



PLAN LOCAL D'URBANISME

Approbation par délibération du CM en date du 16 décembre 2003
Modification par délibération du CM du 27 septembre 2007
Modification simplifiée par délibération du comité syndical du 17 novembre 2011
Modification 2 par délibération du CM du 9 décembre 2015
Modification 3 par délibération du CM du 17 décembre 2015
Modification 4 par délibération du CM du 12 octobre 2016

| | | |
|--|-----------|---|
| PIECE 2 | Règlement | |
| | | |
| | | Janvier 2021 |
| <p><i>Vu pour être annexé à la délibération n°7-2021 du conseil municipal du 3 février 2021 approuvant la 5^e modification du plan local d'urbanisme</i></p> <p>Le Maire,</p>  <p>Olivier CHAPLET</p> | |  |

SOMMAIRE

| | |
|---|----|
| TITRE PREMIER..... | 4 |
| DISPOSITIONS GENERALES | 4 |
| ARTICLE 1 ^{er} : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN | 4 |
| ARTICLE 2 : CHAMP D'APPLICATION JURIDIQUE : | 4 |
| PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS | 4 |
| ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES | 5 |
| ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES..... | 6 |
| ARTICLE 5 : RAPPELS..... | 7 |
| TITRE II..... | 8 |
| DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES | 8 |
| CHAPITRE I : ZONE UA | 8 |
| TITRE II..... | 20 |
| DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES | 20 |
| CHAPITRE II : ZONE UB | 20 |
| TITRE II..... | 33 |
| DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES | 33 |
| CHAPITRE III : ZONE UC | 33 |
| TITRE II..... | 45 |
| DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES | 45 |
| CHAPITRE IV : ZONE UD | 45 |
| TITRE II..... | 56 |
| DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES | 56 |
| CHAPITRE V : ZONE UR..... | 56 |
| TITRE II..... | 61 |
| DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES | 61 |
| CHAPITRE VI : ZONE UXA..... | 61 |
| TITRE II..... | 71 |
| DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES | 71 |
| CHAPITRE VII : ZONE UXB..... | 71 |
| TITRE II..... | 81 |
| DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES | 81 |
| CHAPITRE VIII : ZONE UXC..... | 81 |
| TITRE II..... | 91 |
| DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES | 91 |
| CHAPITRE IX: ZONE UXD | 91 |
| TITRE II..... | 99 |

| | |
|--|-----|
| DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES | 99 |
| CHAPITRE X : ZONE UY | 99 |
| TITRE III..... | 105 |
| DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER..... | 105 |
| CHAPITRE I : ZONE AU | 105 |
| TITRE III..... | 120 |
| DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER..... | 120 |
| CHAPITRE II : ZONE AUX..... | 120 |
| TITRE IV | 130 |
| DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES..... | 130 |
| CHAPITRE VI : ZONE A..... | 130 |
| TITRE V | 136 |
| DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES | 136 |
| CHAPITRE I : ZONE N..... | 136 |
| ANNEXES..... | 144 |
| CODE CIVIL..... | 144 |
| ANNEXES..... | 146 |
| GLOSSAIRE | 146 |

TITRE PREMIER

DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L153-8 et R151-1 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 : CHAMP D'APPLICATION JURIDIQUE : 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.111-1, R.111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21 du code de l'urbanisme. Ces articles figurent en annexe au présent document.
- 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 concerté
 - les secteurs sauvegardés
 - les périmètres de restauration immobilière
 - les périmètres de résorption de l'habitat insalubre
 - le périmètre de la communauté d'agglomération Grand Paris Sud Seine Essonne Sénart
 - les périmètres de déclaration d'utilité publique
 - les projets d'intérêt général
 - les périmètres d'études
 - la taxe d'aménagement
- 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.

- 5 - Les schémas de cohérence territoriale qui ont valeur de compatibilité avec le plan local d'urbanisme en application de l'article L.111-1-1 du code de l'urbanisme. Cet article figure en annexe au présent document.

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.113-1 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.151-4-1 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 L151-19 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 UD repérée au plan par l'indice UD et qui est divisée en 2 sous-secteurs : UD1 et UD2,
- 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 AUa se divise en deux sous-secteurs : Aua1 et Aua2.
- 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 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 quatre sections et seize 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 L152-3 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 d'aménager ou à déclaration préalable en application des articles R421-19 et R421-23 du code de l'urbanisme
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir en application de l'article R421-27 et 28 du code de l'urbanisme
- Les clôtures sont soumises à déclaration préalable en application de l'article R.421-12 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.113-2 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 L151-19 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 L151-19 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.

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes

- Les terrains de camping caravanning ainsi que le stationnement des mobil homes
- Les garages collectifs de caravanes, de camping-cars, les dépôts de véhicules autres que ceux liés aux logements
- Les entrepôts
- Les activités industrielles

ARTICLE UA 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1- Rappel :

La démolition des éléments de paysage identifié au titre de l'article L151-19 est soumise au permis de démolir.

Tous les travaux portant atteinte aux éléments de paysage identifiés au titre de l'article L151-19 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.

2- 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 locaux 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 de plancher 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 aménagées pour le passage d'une seule file de voiture peuvent être autorisées ponctuellement (effet de porche, sens unique, ...)

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.

ARTICLE UA 4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS 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**

La loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) supprime la possibilité de fixer une règle de superficie minimale des terrains constructibles.

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

Les constructions nouvelles doivent être implantées :

- soit à l'alignement des voies de desserte,
- soit en observant une marge de recul au moins égale à 5 mètres par rapport à l'alignement des voies de desserte.

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.

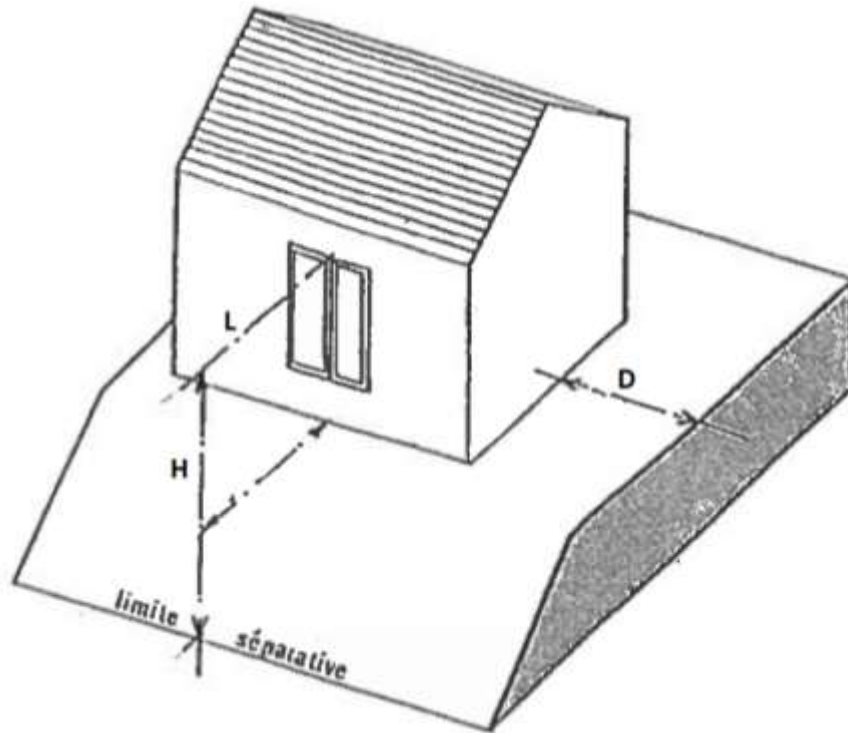
Lorsque la construction projetée doit jouxter un bâtiment existant en bon état, elle peut être autorisée à s'implanter avec un recul identique à ce dernier.

ARTICLE UA 7**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES****1 - Principes :**

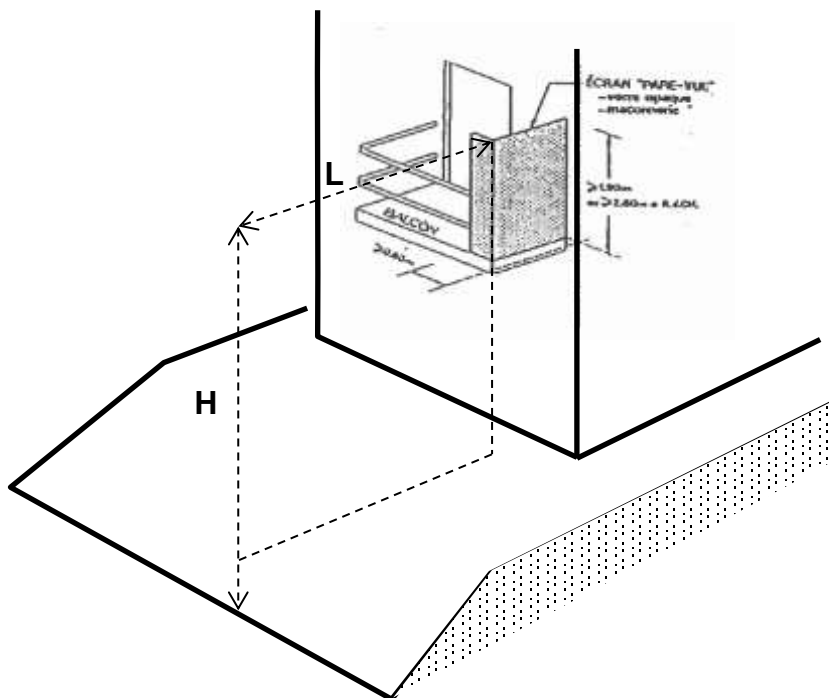
Les constructions nouvelles peuvent être implantées soit en limite de propriété, soit en retrait.

En cas de marge de recul, l'implantation des constructions doit respecter les prescriptions suivantes :

- la distance (L) 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 (D),
- la distance (L) comptée horizontalement entre le point le plus haut d'une baie et le point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points (soit $L = H$)



- la distance (L) comptée horizontalement entre le point le plus haut d'un balcon ou d'une terrasse (ie le haut du garde-corps ou du pare-vue) et le point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points (soit $L = H$)



2 – Annexes :

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

En cas de marge de recul, 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 1 mètre, la distance est portée à 2,5 mètres pour les piscines.

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 (pergola, véranda, ...).

Equipements publics :

Les équipements publics et les constructions et installations nécessaires à l'intérêt collectif peuvent s'implanter librement sur l'unité foncière.

ARTICLE UA 9

EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions, ne doit pas excéder 55% de la superficie de la propriété dans les secteurs UAa et UAb.

Equipements publics :

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au service public ou à l'intérêt collectif.

Cas particuliers :

- Les garages couverts des logements individuels et/ou collectifs ou les boxes doivent avoir une emprise au sol maximale de 17 m².
- Dans le cas de piscine : si le bassin est enterré; la surface du bassin doit être prise en compte dans le calcul de l'emprise au sol.

ARTICLE UA 10

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur UAa :

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

Dans le cas d'une toiture terrasse, la hauteur des constructions est limitée à 7 mètres à l'acrotère.

Dans le secteur UAb :

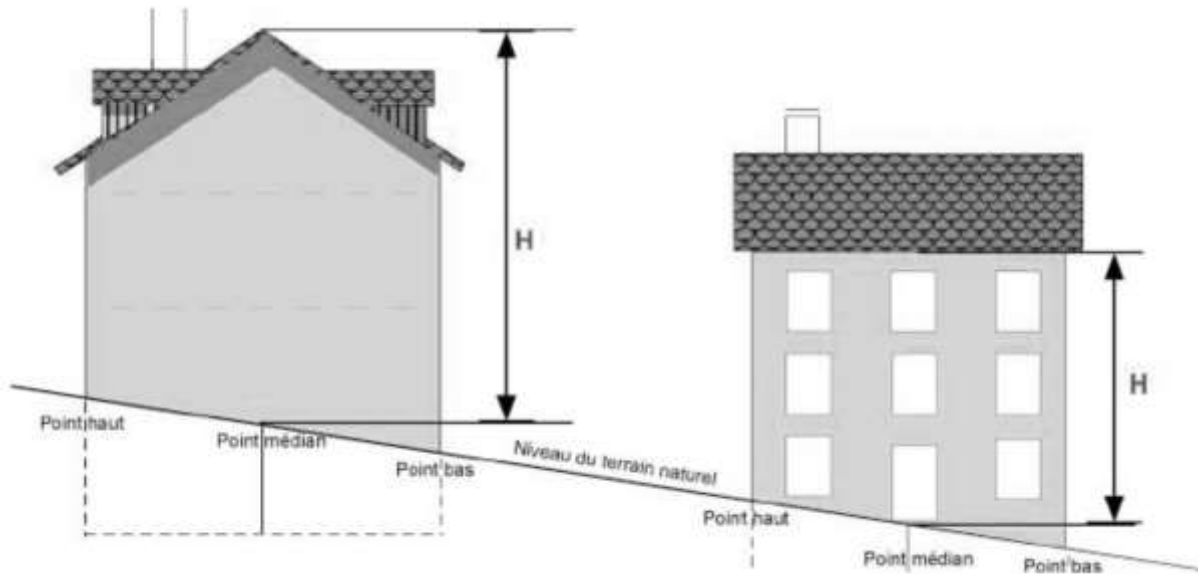
La hauteur maximale des constructions est limitée à 11 mètres au faîtage sans que la hauteur à l'égout du toit puisse être supérieure à 7 mètres.

Dans le cas d'une toiture terrasse, la hauteur des constructions est limitée à 7 mètres à l'acrotère.

Dans tous les secteurs :

1 – Principes :

Pour les terrains en pente, la hauteur est mesurée au point médian de la construction (H).



2 – Annexes :

La hauteur maximale est limitée à 2,50 mètres.

3 - Equipements publics :

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au service public ou à l'intérêt collectif.

ARTICLE UA 11

ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS ET PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

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.

Afin de préserver l'intérêt de l'ensemble de la zone, l'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,

- aux paysages naturels ou urbains,
- à la conservation des perspectives monumentales.

Nonobstant, les dispositions édictées ci-après, l'architecture innovante ou contemporaine et/ou utilisant des technologies énergétiques innovantes (volumétrie, matériaux constructifs, teintes, percements, toitures, clôtures) est admise sous réserve que l'intégration dans l'environnement naturel et le paysage urbain de la construction à réaliser soit particulièrement étudiée. Les dispositions relatives aux toitures et aux parements extérieurs peuvent alors ne pas être appliquées.

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

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.

Annexes :

Les constructions annexes peuvent être couvertes par une toiture en terrasse, par une toiture à un seul versant de faible pente, ou par une toiture à double pente.

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 matériaux utilisés doivent s'harmoniser avec les autres constructions.

3 - Parements extérieurs :

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.

Il est interdit :

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings...)
- Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région,
- Les imitations de matériaux telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres

Annexes :

Les matériaux employés pour les constructions annexes doivent être en harmonie avec les constructions existantes.

Les abris de jardin peuvent être réalisés en bois naturel ou de matériaux identiques à la construction principale. Dans le cas où la construction principale est de type contemporain seul les abris de jardins réalisés en bois naturel, en résine et en PVC sont autorisés.

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.

Il est interdit :

- les piliers préfabriqués,
- les pierres artificielles ou similaires,
- l'emploi de plaques de béton préfabriquées en bordure du domaine public,

Les clôtures à l'alignement de la voie et en limite séparative 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 dont la hauteur est limitée à 2 mètres.

5 - Dispositions diverses :

Les caissons de volets roulants en saillie sur les façades sont interdits.

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

Les boîtes aux lettres et coffrets techniques doivent être intégrés dans les parties maçonnées des constructions ou clôtures.

ARTICLE UA 12

OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE 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.

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 dénivélé.

Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

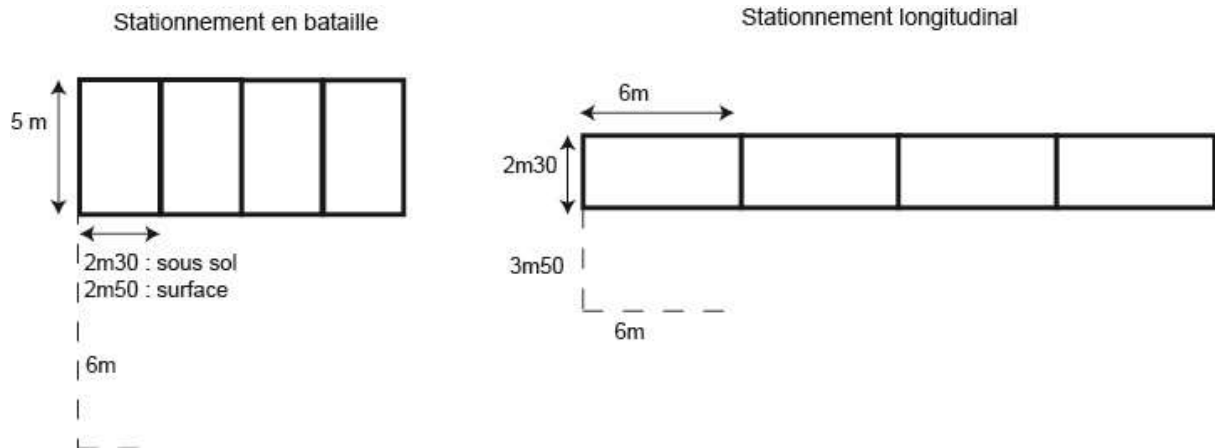
Stationnement en bataille :

- longueur : 5 mètres
- largeur : 2,30 mètres en sous-sol, 2,50 mètres en surface
- dégagement : 6 mètres x 2,50 mètres

Stationnement longitudinal :

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

- dégagement longitudinal : 3,50 mètres x 6 mètres



2 - 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 de plancher, 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 surface de plancher

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 vouée au restaurant.

Etablissement d'enseignement privé

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.

Equipements publics :

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires au service public ou à l'intérêt collectif.

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

OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

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 surface 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

Sans objet.

SECTION IV – OBLIGATIONS ENVIRONNEMENTALES ET ELECTRONIQUES

ARTICLE UA 15 PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Toute construction devra être conforme aux normes en vigueur.

Si les caractéristiques de l'unité foncière le permettent, il pourra être demandé d'implanter les constructions de façon à ce que les pièces de vie des logements bénéficient d'une orientation sud.

ARTICLE UA 16 INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Conformément aux articles L. 111-5-1 et R. 111-14 du code de la construction et de l'habitation, obligation est faite au constructeur d'équiper l'immeuble de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique desservant chacun des logements. Le bâtiment doit disposer d'une adduction d'une taille suffisante pour permettre le passage des câbles de plusieurs opérateurs depuis la voie publique jusqu'au point de raccordement. Lorsque le bâtiment est à usage mixte, il doit également être équipé de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique desservant, dans les mêmes conditions, chacun des locaux à usage professionnel.

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 quartier dit « 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 quartier dit « Grand village ».

Le secteur UBg correspond à l'ancien terrain d'accueil des gens du voyage destiné à accueillir un programme de logements.

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.

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

Dans tous les secteurs

- les terrains de camping caravanning ainsi que le stationnement des mobil homes,
- les garages collectifs de caravanes, de camping-cars, les dépôts de véhicules autres que ceux liés aux logements,

-
- les entrepôts,
- les activités industrielles,

Dans les secteurs UBb, UBc, UBd, UBe, UBf et UBg

- la construction et l'aménagement des bâtiments destinés aux activités tertiaires, commerciales, de services et artisanales.

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 L151-19 est soumise au permis de démolir.

Tous les travaux portant atteinte aux éléments de paysage identifiés au titre de l'article L151-19 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.

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 de plancher 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 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 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 aménagées pour le passage d'une seule file de voiture peuvent être autorisées ponctuellement (effet de porche, sens unique, ...).

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.

ARTICLE UB 4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS 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 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 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.

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

La [loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové \(ALUR\)](#) supprime la possibilité de fixer une règle de superficie minimale des terrains constructibles.

ARTICLE UB 6

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles doivent être implantées :

- soit à l'alignement des voies de desserte,
- soit en observant une marge de recul au moins égale à 5 mètres par rapport à l'alignement des voies de desserte.

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.

