couvert.

Il doit en outre être créé 1 place supplémentaire par tranche de 5 logements dans les opérations comportant au moins 10 logements. Ces emplacements seront banalisés.

Toutefois, dans le cas de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il doit être réalisé une (1) place de stationnement par logement.

Construction destinée aux activités commerciales, artisanales, tertiaires, de services, aux professions libérales :

Il doit être créé 2,5 places de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher hors oeuvre nette.

Construction à usage hôtelier et de restaurant :

Il doit être créé 1 place de stationnement par chambre d'hôtel, et 1 place par tranche de 10 m² de surface de plancher hors oeuvre nette vouée au restaurant.

Equipement public voué aux associations :

Il doit être créé 1 place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher hors oeuvre.

Etablissement d'enseignement :

Il doit être aménagé 1 place par classe pour les établissements du premier degré, et 2 places par classe pour les établissements du second degré.

Ces établissements doivent, en outre, comporter une aire de stationnement pour les véhicules à deux roues et une aire de stationnement de 5 places par classe pour les élèves et les parents d'élèves.

Etablissement sportif :

Il doit être créé 1 place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher hors oeuvre.

ARTICLE UB 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

1 - Obligation de planter

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces indigènes.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par les aires de stationnement doivent être plantés sur un minimum de 40% de leur superficie et à raison d'un arbre de haute tige au moins par tranche de 100 m² de cette surface.

Les marges de recul par rapport à l'alignement et aux limites séparatives de propriété doivent être traitées en jardin d'agrément et plantées.

2 - Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Dans les secteurs UBa et UBd : Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,50.

Dans les secteurs UBb, UBc, UBe et UBf : Non réglementé. (Les possibilités d'occupation du sol résultent de l'application des articles 3 à 13).

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE III : ZONE UC

Caractère et vocation de la zone

Cette zone recouvre le périmètre de la Z.A.C. dite « Grand Parc » dont l'achèvement a été constaté par l'arrêté préfectoral en date du 27 novembre 1990.

Elle est divisée en deux secteurs : UCa et UCb.

Le secteur UCa est une zone d'habitat pavillonnaire.

Le secteur UCb correspond à la partie de la Z.A.C.

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

ARTICLE UC 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits tous les modes d'occupation des sols non autorisés à l'article UC 2.

ARTICLE UC 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1- Sont admises sous réserve des conditions fixées ci-après, les occupations et utilisations du sol suivantes :

Dans tous les secteurs :

- la reconstruction d'un bâtiment détruit par sinistre nonobstant les règles applicables dans la zone, sous réserve que la surface hors oeuvre nette ne soit pas supérieure à celle détruite
- les équipements collectifs (publics ou privés)
- les équipements d'infrastructure ou de superstructure
- les exhaussements et affouillements des sols s'ils sont indispensables à la réalisation des types d'occupation et d'utilisation du sol autorisés ou à l'aménagement paysager d'espaces libres.

Dans le secteur UCa :

- la construction, l'aménagement ou l'extension des bâtiments à un usage d'habitation ou de services, y compris leurs annexes
- les bâtiments et installations s'ils constituent ou sont liées à la construction d'une MAPAD (maison d'accueil pour personnes âgées dépendantes).

Dans le secteur UCb :

- la construction, l'aménagement ou l'extension de bâtiments s'ils sont destinés à des activités économiques (activités commerciales, tertiaires et de services, professions libérales).

2- Conditions générales :

- les constructions à usage d'habitation situées à l'intérieur des zones de protection phonique délimitées sur le plan de zonage sont soumises aux dispositions de l'arrêté 99 DAI 1 CV 048 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 3 : ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

Les conditions techniques applicables aux voies de desserte sont les suivantes :

- leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, de défense contre l'incendie, de protection civile, de ramassage des ordures ménagères et des objets encombrants...
- leur création peut être soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale
- elles doivent comporter une chaussée aménagée pour le passage de deux files de voitures (5,50 mètres minimum). Cependant des chaussées plus étroites aménagées pour le passage d'une seule file de voiture peuvent être autorisées ponctuellement sur une distance inférieure à 30 % de la longueur totale de l'accès.
- les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent tourner.

Accessibilité aux personnes handicapées de la voirie publique ou privée ouverte à la circulation publique

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les prescriptions stipulées aux décrets n°99-756, n°99-757 et à l'arrêté du 31 août 1999.

ARTICLE UC 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable.

2 - Assainissement

a) Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles peut être soumis à certaines conditions, notamment leur traitement préalable.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil). Lorsqu'il existe un réseau public recueillant les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ledit réseau.

3 - Dessertes téléphonique et électrique

Dans les opérations d'ensemble, lotissements ou opérations groupées, les dessertes téléphonique et électrique doivent être enterrées.

Dans le cas de constructions dispersées, leur raccordement aux réseaux de distribution doit être réalisé en souterrain jusqu'en limite du domaine public.

ARTICLE UC 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

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

Les constructions nouvelles doivent être implantées soit à l'alignement actuel ou futur des voies de desserte soit en observant une marge de recul au moins égale à 5 mètres sur un linéaire de façade supérieur à 50% de la longueur totale de la façade.

Lorsque la construction projetée doit jouxter un bâtiment existant en bon état, elle est autorisée à s'implanter avec un recul identique.

Il n'est pas fixé de règles pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

Les constructions nouvelles peuvent être implantées soit en limite de propriété, soit en retrait.

En cas de marge de recul, celle-ci doit respecter les prescriptions suivantes :

- la distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et le point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 3 mètres, sauf en ce qui concerne les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics pour lesquels la marge peut être réduite sans pouvoir être inférieure à 1 mètre (figure 1)
- la distance comptée horizontalement entre tout point d'une baie et le point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points (figure 1).

En cas d'implantation d'une habitation en limite séparative de propriété, les balcons et terrasses éventuels surélevés de plus de 0,60 mètre par rapport au terrain naturel doivent respecter les dispositions des articles 676 à 680 du code civil (figure 2).

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

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est autorisée à condition que la distance comptée horizontalement séparant deux bâtiments soit au moins égale à :

- 8 mètres en ce qui concerne les habitations
- 4 mètres entre une habitation et une annexe, entre deux annexes ou entre deux façades aveugles.

Pour l'application de l'article UC 8 deux bâtiments sont considérés comme contigus s'ils sont reliés par un élément construit en volume.

ARTICLE UC 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder :

- 35% de la superficie de la propriété dans le secteur UCa
- 70% de la superficie de la propriété dans le secteur UCb.

ARTICLE UC 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions nouvelles ne doit pas excéder 11 mètres au faitage comptés à partir du sol naturel sans que la hauteur à l'égout du toit puisse excéder 7 mètres.

La hauteur du terrain naturel prise en considération pour l'application de l'alinéa précédent est la moyenne arithmétique des hauteurs du terrain naturel mesurées aux angles des bâtiments à construire.

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

ARTICLE UC 11 : ASPECT EXTERIEUR

1 - Principes

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doit être étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain.

Les dispositions relatives aux toitures et aux parements extérieurs peuvent ne pas être appliquées dans le cas d'architecture contemporaine ou d'adjonction à une construction existante.

2 - Toitures

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

La pente des toitures doit être comprise entre 35° et 45°.

Les constructions nouvelles à usage d'équipements publics peuvent être également couvertes soit par une toiture à faible pente, soit par une toiture terrasse, soit par une toiture à la Mansart.

L'éclairage éventuel des combles doit être assuré par des ouvertures en lucarnes, lucarnes rampantes, châssis de toit ou houteaux, dont la somme des largeurs ne doit pas excéder la moitié de la longueur de la toiture.

Les constructions annexes d'une hauteur totale n'excédant pas 2,50 mètres peuvent être couvertes soit par une toiture en terrasse, soit par une toiture à un seul versant de faible pente.

Les toitures à pentes doivent être recouvertes de matériaux ayant l'aspect et la couleur de la tuile vieillie ou de l'ardoise.

Les parties de constructions édifiées en superstructure sur les terrasses, telles que cheminées, machineries d'ascenseurs, de réfrigération, sorties de secours..., doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

3 - Parements extérieurs

Dans le cas d'adjonctions ou de constructions annexes, les matériaux employés doivent être de même type que l'existant. Cependant, les abris de jardin préfabriqués en bois d'une superficie inférieure à 8 m² sont autorisés.

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

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Les imitations de matériaux tels que faux bois, fausses briques ou fausses pierres sont interdites.

4 - Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser entre elles.

Leur hauteur totale est limitée à 1,80 mètre.

Les clôtures à l'alignement de la voie doivent être composées :

- soit de surfaces unies (haies, maçonneries enduites)
- soit de murets surmontés d'un barreaudage en bois ou en métal, en PVC ou d'un grillage doublé d'une haie vive.

L'emploi de plaques de béton préfabriqué est interdit en bordure du domaine public.

ARTICLE UC 12 : STATIONNEMENT

1 - Principes

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique. A cet effet, il doit être réalisé sur le terrain propre à l'opération les aires de stationnement dont les normes sont définies ci-après.

En cas d'impossibilité technique ou architecturale de réaliser sur le terrain propre de l'opération le nombre d'emplacements requis, il sera fait application des dispositions de l'article L.421-3 du code de l'urbanisme, notamment en ce qui concerne le montant de la participation financière éventuellement exigible.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les 5 premiers mètres suivant l'alignement ne doit pas excéder 5%. Cette limite peut être portée à 10% en cas de terrain dénivelé.

Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5 mètres
- largeur : 2,30 mètres
- dégagement : 6 mètres

soit une surface moyenne de 25 m² par emplacement, accès et dégagement compris.

2 - Accessibilité des personnes handicapées aux places de stationnement

Il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter les prescriptions stipulées aux décrets n°99-756, n°99-757 et à l'arrêté du 31 août 1999, notamment en ce qui concerne la largeur totale des emplacements réservés aux véhicules transportant des personnes handicapées qui ne peut être inférieure à 3.30 mètres.

3 - Nombre d'emplacements

Construction à usage d'habitation individuelle :

Il doit être créé 2 places de stationnement dont 1 au moins couverte par logement individuel.

Pour les bâtiments ou les ensembles de bâtiments comportant au moins 10 logements il doit être en outre créé 1 place supplémentaire par tranche de 5 logements.

Toutefois, dans le cas de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il doit être réalisé une (1) place de stationnement par logement.

Construction à usage hôtelier et de restaurant :

Il doit être créé 1 place de stationnement par chambre d'hôtel, et 1 place par tranche de 10 m² de surface de plancher hors œuvre nette vouée au restaurant.

Construction destinée à l'administration, aux activités tertiaires, aux services, aux professions libérales:

Il doit être créé 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher hors œuvre nette.

Construction à usage d'activités commerciales :

Il doit être créé 3 places de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher hors œuvre nette.

ARTICLE UC 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Obligation de planter

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces indigènes.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par les aires de stationnement doivent être plantés sur un minimum de 40% de leur superficie et à raison d'un arbre de haute tige au moins par tranche de 100 m² de cette surface.

Les marges de recul par rapport à l'alignement et aux limites séparatives de propriété doivent être traitées en jardin d'agrément et plantées.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Dans le secteur UCa :Non réglementé. (Les possibilités d'occupation du sol résultent de l'application des articles 3 à 13).

Dans le secteur UCb :

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,70.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE IV : ZONE UR

Caractère et vocation de la zone

Il s'agit d'une zone comportant l'emprise utilisée par la voirie routière et les équipements d'accompagnement (parcs de stationnement).

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

ARTICLE UR 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits tous les modes d'occupation des sols non autorisés à l'article UR 2.

Conditions générales :

Toute nouvelle construction est interdite dans les marges inconstructibles de 50 m figurant sur les plans de zonage au titre de la protection des lisières des bois et forêts.

ARTICLE UR 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1- Sont admises sous réserve des conditions fixées ci-après, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions et installations classées ou non classées au titre de la loi n°76-663 du 19 juill et 1976 si elles sont nécessaires au fonctionnement, à la gestion ou à l'entretien du domaine public routier
- Les parcs de stationnement de véhicules en surface, en sous-sol ou en silo
- les équipements publics
- les équipements d'infrastructure ou de superstructure
- les exhaussements et affouillements des sols s'ils sont indispensables à la réalisation des types d'occupation et d'utilisation du sol autorisés ou à l'aménagement paysager d'espaces publics.

2- Conditions générales :

Dans la marge inconstructibles de 50 m figurant sur les plans de zonage au titre de la protection des lisières des bois et forêts, l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU est autorisée sous réserve qu'elle n'excède pas 10% de la surface hors œuvre existante.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UR 3 : ACCES ET VOIRIE

Accessibilité aux personnes handicapées de la voirie publique ou privée ouverte à la circulation publique

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les prescriptions stipulées aux décrets n°99-756, n°99- 757 et à l'arrêté du 31 août 1999.

ARTICLE UR 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable.

2 - Assainissement

a) Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau et seulement dans ce cas, toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement et d'évacuation conformes aux exigences des textes réglementaires. Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau collectif dès sa réalisation.

L'évacuation des eaux ménagères et 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 (articles 640 et 641 du code civil).

Lorsqu'il existe un réseau public recueillant les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ledit réseau.

3 - Dessertes téléphonique et électrique

Les réseaux téléphonique et électrique doivent être enterrés.

ARTICLE UR 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

Les constructions nouvelles doivent être implantées soit à l'alignement actuel ou futur des voies de desserte, soit en respectant une marge de recul au moins égale à 5 mètres par rapport à cet alignement.

Cette règle ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

Les constructions nouvelles peuvent être implantées soit en limite de propriété, soit en observant une marge de recul déterminée de la façon suivante :

la distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et le point le plus proche de la limite séparative doit au moins être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

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

Non réglementé.