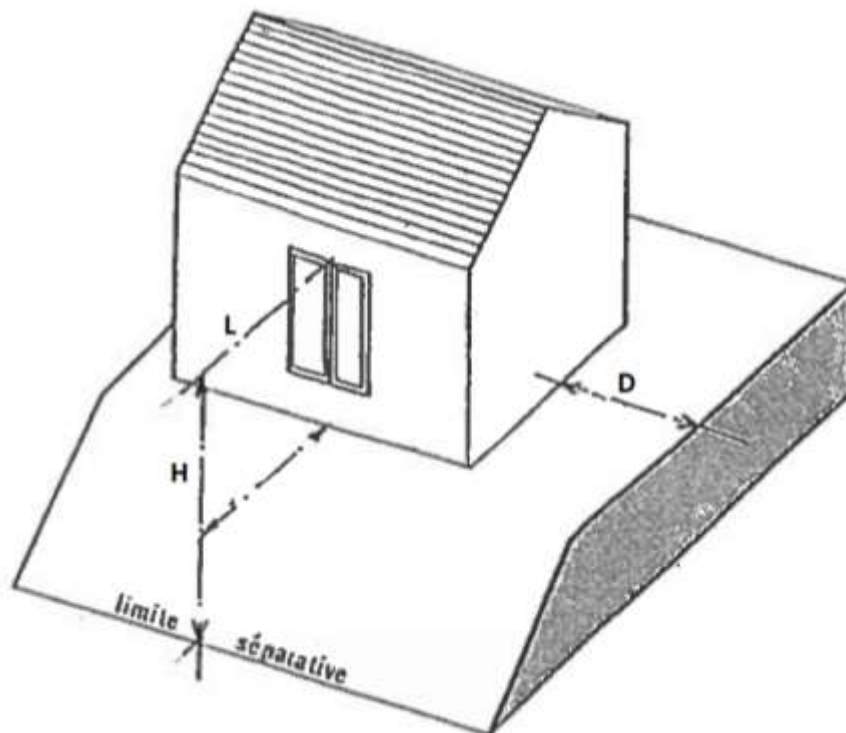
Lorsque la construction projetée doit jouxter un bâtiment existant en bon état, elle peut être autorisée à s'implanter avec un recul identique à ce dernier.

1 - Principes :

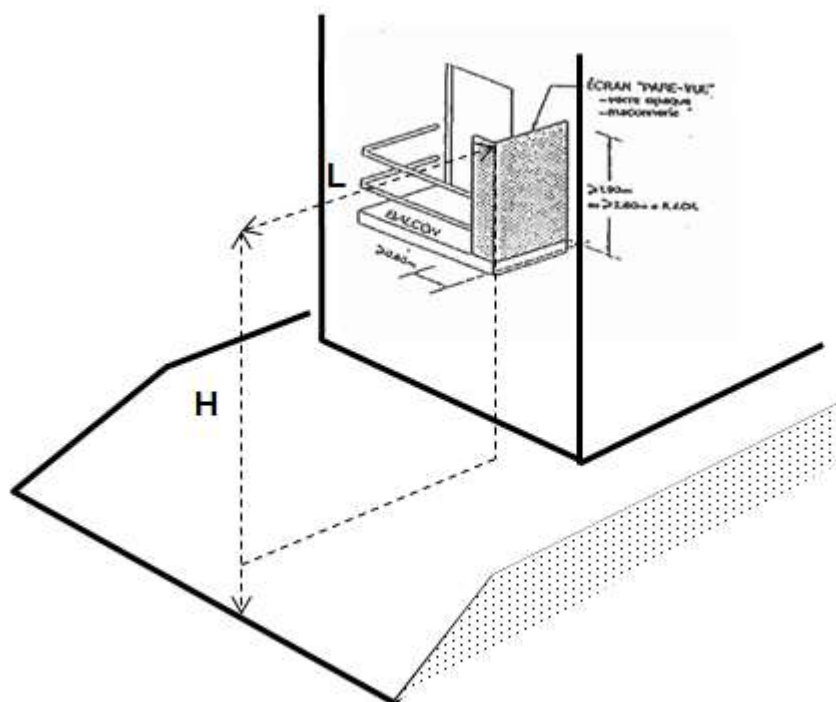
Les constructions nouvelles doivent être implantées soit en limite de propriété, soit en retrait.

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 (D),
- la distance (L) comptée horizontalement entre le point le plus haut d'une baie et le point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points (soit $L = H$)



- la distance (L) comptée horizontalement entre le point le plus haut d'un balcon ou d'une terrasse (ie le haut du garde-corps ou du pare-vue) et le point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points (soit $L = H$)



2 – Annexes :

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

En cas de marge de recul, 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 1 mètre, la distance est portée à 2,5 mètres pour les piscines.

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 (**pergola, véranda, ...**).

Equipements publics :

Les équipements publics et les constructions et installations nécessaires à l'intérêt collectif peuvent s'implanter librement sur l'unité foncière.

EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UB 9

1- Principe :

L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne peut excéder :

- 40% de la superficie de la propriété dans les secteurs UBa, UBd et UBg
- 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.

2- Equipements publics :

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au service public ou à l'intérêt collectif.

3- Cas particuliers :

- Les garages couverts des logements individuels et/ou collectifs ou les boxes doivent avoir une emprise au sol maximale de 17 m².
- Dans le cas de piscine : si le bassin est enterré; la surface du bassin doit être prise en compte dans le calcul de l'emprise au sol.

ARTICLE UB 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans les secteurs UBa, UBb et UBf

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

Dans le cas d'une toiture terrasse, la hauteur des constructions est limitée à 7 mètres à l'acrotère

Dans le secteur UBc

La hauteur maximale des constructions est limitée à 11 mètres au faîtage sans que la hauteur à l'égout du toit puisse être supérieure à 7 mètres.

Dans le cas d'une toiture terrasse, la hauteur des constructions est limitée à 7 mètres à l'acrotère.

Dans le secteur UBd

La hauteur maximale des constructions est limitée à 10 mètres au faîtage.

Dans le cas d'une toiture terrasse, la hauteur des constructions est limitée à 6 mètres à l'acrotère

Dans le secteur UBg

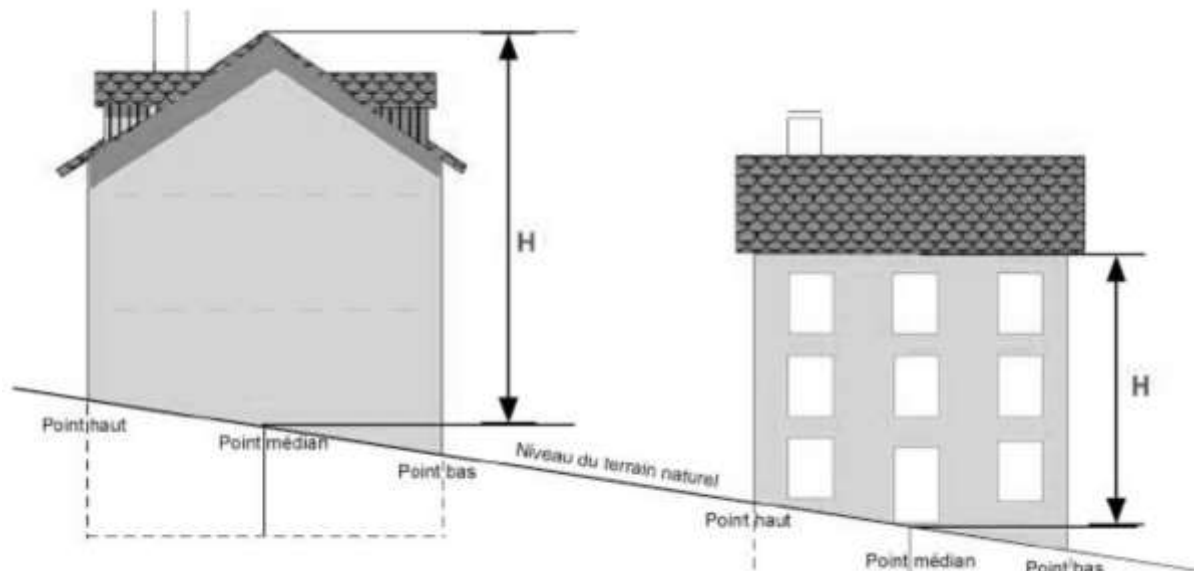
La hauteur maximale des constructions est limitée à 15 mètres au faîtage sans que la hauteur à l'égout du toit puisse être supérieure à 10 mètres.

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

Dans tous les secteurs

1 – Principes :

Pour les terrains en pente, la hauteur est mesurée au point médian de la construction. (H).



2 – Annexes :

La hauteur maximale est limitée à 2,50 mètres.

3 - Equipements publics :

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au service public ou à l'intérêt collectif.

| | |
|----------------------|---|
| ARTICLE UB 11 | ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS ET PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE |
|----------------------|---|

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.

Afin de préserver l'intérêt de l'ensemble de la zone, l'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains,
- à la conservation des perspectives monumentales.

Nonobstant, les dispositions édictées ci-après, l'architecture innovante ou contemporaine et/ou utilisant des technologies énergétiques innovantes (volumétrie, matériaux constructifs, teintes, percements, toitures, clôtures) est admise sous réserve que l'intégration dans l'environnement naturel et le paysage

urbain de la construction à réaliser soit particulièrement étudiée. Les dispositions relatives aux toitures et aux parements extérieurs peuvent alors ne pas être appliquées.

2 – Toitures :

2.1 – Principes

Dans tous les secteurs

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 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.

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. Elles doivent être recouvertes de tuiles d'ardoises et/ou de Zinc.

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

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

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 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.

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

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.

2.2 – Annexes

Les constructions annexes peuvent être couvertes soit par une toiture en terrasse, soit par une toiture à un seul versant de faible pente, ou soit par une toiture à double pente.

Les matériaux utilisés doivent s'harmoniser avec les autres constructions.

3 - Parements extérieurs :

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.

Il est interdit :

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings...),
- Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région,
- Les imitations de matériaux telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres.

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.

Annexes :

Les matériaux employés pour les constructions annexes doivent être en harmonie avec les constructions existantes.

Les abris de jardin peuvent être réalisés en bois naturel ou de matériaux identiques à la construction principale. Dans le cas où la construction principale est de type contemporain seuls les abris de jardin réalisés en bois naturel, en résine et en PVC sont autorisés.

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.

Il est interdit :

- les piliers préfabriqués,
- les pierres artificielles ou similaires,
- l'emploi de plaques de béton préfabriquées en bordure du domaine public,

Les clôtures à l'alignement de la voie et en limite séparative 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 dont la hauteur est limitée à 2 mètres.

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

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 centimètres.

5 – Éléments répertoriés au titre de l'article L.151-19 :

Les travaux de transformation ou d'extension d'un élément bâti du paysage répertorié au titre de l'article L.151-19 ne devront pas dénaturer le caractère d'origine de cet élément.

6 - Dispositions diverses :

Les caissons de volets roulants en saillie sur les façades sont interdits.

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

Les boîtes aux lettres et coffrets techniques doivent être intégrés dans les parties maçonnées des constructions ou clôtures.

ARTICLE UB 12

OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE 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.

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.

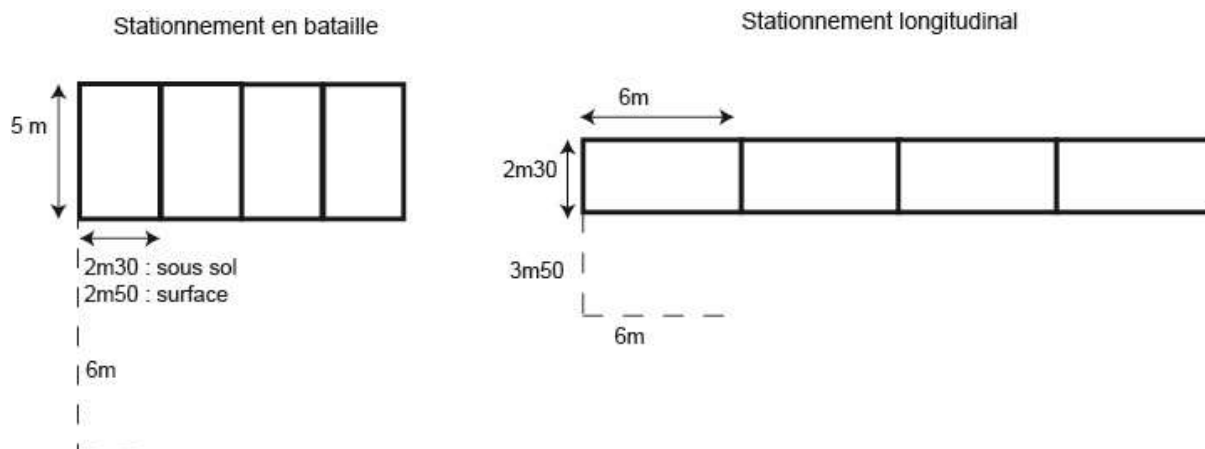
Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

Stationnement en bataille :

- longueur : 5 mètres
- largeur : 2,30 mètres en sous-sol, 2,50 mètres en surface
- dégagement : 6 mètres x 2,50 mètres

Stationnement longitudinal :

- longueur : 6 mètres
- largeur : 2,30 mètres
- dégagement longitudinal : 3,50 mètres x 6 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 de plancher, 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.

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 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.

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.

Equipements publics :

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires au service public ou à l'intérêt collectif.

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 UB 13

OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

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 surface et 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.

2 - Obligation de réaliser des espaces communs :

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 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.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

SECTION IV – OBLIGATIONS ENVIRONNEMENTALES ET ELECTRONIQUES

ARTICLE UB 15 PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Toute construction devra être conforme aux normes en vigueur.

Si les caractéristiques de l'unité foncière le permettent, il pourra être demandé d'implanter les constructions de façon à ce que les pièces de vie des logements bénéficient d'une orientation sud.

ARTICLE UB 16 INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Conformément aux articles L. 111-5-1 et R. 111-14 du code de la construction et de l'habitation, obligation est faite au constructeur d'équiper l'immeuble de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique desservant chacun des logements. Le bâtiment doit disposer d'une adduction d'une taille suffisante pour permettre le passage des câbles de plusieurs opérateurs depuis la voie publique jusqu'au point de raccordement. Lorsque le bâtiment est à usage mixte, il doit également être équipé de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique desservant, dans les mêmes conditions, chacun des locaux à usage professionnel.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE III : ZONE UC

Caractère et vocation de la zone

La zone UC 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.

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les terrains de camping caravanning ainsi que le stationnement des mobil homes
- Les garages collectifs de caravanes, de camping-cars, les dépôts de véhicules autres que ceux liés aux logements
- Les entrepôts
- Les activités industrielles et artisanales

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 de plancher 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 ont 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).
- 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 activités ou services autorisés.

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-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 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 (5,50 mètres minimum). Cependant des chaussées plus étroites aménagées pour le passage d'une seule file de voiture peuvent être autorisées à condition que la longueur de la partie étroite n'excède pas 50 mètres et qu'une bonne visibilité soit assurée,
- les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent tourner.

ARTICLE UC 4**CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS 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

La loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) supprime la possibilité de fixer une règle de superficie minimale des terrains constructibles.

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

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

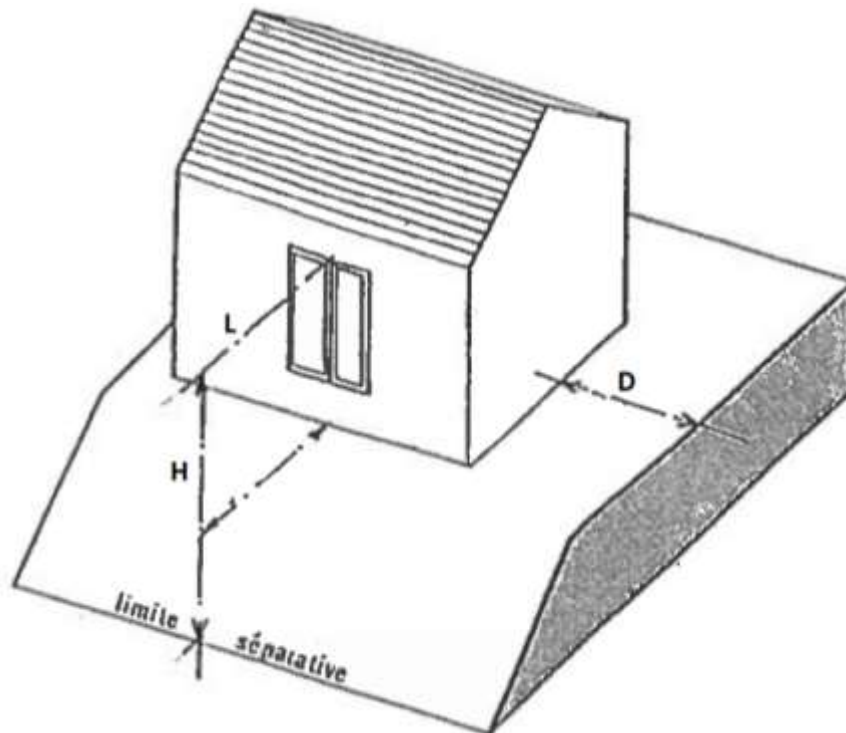
Lorsque la construction projetée doit jouxter un bâtiment existant en bon état, elle est autorisée à s'implanter avec un recul identique.

1 - Principes :

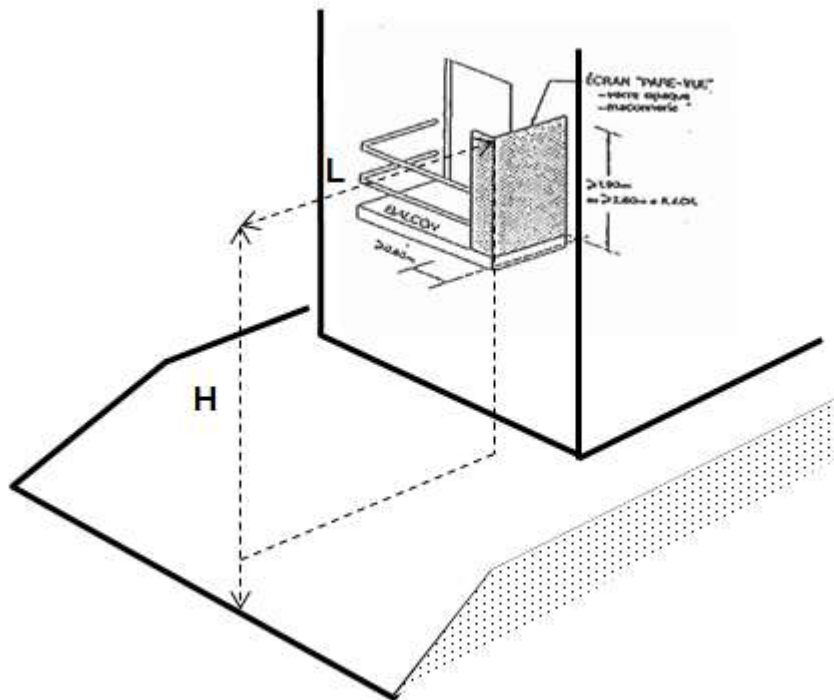
Les constructions nouvelles peuvent être implantées soit en limite de propriété, soit en retrait.

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

- la distance (D) 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,
- la distance (L) comptée horizontalement entre le point le plus haut d'une baie et le point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points (soit $L = H$)



- la distance (L) comptée horizontalement entre le point le plus haut d'un balcon ou d'une terrasse (ie le haut du garde-corps ou du pare-vue) et le point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points (soit $L = H$)



2 – Annexes :

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

En cas de marge de recul, 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 1 mètre, la distance est portée à 2,5 mètres pour les piscines.

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 (pergola, véranda, ...).

Equipements publics :

Les équipements publics et les constructions et installations nécessaires à l'intérêt collectif peuvent s'implanter librement sur l'unité foncière.

EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UC 9

1- Principe :

L'emprise au sol des constructions, y compris les annexes, ne doit pas excéder:

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

2- Equipements publics :

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au service public ou à l'intérêt collectif.

3- Cas particuliers :

- Les garages couverts des logements individuels et/ou collectifs ou les boxes doivent avoir une emprise au sol maximale de 17 m².
- Dans le cas de piscine : si le bassin est enterré; la surface du bassin doit être prise en compte dans le calcul de l'emprise au sol.

ARTICLE UC 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1 – Principes :

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

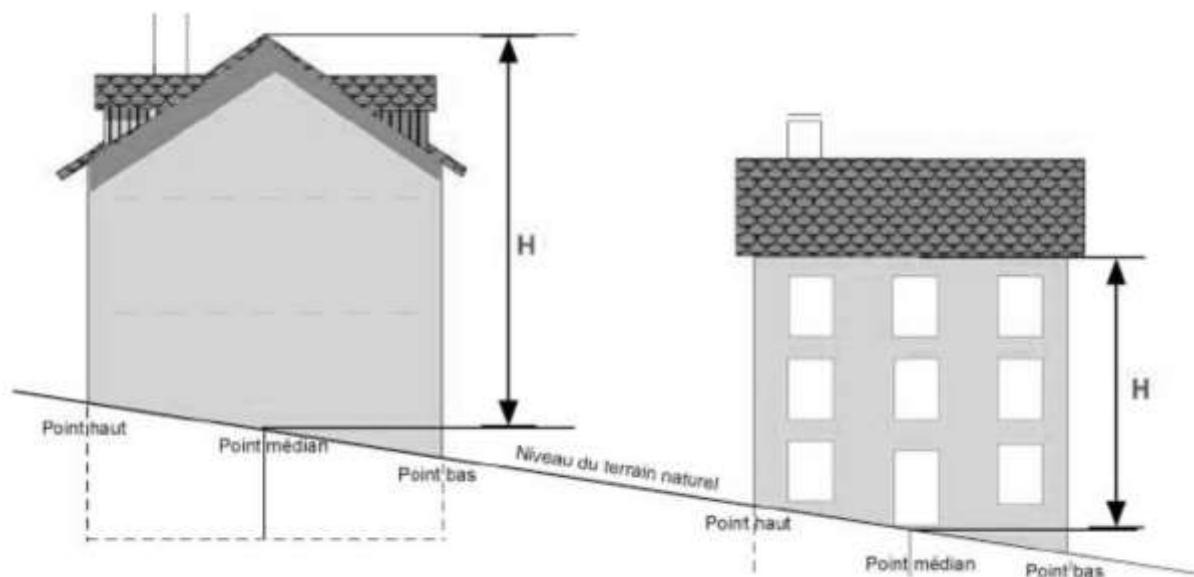
Dans le cas d'une toiture terrasse, la hauteur des constructions est limitée à 7 mètres à l'acrotère.