ARTICLE UR 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UR 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UR 11 : ASPECT EXTERIEUR

L'aspect esthétique des constructions nouvelles doit être étudié de manière à permettre leur intégration dans le milieu urbain ou naturel.

ARTICLE UR 12 : STATIONNEMENT

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

Accessibilité des personnes handicapées aux places de stationnement

Il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter les prescriptions stipulées aux décrets n°99-756, n°99-757 et à l'arrêté du 31 août 1999, notamment en ce qui concerne la largeur totale des emplacements réservés aux véhicules transportant des personnes handicapées qui ne peut être inférieure à 3.30 mètres.

ARTICLE UR 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 10 emplacements doivent être plantées.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UR 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé. (Les possibilités d'occupation du sol résultent de l'application des articles 3 à 13).

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE V : ZONE UXA

Caractère et vocation de la zone

Il s'agit d'une zone à vocation industrielle, destinée à l'urbanisation dans le cadre de l'aménagement de la ville nouvelle de Sénart. Elle pourra recevoir toute urbanisation à usage d'activités industrielles, artisanales, tertiaires, de services ou commerciales.

Elle comporte deux secteurs : les secteurs UXAA et UXAB (compris dans le périmètre de la Z.A.C. des *Saint Pères I*). Dans le secteur UXAB, les activités logistiques sont interdites.

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

ARTICLE UXA 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article UXA.2 sont interdites.

Sont notamment interdites :

- l'ouverture et l'exploitation de carrières
- les terrains de camping et de caravaning, ainsi que le stationnement des caravanes
- les constructions provisoires à caractère précaire, sauf celles nécessaires aux chantiers de construction
- les lignes aériennes, de quelque nature que ce soit, et les branchements aéro-souterrain

ARTICLE UXA 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

1- Sont admises, sous réserve de ne pas provoquer des nuisances (par exemple sonores ou olfactives) incompatibles avec la proximité de la zone d'habitat, les occupations et utilisations du sol suivantes :

Dans tous les secteurs.:

- les équipements d'infrastructure ou de superstructure,
- les ateliers de production,
- les laboratoires,
- les bureaux
- les stations services
- les activités commerciales et de services,
- les résidences liées aux centres de formation
- les constructions d'activités d'hôtellerie
- les constructions de loisirs, de restauration et de spectacles
- les logements lorsqu'ils sont indispensables au fonctionnement ou au gardiennage des entreprises ou équipements
- les exhaussements et affouillements des sols s'ils sont indispensables à la réalisation des types d'occupation et d'utilisation du sol autorisés ou à l'aménagement paysager d'espaces libres.
- Les constructions provisoires à caractère précaire si elles sont nécessaires aux chantiers de construction
- Les locaux d'activités médico-sociales

Dans le secteur UXAa :

- la construction d'entrepôts
- les installations classées ou non au sens de la loi n° 76.663 du 19 juillet 1976, quelque soit le régime auquel elles sont soumises, sauf les carrières, à condition qu'elles soient nécessaires aux activités autorisées et que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent

Dans le secteur UXAb :

- les constructions à usage d'entreposage sous réserve qu'elles constituent l'annexe indispensable au fonctionnement de l'activité autorisée et qu'elles soient édifiées à proximité immédiate de cette activité.
- les installations classées ou non, hormis celles qui sont soumises à autorisation au sens de la loi n° 76.663 du 19 juillet 1976, à condition qu'elles soient nécessaires aux activités autorisées et que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent

2- Conditions générales :

- les constructions à usage d'habitation situées à l'intérieur des zones de protection phonique délimitées sur le plan de zonage sont soumises aux dispositions de l'arrêté 99 DAI 1 CV 048 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UX3 : ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un appendice ou d'un passage aménagé sur les fonds voisins éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil.

1 - Voirie :

Les voies doivent être aménagées et dimensionnées pour permettre aux véhicules de secours et de services publics (lutte contre l'incendie, bennes à ordures, transports en communs et véhicules lourds) d'y avoir accès et répondre à la bonne desserte des constructions autorisées.

Les voies destinées à être versées dans le domaine public doivent comprendre un dispositif d'éclairage.

2 - Accès aux parcelles :

Les constructions et les aires de stationnement doivent être reliées à la voirie générale publique soit directement, soit par un réseau des voies intérieures.

Chaque bâtiment doit être accessible aux véhicules de sécurité. Les entrées et sorties ne doivent créer aucun danger sur la voie publique ; à cet effet les accès doivent être limités sur les voiries principales et doivent être aménagés de telle sorte que les conditions de visibilité correcte soient remplies.

3 - Cheminements pour piétons :

Des circulations réservées aux piétons, traitées en revêtement minéral et éclairées doivent être aménagées le long des voies principales de la zone.

4 - Accessibilité aux personnes handicapées de la voirie publique ou privée ouverte à la circulation publique

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les prescriptions stipulées aux décrets n°99-756, n°99-757 et à l'arrêté du 31 août 1999.

ARTICLE UX4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable

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

2 - Assainissement

a) Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Toutes évacuations dans les fossés, bassins de retenue ou mares et canalisations pluviales sont interdites.

Selon la nature de l'activité, des dispositifs spéciaux d'assainissement et de traitement préalable des eaux résiduaires industrielles peuvent être exigés en conformité avec la législation.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 64 code civil).

Les eaux pluviales résultant des aménagements réalisés sur un terrain doivent obligatoirement être évacuées dans le réseau public prévu à cet effet.

Si la réglementation en matière d'incendie le nécessite, des dispositifs spéciaux de rétention des eaux peuvent être exigés.

3 - Dessertes téléphonique et électrique

Les raccordements des constructions aux réseaux téléphoniques et électriques doivent être réalisés en souterrain jusqu'en limite du domaine public.

4 – Traitement des effluents industriels

Le traitement des fumées, odeurs ou autre évacuation gazeuse est obligatoire. Des eaux de ruissellement risquant de contenir une proportion d'hydrocarbure et de produits nocifs (détergents) doivent être traitées avant le rejet dans le réseau collectif.

ARTICLE UXA 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

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

Les constructions doivent être obligatoirement implantées conformément aux marges de reculement suivantes :

- 10 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie M3 et de la coulée verte
- 6 mètres ou aucun recul, le long des voies secondaires et des cheminements piétons-cycles

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

Les constructions doivent s'implanter soit en limite, soit en retrait des limites séparatives.

Dans tous les cas de retrait par rapport aux limites séparatives, la construction doit respecter une marge de reculement au moins égale à :

- la hauteur de façade de construction avec un minimum de 8 mètres si elle comporte des baies principales assurant l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail
- la moitié de cette hauteur avec un minimum de 4 mètres dans le cas contraire.

ARTICLE UXA 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est autorisée à condition que la distance comptée horizontalement séparant deux bâtiments soit au moins égale à :

- la hauteur de façade de construction avec un minimum de 8 mètres si elle comporte des baies principales assurant l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail
- la moitié de cette hauteur avec un minimum de 4 mètres dans le cas contraire.

Toutefois, dans le cas de constructions à rez-de-chaussée avec patio, la distance de 8 mètres peut être ramenée à 4 mètres.

Pour l'application de l'article UXA 8 deux bâtiments sont considérés comme contigus s'ils sont reliés par un élément construit en volume.

ARTICLE UXA 9 : EMPRISE AU SOL

Dans le secteur UXAa, l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60% de la superficie de la parcelle.

ARTICLE UXA 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur UXAa :

Dans les zones identifiées par des hachures au document graphique, l'épannelage est strictement limité à 15 mètres de hauteur maximum.

En dehors des zones identifiées par des hachures au document graphique 2.1, des éléments nécessaires au fonctionnement des installations peuvent être réalisés sans dépasser une hauteur maximale de 20 mètres, aux conditions suivantes :

- la surface totale cumulée des éléments techniques dans la hauteur comprise entre 15 et 20 mètres, doit être inférieure à 20 % de l'emprise au sol du bâtiment ;
- leur paroi extérieure doit être implantée avec un retrait minimum de 4 mètres par rapport aux façades du bâtiment ;
- ces éléments techniques doivent obligatoirement être intégrés architecturalement aux bâtiments et participer à l'harmonie de l'ensemble immobilier.

En tout état de cause, et sauf nécessité technique, la hauteur du niveau fini de rez-de-chaussée ne doit pas excéder 0,60 mètre du niveau du terrain naturel.

Dans le secteur UXAb :

La hauteur maximale est fixée à 15 mètres

Toutefois, la hauteur des constructions mesurée à l'égout de la toiture ou au niveau supérieur de l'acrotère ne doit pas dépasser 10 mètres.

La hauteur du niveau fini de rez-de-chaussée ne doit pas excéder 0.60 mètres du niveau du terrain naturel, sauf nécessité technique justifiée.

ARTICLE UX A 11 : ASPECT EXTERIEUR

1- Façades

L'aspect extérieur des constructions doit être soigné, tout particulièrement pour les façades situées au voisinage des emprises publiques ainsi que le traitement paysager des espaces extérieurs, parking compris.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité de structures et de matériaux, compatibles avec l'harmonisation de l'ensemble de la zone et une bonne intégration à l'environnement. L'unité d'architecture, de trame et de percements doit être tout particulièrement étudiée lorsque est projetée, sur une même parcelle, l'implantation de plusieurs bâtiments à vocations différentes.

Les façades postérieures et latérales des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et harmonisées avec elles. En cas d'aménagement par tranches, une réalisation partielle du projet ne doit, en aucun cas, nuire à l'aspect de la construction.

Les façades des extensions ou des phases de construction doivent être, sauf impossibilité technique, être réalisées dans les mêmes matériaux que ceux utilisés pour la première tranche.

Lorsque les bâtiments contigus sont réalisés sur limite séparative, il peut être exigé que les caractéristiques architecturales de ces bâtiments soient harmonisées.

En vue d'assurer une unité d'aspect, les matériaux suivants doivent de préférence être utilisés : vitre, métal peint ou laqué, béton brut, éléments de béton préfabriqués, bois, brique apparente.

L'utilisation de la tôle ondulée et du fibrociment brut est interdite.

Le projet de coloration doit être établi en conformité avec le schéma coloriste d'ensemble et joint au permis de construire.

2- Toitures

L'utilisation du fibrociment et de la tôle ondulée en matériaux de couverture est interdite.

Les éléments techniques de superstructure doivent s'intégrer dans la composition architecturale du bâtiment.

3- Publicité et enseignes

Tout dispositif publicitaire et tout affichage sur le terrain, la clôture ou le bâtiment doivent être conformes à la réglementation générale et aux réglementations particulières, notamment aux arrêtés municipaux applicables en la matière.

4- Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures en bordure de l'espace public doivent figurer dans la demande de permis de construire.

Les clôtures en bordure de l'espace public et sur les limites séparatives doivent avoir une hauteur uniforme de 1,40 mètres.

Toutefois, dans le cas où une hauteur supérieure est justifiée par un besoin exceptionnel de sécurité de la construction, la hauteur des clôtures peut être portée à 2 mètres.

Le grillage doit être plastifié, rigide à mailles rectangulaires, de couleur blanche ou verte, l'ensemble doublé d'une haie vive. Un traitement minéral est imposé afin d'incorporer les boîtes aux lettres, les coffrets EDF-GDF,... et les portails d'accès qui doivent être de forme simple.

5- Dépôts de plein air

En cas de réalisation d'un dépôt en plein air de quelque nature qu'il soit, le terrain concerné doit être entièrement clôturé par des éléments opaques en maçonnerie, en bois ou en métal dont la hauteur peut être portée à 2,50 m. La prestation doit être arrêtée suivant le type de dépôt au moment de la demande de permis de construire.

6- Citernes

Les citernes à gaz liquéfié ou combustible liquide, ainsi que les installations similaires doivent être implantées de manière à ne pas être visible de la voie publique.

7- Antennes

Dans le cas d'installation collective par îlot, le raccordement est obligatoire. Dans le cas contraire, une seule antenne par parcelle est autorisée.

8 – Mobilier urbain

Le projet de mobilier urbain, de signalisation et éclairage public doivent figurer sur le plan de masse de la demande de permis de construire.

ARTICLE UX A 12 : STATIONNEMENT

1 – principes :

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

Sur chaque parcelle, des surfaces suffisantes doivent être réservées :

- pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement des véhicules utilitaires et des camions, ainsi que la totalité des véhicules de livraison et de service,
- pour le stationnement des véhicules individuels du personnel et des visiteurs (y compris les cycles et motos)

- pour le stationnement des véhicules utilitaires nécessaires à l'activité de ces établissements.

2 – Normes de stationnement :

Au minimum, le nombre d'emplacements à réserver pour le stationnement des véhicules doit respecter les normes suivantes :

<u>Tertiaire (bureaux, laboratoire) :</u>	1 place de stationnement pour 25 m2 de SHON
<u>Ateliers de production :</u>	1 place de stationnement pour 50 m2 de SHON
<u>Entrepôts :</u>	1 place de stationnement pour 100 m2 de SHON d'entrepôt distribution 1 place poids lourds pour 1500 m2 de SHON d'entrepôt (hors zone de déchargement)
<u>Activités commerciales :</u>	6 places de stationnement pour 100 m2 de SHON jusqu'à 2000 m2 construits

5 places de stationnement pour 100 m² de SHON entre 2000 m² et 5000 m² construits
4 places de stationnement pour 100 m² au delà de 5000 m² de SHON

<u>Activités de service :</u>	3 places de stationnement pour 50 m ² de SHON
<u>Activités Médico sociales :</u>	une place de stationnement pour 2 chambres
<u>Equipements hôteliers :</u>	1 place de stationnement par chambre
<u>Restauration et salles de spectacle :</u>	1 place pour 10 m ² de surface de SHON

Les entreprises disposant des locaux sociaux dans l'une des catégories d'activités visées ci-dessus, peuvent distinguer les surfaces de planchers affectées à cet usage : il doit être réalisé à ce titre 1 place de stationnement pour 100 m² de locaux sociaux.