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.

Dans tous les secteurs

1 – Principes :

Pour les terrains en pente, la hauteur est mesurée au point médian de la construction (H).



2 – Annexes :

La hauteur maximale est limitée à 2,50 mètres.

3 - Equipements publics :

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au service public ou à l'intérêt collectif

ARTICLE UC 11

ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS ET PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

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.

Afin de préserver l'intérêt de l'ensemble de la zone, l'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains,
- à la conservation des perspectives monumentales.

Nonobstant, les dispositions édictées ci-après, l'architecture innovante ou contemporaine et/ou utilisant des technologies énergétiques innovantes (volumétrie, matériaux constructifs, teintes, percements, toitures, clôtures) est admise sous réserve que l'intégration dans l'environnement naturel et le paysage urbain de la construction à réaliser soit particulièrement étudiée. Les dispositions relatives aux toitures et aux parements extérieurs peuvent alors ne pas être appliquées.

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 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, ou 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 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.

Annexes :

Les constructions annexes peuvent être couvertes soit par une toiture en terrasse, soit une toiture à un seul versant de faible pente, soit par une toiture à double pente.

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 matériaux utilisés doivent s'harmoniser avec les autres constructions.

3 - Parements extérieurs

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.

Il est interdit :

- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings...),
- Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région,
- Les imitations de matériaux tels que faux bois, fausses briques ou fausses pierres.

Annexes :

Les matériaux employés pour les constructions annexes doivent être en harmonie avec les constructions existantes.

Les abris de jardin peuvent être réalisés en bois naturel ou de matériaux identiques à la construction principale. Dans le cas où la construction principale est de type contemporain, seuls les abris de jardin réalisés en bois naturel, en résine et en PVC sont autorisés.

4 - Clôtures

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

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

Les clôtures le long de l'avenue de la Zibeline doivent être composées :

- soit de surfaces maçonnées unies (enduit lissé, gratté, taloché),
- soit d'un grillage doublé d'une haie vive dont la hauteur des plantations est limitée à 2 mètres.

La hauteur totale des parties construites est limitée à 1,80 mètre.

Les clôtures à l'alignement des autres voies doivent être composées :

- soit de surfaces maçonnées unies (enduit lissé, gratté, taloché),
- soit de murets surmontés d'un barreaudage en bois ou en métal, ou d'un grillage doublé d'une haie vive dont la hauteur des plantations est limitée à 1,50 mètres.

La hauteur totale des parties construites est limitée à 1,20 mètre.

Les clôtures en limite séparative doivent être constituées :

- soit de surfaces maçonnées unies (enduit lissé, gratté, taloché),
- soit de murets surmontés d'un barreaudage en bois ou en métal, ou d'un grillage doublé d'une haie vive dont la hauteur des plantations est limitée à 2 mètres.

La hauteur totale des parties construites est limitée à 1,80 mètre.

5 - Dispositions diverses :

Les caissons de volets roulants en saillie sur les façades sont interdits.

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

Les boîtes aux lettres et coffrets techniques doivent être intégrés dans les parties maçonnées des constructions ou clôtures.

ARTICLE UC 12

OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE 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.

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 :

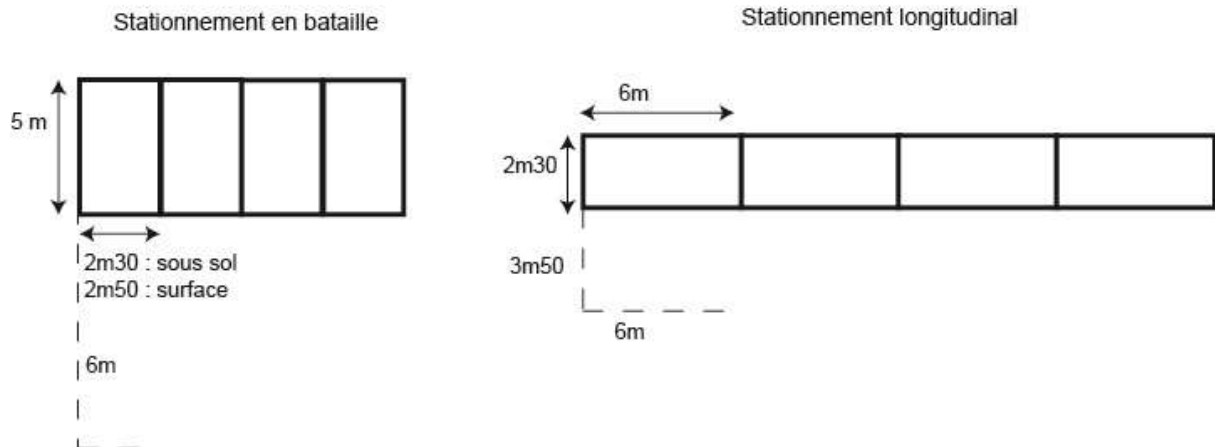
Stationnement en bataille :

- longueur : 5 mètres
- largeur : 2,30 mètres en sous-sol, 2,50 mètres en surface
- dégagement : 6 mètres x 2,50 mètres

Stationnement longitudinal :

- longueur : 6 mètres

- largeur : 2,30 mètres
- dégagement longitudinal : 3,50 mètres x 6 mètres



2 - 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 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.

Construction à usage d'activités commerciales

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

Equipements publics :

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires au service public ou à l'intérêt collectif.

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 UC 13**OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS****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 surface 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**

Sans objet

SECTION IV – OBLIGATIONS ENVIRONNEMENTALES ET ELECTRONIQUES

ARTICLE UC 15 PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Toute construction devra être conforme aux normes en vigueur.

Si les caractéristiques de l'unité foncière le permettent, il pourra être demandé d'implanter les constructions de façon à ce que les pièces de vie des logements bénéficient d'une orientation sud.

ARTICLE UC 16 INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Conformément aux articles L. 111-5-1 et R. 111-14 du code de la construction et de l'habitation, obligation est faite au constructeur d'équiper l'immeuble de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique desservant chacun des logements. Le bâtiment doit disposer d'une adduction d'une taille suffisante pour permettre le passage des câbles de plusieurs opérateurs depuis la voie publique jusqu'au point de raccordement. Lorsque le bâtiment est à usage mixte, il doit également être équipé de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique desservant, dans les mêmes conditions, chacun des locaux à usage professionnel.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE IV : ZONE UD

Caractère et vocation de la zone

La zone UD recouvre des terrains qui faisaient anciennement partie des sous-secteurs UAa, UBa et UBc. Ils sont regroupés dans cette nouvelle zone du fait de leur potentiel d'urbanisation complémentaire dans le cadre du projet de renouvellement urbain du centre bourg.

La zone UD est divisée en deux sous-secteurs : UD1 et UD2 (voir article UD.10).

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

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites ou autorisées sous condition, sont autorisées.

ARTICLE UD 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage d'activités industrielles ou d'entrepôt.
- Les bâtiments d'exploitation agricole ou forestière.

ARTICLE UD 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les bâtiments à usage commercial à condition qu'ils soient limités en rez-de-chaussée des immeubles.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 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 (effet de porche) 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.

ARTICLE UD 4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS 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 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 électronique et électrique :

Dans les opérations d'ensemble, lotissements ou opérations groupées, les dessertes électronique 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 UD 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

La [loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové \(ALUR\)](#) supprime la possibilité de fixer une règle de superficie minimale des terrains constructibles.

ARTICLE UD 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES 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.

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.

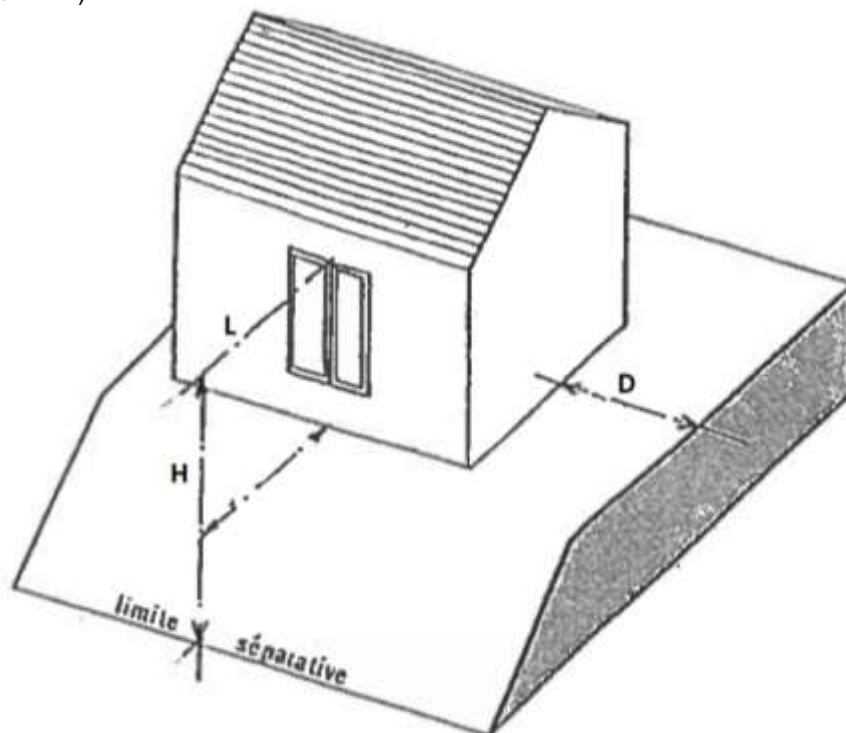
Le surplomb des emprises publiques est autorisé. Au-dessus des chaussées une hauteur minimale de 4,70 mètres est imposée.

1 - Principes :

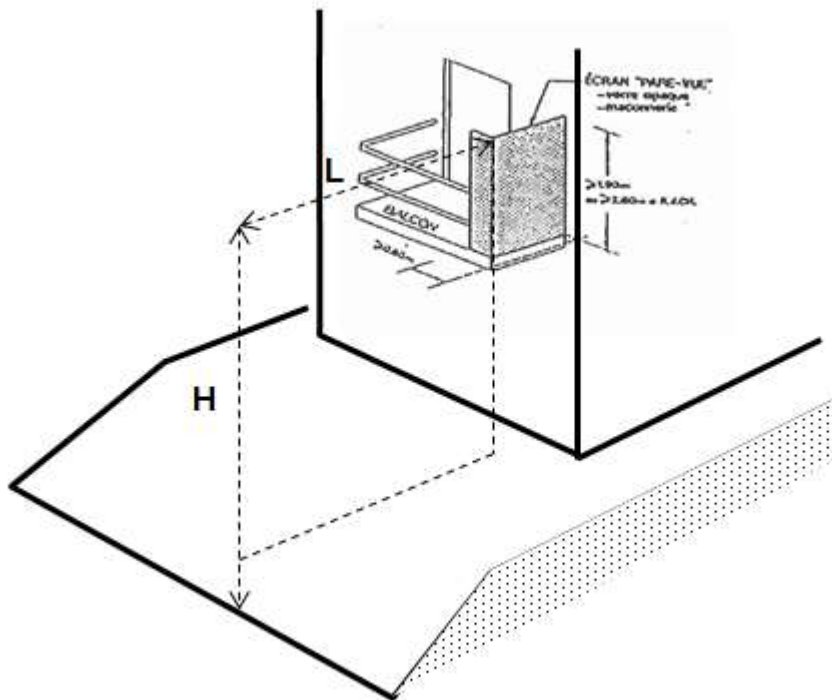
Les constructions nouvelles peuvent être implantées soit en limite de propriété, soit en retrait.

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 (D),
- la distance (L) comptée horizontalement entre le point le plus haut d'une baie et le point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points (soit $L = H$)



- la distance (L) comptée horizontalement entre le point le plus haut d'un balcon ou d'une terrasse (ie le haut du garde-corps ou du pare-vue) et le point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points (soit $L = H$)



2 – Annexes :

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

En cas de marge de recul, 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 1 mètre, la distance est portée à 2,5 mètres pour les piscines.

ARTICLE UD 8

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

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est autorisée, à condition que la distance comptée horizontalement 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 (pergola, véranda, ...).

Equipements publics :

Les équipements publics et les constructions et installations nécessaires à l'intérêt collectif peuvent s'implanter librement sur l'unité foncière.

EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UD 9

1- Principe :

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 55 % de la superficie de la propriété.

2- Equipements publics :

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au service public ou à l'intérêt collectif.

3- Cas particulier :

- Dans le cas de piscine : si le bassin est enterré; la surface du bassin doit être prise en compte dans le calcul de l'emprise au sol.

ARTICLE UD 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Sous-secteur UD1

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment : acrotère, faîtage). Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus, sauf indication contraire.

La hauteur maximale des constructions est limitée à 14 mètres au faîtage sans que la hauteur à l'égout du toit puisse être supérieure à 10 mètres.

Dans le cas d'une toiture terrasse, la hauteur des constructions est limitée à 10 mètres à l'acrotère.

Ne sont pas soumis à ces règles les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Sous-secteur UD2

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment : acrotère, faîtage). Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus, sauf indication contraire.

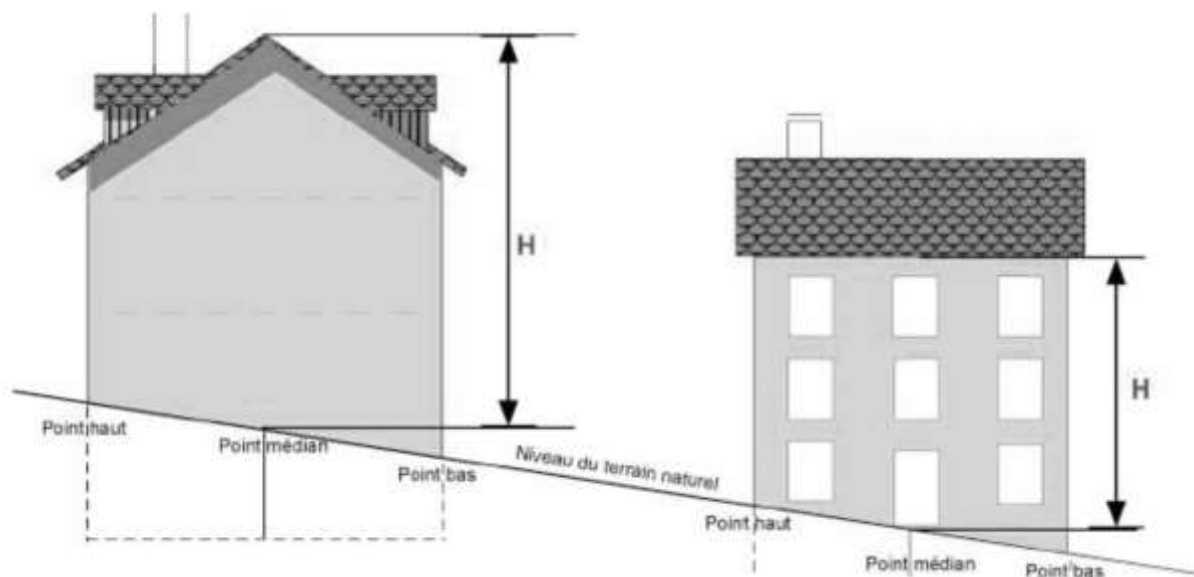
La hauteur maximale des constructions est limitée à 12 mètres au faîtage sans que la hauteur à l'égout du toit puisse être supérieure à 7 mètres.

Dans le cas d'une toiture terrasse, la hauteur des constructions est limitée à 7 mètres à l'acrotère.

Ne sont pas soumis à ces règles les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Dans tous les secteurs

Pour les terrains en pente, la hauteur est mesurée au point médian de la construction.



Annexes :

La hauteur maximale est limitée à 2,50 mètres.

Equipements publics :

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au service public ou à l'intérêt collectif

ARTICLE UD 11

ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS ET PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

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.

Afin de préserver l'intérêt de l'ensemble de la zone, l'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains,
- à la conservation des perspectives monumentales.

Nonobstant, les dispositions édictées ci-après, l'architecture innovante ou contemporaine et/ou utilisant des technologies énergétiques innovantes (volumétrie, matériaux constructifs, teintes, percements, toitures, clôtures) est admise sous réserve que l'intégration dans l'environnement naturel et le paysage urbain de la construction à réaliser soit particulièrement étudiée. Les dispositions relatives aux toitures et aux parements extérieurs peuvent alors ne pas être appliquées.

2 – Toitures :

2.1 – Principes :

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

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.

2.2 – Annexes :

Les constructions annexes peuvent être couvertes par une toiture en terrasse, ou par une toiture à un seul versant de faible pente, ou par une toiture à double pente.

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 matériaux utilisés doivent s'harmoniser avec les autres constructions.

3 - Parements extérieurs :

3.1 – Principes :

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

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.

Il est interdit :

- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings...)
- tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région

3.2 – Annexes :

Les matériaux employés pour les constructions annexes doivent être en harmonie avec les constructions existantes.

Les abris de jardin peuvent être réalisés en bois naturel ou de matériaux identiques à la construction principale. Dans le cas où la construction principale est de type contemporain seul les abris de jardins réalisés en bois naturel, en résine et en PVC sont autorisés.

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.

Le PVC est à proscrire

Il est interdit :

- les piliers préfabriqués,
- les pierres artificielles ou similaires,
- l'emploi de plaques de béton préfabriquées en bordure du domaine public,

Les clôtures à l'alignement de la voie et en limite séparative 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 dont la hauteur est limitée à 2 mètres.

5 - Dispositions diverses :

Les caissons de volets roulants en saillie sur les façades sont interdits.

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

Les boîtes aux lettres et coffrets techniques doivent être intégrés dans les parties maçonnées des constructions ou clôtures.

ARTICLE UD 12

OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE 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 (visiteurs) à prévoir dans les lotissements et ensembles de plus de 10 logements, visés au paragraphe 3 du présent article.

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 :

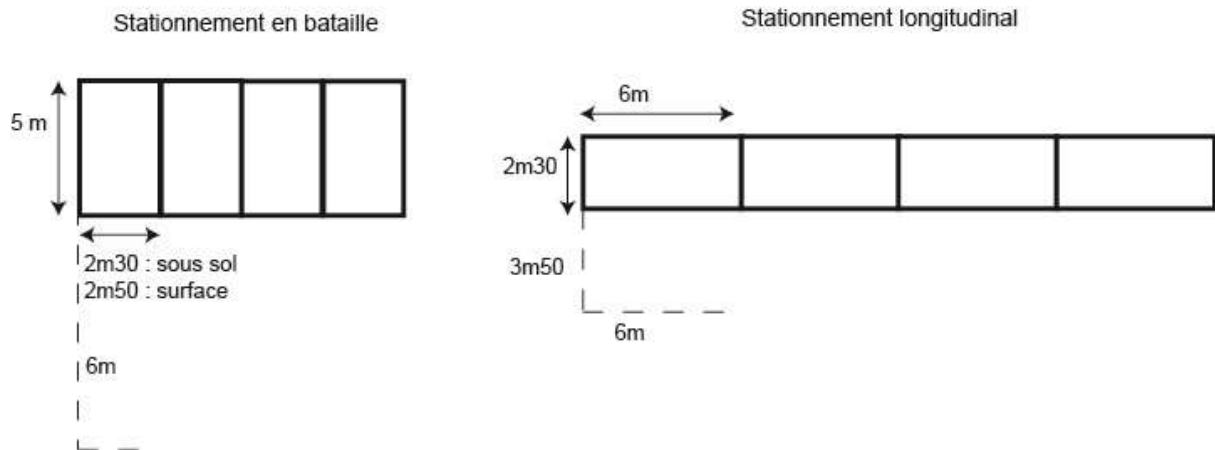
Stationnement en bataille :

- longueur : 5 mètres
- largeur : 2,30 mètres en sous-sol, 2,50 mètres en surface
- dégagement : 6 mètres x 2,50 mètres

Stationnement longitudinal :

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

- dégagement longitudinal : 3,50 mètres x 6 mètres



2 - Nombre d'emplacements :

Construction à usage d'habitation

Il doit être créé 1 emplacement par tranche de 50 m² de surface de plancher. 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 (visiteurs) 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 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.

Des locaux sécurisés pour le stationnement des vélos doivent être réservés en rez-de-chaussée.

ARTICLE UD 13

OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

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 % 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.

2 - Obligation de réaliser des espaces communs :

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

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

La loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) supprime la possibilité de fixer un coefficient d'occupation des sols.

SECTION IV – OBLIGATIONS ENVIRONNEMENTALES ET ELECTRONIQUES

ARTICLE UD 15 PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Toute construction devra être conforme aux normes en vigueur.

Si les caractéristiques de l'unité foncière le permettent, il pourra être demandé d'implanter les constructions de façon à ce que les pièces de vie bénéficient d'une orientation sud.

ARTICLE UD 16 INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Conformément aux articles L. 111-5-1 et R. 111-14 du code de la construction et de l'habitation, obligation est faite au constructeur d'équiper l'immeuble de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique desservant chacun des logements. Le bâtiment doit disposer d'une adduction d'une taille suffisante pour permettre le passage des câbles de plusieurs opérateurs depuis la voie publique jusqu'au point de raccordement. Lorsque le bâtiment est à usage mixte, il doit également être équipé de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique desservant, dans les mêmes conditions, chacun des locaux à usage professionnel.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE V : 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 juillet 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

Non réglementé.

ARTICLE UR 4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS 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.

La loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) supprime la possibilité de fixer une règle de superficie minimale des terrains constructibles.

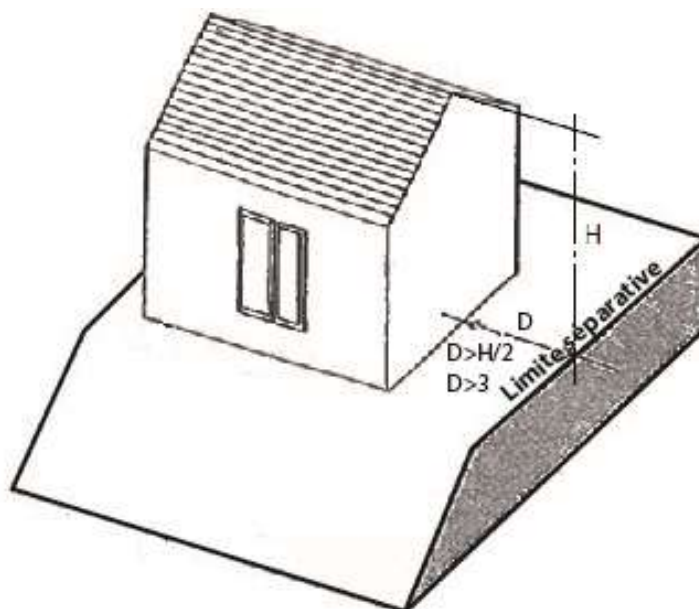
ARTICLE UR 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET EMPRISES PUBLIQUES

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.

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 (D) comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et le point le plus proche de la limite séparative doit au moins 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 DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

ARTICLE UR 10**HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

ARTICLE UR 11**ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS ET PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE**

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

ARTICLE UR 12**OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

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

ARTICLE UR 13**OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

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).

SECTION IV – OBLIGATIONS ENVIRONNEMENTALES ET ELECTRONIQUES

ARTICLE UR 15 PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Toute construction devra être conforme aux normes en vigueur.

Si les caractéristiques de l'unité foncière le permettent, il pourra être demandé d'implanter les constructions de façon à ce que les pièces de vie bénéficient d'une orientation sud.

ARTICLE UR 16 INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Conformément aux articles L. 111-5-1 et R. 111-14 du code de la construction et de l'habitation, obligation est faite au constructeur d'équiper l'immeuble de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique desservant chacun des logements. Le bâtiment doit disposer d'une adduction d'une taille suffisante pour permettre le passage des câbles de plusieurs opérateurs depuis la voie publique jusqu'au point de raccordement. Lorsque le bâtiment est à usage mixte, il doit également être équipé de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique desservant, dans les mêmes conditions, chacun des locaux à usage professionnel.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE VI : 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. *Bois des Saint Pères I*).

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.

Dans tous les secteurs

Sont 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.

Dans le secteur UXAb,

Les activités logistiques sont interdites.

ARTICLE UXA 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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 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.

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 UX 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 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.

| | |
|----------------------|--|
| ARTICLE UX4 4 | CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS 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 641 du 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.

5 – 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 UX A 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

La loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) supprime la possibilité de fixer une règle de superficie minimale des terrains constructibles.

ARTICLE UX A 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES 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 l'avenue de la Haie (RD150) et de la coulée verte.
- 6 mètres ou aucun recul, le long des voies secondaires et des cheminements piétons-cycles.

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

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

En cas de retrait par rapport aux limites séparatives, les constructions doivent respecter une marge de reculement au moins égale à :

- 6 mètres, si la façade correspondante comporte des baies.
- 4 mètres, dans le cas contraire.

ARTICLE UX 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 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 (pergolas, véranda, ...).

ARTICLE UXA 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

La hauteur des constructions ne peut excéder 15 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

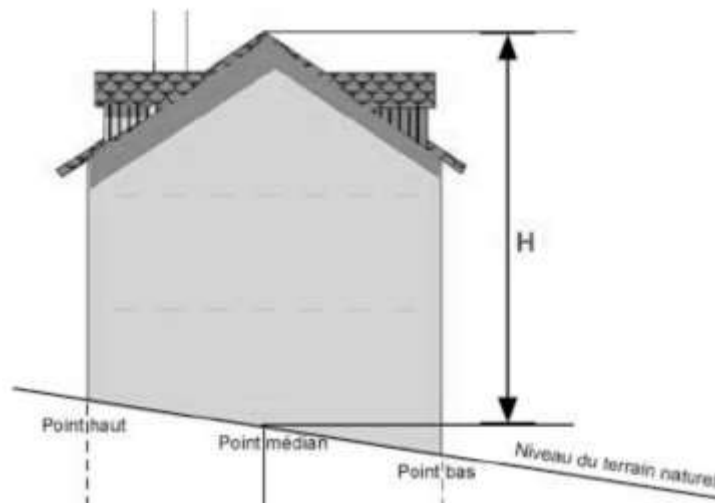
Dans le secteur UXAb

La hauteur des constructions ne peut excéder 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.

Dans l'ensemble des secteurs

Pour les terrains en pente, la hauteur est mesurée au point médian de la construction.



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, sauf nécessité technique justifiée.

ARTICLE UXA 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS ET PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

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.

Afin de préserver l'intérêt de l'ensemble de la zone, l'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains,
- à la conservation des perspectives monumentales.

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 lorsqu'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.

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.

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.

Les clôtures doivent être à claire voie et doublées d'une haie vive.

Les clôtures doivent être constituées soit d'un barreaudage métallique, soit d'un grillage métallique rigide à maille rectangulaire, soit d'éléments architecturaux conçus en harmonie avec les façades du bâtiment principal.

Les boîtes aux lettres, les coffrets techniques et les portails d'accès doivent être intégrés soit dans un muret, soit dans un élément architectural conçu en harmonie avec le bâtiment ou la clôture sur espace public.

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 mètres. 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 UXA 12

OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE 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.

Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

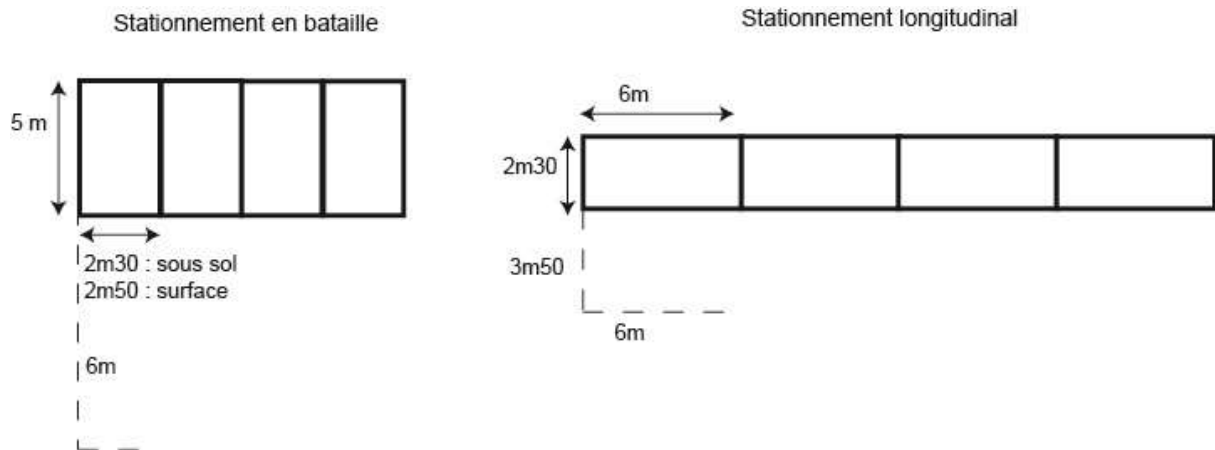
Stationnement en bataille :

- longueur : 5 mètres
- largeur : 2,30 mètres en sous-sol, 2,50 mètres en surface
- dégagement : 6 mètres x 2,50 mètres

Stationnement longitudinal :

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

- dégagement longitudinal : 3,50 mètres x 6 mètres



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 m ² de surface de plancher |
| <u>Ateliers de production :</u> | 1 place de stationnement pour 50 m ² de surface de plancher |
| <u>Entrepôts :</u> | 1 place de stationnement pour 100 m ² de surface de plancher d'entrepôt distribution 1 place poids lourds pour 1 500 m ² de surface de plancher d'entrepôt (hors zone de déchargement) |
| <u>Activités commerciales :</u> | 6 places de stationnement pour 100 m ² de surface de plancher jusqu'à 2 000 m ² construits 5 places de stationnement pour 100 m ² de surface de plancher entre 2 000 m ² et 5 000 m ² construits 4 places de stationnement pour 100 m ² au-delà de 5 000 m ² de surface de plancher |
| <u>Activités de service :</u> | 3 places de stationnement pour 50 m ² de surface de plancher |
| <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 plancher |

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.

| | |
|---|--|
| <u>Logements (au sens de l'article UXA 2) :</u> | 2 places de stationnement par logement dont 1 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 surfaces de plancher 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).

ARTICLE UXA 13

OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

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 (16/18 minimum) 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 de la moitié des arbres résultant du calcul précédent, à raison de 6 m² de massif arbustif ou de 8 mètres linéaires 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 de plancher ne doit pas dépasser, toutes affectations confondues, 350 000 m².

Dans le secteur UXAb : la surface de plancher ne doit pas dépasser, toutes affectations confondues, 30 000 m².

SECTION IV – OBLIGATIONS ENVIRONNEMENTALES ET ELECTRONIQUES

PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

ARTICLE UX A 15

Toute construction devra être conforme aux normes en vigueur.

ARTICLE UX A 16**INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS
ELECTRONIQUES**

Conformément aux articles L. 111-5-1 et R. 111-14 du code de la construction et de l'habitation, obligation est faite au constructeur d'équiper l'immeuble de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique desservant chacun des logements. Le bâtiment doit disposer d'une adduction d'une taille suffisante pour permettre le passage des câbles de plusieurs opérateurs depuis la voie publique jusqu'au point de raccordement. Lorsque le bâtiment est à usage mixte, il doit également être équipé de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique desservant, dans les mêmes conditions, chacun des locaux à usage professionnel.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE VII : 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 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 UXB2 sont interdites.

ARTICLE UXB 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 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 l'avenue Olof Palme (RD 151), un seul accès est autorisé entre les échanges rue du Bois des St Pères / avenue de la Haie et avenue Olof Palme / 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.

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

ARTICLE UXB 4

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 641 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.

5 - 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 PUBLIQUES 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 l'avenue Olof Palme (RD 151),
- 10 mètres par rapport à la limite d'emprise de l'avenue de la Haie (RD 150),
- 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.

En cas de retrait par rapport aux limites séparatives, les constructions doivent respecter une marge de reculement au moins égale à :

- 6 mètres, si la façade correspondante comporte des baies.
- 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 (pergolas, véranda, ...).

ARTICLE UXB 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

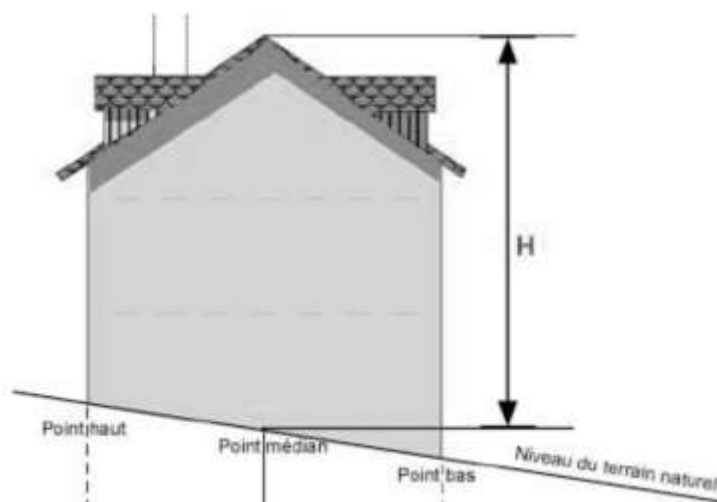
Non réglementé

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 ne doit pas dépasser 15 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

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

Pour les terrains en pente, la hauteur est mesurée au point médian de la construction.



ARTICLE UXB 11

ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS ET PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

1- Aspect extérieur

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

Afin de préserver l'intérêt de l'ensemble de la zone, l'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains,
- à la conservation des perspectives monumentales.

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 lorsqu'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.

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

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

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

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 - 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 25 mètres :

- 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.

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.

Les clôtures doivent être à claire voie et doublées d'une haie vive.

Les clôtures doivent être constituées soit d'un barreaudage métallique, soit d'un grillage métallique rigide à maille rectangulaire, soit d'éléments architecturaux conçus en harmonie avec les façades du bâtiment principal.

Les boîtes aux lettres, les coffrets techniques et les portails d'accès doivent être intégrés soit dans un muret, soit dans un élément architectural conçu en harmonie avec le bâtiment ou la clôture sur espace public.

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 mètres. 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 UXB 12

OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE 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.

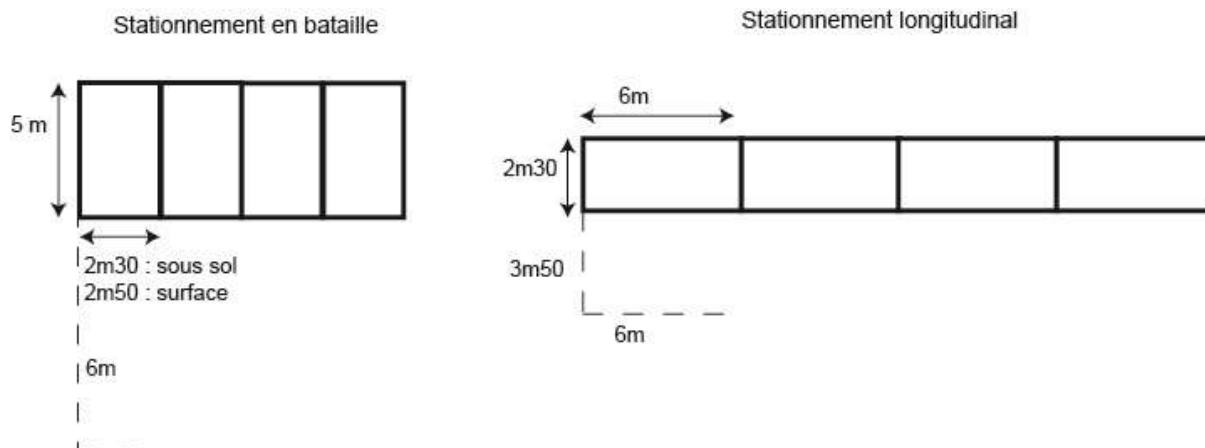
Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

Stationnement en bataille :

- longueur : 5 mètres
- largeur : 2,30 mètres en sous-sol, 2,50 mètres en surface
- dégagement : 6 mètres x 2,50 mètres

Stationnement longitudinal :

- longueur : 6 mètres
- largeur : 2,30 mètres
- dégagement longitudinal : 3,50 mètres x 6 mètres



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 m ² de surface de plancher |
| <u>Ateliers de production :</u> | 1 place de stationnement pour 50 m ² de surface de plancher |
| <u>Entrepôts :</u> | 1 place de stationnement pour 100 m ² de surface de plancher d'entrepôt distribution 1 place poids lourds pour 1 500 m ² de surface de plancher d'entrepôt (hors zone de déchargement) |
| <u>Activités commerciales :</u> | 6 places de stationnement pour 100 m ² de surface de plancher jusqu'à 2 000 m ² construits 5 places de stationnement pour 100 m ² de surface de plancher entre 2 000 m ² et 5 000 m ² construits 4 places de stationnement pour 100 m ² au-delà de 5 000 m ² de surface de plancher |
| <u>Activités de service :</u> | 3 places de stationnement pour 50 m ² de surface de plancher |
| <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 plancher |

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.

| | |
|---|--|
| <u>Logements (au sens de l'article UXB 2) :</u> | 2 places de stationnement par logement 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 surfaces de plancher 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).

ARTICLE UXB 13

OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

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 (16/18 minimum) 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 de la moitié des arbres résultant du calcul précédent, à raison de 6 m² de massif arbustif ou de 8 mètres linéaires de haie pour un arbre, au sens du présent article.

En bordure de la RD 306, dans la bande non constructible de 25 mètres (ou 45 mètres 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 de plancher totale ne doit pas dépasser, toutes affectations confondues, 600 000 m².

SECTION IV – OBLIGATIONS ENVIRONNEMENTALES ET ELECTRONIQUES

ARTICLE UXB 15

PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Toute construction devra être conforme aux normes en vigueur.

Conformément aux articles L. 111-5-1 et R. 111-14 du code de la construction et de l'habitation, obligation est faite au constructeur d'équiper l'immeuble de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique desservant chacun des logements. Le bâtiment doit disposer d'une adduction d'une taille suffisante pour permettre le passage des câbles de plusieurs opérateurs depuis la voie publique jusqu'au point de raccordement. Lorsque le bâtiment est à usage mixte, il doit également être équipé de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique desservant, dans les mêmes conditions, chacun des locaux à usage professionnel.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE VIII : 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 UXC2 sont interdites.

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 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 SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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 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 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 mètre. Les espaces non couverts par e revêtement minéral doivent être traités en espaces verts plantés.

| | |
|----------------------|--|
| ARTICLE UXC 4 | CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS 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 641 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 réalisé en souterrain jusqu'en limite du domaine public.

5 – 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.

| | |
|--|--|
| | SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES |
|--|--|

ARTICLE UXC 5

Non réglementé

ARTICLE UXC 6

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement soit en retrait des voies et emprises publiques.

Toutefois, 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.

En cas de retrait par rapport aux limites séparatives, les constructions doivent respecter une marge de reculement au moins égale à :

- 6 mètres, si la façade correspondante comporte des baies.
- 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 un même terrain est autorisée à condition que la distance comptée horizontalement séparant deux bâtiments soit au moins égale à :

- 6 mètres, si la façade correspondante comporte des baies.
- 4 mètres, dans le cas contraire.

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

Equipements publics :

Les équipements publics et les constructions et installations nécessaires à l'intérêt collectif peuvent s'implanter librement sur l'unité foncière.

ARTICLE UXC 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE UXC 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur UXCa

La hauteur des constructions est limitée à 12 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

Dans le secteur UXCb

La hauteur des constructions est limitée à 13 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

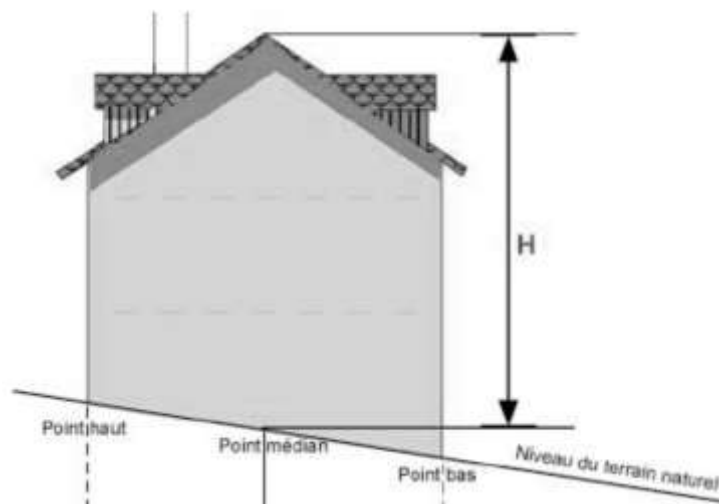
Dans le secteur UXCc

La hauteur des constructions n'est pas réglementée.

Dans tous les secteurs

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

Pour les terrains en pente, la hauteur est mesurée au point médian de la construction.



Equipements publics :

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au service public ou à l'intérêt collectif.

ARTICLE UXC 11

ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS ET PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

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.

Afin de préserver l'intérêt de l'ensemble de la zone, l'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains,
- à la conservation des perspectives monumentales.

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.

Sont interdits :

- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts,
- l'utilisation de la tôle ondulée et du fibrociment brut.

2 – Toiture :

Sont interdits :

- l'utilisation de la tôle ondulée et du fibrociment.
- le débordement de toiture.

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

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

Toutefois, les toitures terrasses sont autorisées, à condition qu'elles soient végétalisées ou qu'elles supportent une installation d'énergie renouvelable.

3- 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.

4 – Clôtures :

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être harmonisées avec la ou les constructions existantes, sur le terrain et dans son voisinage immédiat.

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

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.