Logements (au sens de l'article UXA 2) : 2 places de stationnement dont une couverte

Dans le cas d'activités particulières ne rentrant pas strictement dans les catégories visées ci-dessus, les besoins nécessaires aux véhicules utilitaires sont appréciés au regard de l'activité considérée et donne lieu, si nécessaire, à la réservation d'emplacements supplémentaires de stationnement.

3 – Groupement d'activités diverses

Dans le cas de constructions mixtes sur un même terrain, le nombre de places de stationnement est déterminé au prorata des SHON de chaque activité. Sur justifications jointes au permis de construire, un « foisonnement » peut être pris en compte ; la réduction des surfaces théoriques cumulées de terrain ne peut, en aucun cas, excéder 35 % (l'emprise au sol d'un emplacement de stationnement étant de 25 m² pour un véhicule ordinaire, de 75 m² pour une semi-remorque).

4 - Accessibilité des personnes handicapées aux places de stationnement

Il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter les prescriptions stipulées aux décrets n°99-756, n°99-757 et à l'arrêté du 31 août 1999, notamment en ce qui concerne la largeur totale des emplacements réservés aux véhicules transportant des personnes handicapées qui ne peut être inférieure à 3.30 mètres.

ARTICLE UXA 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

1 – Espaces verts à aménager

Au moins 15 % de la superficie totale des parcelles doit être traitée en espaces verts qui doivent être regroupés en unités de taille significative. Les espaces extérieurs non utilisés doivent être traités engazonnés ou plantés.

2 - Obligation de planter

Il doit être planté au moins 1 arbre de haute tige (16 x18) pour 50 m2 d'espaces verts et 1 arbre pour 2 places de stationnement. Des haies ou surfaces arbustives peuvent leur être substituées, dans la limite du tiers du nombre d'arbres résultant du calcul précédent, à raison de 5 m2 de massif arbustif et 8 ml de haie pour un arbre, au sens du présent article.

3- Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

Par ailleurs, figurent sur le plan de zonage des plantations à réaliser.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UXA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Dans le secteur UXAa, la surface hors œuvre nette ne doit pas dépasser, toutes affectations confondues, 350 000 m².

Dans le secteur UXAb, la surface hors œuvre nette ne doit pas dépasser, toutes affectations confondues, 30 000 m².

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE VI : ZONE UXB

Caractère et vocation de la zone

Il s'agit d'une zone à vocation industrielle, destinée à l'urbanisation dans le cadre de l'aménagement de la ville nouvelle de Sénart.

Elle est fait partie de la zone industrielle de Savigny-le-Temple, sur les terrains situés entre le site de Villebouvet à l'ouest et la RD 306 (ex NR6).

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

ARTICLE UXB 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article UXB.2 sont interdites.

ARTICLE UXB 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION

1- Sont admises sous réserve des conditions fixées ci-après, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les équipements d'infrastructure ou de superstructure,
- les constructions d'entrepôts,
- les ateliers de production,
- les laboratoires,
- les bureaux,
- les stations services,
- les activités commerciales et de services,
- les résidences liées aux centres de formation,
- les constructions d'activités d'hôtellerie,
- les équipements de loisirs, de restauration et de spectacles,
- les logements lorsqu'ils sont indispensables à la direction ou au gardiennage des entreprises,
- les locaux d'hébergement nécessaires à la formation du personnel, des sou-traitants, des filiales des entreprises...,
- Un terrain d'accueil des gens du voyage.
- les exhaussements et affouillements des sols s'ils ont indispensables à la réalisation des types d'occupation et d'utilisation du sol autorisés ou à l'aménagement paysager d'espaces libres.

- les installations classées ou non au sens de la loi n° 76.663 du 19 juillet 1976, quelque soit le régime auquel elles sont soumises, sauf les carrières, à condition qu'elles soient nécessaires aux activités autorisées et que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent

2- Conditions générales :

- les constructions à usage d'habitation situées à l'intérieur des zones de protection phonique délimitées sur le plan de zonage sont soumises aux dispositions de l'arrêté 99 DAI 1 CV 048 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UXB 3 : ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un appendice ou d'un passage aménagé sur les fonds voisins éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil.

1 - Voirie :

Les voies doivent être aménagées et dimensionnées pour permettre aux véhicules de secours et de services publics (lutte contre l'incendie, bennes à ordures, transports en communs et véhicules lourds) d'y avoir accès et répondre à la bonne desserte des constructions autorisées.

2 - Accès aux parcelles :

Les constructions et les aires de stationnement doivent être reliées à la voirie générale publique soit directement, soit par un réseau des voies intérieures.

Chaque bâtiment doit être accessible aux véhicules de sécurité. Les entrées et sorties ne doivent créer aucun danger sur la voie publique ; à cet effet les accès doivent être limités sur les voiries principales et doivent être aménagés de telle sorte que les conditions de visibilité correcte soient remplies.

En bordure de la voie T5, un seul accès est autorisé entre les échanges T5 / M3 et T5 / RD 306, pour les seuls mouvements de tourne à droite en entrée et sortie.

En bordure de la RD 306, les accès sont limités à ceux figurés au document graphique.

3 – Cheminements pour piétons et cyclistes :

Des circulations réservées aux piétons, traitées en revêtement minéral et éclairées doivent être aménagées le long des voies principales de la zone.

4 - Accessibilité aux personnes handicapées de la voirie publique ou privée ouverte à la circulation publique

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les prescriptions stipulées aux décrets n°99-756, n°99- 757 et à l'arrêté du 31 août 1999.

ARTICLE UXB 4 : DESSERTES PAR LES RESEAUX

Les réseaux doivent être implantés, sauf exception, dans l'emprise de la voirie ou des cheminements pour piétons accessibles au public. En tout état de cause, les branchements doivent être réalisés dans les emprises publiques.

1 - Alimentation en eau potable

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

2 - Assainissement

a) Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Toutes évacuations dans les fossés, bassins de retenue ou mares et canalisations pluviales sont interdites.

Selon la nature de l'activité, des dispositifs spéciaux d'assainissement et de traitement préalable des eaux résiduaires industrielles peuvent être exigés en conformité avec la législation.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 64 code civil).

Les eaux pluviales résultant des aménagements réalisés sur un terrain doivent obligatoirement être évacuées dans le réseau public prévu à cet effet.

3 - Dessertes téléphonique et électrique

Les raccordements des constructions aux réseaux téléphoniques et électriques doivent être réalisés en souterrain jusqu'en limite du domaine public.

4 - Traitement des effluents industriels

Le traitement des fumées, odeurs ou autre évacuation gazeuse est obligatoire. Des eaux de ruissellement risquant de contenir une proportion d'hydrocarbure et de produits nocifs (détergents) doivent être traitées avant le rejet dans le réseau collectif.

ARTICLE UXB 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

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

Les constructions doivent être obligatoirement implantées conformément aux marges de reculement suivantes :

- 50 mètres par rapport à la limite d'emprise de la RD 306 (ex RN6),
- 20 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie T5,
- 10 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie M3,
- 6 mètres ou aucun recul, le long des voies secondaires et des cheminements piétons-cycles aménagés au sein de la zone

Toutefois, en cas d'extension d'un bâtiment existant, et sous réserve d'un projet architectural de qualité, la construction nouvelle peut être implantée dans le prolongement du reculement existant ou en respectant les marges de reculement définies ci-dessus.

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

Les constructions doivent s'implanter soit en limite, soit en retrait des limites séparatives.

Dans tous les cas de retrait par rapport aux limites séparatives, la construction doit respecter une marge de reculement au moins égale à :

- la hauteur de façade de construction avec un minimum de 8 mètres si elle comporte des baies principales assurant l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail
- la moitié de cette hauteur avec un minimum de 4 mètres dans le cas contraire.

Toutefois, en cas d'extension d'un bâtiment existant, et sous réserve d'un projet architectural de qualité, la construction nouvelle peut être implantée dans le prolongement du reculement existant ou en respectant les marges de reculement définies ci-dessus.

ARTICLE UXB 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est autorisée à condition que la distance comptée horizontalement séparant deux bâtiments soit au moins égale à :

- la hauteur de façade de construction avec un minimum de 8 mètres si elle comporte des baies principales assurant l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail
- la moitié de cette hauteur avec un minimum de 4 mètres dans le cas contraire.

Pour l'application de l'article UXB 8 deux bâtiments sont considérés comme contigus s'ils sont reliés par un élément construit en volume.

ARTICLE UXB 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UXB 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), ne doit pas dépasser 15 mètres.

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures ne sont pas comptés dans la hauteur totale.

ARTICLE UXB 11 : ASPECT EXTERIEUR

1- Aspect extérieur

L'aspect extérieur des constructions doit être soigné, tout particulièrement pour les façades situées au voisinage des emprises publiques.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité de structures et de matériaux, compatibles avec l'harmonisation de l'ensemble de la zone et une bonne intégration à l'environnement. L'unité d'architecture, de trame et de percements doit être tout particulièrement étudiée lorsque est projetée, sur une même parcelle, l'implantation de plusieurs bâtiments à vocations différentes.

Les façades postérieures et latérales des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et harmonisées avec elles. En cas d'aménagement par tranches, une réalisation partielle du projet ne doit, en aucun cas, nuire à l'aspect de la construction.

Les façades des extensions ou des phases de construction doivent être, sauf impossibilité technique, être réalisées dans les mêmes matériaux que ceux utilisés pour la première tranche.

En vue d'assurer une unité d'aspect, les matériaux suivants doivent de préférence être utilisés : vitre, métal peint ou laqué, béton brut, éléments de béton préfabriqués, bois, brique apparente.

L'utilisation de la tôle ondulée et du fibrociment brut est interdite.

Les éléments techniques en superstructure doivent s'intégrer dans la composition architecturale du bâtiment.

Les dispositifs de marquage de l'activité ne doivent pas faire saillie en toiture.

En cas d'extension, les façades doivent être construites dans les mêmes matériaux que ceux utilisés dans le bâtiment existant.

Les annexes et halls d'expositions non clos, structures extérieures de protection du piéton (auvent, galerie vitrée) doivent être intégrés à l'architecture générale du projet.

Le choix en matière de coloration doit être établi en conformité avec le schéma coloriste d'ensemble.

2- Publicité et enseignes

Tout dispositif publicitaire et tout affichage sur le terrain, la clôture ou le bâtiment doivent être conformes à la réglementation générale et aux réglementations particulières, notamment aux arrêtés municipaux applicables en la matière.

Dans la bande de reculement de 25 mètres :

- Toute publicité est interdite.
- Un seul dispositif de signalétique (logo, totem...) indépendant du bâtiment peut être autorisé par activité.

3- Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Quand elles sont réalisées, les clôtures doivent avoir une hauteur uniforme de 1,40 mètres.

Toutefois, dans le cas où une hauteur supérieure est justifiée par un besoin exceptionnel de sécurité de la construction, la hauteur des clôtures peut être portée à 2 mètres.

Le grillage doit être plastifié, rigide à mailles rectangulaires, de couleur blanche ou verte, l'ensemble doublé d'une haie vive.

Un traitement minéral est imposé afin d'incorporer les boîtes aux lettres, les coffrets EDF-GDF,... et les portails d'accès qui doivent être de forme simple.

En façade de la RD 306 (ex RN6) la clôture, si elle est prévue, doit être intégrée à des plantations. Elle doit être uniformément métallique, de couleur verte, de hauteur 1,40 m. Elle doit être doublée d'une haie.

4- Dépôts de plein air

En cas de réalisation d'un dépôt en plein air de quelque nature qu'il soit, le terrain concerné doit être entièrement clôturé par des éléments opaques en maçonnerie, en bois ou en métal dont la hauteur peut être portée à 2,50 m. La prestation doit être arrêtée suivant le type de dépôt au moment de la demande de permis de construire.

5- Citernes

Les citernes à gaz liquéfié ou combustible liquide, ainsi que les installations similaires doivent être implantées de manière à ne pas être visible de la voie publique.

6- Antennes

Dans le cas d'installation collective par îlot, le raccordement est obligatoire. Dans le cas contraire, une seule antenne par parcelle est autorisée.

7 – Mobilier urbain

Le projet de mobilier urbain, de signalisation et éclairage public doivent figurer sur le plan de masse de la demande de permis de construire.

ARTICLE UXB 12 : STATIONNEMENT

1 – principes :

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

Sur chaque parcelle, des surfaces suffisantes doivent être réservées :

- pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement des véhicules utilitaires et des camions, ainsi que la totalité des véhicules de livraison et de service,
-
- pour le stationnement des véhicules individuels du personnel et des visiteurs (y compris les cycles et motos)
-
- pour le stationnement, y compris nocturne, des véhicules utilitaires nécessaires à l'activité de ces établissements.

2 – Normes de stationnement :

Au minimum, le nombre d'emplacements à réserver pour le stationnement des véhicules doit respecter les normes suivantes :

<u>Tertiaire (bureaux, laboratoire) :</u>	1 place de stationnement pour 25 m2 de SHON
<u>Ateliers de production :</u>	1 place de stationnement pour 50 m2 de SHON
<u>Entrepôts :</u>	1 place de stationnement pour 100 m2 de SHON d'entrepôt distribution 1 place poids lourds pour 1500 m2 de SHON d'entrepôt (hors zone de déchargement)
<u>Activités commerciales :</u>	6 places de stationnement pour 100 m2 de SHON jusqu'à 2000 m2 construits 5 places de stationnement pour 100 m2 de SHON entre 2000 m2 et 5000 m2 construits 4 places de stationnement pour 100 m2 au delà de 5000 m2 de SHON
<u>Activités de service :</u>	3 places de stationnement pour 50 m2 de SHON
<u>Equipements hôteliers :</u>	1 place de stationnement par chambre
<u>Restauration et salles de spectacle :</u>	1 place pour 10 m2 de SHON

Les entreprises disposant des locaux sociaux dans l'une des catégories d'activités visées ci-dessus, peuvent distinguer les surfaces de planchers affectées à cet usage : il doit être réalisé à ce titre 1 place de stationnement pour 100 m2 de locaux sociaux.