Les clôtures doivent être à claire voie et doublées d'une haie vive dont la hauteur est limitée à 3 mètres. Les clôtures doivent être constituées soit d'un barreaudage métallique, soit d'un grillage métallique rigide à maille rectangulaire, soit d'éléments architecturaux conçus en harmonie avec les façades du bâtiment principal. Les murets de soubassement sont admis et limités en hauteur à 0,50 mètres.

Les boîtes aux lettres, les coffrets techniques et les portails d'accès doivent être intégrés soit dans un muret, soit dans un élément architectural conçu en harmonie avec la clôture sur espace public.

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 mètres.

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 UXC 12

OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE 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.

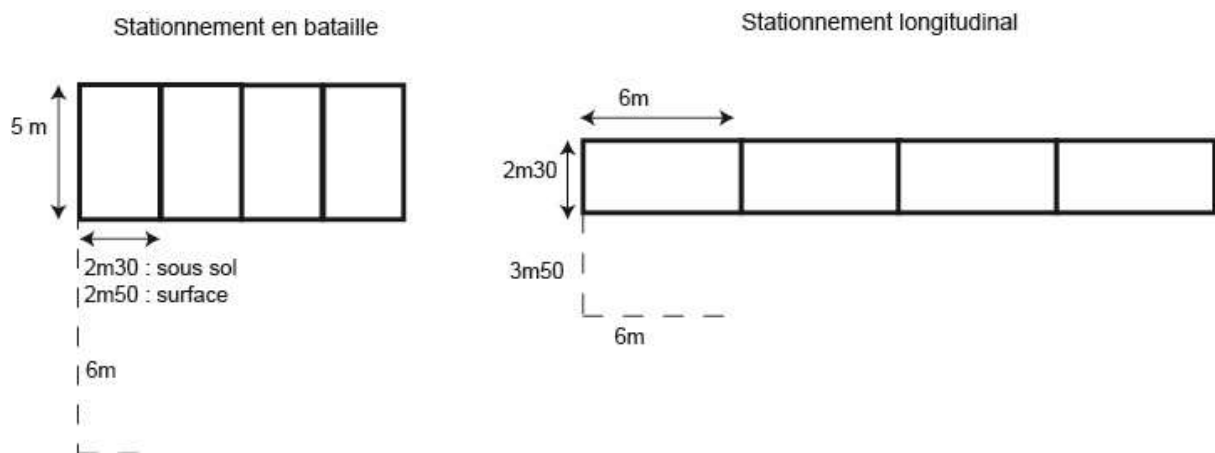
Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

Stationnement en bataille :

- longueur : 5 mètres
- largeur : 2,30 mètres en sous-sol, 2,50 mètres en surface
- dégagement : 6 mètres x 2,50 mètres

Stationnement longitudinal :

- longueur : 6 mètres
- largeur : 2,30 mètres
- dégagement longitudinal : 3,50 mètres x 6 mètres



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 surface de plancher |
| <u>Ateliers de production</u> : | 1 place de stationnement pour 50 m ² de surface de plancher |
| <u>Activités artisanales</u> : | 1 place de stationnement pour 40 m ² de surface de plancher |
| <u>Entrepôts distribution</u> : | 1 place de stationnement pour 100 m ² de surface de plancher-d'entrepôt distribution 1 place poids lourds pour 1500 m ² de surface de plancher d'entrepôt (hors zone de déchargement) |
| <u>Activités commerciales</u> : | 6 places de stationnement pour 100 m ² de surface de plancher jusqu'à 2 000 m ² construits 5 places de stationnement pour 100 m ² de surface de plancher entre 2 000 m ² et 5 000 m ² construits 4 places de stationnement pour 100 m ² au-delà de 5 000 m ² de surface de plancher |

| | |
|--|---|
| <u>Activités de service :</u> | 3 places de stationnement pour 50 m ² de surface de plancher |
| <u>Equipements hôteliers :</u> | 1 place de stationnement par chambre |
| <u>Logements (au sens de l'article UXC2) :</u> | 2 places de stationnement par logement dont 1 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 surfaces de plancher 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. - Equipements publics :

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires au service public ou à l'intérêt collectif.

ARTICLE UXC 13

OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

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 (16/18 minimum) 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 de la moitié des arbres résultant du calcul précédent, à raison de 6 m² de massif arbustif ou de 8 mètres linéaires de haie pour un arbre, au sens du présent article.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UXC 14 **COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le dépassement de la surface de plancher totale ne doit pas dépasser, toutes affectations confondues, 50 000 m².

SECTION IV – OBLIGATIONS ENVIRONNEMENTALES ET ELECTRONIQUES

ARTICLE UXC 15 **PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Toute construction devra être conforme aux normes en vigueur.

ARTICLE UXC 16 **INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Conformément aux articles L. 111-5-1 et R. 111-14 du code de la construction et de l'habitation, obligation est faite au constructeur d'équiper l'immeuble de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique desservant chacun des logements. Le bâtiment doit disposer d'une adduction d'une taille suffisante pour permettre le passage des câbles de plusieurs opérateurs depuis la voie publique jusqu'au point de raccordement. Lorsque le bâtiment est à usage mixte, il doit également être équipé de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique desservant, dans les mêmes conditions, chacun des locaux à usage professionnel.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE IX: ZONE UXD

Caractère et vocation de la zone

La 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 Bois Sénart.

Le secteur UXDb correspond à un secteur où sont notamment implantées des activités industrielles et artisanales.

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 UXD2.

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.
- 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.

| | |
|----------------------|--|
| ARTICLE UXD 4 | CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS 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 PUBLIQUES ET EMPRISES PUBLIQUES |
|----------------------|---|

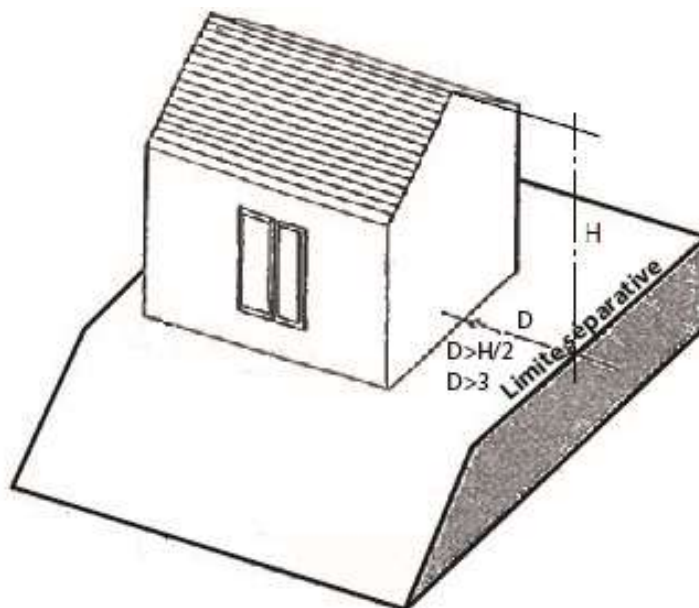
Les constructions nouvelles doivent être implantées soit à l'alignement de la voie de desserte, soit en respectant une marge de recul au moins égale à 5 mètres par rapport à cet alignement.

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 (D) 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 (pergolas, véranda, ...).

ARTICLE UXD 9**EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

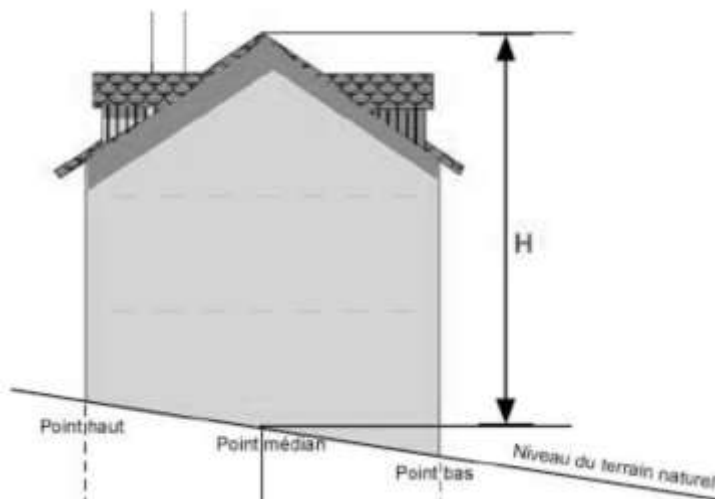
Non réglementé

ARTICLE UXD 10**HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur totale des constructions nouvelles ne doit pas excéder 13 mètres au faîtage ou à l'acrotère, compter à partir du niveau du terrain naturel.

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.

Pour les terrains en pente, la hauteur est mesurée au point médian de la construction.

**ARTICLE UXD 11****ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS ET PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE****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.

Afin de préserver l'intérêt de l'ensemble de la zone, l'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains,
- à la conservation des perspectives monumentales.

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 :

Sont interdits :

- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings ...),
- tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région,
- les imitations de matériaux tels que faux bois, fausses briques ou fausses pierres.

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 s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

Leur hauteur totale est limitée à 2 mètres.

Les clôtures doivent être à claire voie et doublées d'une haie vive.

Les clôtures doivent être constituées soit d'un barreaudage métallique, soit d'un grillage métallique rigide à maille rectangulaire, soit d'éléments architecturaux conçus en harmonie avec les façades du bâtiment principal.

Les boîtes aux lettres, les coffrets techniques et les portails d'accès doivent être intégrés soit dans un muret, soit dans un élément architectural conçu en harmonie avec le bâtiment ou la clôture sur espace public.

ARTICLE UXD 12

OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE 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.

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.

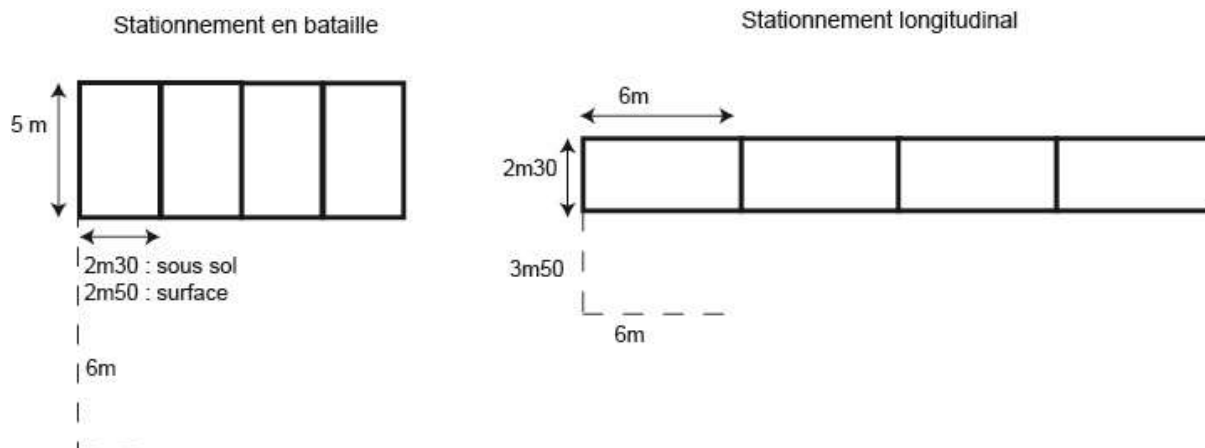
Chaque emplacement de véhicule particulier doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

Stationnement en bataille :

- longueur : 5 mètres
- largeur : 2,30 mètres en sous-sol, 2,50 mètres en surface
- dégagement : 6 mètres x 2,50 mètres

Stationnement longitudinal :

- longueur : 6 mètres
- largeur : 2,30 mètres
- dégagement longitudinal : 3,50 mètres x 6 mètres



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

2 - Nombre d'emplacements :

| | |
|--|--|
| <u>Activités industrielles</u> : | 1 place de stationnement pour 100 m ² de surface de plancher |
| <u>Activités artisanales</u> : | 1 place de stationnement pour 40 m ² de surface de plancher |
| <u>Ateliers de production</u> : | 1 place de stationnement pour 50 m ² de surface de plancher |
| <u>Activités commerciales</u> : | 6 places de stationnement pour 100 m ² de surface de plancher-jusqu'à 2 000 m ² construits 5 places de stationnement pour 100 m ² de surface de plancher-entre 2 000 m ² et 5 000 m ² construits 4 places de stationnement pour 100 m ² au-delà de 5 000 m ² de surface de plancher |
| <u>Activités de service</u> : | 3 places de stationnement pour 50 m ² de surface de plancher |
| <u>Equipements hôteliers</u> : | 1 place de stationnement par chambre. |
| <u>Restauration</u> : | 1 place pour 10 m ² de surface de plancher |
| <u>Logements (au sens de l'article UXD2)</u> : | 2 places de stationnement par logement dont 1 couverte |

4 - Groupeement d'activités diverses :

Dans le cas de constructions mixtes sur un même terrain, le nombre de places de stationnement est déterminé au prorata des surfaces de plancher 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).

ARTICLE UXD 13**OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS****Obligation de planter :**

Il doit être planté au moins 1 arbre de haute tige (16/18 minimum) pour 100 m² d'espaces verts et 1 arbre pour 10 places de stationnement

Des haies ou surfaces arbustives peuvent leur être substituées, dans la limite de la moitié des arbres résultant du calcul précédent, à raison de 6 m² de massif arbustif ou de 8 mètres linéaires de haie pour un arbre, au sens du présent article.

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).

SECTION IV – OBLIGATIONS ENVIRONNEMENTALES ET ELECTRONIQUES**ARTICLE UXD 15****PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Toute construction devra être conforme aux normes en vigueur.

ARTICLE UXD 16**INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Conformément aux articles L. 111-5-1 et R. 111-14 du code de la construction et de l'habitation, obligation est faite au constructeur d'équiper l'immeuble de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique desservant chacun des logements. Le bâtiment doit disposer d'une adduction d'une taille suffisante pour permettre le passage des câbles de plusieurs opérateurs depuis la voie publique jusqu'au point de raccordement. Lorsque le bâtiment est à usage mixte, il doit également être équipé de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique desservant, dans les mêmes conditions, chacun des locaux à usage professionnel.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE X : 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

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 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...

ARTICLE UY 4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS 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.

SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

ARTICLE UY 5

Non réglementé

ARTICLE UY 6

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET EMPRISES PUBLIQUES

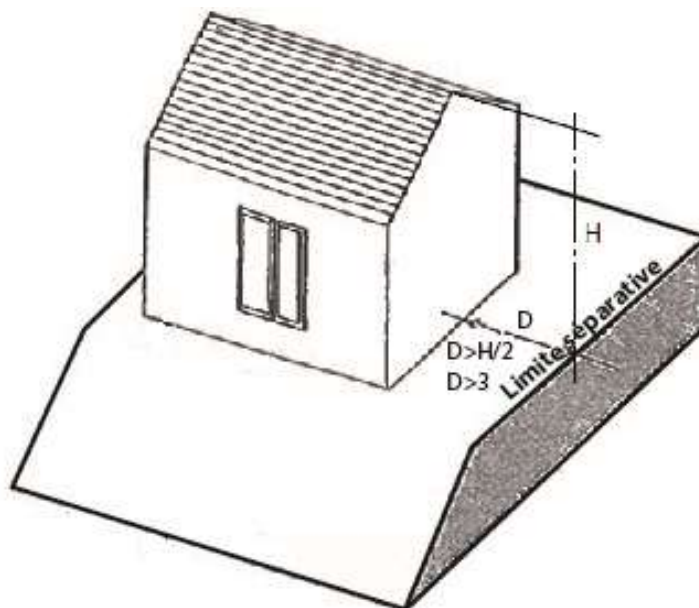
Les constructions et installations peuvent être implantées soit à l'alignement actuel ou futur des voies de desserte, soit en retrait.

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 (D) 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

EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UY 9

Non réglementé

ARTICLE UY 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE UY 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS ET PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

Non réglementé

ARTICLE UY12 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE 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.

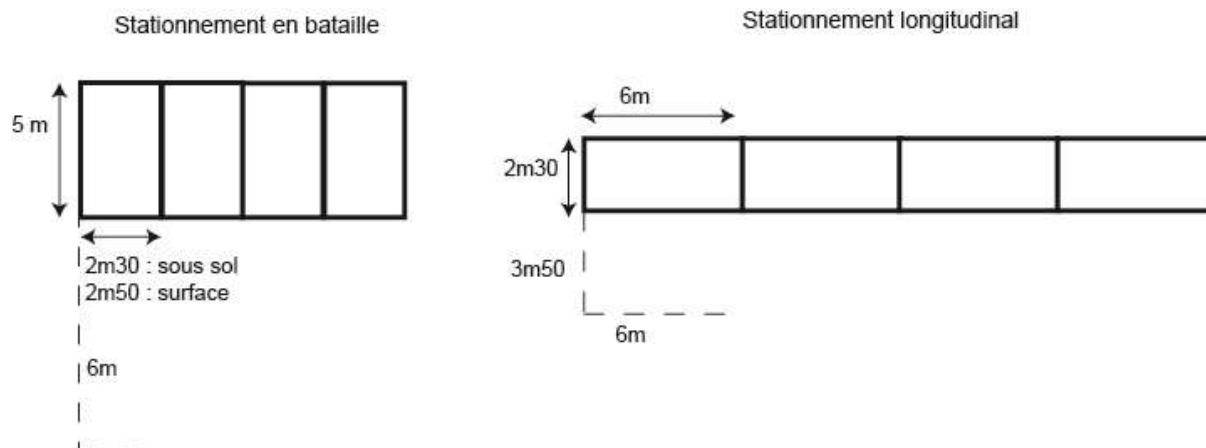
Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

Stationnement en bataille :

- longueur : 5 mètres
- largeur : 2,30 mètres en sous-sol, 2,50 mètres en surface
- dégagement : 6 mètres x 2,50 mètres

Stationnement longitudinal :

- longueur : 6 mètres
- largeur : 2,30 mètres
- dégagement longitudinal : 3,50 mètres x 6 mètres



2 - 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

OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

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).

SECTION IV – OBLIGATIONS ENVIRONNEMENTALES ET ELECTRONIQUES

ARTICLE UY 15 PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Toute construction devra être conforme aux normes en vigueur.

Si les caractéristiques de l'unité foncière le permettent, il pourra être demandé d'implanter les constructions de façon à ce que les pièces de vie bénéficient d'une orientation sud.

ARTICLE UY 16 INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Conformément aux articles L. 111-5-1 et R. 111-14 du code de la construction et de l'habitation, obligation est faite au constructeur d'équiper l'immeuble de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique desservant chacun des logements. Le bâtiment doit disposer d'une adduction d'une taille suffisante pour permettre le passage des câbles de plusieurs opérateurs depuis la voie publique jusqu'au point de raccordement. Lorsque le bâtiment est à usage mixte, il doit également être équipé de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique desservant, dans les mêmes conditions, chacun des locaux à usage professionnel.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE I : ZONE AU

Caractère et vocation de la zone

Il s'agit d'une zone dont l'urbanisation, sous forme de lotissements, de permis valant division ou de ZAC, est récente et en cours d'achèvement.

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

La zone AUa (Centre-bourg) s'inscrit dans une logique d'extension du centre bourg. La zone est divisée en 2 sous-secteurs AUa1 et AUa2.

Le secteur AUb recouvre le quartier dit « 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

Rappel : Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites ou autorisées sous condition, sont autorisées

Dans le secteur AUa

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage d'activités industrielles ou d'entrepôt,
- Les bâtiments d'exploitation agricole ou forestière,
- Les constructions à usage de commerce de gros.

Dans le secteur AUb

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

Dans le secteur AUc

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

Conditions générales :

Les abris de jardin métalliques sont interdits.

ARTICLE AU 2**OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES*****Dans le secteur AUa***

Les abris de jardins ne doivent pas présenter une surface de plancher supérieure à 8 mètres carrés.

Les constructions à usage artisanal ou de commerce de détail sont autorisés, à condition qu'elles soient limitées en rez-de-chaussée des immeubles, et qu'ils n'entraînent pas de nuisance pour le voisinage.

Dans les secteurs AUb et AUc

Sont admises sous réserve qu'ils n'entraînent pas de nuisance pour le voisinage, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes,
- 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.

Les abris de jardins ne doivent pas présenter une surface de plancher supérieure à 8 mètres carrés.

Dans le secteur AUb

- les constructions à usage de commerce ou de services à condition qu'elles soient limitées en rez-de-chaussée et qu'ils n'entraînent pas de nuisance pour le voisinage.

Dans le secteur AUc

- les constructions à usage de services à condition qu'elles n'entraînent pas de nuisance pour le voisinage.

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**

- comporter une chaussée d'une largeur minimale de 3,50 mètres,
- 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 au plus 5 logements ou des établissements occupant au plus 10 personnes

- 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), sauf au droit 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 voiture peut être autorisées ponctuellement (effet de porche),
- les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE AU 4

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS 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 641 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, après mise en œuvre d'une gestion à la parcelle voire d'une opération d'ensemble le cas échéant.

Toute évacuation dans le réseau public des eaux de surface s'effectuera après traitement par des ouvrages appropriés dans le cas de stationnement extérieurs sur surface imperméabilisée (déboureur, déshuileur, séparateur d'hydrocarbures, noues plantées épuratrices...).

3 - Dessertes électroniques et électriques :

Dans les lotissements, permis groupés, les dessertes électroniques et électriques 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.

La loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové dite ALUR supprime la possibilité de fixer une règle de superficie minimale des terrains constructibles.

ARTICLE AU 6**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET EMPRISES PUBLIQUES****1 - Principes :**

Les constructions nouvelles doivent être implantées :

- Soit à l'alignement des voies et espaces publics,
- 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.

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

Dans le secteur AUa

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 3 mètres sur un linéaire de façade supérieur à 50% de la longueur totale de la façade,
- en retrait minimum de 5 mètres de la rue Maurice Creuset.

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.

Le surplomb des emprises publiques est interdit.

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.

2 - Annexes :

Les annexes doivent être implantées soit en limite séparative soit en observant une marge de recul au moins égale à 1 mètre.

Dans le secteur AUa

L'implantation des annexes à l'alignement est interdite. Elles devront respecter un recul minimum de 3 mètres, voire 5 mètres sur la rue Maurice Creuset.

1 - Principes :***Dans les secteurs AUa1, AUa2 et AUb***

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

Dans le secteur AUc

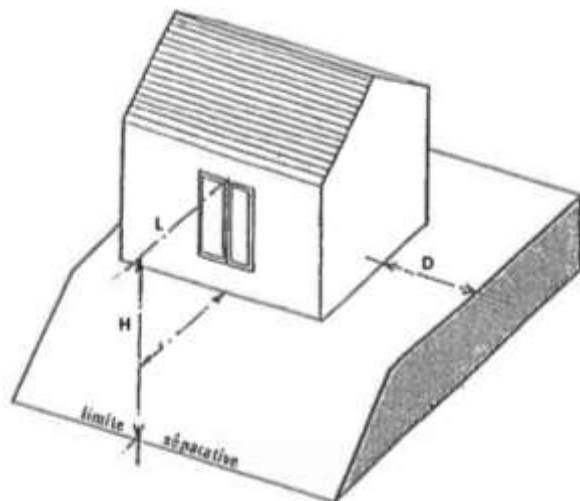
Les constructions nouvelles doivent obligatoirement être implantées en recul des limites séparatives. De plus, un recul d'au moins 3 mètres est à respecter en limite de la zone Agricole (A).

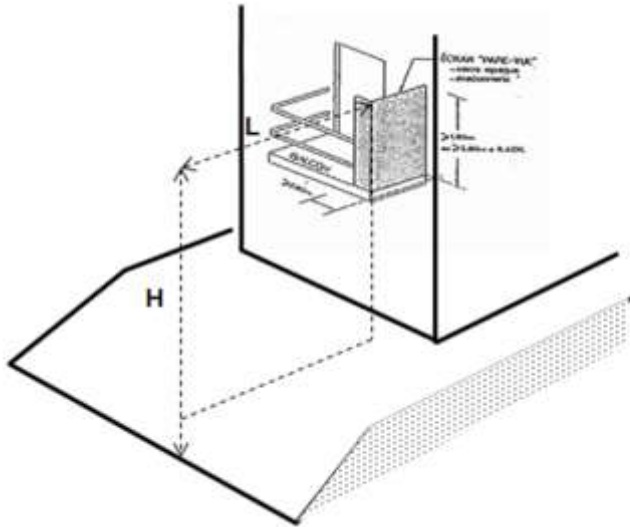
Dans les secteurs sauf en AUa

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 (D),
- la distance (L) comptée horizontalement entre le point le plus haut d'une baie et le point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points (soit $L = H$),
- la distance (L) comptée horizontalement entre le point le plus haut d'un balcon ou d'une terrasse (ie le haut du garde-corps ou du pare-vue) et le point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points (soit $L = H$),

cf. Schéma ci-dessous



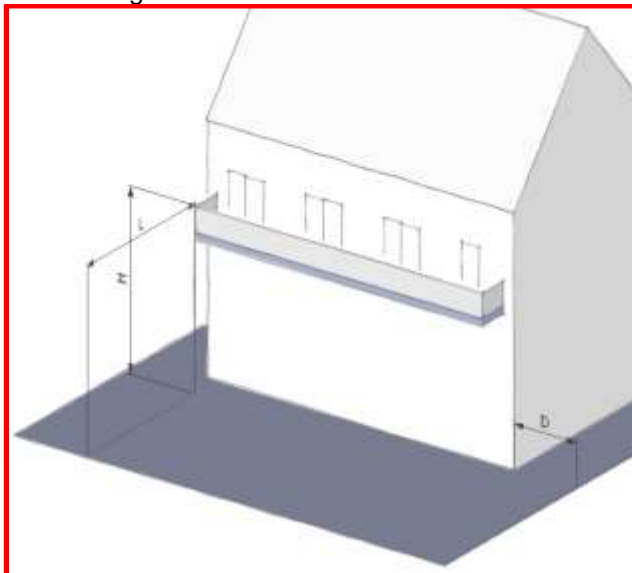


Dans le secteur AUa

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 (D),
- jusqu'au deuxième étage inclus, la distance (L) comptée horizontalement entre le point le plus haut d'une baie et le point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points (soit $L = H$). Au-delà du deuxième étage, la portion de façade comportant la baie devra respecter un recul minimal de 10.50 mètres par rapport à la limite séparative,
- la distance (L) comptée horizontalement entre le point le plus haut d'un balcon ou d'une terrasse (ie le haut du garde-corps ou du pare-vue) et le point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points (soit $L = H$).

Ces distances sont calculées perpendiculairement à la façade comportant la baie ou le balcon, et sur toute la largeur de la baie ou du balcon. Cf. Schéma ci-dessous.



En limite du secteur UBa et UBc, un recul devra être respecté conformément aux inscriptions graphiques inscrites sur le plan de zonage.

2 – Annexes :

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

En cas de marge de recul, 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 1 mètre, la distance est portée à 2,5 mètres pour les piscines.

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.

Equipements publics :

Les équipements publics et les constructions et installations nécessaires à l'intérêt collectif peuvent s'implanter librement sur l'unité foncière.

ARTICLE AU 9

EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

1- Principe :

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder :

- 60 % de la superficie de la propriété dans le secteur AUa,
- 40 % de la superficie de la propriété dans le secteur AUb,
- 35 % de la superficie de la propriété dans le secteur AUC.

2- Equipements publics :

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au service public ou à l'intérêt collectif.

3- Cas particulier :

Dans le cas de piscine, la surface du bassin doit être prise en compte dans le calcul de l'emprise au sol.

ARTICLE AU 10

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

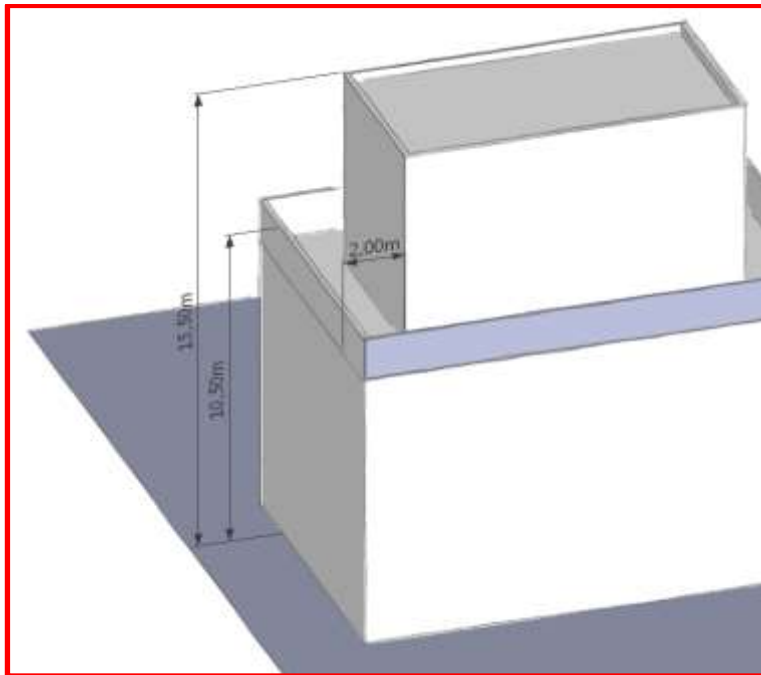
La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage). Les ouvrages techniques (cheminées et autres superstructures) sont exclus, sauf indication contraire.

Dans le secteur AUa1

La hauteur maximale des constructions est limitée à 15,50 mètres.

Dans le cas d'une toiture à pentes, l'égout du toit ne devra pas dépasser 10 mètres.

Dans le cas de toiture terrasse, l'acrotère ou le garde-corps à l'aplomb de la façade basse ne devra pas dépasser 10,50 mètres, avec un retrait de 2 mètres minimum des volumes au-dessus des 10,50 mètres, sans que la hauteur totale ne puisse excéder 15,50 mètres (cf. schéma ci-dessous).

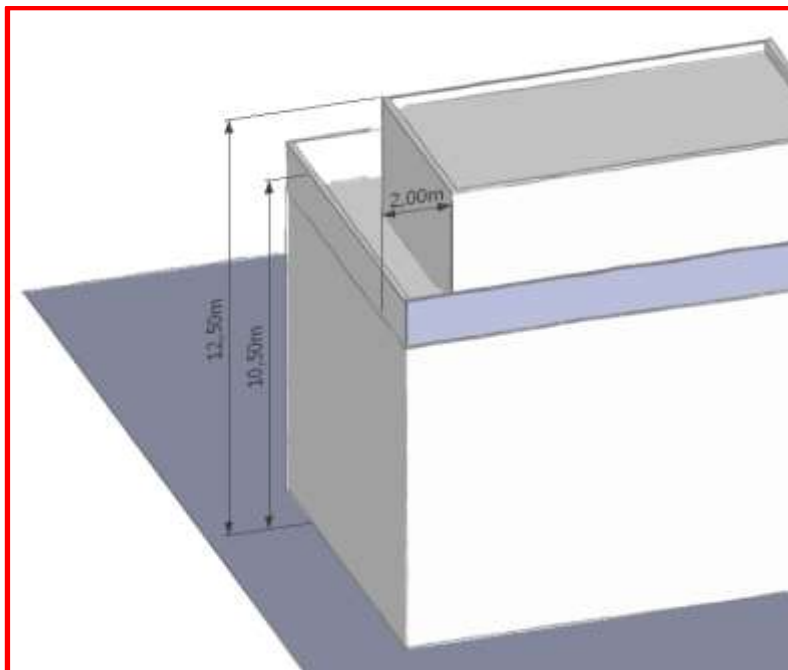


Dans le secteur AUa2

La hauteur maximale des constructions est limitée à 12,50 mètres.

Dans le cas d'une toiture à pentes, l'égoût du toit ne devra pas dépasser 7 mètres.

Dans le cas de toiture terrasse, l'acrotère ou le garde-corps à l'aplomb de la façade basse ne devra pas dépasser 10,50 mètres, avec un retrait de 2 mètres minimum des volumes au-dessus des 10,50 mètres, sans que la hauteur totale ne puisse excéder 12,50 mètres (schéma ci-dessous).



Dans les secteurs AUb et AUc

La hauteur totale des constructions nouvelles ne doit excéder 12 mètres comptés à partir du terrain naturel, sans que la hauteur à l'égoût du toit ne puisse excéder 7 mètres.

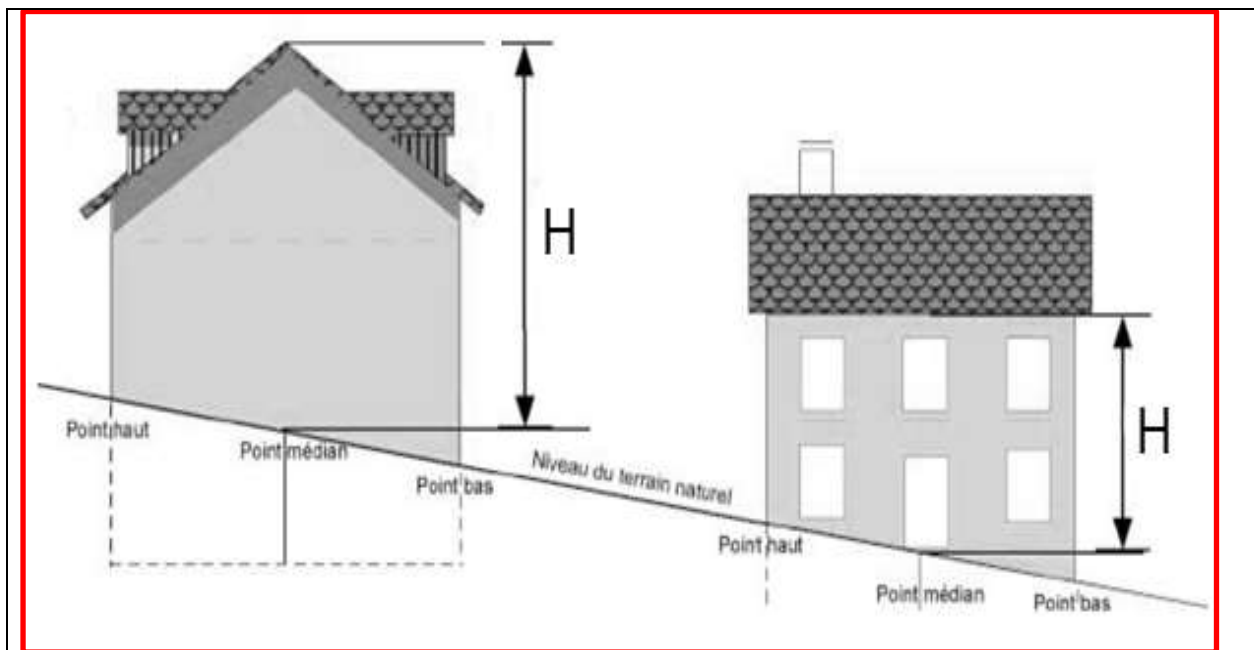
Dans le cas d'une toiture terrasse, la hauteur des constructions est limitée à 7 mètres à l'acrotère.

Dans l'ensemble des secteurs :

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.

Pour les terrains en pente, la hauteur est mesurée au point médian de la construction (H).



Annexes :

La hauteur maximale est limitée à 2,50 mètres.

Equipements publics :

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au service public ou à l'intérêt collectif.

ARTICLE AU 11

ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS ET PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

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.

Afin de préserver l'intérêt de l'ensemble de la zone, l'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte:

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains,
- à la conservation des perspectives monumentales.

Nonobstant, les dispositions édictées ci-après, l'architecture innovante ou contemporaine et/ou utilisant des technologies énergétiques innovantes (volumétrie, matériaux constructifs, teintes, percements, toitures, clôtures) est admise sous réserve que l'intégration dans l'environnement naturel et le paysage urbain de la construction à réaliser soit particulièrement étudiée. Les dispositions relatives aux toitures et aux parements extérieurs peuvent alors ne pas être appliquées.

2 – Toitures :

2.1 – Principes

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.

Dans le secteur AUa :

Les toitures à la Mansart sont interdites.

Des toitures métalliques à faible pente pourront être admises dans le cas d'architecture non classique, et sous réserve d'intégration dans l'environnement bâti.

Les toitures à pentes doivent être recouvertes par de la tuile plate d'aspect vieilli à recouvrement et en terre cuite (30 au m² au minimum) ou par de l'ardoise.

En secteur AUb, les toitures à pente doivent être recouvertes soit par des tuiles de terre cuite plates à recouvrement, soit par des tuiles de terre cuite à emboîtement d'aspect plat (20 / m² minimum), soit par de l'ardoise naturelle.

Les constructions 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 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.

2.2 – Annexes :

Les constructions annexes 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°.

Dans le secteur AUa, les constructions annexes peuvent être couvertes soit par une toiture terrasse, soit par une toiture à pente.

Les constructions annexes pourront être 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 matériaux utilisés doivent s'harmoniser avec les autres constructions.

3 - Parements extérieurs :

3.1 – Principes :

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

Il est interdit :

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings ...),
- Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région,

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.

3.2 – Annexes :

Les matériaux employés pour les constructions annexes doivent être en harmonie avec les constructions existantes.

Les abris de jardin peuvent être réalisés en bois naturel ou de matériaux identiques à la construction principale.

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.

Elles seront conçues de manière à permettre le passage de la petite faune (dégager ponctuellement un minimum de 10 cm en pied de clôture).

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 dont la hauteur est limitée à 2 mètres.

Dans le secteur AUa, les clôtures seront composées :

- Soit de surfaces unies (haies, maçonneries enduites, grillage).
- Soit de grille (barreaudage bois ou métal) ou grillage rigide.

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

5 - Dispositions diverses :

Les caissons de volets roulants en saillie sur les façades sont interdits.

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

Les boîtes aux lettres et coffrets techniques doivent être intégrés dans les parties maçonnées des constructions ou clôtures.

ARTICLE AU 12

OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE 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.

Conformément à l'article L151-33 du code de l'urbanisme, les places de stationnement pour les véhicules motorisés sont réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elle la norme qui lui est propre. Le résultat du calcul du nombre d'emplacements doit être arrondi à l'unité supérieure.

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.

2 – Caractéristiques des aires de stationnement :

2-1 Les aires de stationnement extérieures

Les aires de stationnement extérieures (automobiles ou cycles) doivent être perméables (revêtement de sol sablés, pavés, gravillonnés...) sur au moins 50% de leur superficie.

2-2 Les places de stationnement pour les véhicules électriques ou hybrides rechargeables

Les articles R111-14-2, R111-14-3, R111-14-3-1, R111-14-3-2 du Code de la construction et de l'habitation sont applicables

2-3 Dimension des places de stationnement

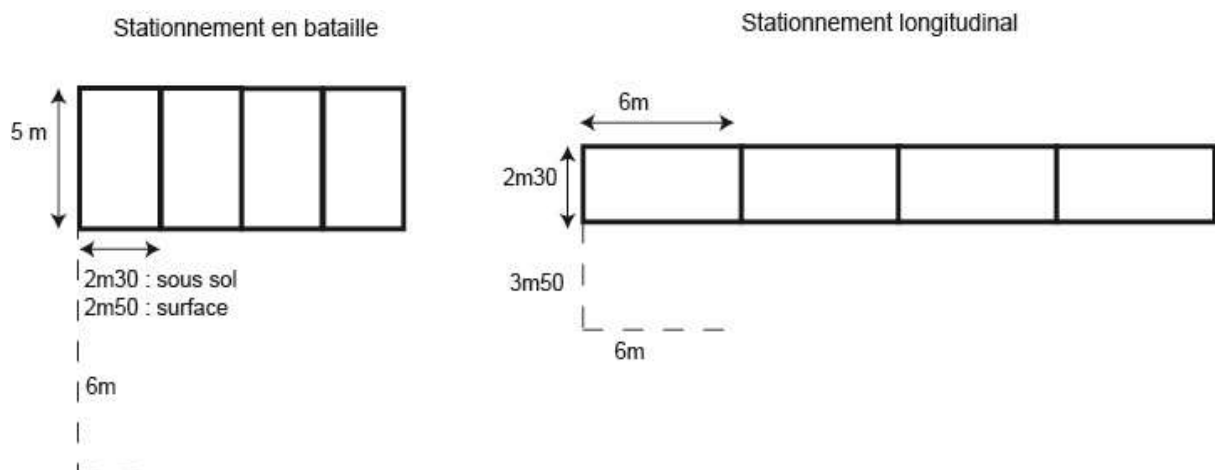
Chaque emplacement de stationnement pour les véhicules automobiles doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

Stationnement en bataille :

- longueur : 5 mètres,
- largeur : 2,30 mètres en sous-sol, 2,50 mètres en surface,
- dégagement : 6 mètres x 2,50 mètres.

Stationnement longitudinal :

- longueur : 6 mètres,
- largeur : 2,30 mètres,
- dégagement longitudinal : 3,50 mètres x 6 mètres.



Les emplacements pour les vélos et deux roues motorisées doivent répondre aux dimensions minimales suivantes :

- longueur : 2 mètres,
- largeur : 0,80 mètre,
- dégagement : 1,80 mètre.

3 - Nombre d'emplacements

3-1 Le stationnement des vélos

La surface pour le stationnement des vélos créée répondra aux dispositions du Plan de Déplacements Urbains d'Ile de France et du Code de la Construction et de l'Habitation et dispositions induites par l'arrêté du 13/07/2016, modifié par arrêté du 03/02/2017 relatif à l'application des articles R.111-14-2 à R.111-14-8 du CCH.

- Habitat collectif : A minima 0.75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1.5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².
- Bureaux : A minima 1.5 m² pour 100 m² de surface de plancher,
- Activités, commerces de plus de 500 m² de surface de plancher,
- Industries et équipements publics : A minima une place pour dix employés.
- Etablissements scolaires (écoles primaires, collège, lycées, universités) : Au minima une place pour 8 élèves.

Le stationnement des visiteurs est également à prévoir.

3-2 Le stationnement des véhicules automobiles

Lorsque des places de stationnement sont matérialisées sur le domaine public, au moins 2 % de l'ensemble des emplacements de chaque zone de stationnement, arrondis à l'unité supérieure, sont accessibles et adaptés aux personnes circulant en fauteuil roulant.

Les articles R111-18 à R111-19-12 du CCH sont applicables.

En application de l'article L151-31 du code de l'urbanisme, le nombre de places de stationnement exigé peut être réduit de 15 % en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage.

Pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics:

Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).

Pour les constructions à destination d'habitation :

Dans les secteurs sauf en AUa

Il doit être créé 1 emplacement par tranche de 50 m² de surface de plancher. 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 (visiteurs) 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 par logement.

Dans le secteur AUa :

Il sera créé une place de stationnement par logement.

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas dans le cas :

- de l'extension d'un logement existant, à condition qu'il n'y ait pas création d'un nouveau logement,
- de réhabilitation de construction existante à condition que le stationnement supplémentaire puisse être trouvé sur l'espace public à proximité.

Dans le cas de résidence étudiante, jeunes travailleurs ou résidence sénior, il sera créé au minimum une place pour 3 logements.

Constructions nouvelles à destination de bureaux :

- Pour les constructions réalisées à plus de 500 mètres d'un point de desserte de transport en commun structurant, il ne pourra être exigé plus d'une place pour 55 m² de surface de plancher ;
- Pour les constructions réalisées à moins de 500 mètres d'un point de desserte de transport en commun structurant, il ne pourra être construit plus d'une place pour 45 m² de surface de plancher.
Cependant, il est demandé au moins 1 place de stationnement par tranche de 55 m² de surface de plancher.

Constructions nouvelles à destination d'hébergement hôtelier et touristique :

Il doit être aménagé une place de stationnement par chambre.

Constructions nouvelles à destination d'artisanat et commerce de détail, de restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle :

Au-delà de 50 m² de surface de plancher créée, il doit être aménagé une place de stationnement par tranche de 120 m² de surface de plancher.

Mutualisation de tout ou partie des aires de stationnement :

L'obligation de réalisation de places de stationnement peut être réduite de 20%, à condition que les places soient mutualisées entre la destination habitation et au moins une autre destination. La réduction s'opère sur la totalité des places de stationnement calculée selon les règles ci-dessus.

ARTICLE AU 13

OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

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.

Dans le secteur AUa, ces espaces libres représenteront à minima 15% du terrain d'assiette, et seront en pleine terre. Au moins 25% de l'unité foncière restera non imperméabilisée.

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.

Dans le secteur AUa, les aires de stationnement en surface doivent être partiellement ombragées, à l'aide d'arbre de haute tige ou tout autre dispositif. Les arbres seront alors librement implantés sur la parcelle.

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 le secteur AUa, les marges de recul par rapport aux limites séparatives de propriété doivent être plantées.

2 - Obligation de réaliser des espaces communs :

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.

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 AU 14 | COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL |
|----------------------|--|

La loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové doit loi ALUR a supprimé la possibilité de fixer un coefficient d'occupation des sols.

SECTION IV – OBLIGATIONS ENVIRONNEMENTALES ET ELECTRONIQUES

| | |
|----------------------|---|
| ARTICLE AU 15 | PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES |
|----------------------|---|

Toute construction devra être conforme aux normes en vigueur.
Si les caractéristiques de l'unité foncière le permettent, les pièces de vie des logements devront bénéficier à minima d'une orientation sud.

| | |
|----------------------|---|
| ARTICLE AU 16 | INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES |
|----------------------|---|

Conformément aux articles L. 111-5-1 et R. 111-14 du code de la construction et de l'habitation, obligation est faite au constructeur d'équiper l'immeuble de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique desservant chacun des logements. Le bâtiment doit disposer d'une adduction d'une taille suffisante pour permettre le passage des câbles de plusieurs opérateurs depuis la voie publique jusqu'au point de raccordement. Lorsque le bâtiment est à usage mixte, il doit également être équipé de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique desservant, dans les mêmes conditions, chacun des locaux à usage professionnel.

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 » -

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 activités logistiques
- 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 SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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.

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

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.

ARTICLE AUX 4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS 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 641code 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.

SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

ARTICLE AUX 5

Non réglementé

ARTICLE AUX 6

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES 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.

En cas de retrait par rapport aux limites séparatives, les constructions doivent respecter une marge de reculement au moins égale à :

- 6 mètres, si la façade correspondante comporte des baies.
- 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 (pergolas, véranda, ...).

ARTICLE AUX 9

EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE AUX 10

La hauteur maximale est fixée à 15 mètres.

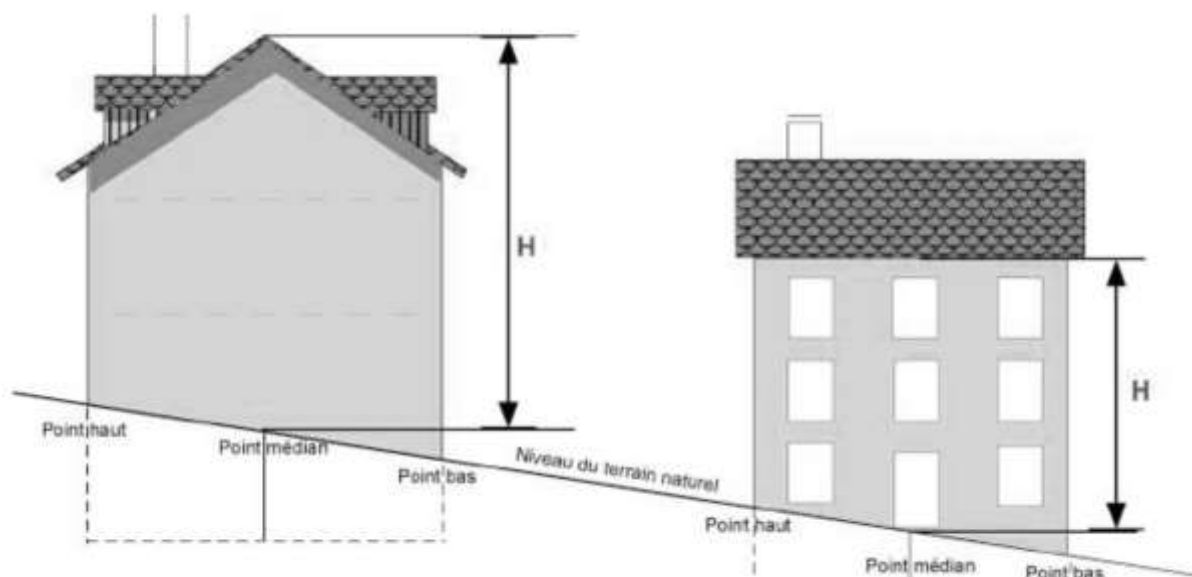
Toutefois, la hauteur des constructions mesurée à l'égout de la toiture ou au niveau supérieur de l'acrotère ne doit pas dépasser 10 mètres.

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.

Dans tous les secteurs

1- Principes :

Pour les terrains en pente, la hauteur est mesurée au point médian de la construction (H).



2 – Annexes :

La hauteur maximale est limitée à 2,50 mètres.

ARTICLE AUX 11

ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS ET PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

1 - Façades :

1-1 Principes :

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.

Afin de préserver l'intérêt de l'ensemble de la zone, l'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains,
- à la conservation des perspectives monumentales.

Nonobstant, les dispositions édictées ci-après, l'architecture innovante ou contemporaine et/ou utilisant des technologies énergétiques innovantes (volumétrie, matériaux constructifs, teintes, percements, toitures, clôtures) est admise sous réserve que l'intégration dans l'environnement naturel et le paysage urbain de la construction à réaliser soit particulièrement étudiée. Les dispositions relatives aux toitures et aux parements extérieurs peuvent alors ne pas être appliquées.

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 lorsqu'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 ou le bâtiment existant.

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

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.

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.

1-2 Annexes :

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 - 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.

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.

Les clôtures doivent être à claire voie et doublées d'une haie vive.

Les clôtures doivent être constituées soit d'un barreaudage métallique, soit d'un grillage métallique rigide à maille rectangulaire, soit d'éléments architecturaux conçus en harmonie avec les façades du bâtiment principal.

Les boîtes aux lettres, les coffrets techniques et les portails d'accès doivent être intégrés soit dans un muret, soit dans un élément architectural conçu en harmonie avec le bâtiment ou la clôture sur espace public.

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 mètres. 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

OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE 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.

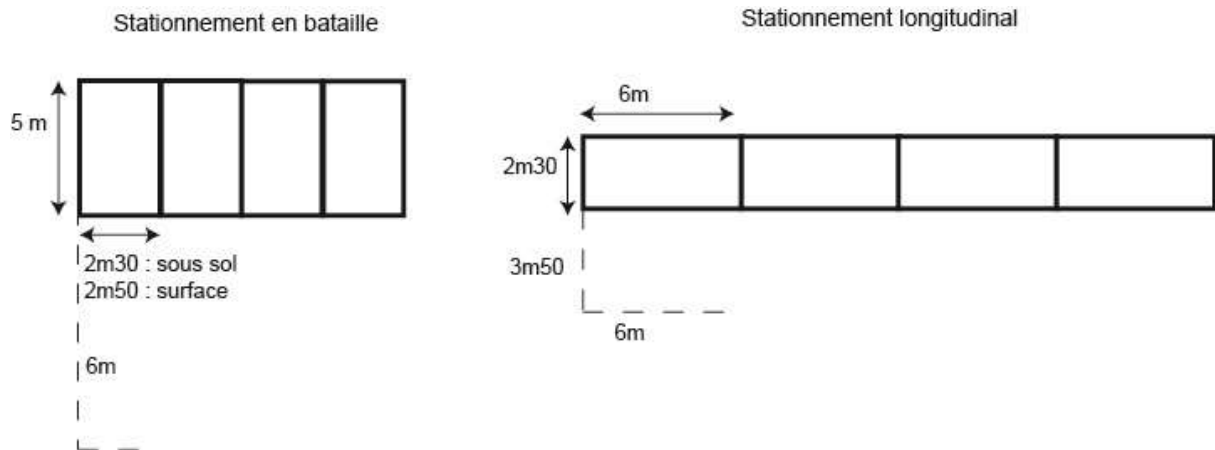
Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

Stationnement en bataille :

- longueur : 5 mètres
- largeur : 2,30 mètres en sous-sol, 2,50 mètres en surface
- dégagement : 6 mètres x 2,50 mètres

Stationnement longitudinal :

- longueur : 6 mètres
- largeur : 2,30 mètres
- dégagement longitudinal : 3,50 mètres x 6 mètres



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> plancher | 1 place de stationnement pour 25 m ² de surface de plancher |
| <u>Ateliers de production :</u> plancher | 1 place de stationnement pour 50 m ² de surface de plancher |
| <u>Entrepôts :</u> | 1 place de stationnement pour 100 m ² de surface de plancher d'entrepôt distribution 1 place poids lourds pour 1500 m ² de surface de plancher d'entrepôt (hors zone de déchargement) |
| <u>Activités commerciales :</u> | 6 places de stationnement pour 100 m ² de surface de plancher jusqu'à 2 000 m ² construits 5 places de stationnement pour 100 m ² de surface de plancher entre 2 000 m ² et 5 000 m ² construits 4 places de stationnement pour 100 m ² au-delà de 5 000 m ² de SHON |
| <u>Activités de service :</u> plancher | 3 places de stationnement pour 50 m ² de surface de plancher |
| <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 surface de plancher |

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 par logement dont 1 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 surfaces de plancher 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).

ARTICLE AUX 13

OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

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 (16/18 minimum) 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 de la moitié des arbres résultant du calcul précédent, à raison de 6 m² de massif arbustif ou de 8 mètres linéaires 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.

SECTION IV – OBLIGATIONS ENVIRONNEMENTALES ET ELECTRONIQUES

ARTICLE AUX 15 **PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Toute construction devra être conforme aux normes en vigueur.

ARTICLE AUX 16 **INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Conformément aux articles L.111-5-1 et R.111-14 du code de la construction et de l'habitation, obligation est faite au constructeur d'équiper l'immeuble de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique desservant chacun des logements. Le bâtiment doit disposer d'une adduction d'une taille suffisante pour permettre le passage des câbles de plusieurs opérateurs depuis la voie publique jusqu'au point de raccordement. Lorsque le bâtiment est à usage mixte, il doit également être équipé de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique desservant, dans les mêmes conditions, chacun des locaux à usage professionnel.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE VI : 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 mètres 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

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 de plancher 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 œuvre existante,
- la reconstruction d'un bâtiment détruit par sinistre, nonobstant les règles applicables dans la zone, sous réserve que la surface de plancher 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.

ARTICLE A 4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS 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

La loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) supprime la possibilité de fixer une règle de superficie minimale des terrains constructibles.

Non réglementé

ARTICLE A 6

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES 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.

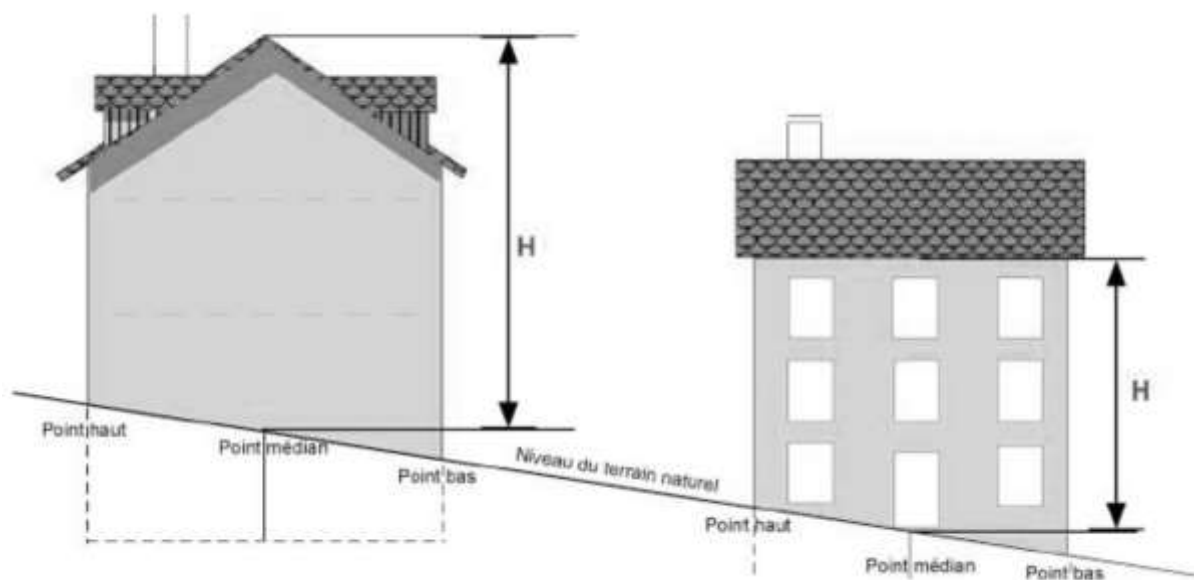
ARTICLE A 9**EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé

ARTICLE A 10**HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions autorisées dans la zone est limitée à 15 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

Pour les terrains en pente, la hauteur est mesurée au point médian de la construction (H).

**ARTICLE A 11****ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS ET PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE****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.

Afin de préserver l'intérêt de l'ensemble de la zone, l'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains,

- à la conservation des perspectives monumentales.

Nonobstant, les dispositions édictées ci-après, l'architecture innovante ou contemporaine et/ou utilisant des technologies énergétiques innovantes (volumétrie, matériaux constructifs, teintes, percements, toitures, clôtures) est admise sous réserve que l'intégration dans l'environnement naturel et le paysage urbain de la construction à réaliser soit particulièrement étudiée.

2 - Dispositions diverses :

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.

3 - Éléments répertoriés au titre de l'article L. 151-19 :

Tous les travaux portant atteinte aux éléments de paysage identifiés au titre de l'article L. 151-19 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.

ARTICLE A 12

OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

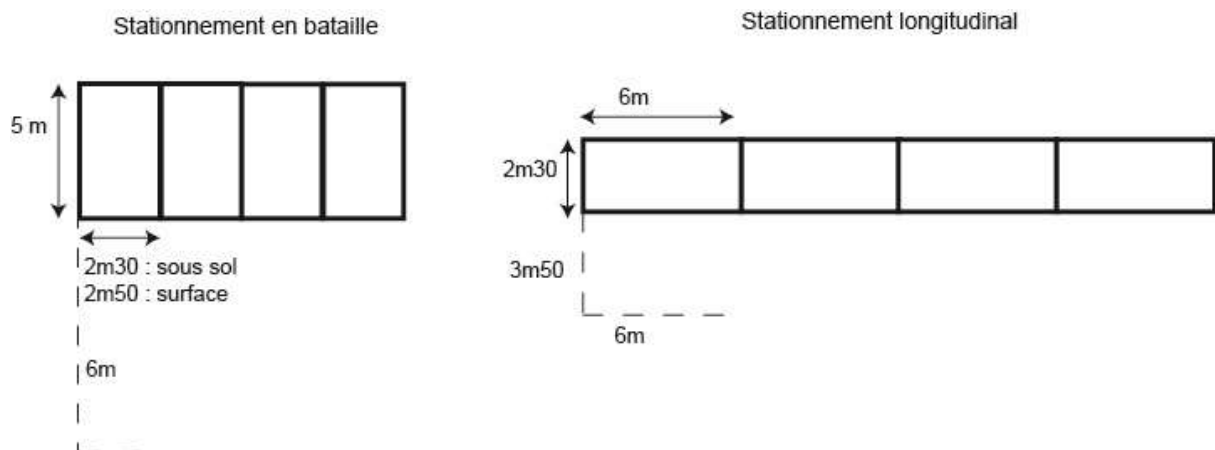
Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

Stationnement en bataille :

- longueur : 5 mètres
- largeur : 2,30 mètres en sous-sol, 2,50 mètres en surface
- dégagement : 6 mètres x 2,50 mètres

Stationnement longitudinal :

- longueur : 6 mètres
- largeur : 2,30 mètres
- dégagement longitudinal : 3,50 mètres x 6 mètres



ARTICLE A 13**OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

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).

La [loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové \(ALUR\)](#) supprime la possibilité de fixer un coefficient d'occupation des sols.

SECTION IV – OBLIGATIONS ENVIRONNEMENTALES ET ELECTRONIQUES**ARTICLE A 15****PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Toute construction devra être conforme aux normes en vigueur.

Si les caractéristiques de l'unité foncière le permettent, il pourra être demandé d'implanter les constructions de façon à ce que les pièces de vie des logements bénéficient d'une orientation sud.

ARTICLE A 16**INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Conformément aux articles L. 111-5-1 et R. 111-14 du code de la construction et de l'habitation, obligation est faite au constructeur d'équiper l'immeuble de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique desservant chacun des logements. Le bâtiment doit disposer d'une adduction d'une taille suffisante pour permettre le passage des câbles de plusieurs opérateurs depuis la voie publique jusqu'au point de raccordement. Lorsque le bâtiment est à usage mixte, il doit également être équipé de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique desservant, dans les mêmes conditions, chacun des locaux à usage professionnel.

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 mètres 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. 151-19 est soumise au permis de démolir.

Tous les travaux portant atteinte aux éléments de paysage identifiés au titre de l'article L. 151-19 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.

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 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 mètres 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 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).

ARTICLE N 4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS 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.

La loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) supprime la possibilité de fixer une règle de superficie minimale des terrains constructibles.

ARTICLE N 6

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET EMPRISES PUBLIQUES

1 - 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.

2 - 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 (pergola, véranda, ...).

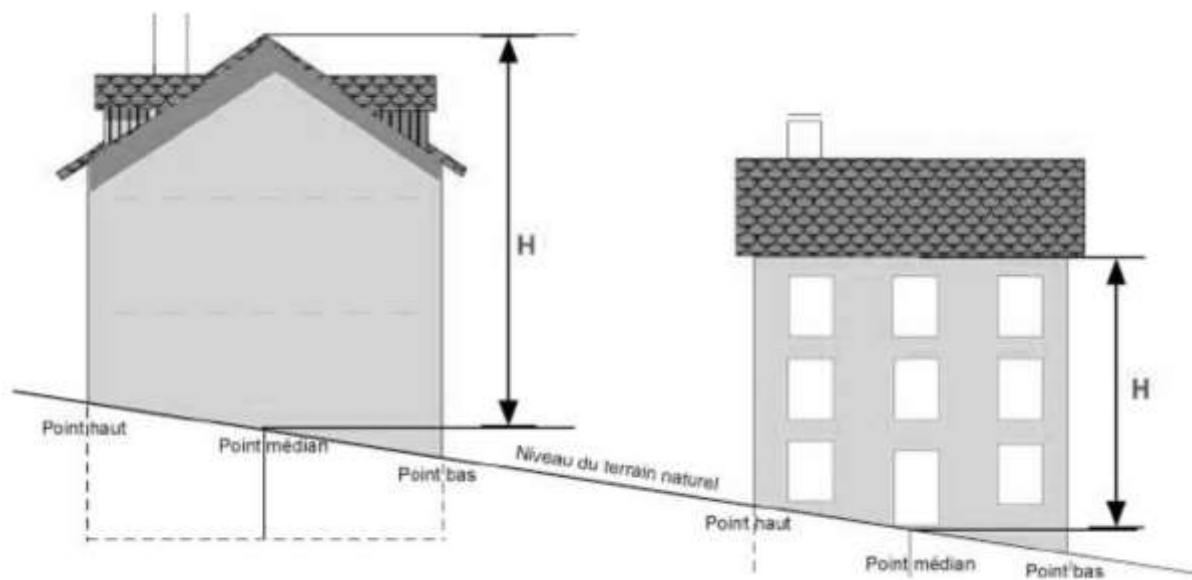
ARTICLE N 9**EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

ARTICLE N 10**HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS****1- Principes :**

La hauteur des constructions est limitée à 9 mètres au faîtage et 5 mètres à l'égout du toit.