Logements (au sens de l'article UXB 2) : 2 places de stationnement dont une couverte

Dans le cas d'activités particulières ne rentrant pas strictement dans les catégories visées ci-dessus, les besoins nécessaires aux véhicules utilitaires sont appréciés au regard de l'activité considérée et donne lieu, si nécessaire, à la réservation d'emplacements supplémentaires de stationnement.

Pour les entrepôts et en fonction de l'importance de l'implantation, des places de stationnement poids-lourds doivent être prévues à l'entrée du lot, hors clôture et hors emprise publique de voirie.

3 – Groupement d'activités diverses

Dans le cas de constructions mixtes sur un même terrain, le nombre de places de stationnement est déterminé au prorata des SHON de chaque activité. Sur justifications jointes au permis de construire, un « foisonnement » peut être pris en compte ; la réduction des surfaces théoriques cumulées de terrain ne peut, en aucun cas, excéder 35 % (l'emprise au sol d'un emplacement de stationnement étant de 25 m2 pour un véhicule ordinaire, de 75 m2 pour une semi-remorque).

4 - Accessibilité des personnes handicapées aux places de stationnement

Il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter les prescriptions stipulées aux décrets n°99-756, n°99-757 et à l'arrêté du 31 août 1999, notamment en ce qui concerne la largeur totale des emplacements réservés aux véhicules transportant des personnes handicapées qui ne peut être inférieure à 3.30 mètres.

ARTICLE UXB 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

1 – Espaces verts à aménager

Au moins 15 % de la superficie totale des parcelles doit être traitée en espaces verts qui doivent être regroupés en unités de taille significative. Les espaces extérieurs non utilisés doivent être traités engazonnés ou plantés.

A l'intérieur de la zone quadrillée portée au plan de zonage, un minimum de 5 % de la superficie totale des parcelles doit être traité en espaces verts.

2 - Obligation de planter

Il doit être planté au moins 1 arbre de haute tige (14 x16) pour 50 m² d'espaces verts et 1 arbre pour 3 places de stationnement. Des haies ou surfaces arbustives peuvent leur être substituées, dans la limite du tiers du nombre d'arbres résultant du calcul précédent, à raison de 5 m² de massif arbustif et 8 ml de haie pour un arbre, au sens du présent article.

En bordure de la RD 306, dans la bande non constructible de 25 m (ou 45 m en partie sud), il doit être planté un arbre par deux places de stationnement, le paysagement devant être au moins égale à 35 % de la superficie de la bande concernée ; les mêmes règles de substitution pour les végétaux que dans le cas général peuvent être utilisées.

Les arbres dus à titre réglementaire peuvent, le cas échéant, être plantés à l'extérieur des parcelles.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UXB 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le dépassement de la surface hors œuvre nette totale ne doit pas dépasser, toutes affectations confondues, 600.000 m².

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE VII : ZONE UXC

Caractère et vocation de la zone

Il s'agit d'une zone à vocation industrielle. Elle couvre la ZAE Rond de Bel Air, destinée à l'urbanisation dans le cadre de l'aménagement de la ville nouvelle de Sénart.

Cette zone est divisée en trois secteurs correspondant à des modes d'occupation du sol différents : UXCa et UXCb et UXCc.

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

ARTICLE UXC 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article UXC.2 sont interdites.

Sont notamment interdites :

- Toutes les lignes aériennes, de quelque nature que ce soit
- Les terrains de camping et caravanning ainsi que le stationnement des caravanes
- L'ouverture et l'exploitation des carrières
- les constructions provisoires à caractère précaire, sauf celles nécessaires aux chantiers de construction

ARTICLE UXC 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION

1- Sont admises, sous réserve de ne pas provoquer des nuisances (par exemple sonores ou olfactives) incompatibles avec la proximité de la zone d'habitat, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage d'activités artisanales et de services (production distribution) si elles ne correspondent pas à des installations classées soumises à autorisation.
- les constructions à usage d'activités tertiaires ou de bureaux, d'activités commerciales hôtelières.
- les constructions à usage d'activités de loisirs.
- les résidences liées à l'hébergement des jeunes.
- les constructions à usage d'entrepôt sous réserve qu'elles constituent l'annexe indispensable au fonctionnement de l'activité autorisée et qu'elles soient édifiées à proximité immédiate de cette activité.
- les constructions à usage d'habitation lorsqu'elles correspondent au logement principal des artisans

- les constructions à usage d'habitation si elles sont destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des entreprises
- les équipements publics d'infrastructure ou de superstructure et les installations liées au fonctionnement, à l'entretien et au gardiennage de ces équipements
- Les constructions provisoires à caractère précaire si elles sont nécessaires aux chantiers de construction
- les dépôts, sauf ceux interdits par l'arrêté préfectoral n°88/DDAF/BERU/344 en date du 4 août 1988 dans la période du forage dit SNCF, situé sur le territoire de la commune limitrophe de Vert-Saint-Denis
- les exhaussements et affouillements des sols s'ils ont indispensables à la réalisation des types d'occupation et d'utilisation du sol autorisés ou à l'aménagement paysager d'espaces libres.
- les installations classées, hormis celles qui sont soumises à autorisation au sens de la loi n° 76.663 du 19 juillet 1976, à condition qu'elles soient nécessaires aux activités autorisées et que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent

2- Conditions générales :

- les constructions à usage d'habitation situées à l'intérieur des zones de protection phonique délimitées sur le plan de zonage sont soumises aux dispositions de l'arrêté 99 DAI 1 CV 048 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UXC 3 : ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un appendice ou d'un passage aménagé sur les fonds voisins éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil.

1 - Voirie :

Les voies doivent être aménagées et dimensionnées pour permettre aux véhicules de secours et de services publics (lutte contre l'incendie, bennes à ordures, transports en communs et véhicules lourds) d'y avoir accès et répondre à la bonne desserte des constructions autorisées.

Les voies en impasse de plus de 50 mètres doivent être aménagées à leur extrémité pour permettre aux véhicules de secours et de services publics d'effectuer leur retournement.

La largeur des voies créées pour le CR 15, entre la RD 346 (ex RN 446) et l'entrée de la zone, ainsi que le CR 16 dans sa partie aménagée en voirie ne doit pas être inférieure à 6 mètres.

Les autres voies principales à créer doivent avoir une largeur minimale de 5 mètres.

Les voies internes aux parcelles doivent avoir une largeur minimale de 3,50 mètres.

Toutes les voies destinées à être versées dans le domaine public doivent comporter un dispositif d'éclairage.

2 - Accès aux parcelles :

Les constructions doivent être accessibles aux véhicules de sécurité et de lutte contre l'incendie. Les entrées et sorties ne doivent créer aucun danger sur la voie publique. Les accès doivent être aménagés de telle sorte que les conditions de visibilité correcte soient remplies.

3 – Cheminements pour piétons et cyclistes :

Les cheminements piétons doivent disposer d'une emprise moyenne de 4 mètres. Ils doivent être ouverts à la circulation publique et comporter un revêtement minéral d'une largeur minimale de 1,50 m. Les espaces non couverts par le revêtement minéral doivent être traités en espaces verts plantés.

4 - Accessibilité aux personnes handicapées de la voirie publique ou privée ouverte à la circulation publique

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les prescriptions stipulées aux décrets n°99-756, n°99- 757 et à l'arrêté du 31 août 1999.

ARTICLE UXC 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable

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

2 - Assainissement

a) Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Toutes évacuations dans les fossés, bassins de retenue ou mares et canalisations pluviales sont interdites.

Selon la nature de l'activité, des dispositifs spéciaux d'assainissement et de traitement préalable des eaux résiduaires industrielles peuvent être exigés en conformité avec la législation.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 64 code civil).

Les eaux pluviales résultant des aménagements réalisés sur un terrain doivent obligatoirement être évacuées dans le réseau public prévu à cet effet.

3 - Dessertes téléphonique et électrique

Les raccordements des constructions aux réseaux téléphoniques et électriques doivent être réalisés en souterrain jusqu'en limite du domaine public.

4 – Traitement des effluents industriels

Le traitement des fumées, odeurs ou autre évacuation gazeuse est obligatoire. Des eaux de ruissellement risquant de contenir une proportion d'hydrocarbure et de produits nocifs (détergents) doivent être traitées avant le rejet dans le réseau collectif.

ARTICLE UXC 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

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

Le recul des constructions par rapport aux limites des voies et emprises publiques doivent être conforme au tracé porté sur le plan de zonage.

En bordure de l'oléoduc, les constructions doivent observer un recul minimal de :

- 10 mètres par rapport à l'axe de l'oléoduc pour les constructions sans cave
- 15 mètres par rapport à l'axe de l'oléoduc pour les constructions avec cave

Le recul minimal est porté à 40 mètres par rapport à l'axe de l'oléoduc pour les constructions destinées à recevoir du public ainsi que pour les cuves de carburant enterrées.

Toute nouvelle construction doit observer un recul minimal de 5 mètres par rapport aux espaces boisés (publics ou privés)

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

Les constructions doivent s'implanter soit en limite, soit en retrait des limites séparatives.

Dans tous les cas de retrait par rapport aux limites séparatives, la construction doit respecter une marge de reculement au moins égale à :

- la hauteur de façade de construction avec un minimum de 8 mètres si elle comporte des baies principales assurant l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail
- la moitié de cette hauteur avec un minimum de 4 mètres dans le cas contraire.

Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimal de 5 mètres avec la limite communale de Vert-Saint-Denis

ARTICLE UXC 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est autorisée à condition que la distance comptée horizontalement séparant deux bâtiments soit au moins égale à :

- la hauteur de façade de construction avec un minimum de 8 mètres si elle comporte des baies principales assurant l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail
- la moitié de cette hauteur avec un minimum de 4 mètres dans le cas contraire.

Toutefois, dans le cas de constructions à rez-de-chaussée avec patio, la distance de 8 mètres peut être ramenée à 4 mètres.

Pour l'application de l'article UXC 8 deux bâtiments sont considérés comme contigus s'ils sont reliés par un élément construit en volume.

ARTICLE UXC 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UXC 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur UXCa : La hauteur des constructions est limitée à 7 mètres à l'égout du toit ou au niveau supérieur de l'acrotère comptée à partir du niveau de la voie de desserte.

La hauteur du niveau fini du rez-de-chaussée ne doit pas excéder 0,60 mètre à partir du niveau du terrain naturel.

Dans le secteur UXCb : La hauteur des constructions est limitée à 13 m de l'égout du toit ou au niveau supérieur de l'acrotère comptée à partir du niveau de la voie de desserte.

Dans le secteur UXCc : la hauteur des constructions n'est pas réglementée.

ARTICLE UXC 11 : ASPECT EXTERIEUR

1- Aspect extérieur

Le plus grand soin doit être apporté au traitement architectural et paysager des espaces extérieurs, parkings compris, en relation avec les constructions.

Les constructions et leurs annexes doivent présenter une simplicité de volume, une unité de structures et de matériaux, compatibles avec l'harmonisation de l'ensemble de la zone et une bonne intégration à l'environnement. L'unité d'architecture, de trame et de percements doit être tout particulièrement étudiée lorsque est projetée, sur une même parcelle, l'implantation de plusieurs bâtiments à vocations différentes.

Dans le cas de bâtiments implantés en limite séparative, il peut être exigé que les caractéristiques architecturales de ces bâtiments soient harmonisées.

Les façades postérieures et latérales des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et harmonisées avec elles. En cas d'aménagement par tranches, une réalisation partielle du projet ne doit, en aucun cas, nuire à l'aspect de la construction.

Les façades des extensions ou des phases de construction doivent être, sauf impossibilité technique, être réalisées dans les mêmes matériaux que ceux utilisés pour la première tranche.

En vue d'assurer une unité d'aspect, les matériaux suivants doivent de préférence être utilisés : vitre, métal peint ou laqué, béton brut, éléments de béton préfabriqués, bois, brique apparente.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

L'utilisation de la tôle ondulée et du fibrociment brut est interdite.

2- Toiture

L'utilisation de la tôle ondulée et du fibrociment en toiture est interdite.

Aucun débordement de toiture n'est autorisé.

Dans les secteur UXCa, la pente minimale de la toiture est de 20°.

2- Publicité et enseignes

A l'exception de la raison sociale de l'établissement, tout dispositif publicitaire et tout affichage sur le terrain, la clôture ou le bâtiment est interdit.

L'enseigne relative à la raison sociale doit être tout particulièrement soignée et traitée en harmonie avec l'architecture du bâtiment.

L'enseigne relative à la raison sociale doit être conforme à la réglementation générale et aux réglementations particulières, notamment aux arrêtés municipaux applicables en la matière.

3- Clôtures

Les clôtures en bordure de l'espace public sont obligatoires.

Les clôtures doivent avoir une hauteur uniforme de 1,40 mètres en façade sur rue et 1,80 mètres en limite séparative.

Toutefois, dans le cas où une hauteur supérieure est justifiée par un besoin exceptionnel de sécurité de la construction, la hauteur des clôtures peut être portée à 2 mètres.

Les clôtures doivent être constituées de grillage plastifié, rigide à mailles rectangulaires, l'ensemble doublé d'une haie vive (d'une hauteur maximale de 3 mètres).

Un traitement minéral partiel est imposé afin d'incorporer les éléments techniques (boîtes aux lettres, les coffrets EDF-GDF,...) et les portails d'accès.

4- Dépôts de plein air

En cas de réalisation d'un dépôt en plein air de quelque nature qu'il soit, le terrain concerné doit être entièrement clôturé par des éléments opaques en maçonnerie, en bois ou en métal dont la hauteur peut être portée à 2 m.

5 - Antennes

Dans le cas d'installation collective par îlot, le raccordement est obligatoire. Dans le cas contraire, une seule antenne par parcelle est autorisée.

6 – Mobilier urbain

Le projet de mobilier urbain, de signalisation et éclairage public doivent figurer sur le plan de masse de la demande de permis de construire.

ARTICLE UXC 12 : STATIONNEMENT

1 – principes :

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

Sur chaque parcelle, des surfaces suffisantes doivent être réservées :

- pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement des véhicules utilitaires et des camions, ainsi que la totalité des véhicules de livraison et de service,
-
- pour le stationnement des véhicules individuels du personnel et des visiteurs (y compris les cycles et motos)
-
- pour le stationnement, y compris nocturne, des véhicules utilitaires nécessaires à l'activité de ces établissements.

2 – Normes de stationnement :

Au minimum, le nombre d'emplacements à réserver pour le stationnement des véhicules doit respecter les normes suivantes :

<u>Bureaux :</u>	1 place de stationnement pour 25 m ² de SHON
<u>Ateliers de production :</u>	1 place de stationnement pour 50 m ² de SHON
<u>Activités artisanales :</u>	1 place de stationnement pour 40 m ² de SHON
<u>Entrepôts distribution :</u>	1 place de stationnement pour 100 m ² de SHON d'entrepôt distribution 1 place poids lourds pour 1500 m ² de SHON d'entrepôt (hors zone de déchargement)
<u>Activités commerciales :</u>	6 places de stationnement pour 100 m ² de SHON jusqu'à 2000 m ² construits 5 places de stationnement pour 100 m ² de SHON entre 2000 m ² et 5000 m ² construits 4 places de stationnement pour 100 m ² au delà de 5000 m ² de SHON
<u>Activités de service :</u>	3 places de stationnement pour 50 m ² de SHON
<u>Equipements hôteliers :</u>	1 place de stationnement par chambre
<u>Logements (au sens de l'article UXC 2) :</u>	2 places de stationnement dont une couverte

3 – Groupement d'activités diverses

Dans le cas de constructions mixtes sur un même terrain, le nombre de places de stationnement est déterminé au prorata des SHON de chaque activité. Sur justifications jointes au permis de construire, un « foisonnement » peut être pris en compte ; la réduction des surfaces théoriques cumulées de terrain ne peut, en aucun cas, excéder 35 % (l'emprise au sol d'un emplacement de stationnement étant de 25 m² pour un véhicule).

4 - Accessibilité des personnes handicapées aux places de stationnement

Il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter les prescriptions stipulées aux décrets n°99-756, n°99-757 et à l'arrêté du 31 août 1999, notamment en ce qui concerne la largeur totale des

emplacements réservés aux véhicules transportant des personnes handicapées qui ne peut être inférieure à 3.30 mètres.

ARTICLE UXC 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

1 – Espaces verts à aménager

Dans le secteur UXCa :

Au moins 10 % de la superficie totale des parcelles doit être traitée en espaces verts qui doivent être regroupés en unités de taille significative. Les espaces extérieurs non utilisés doivent être traités engazonnés ou plantés.

Dans le secteur UXCb :

Au moins 15 % de la superficie totale des parcelles doit être traitée en espaces verts qui doivent être regroupés en unités de taille significative. Les espaces extérieurs non utilisés doivent être traités engazonnés ou plantés.

2 - Obligation de planter

Il doit être planté au moins 1 arbre de haute tige (16 x18) pour 50 m2 d'espaces verts et 1 arbre pour 2 places de stationnement. Des haies ou surfaces arbustives peuvent leur être substituées, dans la limite du tiers du nombre d'arbres résultant du calcul précédent.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UXC 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le dépassement de la surface hors œuvre nette totale ne doit pas dépasser, toutes affectations confondues, 50.000 m².

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE VIII - ZONE UXD

Caractère et vocation de la zone

Cette zone recouvre les parties du territoire communal affectées à l'implantation des activités commerciales, de services, industrielles et artisanales.

Elle est divisée en deux secteurs : UXDa et UXDb.

Le secteur UXDa est la zone où est implanté le centre commercial régional de Boissénart.

Le secteur UXDb correspond à un secteur où sont notamment implantés un lotissement communal d'activités industrielles et artisanales, un lotissement privé et le terrain actuellement occupé par la plate forme de traitement des déchets végétaux, une déchetterie et une station de transit, situé au Nord-Ouest de la partie agglomérée de la commune.

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

ARTICLE UXD 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits tous les modes d'occupation des sols non autorisés à l'article UXD 2.

ARTICLE UXD 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1- Sont admises sous réserve des conditions fixées ci-après, les occupations et utilisations du sol suivantes :

Dans tous les secteurs :

- la construction des habitations si elles sont nécessaires à la surveillance ou au gardiennage des activités exercées dans la zone et à condition que ces constructions soient intégrées aux bâtiments à usage d'activités
- les exhaussements et affouillements des sols s'ils sont indispensables à la réalisation des types d'occupation et d'utilisation du sol autorisés ou à l'aménagement paysager des espaces libres.

Dans les secteurs UXDa et UXDb :

- la construction, l'aménagement ou l'extension des bâtiments à usage de commerces, de services (notamment hôtels et restaurants), d'activités industrielles ou artisanales
- l'aménagement et l'extension des constructions à usage d'habitation existantes dans la zone dans la limite de 20% de la surface hors œuvre nette existante à la date d'approbation du présent plan local d'urbanisme.

Dans le secteur UXDb :

- les constructions si elles sont directement nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs existants.

2- Conditions générales :

- les constructions à usage d'habitation situées à l'intérieur des zones de protection phonique délimitées sur le plan de zonage sont soumises aux dispositions de l'arrêté 99 DAI 1 CV 048 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UXD 3 : ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

Les conditions techniques applicables aux voies de desserte sont les suivantes :

- leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, de défense contre l'incendie, de protection civile, de ramassage des ordures ménagères et des objets encombrants...
- leur création peut être soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale
- elles doivent comprendre une chaussée aménagée pour le passage de deux files de voitures (7 mètres minimum)
- les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent tourner.

Accessibilité aux personnes handicapées de la voirie publique ou privée ouverte à la circulation publique

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les prescriptions stipulées aux décrets n°99-756, n°99- 757 et à l'arrêté du 31 août 1999.

ARTICLE UXD 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable.

2 - Assainissement

a) Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles peut être soumis à certaines conditions, notamment leur traitement préalable.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil). Lorsqu'il existe un réseau public recueillant les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ledit réseau.

Les aires de stationnement des véhicules comportant plus de 10 places doivent être équipées d'un dispositif déshuileur avant le rejet dans le milieu naturel ou avant leur raccord au réseau public.

3 - Dessertes téléphonique et électrique

Le raccordement des bâtiments aux réseaux de distribution sera réalisé en souterrain jusqu'en limite du domaine public.

ARTICLE UXD 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

Les constructions nouvelles doivent être implantées soit à l'alignement de la voie de desserte, soit en respectant une marge de recul au moins égale à 5 mètres par rapport à cet alignement.

Il n'est pas fixé de règles pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

Les constructions nouvelles peuvent être implantées soit en limite de propriété, soit en retrait.

En cas de marge de recul, celle-ci est déterminée de la façon suivante :

- la distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et le point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE UXD 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est autorisée à condition que la distance comptée horizontalement séparant deux bâtiments soit au moins égale à 4 mètres.

Pour l'application de l'article UXD 8 deux bâtiments sont considérés comme contigus s'ils sont reliés par un élément construit en volume.

ARTICLE UXD 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UXD 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions nouvelles ne doit pas excéder 13 mètres.

La hauteur du terrain naturel prise en considération pour l'application de l'alinéa précédent est la moyenne arithmétique des hauteurs du terrain naturel mesurées aux angles des bâtiments à construire.

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

ARTICLE UXD 11 : ASPECT EXTERIEUR

1 - Principes

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doivent être étudiés de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain.

Les dispositions relatives aux toitures et aux parements extérieurs peuvent ne pas être appliquées dans le cas d'architecture contemporaine ou d'adjonction à une construction existante.

2 - Toitures

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

Les toitures à pentes doivent être recouvertes de matériaux ayant l'aspect et la couleur de la tuile vieillie ou de l'ardoise.

Les parties de constructions édifiées en superstructure sur les terrasses, telles que cheminées, machineries d'ascenseurs, de réfrigération, sorties de secours... doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

3 - Parements extérieurs

Dans le cas d'adjonctions ou de constructions annexes, les matériaux employés doivent être de même type que l'existant.

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

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Les imitations de matériaux tels que faux bois, fausses briques ou fausses pierres sont interdites.

4 - Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles.

Leur hauteur totale est limitée à 2 mètres.

Les clôtures à l'alignement de la voie seront composées :

- soit de surfaces unies (haies, maçonneries enduites)
- soit de murets surmontés d'un barreaudage en bois ou en métal, en PVC ou d'un grillage doublé d'une haie vive.

L'emploi de plaques de béton préfabriquées est interdit en bordure du domaine public.

ARTICLE UXD 12 : STATIONNEMENT

1 - Principes

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique. A cet effet, il doit être réalisé sur le terrain propre à l'opération les aires de stationnement dont les normes sont définies ci-après.

En cas d'impossibilité technique ou architecturale de réaliser sur le terrain propre de l'opération le nombre d'emplacements requis, il sera fait application des dispositions de l'article L.421-3 du code de l'urbanisme, notamment en ce qui concerne le montant de la participation financière éventuellement exigible.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les 5 premiers mètres suivant l'alignement ne doit pas excéder 5%. Cette limite peut être portée à 10% en cas de terrain dénivelé.

Chaque emplacement de véhicule particulier doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5 mètres
- largeur : 2,30 mètres
- dégagement : 6 mètres

soit une surface moyenne de 25 m² par emplacement, accès et dégagement compris.

Il doit être prévu en outre une surface suffisante pour permettre l'approvisionnement des activités ainsi qu'une aire de manoeuvre pour les véhicules lourds.

2 - Accessibilité des personnes handicapées aux places de stationnement

Il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter les prescriptions stipulées aux décrets n°99-756, n°99-757 et à l'arrêté du 31 août 1999, notamment en ce qui concerne la largeur totale des emplacements réservés aux véhicules transportant des personnes handicapées qui ne peut être inférieure à 3.30 mètres.

3 - Nombre d'emplacements

<u>Activités industrielles :</u>	1 place de stationnement pour 100 m ² de SHON
<u>Activités artisanales :</u>	1 place de stationnement pour 40 m ² de SHON
<u>Ateliers de production :</u>	1 place de stationnement pour 50 m ² de SHON
<u>Activités commerciales :</u>	6 places de stationnement pour 100 m ² de SHON jusqu'à 2000 m ² construits 5 places de stationnement pour 100 m ² de SHON entre 2000 m ² et 5000 m ² construits 4 places de stationnement pour 100 m ² au delà de 5000 m ² de SHON .
<u>Activités de service :</u>	3 places de stationnement pour 50 m ² de SHON
<u>Equipements hôteliers:</u>	1 place de stationnement par chambre.
<u>Restauration :</u>	1 place pour 10 m ² de surface de SHON
<u>Logements (au sens de l'article UXD 2) :</u>	2 places de stationnement dont une couverte

ARTICLE UXD 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Obligation de planter

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces indigènes.

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

Les marges de recul par rapport à l'alignement et aux limites séparatives de propriété doivent être traitées en espaces verts.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UXD 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé. (Les possibilités d'occupation du sol résultent de l'application des articles 3 à 13).

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE IX : ZONE UY

Caractère et vocation de la zone

Il s'agit d'une zone comportant l'emprise utilisée par la S.N.C.F pour l'exploitation du chemin de fer. Il convient de confirmer cette vocation.

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

ARTICLE UY 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits tous les modes d'occupation des sols non autorisés à l'article UY 2.

ARTICLE UY 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises sous réserve des conditions fixées ci-après, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions et installations classées ou non classées au titre de la loi n°76- 663 du 19 juillet 1976, si elles sont nécessaires au fonctionnement et au développement du service public ferroviaire
- les exhaussements et affouillements des sols s'ils sont indispensables à la réalisation des types d'occupation et d'utilisation du sol autorisés ou à l'aménagement paysager d'espaces libres.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UY 3 : ACCES ET VOIRIE

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, de défense contre l'incendie, de protection civile...

Accessibilité aux personnes handicapées de la voirie publique ou privée ouverte à la circulation publique

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les prescriptions stipulées aux décrets n°99-756, n°99- 757 et à l'arrêté du 31 août 1999.

ARTICLE UY 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable.

2 - Assainissement

a) Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau et seulement dans ce cas, toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement et d'évacuation conformes aux exigences des textes réglementaires. Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau collectif dès sa réalisation.

L'évacuation des eaux ménagères et 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 (articles 640 et 641 du code civil).

Lorsqu'il existe un réseau public recueillant les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ledit réseau.

3 - Dessertes téléphonique et électrique

Les réseaux téléphonique et électrique doivent être enterrés.

ARTICLE UY 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions et installations peuvent être implantées soit à l'alignement actuel ou futur des voies de desserte, soit en retrait.

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

Les constructions nouvelles doivent être implantées soit en limite de propriété, soit en observant une marge de recul déterminée de la façon suivante :

la distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et le point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE UY 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE UY 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE UY 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE UY 11 : ASPECT EXTERIEUR

Non réglementé.