Pour les terrains en pente, la hauteur est mesurée au point médian de la construction (H).

**ARTICLE N 11****ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS ET PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE****1 - 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.

Afin de préserver l'intérêt de l'ensemble de la zone, l'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains,
- à la conservation des perspectives monumentales.

Nonobstant, les dispositions édictées ci-après, l'architecture innovante ou contemporaine et/ou utilisant des technologies énergétiques innovantes (volumétrie, matériaux constructifs, teintes, percements, toitures, clôtures) est admise sous réserve que l'intégration dans l'environnement naturel et le paysage urbain de la construction à réaliser soit particulièrement étudiée. Les dispositions relatives aux toitures et aux parements extérieurs peuvent alors ne pas être appliquées.

2 – 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.

3 – 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.

4 - 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.

5 - Éléments répertoriés au titre de l'article L. 151-19 :

Tous les travaux portant atteinte aux éléments de paysage identifiés au titre de l'article L. 151-19 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.

ARTICLE N 12

OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE 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, les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain propre à l'opération.

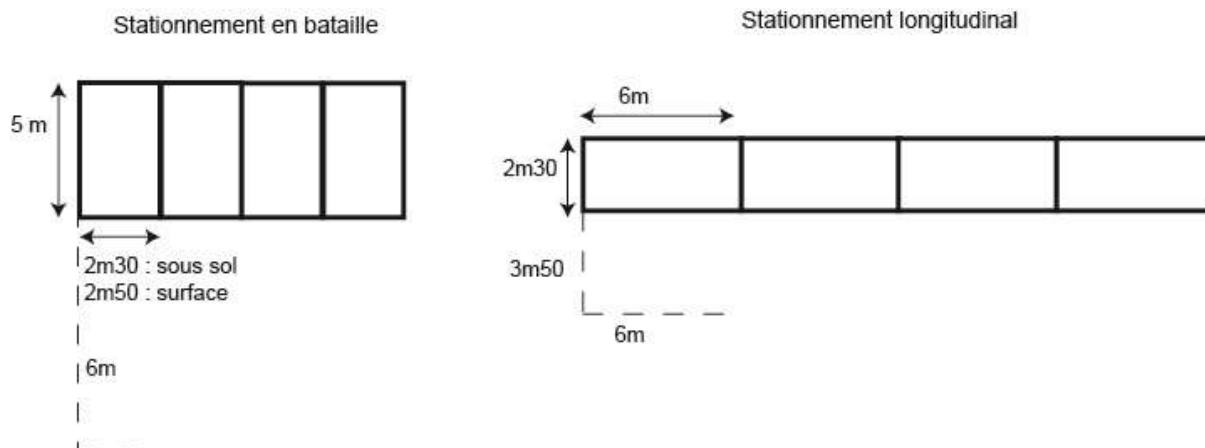
Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

Stationnement en bataille :

- longueur : 5 mètres
- largeur : 2,30 mètres en sous-sol, 2,50 mètres en surface
- dégagement : 6 mètres x 2,50 mètres

Stationnement longitudinal :

- longueur : 6 mètres
- largeur : 2,30 mètres
- dégagement longitudinal : 3,50 mètres x 6 mètres



ARTICLE N 13

OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

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

La loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) supprime la possibilité de fixer un coefficient d'occupation des sols.

SECTION IV – OBLIGATIONS ENVIRONNEMENTALES ET ELECTRONIQUES

ARTICLE N 15 PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Toute construction devra être conforme aux normes en vigueur.

Si les caractéristiques de l'unité foncière le permettent, il pourra être demandé d'implanter les constructions de façon à ce que les pièces de vie des logements bénéficient d'une orientation sud.

ARTICLE N 16 INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Conformément aux articles L. 111-5-1 et R. 111-14 du code de la construction et de l'habitation, obligation est faite au constructeur d'équiper l'immeuble de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique desservant chacun des logements. Le bâtiment doit disposer d'une adduction d'une taille suffisante pour permettre le passage des câbles de plusieurs opérateurs depuis la voie publique jusqu'au point de raccordement. Lorsque le bâtiment est à usage mixte, il doit également être équipé de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique desservant, dans les mêmes conditions, chacun des locaux à usage professionnel.

ANNEXES

CODE CIVIL

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 maille 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.

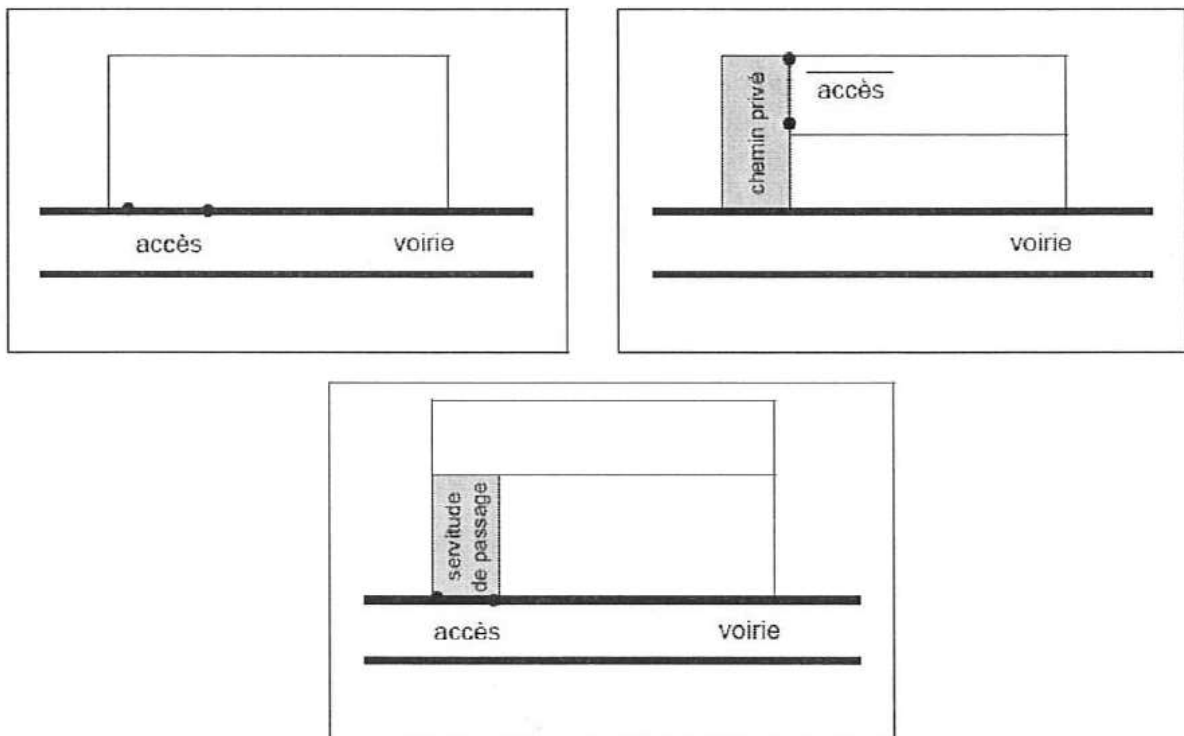
ANNEXES

GLOSSAIRE

ACCES

Correspond à la limite entre :

- d'une part, la façade du terrain, la construction ou l'espace par lequel on pénètre sur le terrain (servitude de passage) ;
- d'autre part, la voie ouverte à la circulation générale, que celle-ci soit publique ou privée.



ACROTÈRE

Eléments d'une façade situés au-dessus de la toiture ou de la terrasse, à leur périphérie et qui constituent des rebords ou garde-corps pleins ou à claire-voie.

AFFOUILLEMENT DES SOLS

Extraction de terre ou modification du nivellement existant du sol qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa profondeur excède 2 mètres.

ANNEXE

Est considéré comme bâtiment annexe, une construction qui répond aux conditions cumulatives ci-après :

- une construction non affectée à l'habitation ou à l'activité, à usage de garage, abri de jardin, remise à bois, ...,
- une construction non contiguë à une construction principale.

ARBRES DE HAUTES TIGES

Végétal ligneux à tige simple comprenant un tronc et une cime pouvant atteindre au moins 7 mètres de hauteur à l'état adulte.

Selon l'article 671 du code civil :

« il n'est permis d'avoir des arbres, arbrisseaux et arbustes près de la limite de la propriété voisine qu'à la distance prescrite par les règlements particuliers actuellement existants, ou par des usages constants et reconnus et, à défaut de règlements et usages, qu'à la distance de deux mètres de la ligne séparative des deux héritages pour les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres, et à la distance d'un demi-mètre pour les autres plantations. Les arbres, arbustes et arbrisseaux de toute espèce peuvent être plantés en espaliers, de chaque côté du mur séparatif, sans que l'on soit tenu d'observer aucune distance, mais ils ne pourront dépasser la crête du mur. Si le mur n'est pas mitoyen, le propriétaire seul a le droit d'y appuyer les espaliers ».

BAIE

Constitue une baie toute ouverture dans un mur (fenêtre, porte, etc.). Dans le cadre de l'application du présent règlement, et notamment de ses articles 7 et 8, ne doivent toutefois pas être considérés comme baie :

- les ouvertures pratiquées dans les façades traitées en pavés de verres translucides ou à châssis fixe et vitrage translucide,
- les ouvertures situées en façade ou en toiture situées à plus de 2,60 mètres au-dessus du plancher en rez-de-chaussée ou à plus de 1,90 mètres au-dessus du plancher pour les étages supérieurs.

BALCON

Plate-forme à hauteur de plancher formant saillie sur la façade, et fermé par une balustrade ou garde-corps. Contrairement à une terrasse ou à un perron, un balcon n'est accessible que de l'intérieur du bâtiment.

BATIMENTS CONIGUS

Bâtiments accolés ou reliés par un élément de volume comme par exemple une pergola.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Selon les articles R.151 – 27 et R.151 - 28 du code de l'urbanisme, les destinations des constructions et les sous destinations sont :

- **Exploitation agricole et forestière** : exploitation agricole, exploitation forestières.
- **Habitation** : logement, hébergement.
- **Commerce et activités de service** : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma.
- **Equipements d'intérêt collectif et services publics** : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.
- **Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire** : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

EMPLACEMENT RESERVE

L'emplacement réservé a pour objet, dans un périmètre où doivent être réalisés des équipements publics, d'éviter que les terrains concernés ne soient utilisés de façon incompatible avec leur destination future.

La réglementation concernant les emplacements réservés constitue à la fois une restriction à l'utilisation d'un bien par son propriétaire, en même temps qu'une garantie de disponibilité de ce bien pour la collectivité bénéficiaire.

Selon l'article L.123 – 2 du Code de l'urbanisme :

« Dans les zones urbaines ou à urbaniser, le plan local d'urbanisme peut instituer des servitudes consistant :

a) A interdire, sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre qu'il délimite et pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement ; les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés ;

b) A réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;

c) A indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements. »

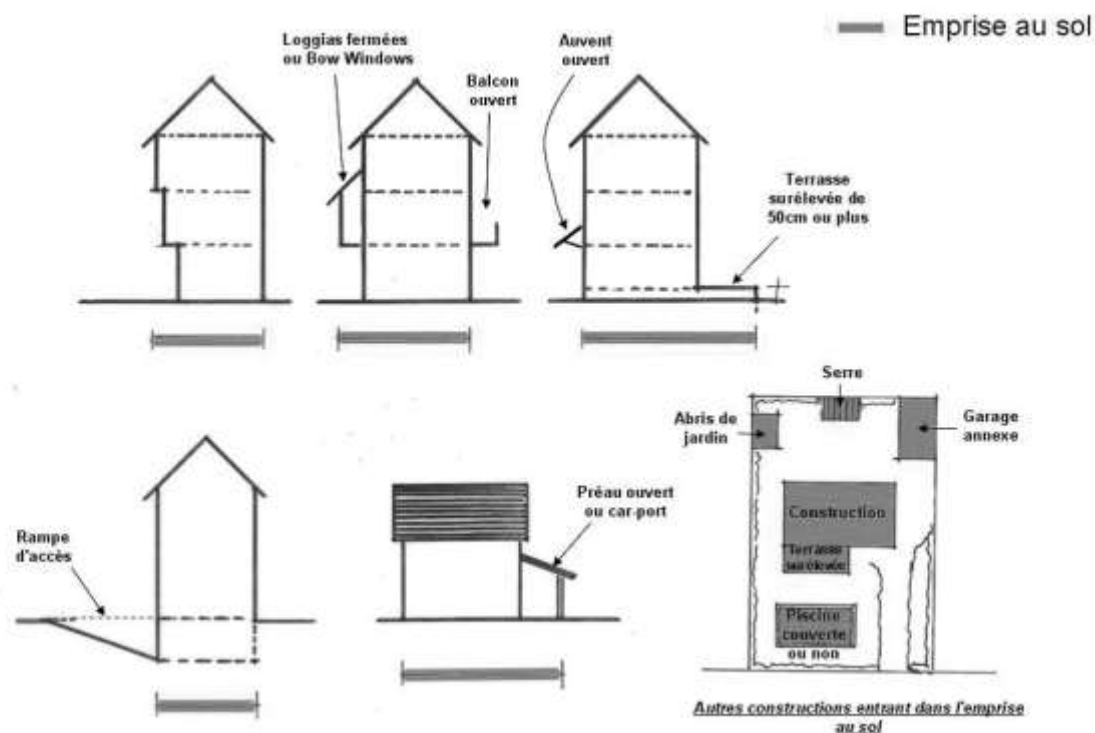
Selon l'article L.123 – 17 du Code de l'Urbanisme :

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

Lorsqu'une des servitudes mentionnées à l'article L. 123-2 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L. 230-1 et suivants. »

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions correspond à la projection sur le sol du ou des bâtiments à l'exception des débords de toitures, balcons, marquises, auvents, n'excédant pas un débord d'un mètre. Elle est constituée de l'addition de tous les éléments bâtis figurant sur le terrain (construction principales, constructions annexes) ainsi que de tous les ouvrages ou installations soumis à autorisation préalable : terrasses de plus de 0,60 mètre par rapport au sol, piscine, ...



EQUIPEMENTS D'INFRASTRUCTURE

Le terme recouvre l'ensemble des installations techniques, aménagements au sol ou en sous-sol, nécessaires au fonctionnement des constructions ou des services publics : voirie, réseaux, ponts, passerelles, antennes, ...

ESPACES BOISES CLASSES

Selon l'article L. 130 – 1 du code de l'Urbanisme, les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

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

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier.

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

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4, sauf dans les cas suivants :

- s'il est fait application des dispositions du livre I du code forestier ;
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément à l'article L. 222-1 du code forestier ou d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions du II de l'article L. 8 et de l'article L. 222-6 du même code ;

- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du Centre national de la propriété forestière.

ESPACES LIBRES

Il s'agit de la partie du terrain non occupée par la ou les constructions.

EXHAUSSEMENT DE SOL

Selon l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme, le remblaiement de terrain doit faire l'objet d'une autorisation préalable la réalisation d'installations ou de travaux si sa superficie est supérieure à 100 m² et si son épaisseur excède 2 mètres.

EXTENSION

Il s'agit de l'augmentation du volume d'une construction existante soit par surélévation totale ou partielle, soit par augmentation de l'emprise au sol des constructions, soit par affouillement. Dans tous les cas, une construction est considérée comme extension si elle est accolée à la construction existante.

FAITAGE

Il s'agit de la partie la plus haute d'une toiture.

HAUTEUR A L'ACROTÈRE

Pour les toitures plates (toiture-terrasse) hauteur mesurée en partie supérieure de la toiture (point haut de l'acrotère sur les limites extérieures).

HAUTEUR A L'ÉGOUT

Il s'agit de la hauteur mesurée à la gouttière.

Concernant les toitures plates (toiture-terrasse), il s'agit de la hauteur mesurée en partie supérieure de la toiture (point haut de l'acrotère sur les limites extérieures).

HAUTEUR AU FAITAGE

Il s'agit de la hauteur mesurée au point le plus haut de la toiture : cheminées, garde-corps, antennes et ouvrage techniques exclus.

HAUTEUR DES FACADES

La hauteur d'une façade est calculée du terrain naturel à l'aplomb de la façade jusqu'à la hauteur à l'égout (ou à l'acrotère en cas de toiture-terrasse).

INSTALLATIONS CLASSES

Ce sont des équipements ou installations définis dans le code de l'Environnement, qui par leur nature présentent, à un certain degré, un risque d'inconfort, d'insalubrité ou de danger.

Les activités relevant de la législation des installations classées sont énumérées dans une nomenclature qui les soumet à un régime d'autorisation ou de déclaration en fonction de l'importance des risques ou des inconvénients qui peuvent être engendrés. Ces établissements sont classés en trois catégories :

- **Déclaration** (*Articles L 512-8 à L 512-13 du Code de l'environnement ; Articles R 512-47 et suivants du Code de l'environnement*) : pour les activités les moins polluantes et les moins dangereuses. Une simple déclaration en préfecture est nécessaire
- **Enregistrement** (*Articles L 512-7 et suivants du Code de l'environnement ; Articles R 512-46-1 et suivants du Code de l'environnement*) : conçu comme une autorisation simplifiée visant des secteurs pour lesquels les mesures techniques pour prévenir les inconvénients sont bien connues

et standardisées. Ce régime a été introduit par l'ordonnance n°2009-663 du 11 juin 2009 et mis en œuvre par un ensemble de dispositions publiées au JO du 14 avril 2010.

- **Autorisation** (Article L 512-1 à L 512-6-1 du Code de l'environnement ; Articles R 512-2 et suivants du Code de l'environnement) : pour les installations présentant les risques ou pollutions les plus importants. L'exploitant doit faire une demande d'autorisation avant toute mise en service, démontrant l'acceptabilité du risque. Le préfet peut autoriser ou refuser le fonctionnement.

La nomenclature des installations classées est divisée en deux catégories de rubriques :

- l'emploi ou stockage de certaines substances (ex. toxiques, dangereux pour l'environnement...).
- le type d'activité (ex. : agroalimentaire, bois, déchets ...)

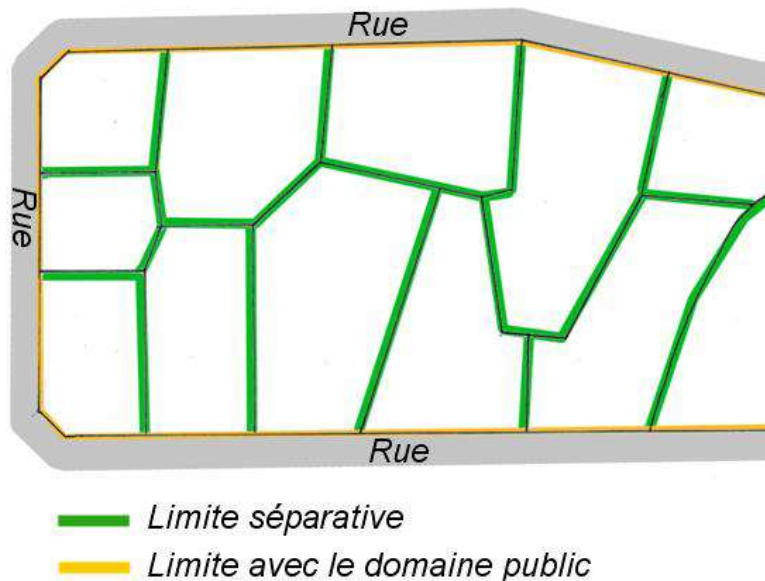
La législation des installations classées confère à l'Etat des pouvoirs :

- d'autorisation ou de refus d'autorisation de fonctionnement d'une installation ;
- de réglementation (imposer le respect de certaines dispositions techniques, autoriser ou refuser le fonctionnement d'une installation) ;
- de contrôle ;
- de sanction.

Sous l'autorité du Préfet, ces opérations sont confiées à l'Inspection des Installations Classées qui sont des agents assermentés de l'Etat.

LIMITES SEPARATIVES

Le terme de limite séparative désigne l'ensemble des limites parcellaires d'une propriété. Il s'agit d'une frontière, matérialisée ou non par une clôture ou des bornes de repère (bornage) implantées à la cote des sols existants. Elle a pour rôle de délimiter la surface d'une propriété que ce soit par rapport au domaine public (alignement), ou aux parcelles voisines.



OPERATION GROUPEE

Opération portant sur la construction, sur un même terrain, par une seule personne physique ou morale, de plusieurs bâtiments et faisant l'objet d'un seul permis de construire.

TOITURE A FAIBLE PENTE

Une toiture à faible pente signifie une pente inférieure à 35°.

SURFACE DE PLANCHER

Elle est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 mètres. Les loggias, toiture-terrasse, balcons ne sont pas considérés comme étant des éléments clos et couverts, ils n'entrent donc pas dans le calcul de la surface de plancher.