ARTICLE UY 12 : STATIONNEMENT

1 - Principes

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins propres des constructions et installations autorisées dans la zone doit être assuré dans l'emprise S.N.C.F.

Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5 mètres
- largeur : 2,30 mètres
- dégagement : 6 mètres

soit une surface moyenne de 25 m² par emplacement, accès et dégagement compris.

2 - Accessibilité des personnes handicapées aux places de stationnement

Il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter les prescriptions stipulées aux décrets n°99-756, n°99-757 et à l'arrêté du 31 août 1999, notamment en ce qui concerne la largeur totale des emplacements réservés aux véhicules transportant des personnes handicapées qui ne peut être inférieure à 3.30 mètres.

3 - Nombre d'emplacements

Le nombre d'emplacements est défini en fonction du personnel employé d'une façon régulière dans les locaux autorisés.

ARTICLE UY 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Obligation de planter

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

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UY 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé. (Les possibilités d'occupation du sol résultent de l'application des articles 3 à 13).

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE I : ZONE AU

Caractère et vocation de la zone

Il s'agit d'une zone naturelle d'urbanisation future, non équipée, destinée à l'urbanisation de la commune, sous forme de lotissements, de permis groupés ou de ZAC.

Elle est divisée en trois secteurs : AUa, AUb et AUc.

Le secteur AUa se situe au centre de la commune.

Le secteur AUb recouvre la plaine du Moulin à Vent.

Le secteur AUc correspond à la partie occidentale et attenante au tissu bâti de Saint-Leu.

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

ARTICLE AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article AU2.

Conditions générales :

Toute nouvelle construction est interdite dans les marges inconstructibles de 50 m figurant sur les plans de zonage au titre de la protection des lisières des bois et forêts.
Les abris de jardin métalliques sont interdits.

ARTICLE AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises sous réserve des conditions fixées ci-après, les occupations et utilisations du sol suivantes :

Dans tous les secteurs :

- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes (véranda, garage et abris de jardin dont la superficie est inférieure ou égale à 8 m²)
- les équipements collectifs (publics ou privés)
- les équipements d'infrastructure ou de superstructure
- les exhaussements et affouillements des sols s'ils sont indispensables à la réalisation des types d'occupation et d'utilisation du sol autorisés ou à l'aménagement paysager d'espaces libres

Dans le secteur AUa :

- les constructions destinées aux activités artisanales, tertiaires, commerciales ou de services sous réserve que l'ensemble de ces activités ne constituent pas des installations classées ; aux professions libérales

- l'aménagement et l'extension des constructions existantes dans la limite de 20% de la surface hors oeuvre nette existante à la date d'approbation du présent plan local d'urbanisme.

Dans les secteurs AUb :

- les constructions à usage à usage commercial ou de services.

Dans les secteurs AUc :

- les constructions à usage de service

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 3 : ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un appendice ou d'un passage aménagé sur les fonds voisins éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil.

Les conditions techniques applicables aux accès et voies de desserte sont les suivantes :

1 - Accès et passages aménagés :

a – Cas général:

- avoir au moins 3,50 mètres de largeur d'emprise
- avoir moins de 50 mètres de longueur
- desservir au plus 5 logements ou des établissements occupant au plus 10 personnes

b - Accès ou passages aménagés de plus de 50 mètres ou desservant plus de 5 logements :

- comporter une chaussée aménagée pour le passage de deux files de voitures (5,50 mètres minimum). Cependant des chaussées plus étroites aménagées pour le passage d'une seule file de voiture peuvent être autorisées ponctuellement (effet de porche)

2 - Voies à créer

Leur création peut être soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

A cet effet :

- leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, de défense contre l'incendie, de protection civile, de ramassage des ordures ménagères et des objets encombrants...
- elles doivent comprendre une chaussée aménagée pour le passage de deux files de voitures (5,50 mètres minimum). Cependant des chaussées plus étroites aménagées pour le passage d'une seule file voiture peut être autorisées ponctuellement (effet de porche)
- les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent tourner.

3 - Accessibilité aux personnes handicapées de la voirie publique ou privée ouverte à la circulation publique

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les prescriptions stipulées aux décrets n°99-756, n°99- 757 et à l'arrêté du 31 août 1999

ARTICLE AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable.

2 - Assainissement

a) Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles peut être soumis à certaines conditions, notamment leur traitement préalable.

En l'absence d'un tel réseau et seulement dans ce cas, toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement et d'évacuation conformes aux exigences des textes réglementaires.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 64 code civil).

Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ledit réseau.

3 - Dessertes téléphonique et électrique

Dans les lotissements, permis groupés, les dessertes téléphonique et électrique doivent être enterrées.

Dans le cas d'habitat dispersé, le raccordement des habitations aux réseaux doit être réalisé en souterrain jusqu'en limite du domaine public.

ARTICLE AU 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

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

Les constructions nouvelles peuvent être implantées soit à l'alignement actuel ou futur des voies de desserte, soit en observant une marge de recul au moins égale à 5 mètres sur un linéaire de façade supérieur à 50% de la longueur totale de la façade.

Le surplomb des emprises publiques est autorisé. Au dessus des chaussées une hauteur minimale de 4,70m est imposée

Il n'est pas fixé de règles pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Dans le secteur AUc, les constructions doivent être obligatoirement implantées en observant un recul de 50 mètres par rapport à l'axe de la RD 82.

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

Dans les secteurs AUa et AUb :

Les constructions nouvelles peuvent être implantées soit en limite de propriété, soit en observant une marge de recul.

Dans le secteur AUc :

Les constructions nouvelles doivent obligatoirement être implantées en recul des limites séparatives.

En cas d'implantation d'une habitation en limite séparative de propriété, les balcons et terrasses surélevées de plus de 0,60 mètre par rapport au terrain naturel éventuels doivent respecter les dispositions des articles 676 à 680 du code civil (figure 2).

Dans tous les secteurs :

En cas de marge de recul, celle-ci doit respecter les prescriptions suivantes :

- la distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et le point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 3 mètres, sauf en ce qui concerne les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics pour lesquels la marge peut être réduite sans pouvoir être inférieure à 1 mètre (figure 1, page suivante)
- la distance comptée horizontalement entre tout point d'une baie et le point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points (figure 1, page suivante).

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

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est autorisée à condition que la distance comptée horizontalement séparant deux bâtiments soit au moins égale à :

- 8 mètres en ce qui concerne les habitations
- 4 mètres entre une habitation et une annexe, entre deux annexes ou entre deux façades aveugles.

Pour l'application de l'article AU 8 deux bâtiments sont considérés comme contigus s'ils sont reliés par un élément construit en volume.

ARTICLE AU 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder :

- 45 % de la superficie de la propriété dans le secteur AUa
- 40 % de la superficie de la propriété dans les secteurs AUb
- 35 % de la superficie de la propriété dans les secteurs AUc.

ARTICLE AU 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions nouvelles ne doit excéder 12 mètres (R+1+combles) comptés à partir du terrain naturel, sans que la hauteur à l'égout du toit ne puisse excéder 7 mètres.

Le niveau bas des rez-de-chaussée des constructions d'habitation ne peut pas être surélevé de plus de 0,60 mètre par rapport au sol naturel.

La hauteur du terrain naturel servant de référence pour l'application des alinéas précédents est la moyenne arithmétique des hauteurs du terrain naturel mesurées aux angles des bâtiments à construire.

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

ARTICLE AU 11 : ASPECT EXTERIEUR

1 - Principes

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doivent être étudiés de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain.

Les dispositions relatives aux toitures et aux parements extérieurs peuvent ne pas être appliquées dans le cas d'architecture contemporaine ou d'adjonction à une construction existante.

2 - Toitures

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

La pente des toitures doit être comprise entre 35° et 45°.

Les constructions nouvelles à usage d'équipements publics peuvent être également couvertes soit par une toiture à faible pente, soit par une toiture terrasse.

L'éclairage éventuel des combles doit être assuré par des ouvertures en lucarnes ou par des fenêtres de toit dont la somme des largeurs ne doit pas excéder la moitié de la longueur de la toiture.

Les toitures à pentes doivent être recouvertes par de la tuile plate vieillie à recouvrement et en terre cuite (30 au m² au minimum) ou par de l'ardoise, excepté les annexes qui pourront être aussi recouvertes par du zinc ou par des matériaux ayant l'aspect et la couleur de la tuile ou de l'ardoise, quelle que soit la pente.

Les constructions annexes d'une hauteur totale n'excédant pas 2,50 m peuvent être couvertes soit par une toiture terrasse, soit par une toiture à deux versants ou à un seul versant à faible pente comprise entre 10° et 30°.

Les parties de constructions édifiées en superstructure sur les terrasses, telles que cheminées, machineries d'ascenseurs, de réfrigération, sorties de secours..., doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

3 - Parements extérieurs

Dans le cas d'adjonctions ou de constructions annexes, les matériaux employés doivent être de même type que l'existant.

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

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Les imitations de matériaux tels que faux bois, fausses briques ou fausses pierres sont interdites.

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.

4 - Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles.

Leur hauteur totale est limitée à 2,00 mètres.

Les clôtures à l'alignement de la voie doivent être composées :

- soit de surfaces unies (haies, maçonneries enduites, grillage)
- soit de murets d'une hauteur au plus égale au tiers de la hauteur totale de la clôture, surmontés d'un barreaudage en bois ou en métal, en PVC ou d'un grillage doublé d'une haie vive.

L'emploi de plaques de béton préfabriquées est interdit en bordure du domaine public.

ARTICLE AU 12 : STATIONNEMENT

1 - Principes

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique, à l'exception des emplacements banalisés à prévoir dans les lotissements et ensembles de plus de 10 logements, visés au paragraphe 3 du présent article.

A cet effet, il doit être réalisé sur le terrain propre à l'opération les aires de stationnement dont les normes sont définies ci-après.

En cas d'impossibilité technique ou architecturale de réaliser sur le terrain propre de l'opération le nombre d'emplacements requis, il sera fait application des dispositions de l'article L.421-3 du code de l'urbanisme, notamment en ce qui concerne le montant de la participation financière éventuellement exigible.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les 5 premiers mètres suivant l'alignement ne doit pas excéder 5%. Cette limite peut être portée à 10% en cas de terrain dénivelé.

Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5 mètres
- largeur : 2,30 mètres
- dégagement : 6 mètres

soit une surface moyenne de 25 m² par emplacement, accès et dégagement compris.

2 - Accessibilité des personnes handicapées aux places de stationnement

Il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter les prescriptions stipulées aux décrets n°99-756, n°99-757 et à l'arrêté du 31 août 1999, notamment en ce qui concerne la largeur totale des emplacements réservés aux véhicules transportant des personnes handicapées qui ne peut être inférieure à 3.30 mètres.

3 - Nombre d'emplacements

Construction à usage d'habitation :

Il doit être créé 1 emplacement par tranche de 50 m² de surface hors oeuvre nette. Les places à prévoir par bâtiment doivent être pour 50% au minimum, réalisées dans le volume bâti ou couvert.

Dans les lotissements et les ensembles comportant plus de 10 logements, il doit être en outre créé 1 place supplémentaire par tranche de 5 logements. Ces emplacements seront banalisés sans pouvoir être affectés à un usage privatif.

Toutefois, dans le cas de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il doit être réalisé une (1) place de stationnement au minimum par logement.

Construction à usage autre que l'habitation :

Il n'est pas fixé de règles pour les équipements publics.

Les résidences pour les jeunes étudiants ou en formation comporteront au moins 1 place pour 2 logements dont la moitié doit être couverte. Des locaux sécurisés pour le stationnement des vélos doivent être réservés en rez-de-chaussée.

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

1 - Obligation de planter

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces indigènes.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par les aires de stationnement doivent être plantés sur un minimum de 50% à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m² de cette superficie.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 3 emplacements doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 100 m² de la superficie affectée à cet usage.

Les marges de recul par rapport à l'alignement et aux limites séparatives de propriété doivent être traitées en jardin d'agrément et plantées.

Dans les lotissements et ensembles de constructions groupées comportant plus de 10 lots ou 10 logements, 10% au moins de la superficie du terrain doivent être traités en espaces verts communs et plantés. Ce pourcentage doit être calculé au niveau de l'ensemble de la ZAC.

2 - Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

Par ailleurs, figurent sur le plan de zonage des plantations à réaliser.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Dans les secteurs AUa et AUb :

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,45.

Dans le secteur AUc :

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0.30.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE II : ZONE AUX

Caractère et vocation de la zone

Il s'agit d'une zone naturelle non équipée à vocation industrielle, destinée à l'urbanisation dans le cadre de l'aménagement de la ville nouvelle de Sénart. Elle pourra recevoir toute urbanisation à usage d'activités industrielles, artisanales, tertiaires, de services ou commerciales.

Elle correspond à une zone comprise dans le périmètre de la Z.A.C. « Plaine du Moulin à Vent » où les activités logistiques sont interdites.

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

ARTICLE AUX 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article AUX.2 sont interdites.

Sont notamment interdites :

- l'ouverture et l'exploitation de carrières
- les terrains de camping et de caravanning, ainsi que le stationnement des caravanes
- les constructions provisoires à caractère précaire, sauf celles nécessaires aux chantiers de construction
- les lignes aériennes, de quelque nature que ce soit, et les branchements aéro-souterrain

ARTICLE AUX 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION

1- Sont admises, sous réserve de ne pas provoquer des nuisances (par exemple sonores ou olfactives) incompatibles avec la proximité de la zone d'habitat, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les équipements d'infrastructure ou de superstructure
- les ateliers de production
- les laboratoires
- les bureaux
- les stations services
- les activités commerciales et de services
- Les activités industrielles
- les résidences liées aux centres de formation
- les constructions d'activités d'hôtellerie
- les constructions de loisirs, de restauration et de spectacles
- les logements lorsqu'ils sont indispensables au fonctionnement ou au gardiennage des entreprises ou équipements
- les exhaussements et affouillements des sols s'ils ont indispensables à la réalisation des types d'occupation et d'utilisation du sol autorisés ou à l'aménagement paysager d'espaces libres.
- Les constructions provisoires à caractère précaire si elles sont nécessaires aux chantiers de construction
- les constructions à usage d'entreposage sous réserve qu'elles constituent l'annexe indispensable au fonctionnement de l'activité autorisée et qu'elles soient édifiées à proximité immédiate de cette activité
- les activités et installations classées au sens de la loi n° 76.663 du 19 juillet 1976, soumises à autorisation si elles constituent exclusivement une activité commerciale ou de service, ou soumises à déclaration, à condition qu'elles soient nécessaires aux activités autorisées et que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent

2- Conditions générales :

- les constructions à usage d'habitation situées à l'intérieur des zones de protection phonique délimitées sur le plan de zonage sont soumises aux dispositions de l'arrêté 99 DAI 1 CV 048 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUX 3 : ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un appendice ou d'un passage aménagé sur les fonds voisins éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil.

1 - Voirie :

Les voies doivent être aménagées et dimensionnées pour permettre aux véhicules de secours et de services publics (lutte contre l'incendie, bennes à ordures, transports en communs et véhicules lourds) d'y avoir accès et répondre à la bonne desserte des constructions autorisées.

Les voies destinées à être versées dans le domaine public doivent comprendre un dispositif d'éclairage.

2 - Accès aux parcelles :

Les constructions et les aires de stationnement doivent être reliées à la voirie générale publique soit directement, soit par un réseau des voies intérieures.

Chaque bâtiment doit être accessible aux véhicules de sécurité. Les entrées et sorties ne doivent créer aucun danger sur la voie publique ; à cet effet les accès doivent être limités sur les voiries principales et doivent être aménagés de telle sorte que les conditions de visibilité correcte soient remplies.

En bordure de la RD 306, aucun accès individuel n'est admis.

3 – Cheminements pour piétons :

Des circulations réservées aux piétons, traitées en revêtement minéral et éclairées doivent être aménagées le long des voies principales de la zone.

4 - Accessibilité aux personnes handicapées de la voirie publique ou privée ouverte à la circulation publique

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les prescriptions stipulées aux décrets n°99-756, n°99- 757 et à l'arrêté du 31 août 1999.

ARTICLE AUX 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable

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

2 - Assainissement

a) Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Toutes évacuations dans les fossés, bassins de retenue ou mares et canalisations pluviales sont interdites.

Selon la nature de l'activité, des dispositifs spéciaux d'assainissement et de traitement préalable des eaux résiduaires industrielles peuvent être exigés en conformité avec la législation.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 64 code civil).

Les eaux pluviales résultant des aménagements réalisés sur un terrain doivent obligatoirement être évacuées dans le réseau public prévu à cet effet.

Si la réglementation en matière d'incendie le nécessite, des dispositifs spéciaux de rétention des eaux peuvent être exigés.

3 - Dessertes téléphonique et électrique

Les raccordements des constructions aux réseaux téléphoniques et électriques doivent être réalisés en souterrain jusqu'en limite du domaine public.

4 - Traitement des effluents industriels

Le traitement des fumées, odeurs ou autre évacuation gazeuse est obligatoire. Des eaux de ruissellement risquant de contenir une proportion d'hydrocarbure et de produits nocifs (détergents) doivent être traitées avant le rejet dans le réseau collectif.

ARTICLE AUX 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

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

Les constructions doivent être obligatoirement implantées en observant un recul de 50 mètres par rapport à l'axe de la RD 306 (ex RN 6). Les zones de stationnement sont autorisées dans cette marge de recul.

Le long des autres voies, les constructions doivent être obligatoirement implantées en observant un recul de 10 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

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

Les constructions doivent s'implanter soit en limite, soit en retrait des limites séparatives.

Dans tous les cas de retrait par rapport aux limites séparatives, la construction doit respecter une marge de reculement au moins égale à :

- la hauteur de façade de construction avec un minimum de 8 mètres si elle comporte des baies principales assurant l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail
- la moitié de cette hauteur avec un minimum de 4 mètres dans le cas contraire.

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

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est autorisée à condition que la distance comptée horizontalement séparant deux bâtiments soit au moins égale à :

- la hauteur de façade de construction avec un minimum de 8 mètres si elle comporte des baies principales assurant l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail
- la moitié de cette hauteur avec un minimum de 4 mètres dans le cas contraire.

Toutefois, dans le cas de constructions à rez-de-chaussée avec patio, la distance de 8 mètres peut être ramenée à 4 mètres.

Pour l'application de l'article AUX 8 deux bâtiments sont considérés comme contigus s'ils sont reliés par un élément construit en volume.

ARTICLE AUX 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE AUX 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale est fixée à 15 mètres

Toutefois, la hauteur des constructions mesurée à l'égout de la toiture ou au niveau supérieur de l'acrotère ne doit pas dépasser 11 mètres.

La hauteur du niveau fini de rez-de-chaussée ne doit pas excéder 0.60 mètres du niveau du terrain naturel, sauf nécessité technique justifiée.

ARTICLE AUX 11 : ASPECT EXTERIEUR

1- Façades

L'aspect extérieur des constructions doit être soigné, tout particulièrement pour les façades situées au voisinage des emprises publiques ainsi que le traitement paysager des espaces extérieurs, parking compris.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité de structures et de matériaux, compatibles avec l'harmonisation de l'ensemble de la zone et une bonne intégration à l'environnement. L'unité d'architecture, de trame et de percements doit être tout particulièrement étudiée lorsque est projetée, sur une même parcelle, l'implantation de plusieurs bâtiments à vocations différentes.

Les façades postérieures et latérales des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et harmonisées avec elles. En cas d'aménagement par tranches, une réalisation partielle du projet ne doit, en aucun cas, nuire à l'aspect de la construction.

Les façades des extensions ou des phases de construction doivent être, sauf impossibilité technique, être réalisées dans les mêmes matériaux que ceux utilisés pour la première tranche.

Lorsque les bâtiments contigus sont réalisés sur limite séparative, il peut être exigé que les caractéristiques architecturales de ces bâtiments soient harmonisées.

En vue d'assurer une unité d'aspect, les matériaux suivants doivent de préférence être utilisés : vitre, métal peint ou laqué, béton brut, éléments de béton préfabriqués, bois, brique apparente.

L'utilisation de la tôle ondulée et du fibrociment brut est interdite.

Le projet de coloration doit être établi en conformité avec le schéma coloriste d'ensemble et joint au permis de construire.

En cas d'extension, les façades doivent être construites dans les mêmes matériaux que ceux utilisés dans le bâtiment existant.

Les éléments techniques en superstructure doivent s'intégrer dans la composition architecturale du bâtiment.

Les annexes et halls d'expositions non clos, structures extérieures de protection du piéton (auvent, galerie vitrée) doivent être intégrés à l'architecture générale du projet.

Les dispositifs de marquage de l'activité ne doivent pas faire saillie en toiture.

Le choix en matière de coloration doit être établi en conformité avec le schéma coloriste d'ensemble.

2- Toitures

L'utilisation du fibrociment et de la tôle ondulée en matériaux de couverture est interdite.

Les éléments techniques de superstructure doivent s'intégrer dans la composition architecturale du bâtiment.

3- Publicité et enseignes

Tout dispositif publicitaire et tout affichage sur le terrain, la clôture ou le bâtiment doivent être conformes à la réglementation générale et aux réglementations particulières, notamment aux arrêtés municipaux applicables en la matière.

Dans la bande de reculement de 75 mètres par rapport à l'axe de la RD 306 (ex RN 6) :

- Toute publicité est interdite.
- Un seul dispositif de signalétique (logo, totem...) indépendant du bâtiment peut être autorisé par activité.

4- Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures en bordure de l'espace public doivent figurer dans la demande de permis de construire.

Les clôtures en bordure de l'espace public et sur les limites séparatives doivent avoir une hauteur uniforme de 1,40 mètres.

Toutefois, dans le cas où une hauteur supérieure est justifiée par un besoin exceptionnel de sécurité de la construction, la hauteur des clôtures peut être portée à 2 mètres.

Le grillage doit être plastifié, rigide à mailles rectangulaires, de couleur blanche ou verte, l'ensemble doublé d'une haie vive. Un traitement minéral est imposé afin d'incorporer les boîtes aux lettres, les coffrets EDF-GDF,... et les portails d'accès qui doivent être de forme simple.

En façade de la RD 306 (ex RN6) la clôture, si elle est prévue, doit être intégrée à des plantations. Elle doit être uniformément métallique, de couleur verte, de hauteur 1,40 m. Elle doit être doublée d'une haie côté privé.

5- Dépôts de plein air

En cas de réalisation d'un dépôt en plein air de quelque nature qu'il soit, le terrain concerné doit être entièrement clôturé par des éléments opaques en maçonnerie, en bois ou en métal dont la hauteur peut être portée à 2,50 m. La prestation doit être arrêtée suivant le type de dépôt au moment de la demande de permis de construire.

6- Citernes

Les citernes à gaz liquéfié ou combustible liquide, ainsi que les installations similaires doivent être implantées de manière à ne pas être visible de la voie publique.

7- Antennes

Dans le cas d'installation collective par îlot, le raccordement est obligatoire. Dans le cas contraire, une seule antenne par parcelle est autorisée.

8 – Mobilier urbain

Le projet de mobilier urbain, de signalisation et éclairage public doivent figurer sur le plan de masse de la demande de permis de construire.

ARTICLE AUX 12 : STATIONNEMENT

1 – principes :

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

Sur chaque parcelle, des surfaces suffisantes doivent être réservées :

- pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement des véhicules utilitaires et des camions, ainsi que la totalité des véhicules de livraison et de service,
- pour le stationnement des véhicules individuels du personnel et des visiteurs (y compris les cycles et motos)

- pour le stationnement des véhicules utilitaires nécessaires à l'activité de ces établissements.

2 – Normes de stationnement :

Au minimum, le nombre d'emplacements à réserver pour le stationnement des véhicules doit respecter les normes suivantes :

<u>Tertiaire (bureaux, laboratoire) :</u>	1 place de stationnement pour 25 m2 de SHON
<u>Ateliers de production :</u>	1 place de stationnement pour 50 m2 de SHON
<u>Entrepôts :</u>	1 place de stationnement pour 100 m2 de SHON d'entrepôt distribution 1 place poids lourds pour 1500 m2 de SHON d'entrepôt (hors zone de déchargement)
<u>Activités commerciales :</u>	6 places de stationnement pour 100 m2 de SHON jusqu'à 2000 m2 construits 5 places de stationnement pour 100 m2 de SHON entre 2000 m2 et 5000 m2 construits 4 places de stationnement pour 100 m2 au delà de 5000 m2 de SHON
<u>Activités de service :</u>	3 places de stationnement pour 50 m2 de SHON
<u>Equipements hôteliers :</u>	1 place de stationnement par chambre
<u>Restauration et salles de spectacle :</u>	1 place pour 10 m ² de surface de SHON

Les entreprises disposant des locaux sociaux dans l'une des catégories d'activités visées ci-dessus, peuvent distinguer les surfaces de planchers affectées à cet usage : il doit être réalisé à ce titre 1 place de stationnement pour 100 m² de locaux sociaux.

Logements (au sens de l'article AUX 2) : 2 places de stationnement dont une couverte

Dans le cas d'activités particulières ne rentrant pas strictement dans les catégories visées ci-dessus, les besoins nécessaires aux véhicules utilitaires sont appréciés au regard de l'activité considérée et donne lieu, si nécessaire, à la réservation d'emplacements supplémentaires de stationnement.

3 – Groupement d'activités diverses

Dans le cas de constructions mixtes sur un même terrain, le nombre de places de stationnement est déterminé au prorata des SHON de chaque activité. Sur justifications jointes au permis de construire, un « foisonnement » peut être pris en compte ; la réduction des surfaces théoriques cumulées de terrain ne peut, en aucun cas, excéder 35 % (l'emprise au sol d'un emplacement de stationnement étant de 25 m² pour un véhicule ordinaire, de 75 m² pour une semi-remorque).

4 - Accessibilité des personnes handicapées aux places de stationnement

Il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter les prescriptions stipulées aux décrets n°99-756, n°99-757 et à l'arrêté du 31 août 1999, notamment en ce qui concerne la largeur totale des emplacements réservés aux véhicules transportant des personnes handicapées qui ne peut être inférieure à 3.30 mètres.

ARTICLE AUX 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

1 – Espaces verts à aménager

Au moins 15 % de la superficie totale des parcelles doit être traitée en espaces verts qui doivent être regroupés en unités de taille significative. Les espaces extérieurs non utilisés doivent être traités engazonnés ou plantés.

2 - Obligation de planter

Il doit être planté au moins 1 arbre de haute tige (16 x18) pour 50 m² d'espaces verts et 1 arbre pour 2 places de stationnement. Des haies ou surfaces arbustives peuvent leur être substituées, dans la limite du tiers du nombre d'arbres résultant du calcul précédent, à raison de 5 m² de massif arbustif et 8 ml de haie pour un arbre, au sens du présent article.

En bordure de la RD 306, dans la bande non constructible de 50 mètres par rapport à l'axe de la voie, il doit être planté un arbre par deux places de stationnement. Le paysagement doit être au moins égal à 35 % de la superficie de la bande concernée ; les mêmes règles de substitution pour les végétaux que dans le cas général peuvent être utilisées.

3- Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

Par ailleurs, figurent sur le plan de zonage des plantations à réaliser.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUX 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le COS n'est pas réglementé.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE I : ZONE A

Caractère et vocation de la zone

La zone A est une zone naturelle à vocation agricole, non ou peu équipée.

La zone A est divisée en deux secteurs :

- Le secteur Aa sur lequel les constructions agricoles sont autorisées ;
- Le secteur Ab à vocation agricole et paysagère sur lequel les constructions nouvelles sont interdites.

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

ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol de toute nature qui ne sont pas visées à l'article A 2.

Condition générale :

Toute nouvelle construction, même à usage agricole, est interdite en dehors des sites urbains constitués, dans la bande de protection de 50 m figurant sur les plans de zonage au titre de la protection des lisières de forêt.

ARTICLE A 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1 - Rappel

La démolition des éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.123-1,7 est soumise au permis de démolir.

Tous les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié au titre de l'article L.123-1,7 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

2 - Sont admises sous réserve des conditions fixées ci-après, les occupations et utilisations du sol suivantes :

Dans le secteur Aa :

- les constructions de bâtiments à usage d'activités agricoles
- les constructions à usage d'habitation si elles sont directement liées à l'exploitation agricole et constituant le siège de l'exploitation
- les installations et dépôts, classés ou non au titre de la loi n°76-663 du 19 juillet 1976, si elles sont nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles ou qui constituent le prolongement ou le complément des exploitations agricoles
- la reconstruction d'un bâtiment détruit par sinistre, nonobstant les règles applicables dans la zone, sous réserve que la surface hors oeuvre nette ne soit pas supérieure à celle détruite
- les exhaussements et affouillements des sols s'ils sont indispensables à la réalisation des types d'occupation et d'utilisation du sol autorisés ou à l'aménagement paysager d'espaces libres.

Dans le secteur Ab :

- les extensions de bâtiments à usage d'activités agricoles existants à la date d'approbation du P.L.U., dans la limite de 10% de la surface hors oeuvre existante ;
- la reconstruction d'un bâtiment détruit par sinistre, nonobstant les règles applicables dans la zone, sous réserve que la surface hors oeuvre nette ne soit pas supérieure à celle détruite
- les exhaussements et affouillements des sols s'ils sont indispensables à la réalisation des types d'occupation et d'utilisation du sol autorisés ou à l'aménagement paysager d'espaces libres.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 : ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code civil.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, de défense contre l'incendie, de protection civile ...

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent tourner.

Accessibilité aux personnes handicapées de la voirie publique ou privée ouverte à la circulation publique

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les prescriptions stipulées aux décrets n°99-756, n°99- 757 et à l'arrêté du 31 août 1999.

ARTICLE A 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable doit être alimentée :

- soit par branchement sur un réseau collectif de distribution présentant des caractéristiques suffisantes,
- soit par captage, forage ou puits à condition que l'eau soit distribuée par des canalisations sous pression.

2 - Assainissement

a) Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau et seulement dans ce cas, toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement et d'évacuation conformes aux exigences des textes réglementaires. Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau collectif dès sa réalisation.

Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaire industrielles peut être soumis à certaines conditions, notamment leur traitement préalable.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traité 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 (articles 640 et 641 du code civil).

Lorsqu'il existe un réseau public recueillant les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent être tel qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ledit réseau.

3 - Dessertes téléphonique et électrique

Le raccordement des habitations aux réseaux téléphonique et électrique doit être réalisé en souterrain à l'intérieur des propriétés jusqu'en limite du domaine public.

ARTICLE A 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

Toute construction nouvelle doit être implantée en observant une marge de recul d'au moins 30 mètres de profondeur par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies de desserte.

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

Les constructions nouvelles doivent être implantées en respectant une marge de recul par rapport aux limites séparatives au moins égale à 10 mètres.

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

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est admise à condition que la distance séparant deux bâtiments non contigus soit au moins égale à 8 mètres.

ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE A 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions autorisées dans la zone est limitée à 15 mètres.

ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doivent être étudiés de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel.

Les citernes à gaz liquéfiés ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

Eléments répertoriés au titre de l'article L.123-1,7

Les travaux de transformation ou d'extension d'un élément bâti du paysage répertorié au titre de l'article L.123-1,7 ne doivent pas dénaturer le caractère d'origine de cet élément.

ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT

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

Accessibilité des personnes handicapées aux places de stationnement

Il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter les prescriptions stipulées aux décrets n°99-756, n°99-757 et à l'arrêté du 31 août 1999, notamment en ce qui concerne la largeur totale des emplacements réservés aux véhicules transportant des personnes handicapées qui ne peut être inférieure à 3.30 mètres.

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

Les espaces boisés classés figurant sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé. (Les possibilités d'occupation du sol résultent de l'application des articles 3 à 13).

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

CHAPITRE I : ZONE N

Caractère et vocation de la zone

Il s'agit d'une zone naturelle non équipée, constituant un espace naturel qu'il convient de protéger en raison de la qualité du paysage et du caractère des éléments naturels qui le composent.

Cette zone comprend quelques constructions isolées. Les dispositions réglementaires édictées dans la zone ont pour objet le maintien du caractère naturel de la zone tout en permettant une évolution modérée du bâti existant.

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

ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les constructions, installations et occupations du sol qui ne figurent pas à l'article N 2.

Conditions générales :

Toute nouvelle construction est interdite dans les marges inconstructibles de 50 m figurant sur les plans de zonage au titre de la protection des lisières des bois et forêts.

ARTICLE N 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1- Rappel

La démolition des éléments de paysage identifié au titre de l'article L.123-1,7 est soumise au permis de démolir.

Tous les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié au titre de l'article L.123-1,7 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

2- Sont admises sous réserve des conditions fixées ci-après, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les installations de sports et de loisirs
- les équipements collectifs (publics ou privés)
- les équipements d'infrastructure ou de superstructure
- l'aménagement des constructions existantes, leur extension et une seule construction nouvelle à usage d'habitat , dans la limite de 20% de la surface de plancher hors oeuvre nette préexistante à la date d'approbation du présent plan local d'urbanisme, sous réserve d'être situé à 20 mètres maximum d'une construction existante.
- les exhaussements et affouillements des sols s'ils sont indispensables à la réalisation des types d'occupation et d'utilisation du sol autorisés ou à l'aménagement paysager d'espaces libres
- les constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services de distribution et transport de l'eau potable

3- Conditions générales :

Dans la marge inconstructibles de 50 m figurant sur les plans de zonage au titre de la protection des lisières des bois et forêts, l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU est autorisée sous réserve qu'elle n'excède pas 10% de la surface hors oeuvre existante.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 : ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, de défense contre l'incendie, de protection civile, de ramassage des ordures ménagères, des objets encombrants...

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent tourner.

Les conditions techniques applicables aux voies de desserte sont les suivantes :

- leur création peut être soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale
- elles doivent comprendre une chaussée aménagée pour le passage de deux files de voitures (5,50 mètres minimum).

Accessibilité aux personnes handicapées de la voirie publique ou privée ouverte à la circulation publique

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les prescriptions stipulées aux décrets n°99-756, n°99- 757 et à l'arrêté du 31 août 1999.

ARTICLE N 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable.

2 - Assainissement

a) Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau et seulement dans ce cas, toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement et d'évacuation conformes aux exigences des textes réglementaires.

Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau collectif dès sa réalisation. Ils doivent être soumis préalablement pour avis aux services sanitaires.

L'évacuation des eaux ménagères et 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 (articles 640 et 641 du code civil).

Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ledit réseau.

3 - Dessertes téléphonique et électrique

Le raccordement des constructions aux réseaux téléphonique et électrique doit être réalisé en souterrain à l'intérieur des propriétés jusqu'en limite du domaine public.

ARTICLE N 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

Règle générale

Les constructions nouvelles doivent respecter une marge de recul au moins égale à 10 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies de desserte.

Il n'est pas fixé de règles pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

En bordure de la RD 346

En bordure de la RD 346, les constructions nouvelles doivent respecter une marge de recul d'au moins 75 mètres par rapport à l'axe de cette voie.

Cette règle ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

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

Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait des limites séparatives de propriété en respectant une marge de recul minimale de 10 mètres.

ARTICLE N 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La construction de plusieurs bâtiments sur une même propriété est admise à condition que la distance comptée horizontalement entre deux bâtiments soit au moins égale à 8 mètres.
Pour l'application de l'article ND 8 deux bâtiments sont considérés comme contigus s'ils sont reliés par un élément en volume.

ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE N 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est limitée à 9 mètres au faîtage et 5 mètres à l'égout.

ARTICLE N 11 : ASPECT EXTERIEUR

Dispositions générales

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doivent être étudiés de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain.

Constructions

Les parements de façade des constructions nouvelles doivent être réalisés :

- soit en maçonnerie de briques ou de moellons ;
- soit en enduit de parement lissé, gratté ou ribé, de ton pierre ;
- soit en bardage bois.

Les toitures doivent être à versants de pente comprise entre 30° et 50°. Elles doivent être couvertes de tuiles plates ou de tuiles mécaniques d'aspect tuile plate vieillie.

Clôtures

Les clôtures à l'alignement de la voie et en limite séparative doivent être composées d'une haie vive d'une hauteur limitée à 2 mètres doublée le cas échéant en retrait par un grillage de couleur verte. Tout autre type de clôture est interdit.

Dispositions diverses

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires, doivent être implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

Éléments répertoriés au titre de l'article L.123-1,7

Les travaux de transformation ou d'extension d'un élément bâti du paysage répertorié au titre de l'article L.123-1,7 ne devront pas dénaturer le caractère d'origine de cet élément.

ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT

Principes

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

A cet effet, les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain propre à l'opération.

Accessibilité des personnes handicapées aux places de stationnement

Il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter les prescriptions stipulées aux décrets n°99-756, n°99-757 et à l'arrêté du 31 août 1999, notamment en ce qui concerne la largeur totale des emplacements réservés aux véhicules transportant des personnes handicapées qui ne peut être inférieure à 3,30 mètres.

ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

1 - Obligation de planter

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèce indigènes.

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

2 - Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,10.

ANNEXES

CODE DE L'URBANISME

Article R.111-2 :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Il est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Article R.111-3-2 :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R.111-4 :

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- a) à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire
- b) à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Il ne peut 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.

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 hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors œuvre nette existant avant le commencement des travaux.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Article R.111-14-2 :

Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1er de la loi n° 76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature, il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R.111-15 :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvés avant le 1er octobre 1983 ou, postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b du deuxième alinéa de l'article R.122-22.

Article R.111-21 :

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

CODE CIVIL

Article 640 :

Les fonds inférieurs sont assujettis envers ceux qui sont plus élevés à recevoir les eaux qui en découlent naturellement sans que la main de l'homme y ait contribué.

Le propriétaire inférieur ne peut point élever de digue qui empêche cet écoulement.

Le propriétaire supérieur ne peut rien faire qui aggrave la servitude du fonds inférieur.

Article 641 :

Tout propriétaire a le droit d'user et de disposer des eaux pluviales qui tombent sur son fonds.

Si l'usage de ces eaux ou la direction qui leur est donnée aggrave la servitude naturelle d'écoulement établie par l'article 640, une indemnité est due au propriétaire du fonds inférieur.

La même disposition est applicable aux eaux de sources nées sur un fonds.

Lorsque, par des sondages ou des travaux souterrains, un propriétaire fait surgir des eaux dans son fonds, les propriétaires des fonds inférieurs doivent les recevoir ; mais ils ont le droit à une indemnité en cas de dommages résultant de leur écoulement.

Les maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux habitations ne peuvent être assujettis à aucune aggravation de la servitude d'écoulement dans les cas prévus dans les paragraphes précédents.

Les contestations auxquelles peuvent donner lieu l'établissement et l'exercice des servitudes prévues par ces paragraphes et le règlement, s'il y a lieu, des indemnités dues aux propriétaires des fonds inférieurs sont portées, en premier ressort, devant le juge du tribunal d'instance du canton, qui, en prononçant, doit concilier les intérêts de l'agriculteur et de l'industrie avec le respect dû à la propriété.

S'il y a lieu à expertise, il peut n'être nommé qu'un seul expert.

Article 676 :

Le propriétaire d'un mur non mitoyen, joignant immédiatement l'héritage d'autrui, peut pratiquer dans ce mur des jours ou fenêtres à fer maillé et verre dormant.

Ces fenêtres doivent être garnies d'un treillis de fer, dont les mailles auront un décimètre (environ trois pouces huit lignes) d'ouverture au plus, et d'un châssis à verre dormant.

Article 677 :

Ces fenêtres ou jours ne peuvent être établis qu'à vingt-six décimètres (huit pieds) au-dessus du plancher ou sol de la chambre qu'on veut éclairer, si c'est à rez-de-chaussée, et à dix-neuf décimètres (six pieds) au-dessus du plancher pour les étages supérieurs.

Article 678 :

On ne peut avoir des vues droites ou fenêtres d'aspect, ni balcons ou autres semblables saillies sur l'héritage clos ou non clos de son voisin s'il n'y a dix-neuf décimètres de distance entre le mur où on les pratique et ledit héritage, à moins que le fonds ou la partie du fonds sur lequel s'exerce la vue, ne soit déjà grevé, au profit du fonds qui en bénéficie, d'une servitude de passage faisant obstacle à l'édification de constructions.

Article 679 :

On ne peut, sous la même réserve, avoir des vues par côté ou obliques sur le même héritage, s'il n'y a six décimètres de distance.

Article 680 :

La distance dont il est parlé dans les deux articles précédents, se compte depuis le parement extérieur du mur où l'ouverture se fait, et, s'il y a balcons ou autres semblables saillies, depuis leur ligne extérieure jusqu'à la ligne de séparation des deux propriétés.

Article 682 :

Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner.