

TITRE II

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit du centre ancien du chef-lieu aggloméré, affecté essentiellement à l'habitat, mais aussi aux services et activités qui en sont le complément, notamment sur le plan commercial (présence d'un café, bar-tabac, hôtel, etc.).

Celui-ci présente une densité variable et les constructions sont, en règle générale, édifiées en ordre continu sur l'alignement des voies.

La zone UA comporte des secteurs humides de classe 3 (voir annexes IV du règlement) : avant tout projet, il conviendra de vérifier le caractère non humide de ces sites. Les projets concernant ces secteurs pourront être soumis aux procédures au titre de la loi sur l'Eau, afin de définir des mesures de protection appropriées en cas de zones humides avérées.

Les constructions concernées par les dispositions de l'arrêté préfectoral de classement des infrastructures terrestres en regard du bruit sont soumises à des normes relatives à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation et d'enseignement contre les bruits de l'espace extérieur (suivant les dispositions de l'arrêté du 30 mai 1996 et de l'arrêté préfectoral 99 DAI 1 CV 70, du 19 avril 1999, joint en annexe).

Sont autorisés sans condition, au motif qu'ils ne sont ni interdits ni soumis à condition :

- *Pour la destination exploitation agricole et forestière : exploitation agricole, exploitation forestière.*
- *Pour la destination « habitation » : logement, hébergement.*

- *Pour la destination « commerce et activités de service » :*

Artisanat et commerce de détail, à l'exception des casses-autos.

Restauration.

Commerce de gros.

Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.

Hébergement hôtelier et touristique.

Cinéma.

- *Pour la destination « équipements 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.

Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale.

Salles d'art et de spectacles, équipements sportifs.

Autres équipements recevant du public.

- *Pour la destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire : bureaux, centres de congrès et d'exposition.*

*

* *

SECTION I

ARTICLE UA.1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Les usages et affectations des sols, constructions et activités non énumérés ci-dessous sont réputés autorisés sans condition.

1.1 - Sont interdits :

- *Les éoliennes, sauf si elles sont de type hélicoïdal et d'une hauteur de mât inférieure à 10 mètres ou posées sur toiture.*
- *Les dépôts de toutes natures, stockages d'ordures ménagères, de matériaux, machines ou véhicules à détruire, résidus urbains.*
- *Le comblement des puits, mares fossés, rus et des zones humides.*
- *Pour la destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » : industrie, entrepôt.*
- *Les mares identifiées au plan de zonage en tant qu'éléments naturels à préserver au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme ne peuvent en aucun cas être détruites (par comblement, remblaiement, drainage...). Toute modification de leur alimentation en eau est interdite.*
- *Les constructions à usage d'activités de transports, ainsi que les activités nécessitant un besoin de stationnement hors de proportion avec la fonction résidentielle de la zone.*
- *En application des dispositions de l'article L151-14 du code de l'urbanisme, aucun logement ne pourra présenter une superficie inférieure à 40 m² de surface de plancher.*

1.2 - Sont soumis à conditions :

- *L'édification des clôtures est soumise à déclaration, à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article R421-12 alinéa d du Code de l'Urbanisme).*
- *Les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application des articles L421-3 et R421-27 du Code de l'Urbanisme.*
- *Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L 113-1 du code de l'urbanisme.*
- *Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément paysager identifié par un P.L.U en application de l'article L151-23 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable.*
- *En application de l'arrêté préfectoral du 19 avril 1999, toutes les constructions sont soumises au respect de normes d'isolation phonique (cf. annexes du P.L.U) dans une bande, matérialisée sur les documents graphiques, de 30 mètres mesurés du bord extérieur de la chaussée en bordure de la RD 605 (de 250 mètres mesurés du bord extérieur de la chaussée de l'autoroute A5, et de 300 mètres depuis le bord des lignes TGV).*

1.2.1 Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies :

- *Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque parcelle ainsi divisée, en application des dispositions de l'article R151-21 du code de l'urbanisme, dernier alinéa.*
- *Les constructions et installations qui sont nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.*

- *La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.*
- *Les installations soumises ou non à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées, à condition que les nuisances, notamment olfactives ou auditives, et les dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante, eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.*
- La création d'établissements artisanaux nouveaux, sous réserve que :
 - Toutes les dispositions soient prises, dans le cadre de la législation sur les installations classées, pour que les risques et nuisances soient limités à un niveau compatible avec le voisinage.
 - Les besoins en infrastructure de voirie et réseaux divers *soient compatibles avec leur capacité actuelle.*
 - Ils constituent des activités de caractère artisanal faisant l'objet d'une inscription au répertoire des Métiers.
 - La surface de plancher consacrée à cet usage n'excédera pas 300 mètres carrés.
 - Les extensions des installations classées existantes, sous réserve que des dispositions particulières soient prises pour ramener les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage et pour améliorer en tant que de besoin l'aspect général des constructions et installations.
 - Les constructions à usage de bureaux, de commerce ou d'entrepôts, à condition que la superficie de plancher n'excède pas 300 m², dans le cas de création d'entreprise, et 500 m², dans le cas d'une entreprise existante.
 - Les extensions des installations agricoles non classées existantes.

ARTICLE UA.2 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE.

2.1 - Mixité des destinations ou sous-destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière.

Il n'est pas fixé de règle.

2.2 - Majorations de volume constructible.

Il n'est pas fixé de règle.

2.3 - Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions.

Il n'est pas fixé de règle.

2.4 - Quartiers dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale.

Il n'est pas fixé de règle.

2.5 - Majorations de volume constructible (habitations).

Il n'est pas fixé de règle.

SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UA.3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

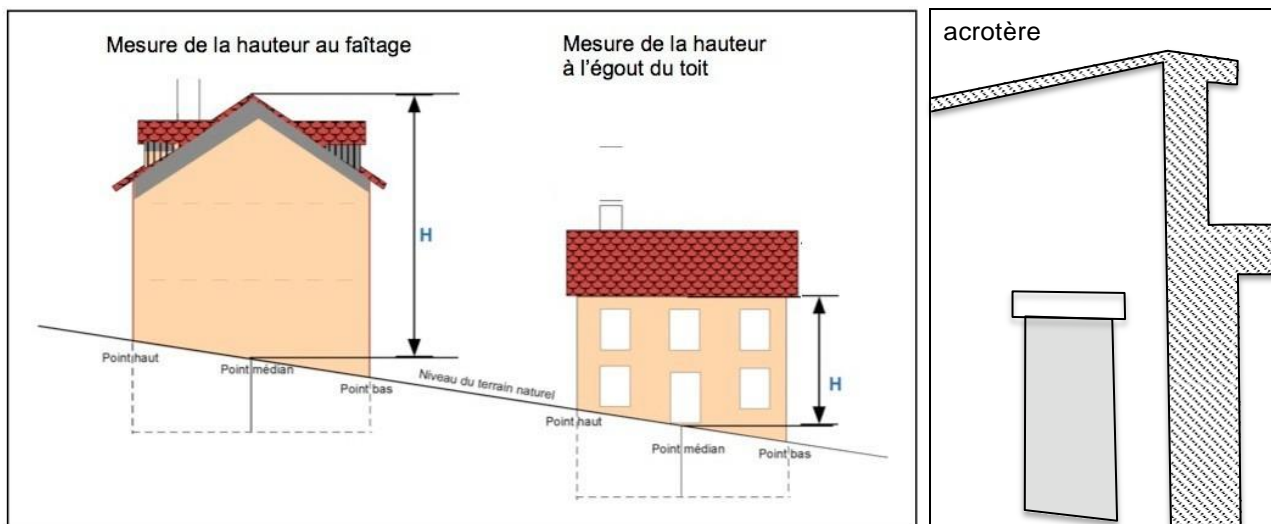
3.1 - Emprise au sol.

- *Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque parcelle ainsi divisée, en application des dispositions de l'article R151-21 du code de l'urbanisme, dernier alinéa.*

- L'emprise au sol des constructions de toute nature (y compris les annexes), ne peut excéder 40 % de la superficie de la propriété.
- *Il n'est pas fixé de règle pour :*
 - les constructions et installations à usage de services publics ou d'intérêt collectif,
 - l'aménagement, le changement de destination et l'extension, dans la limite globale de 40 m² d'emprise au sol, des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U ;
 - la reconstruction après démolition ou sinistre de bâtiments existants dans la limite de l'emprise initiale.

3.2 - Hauteur maximale des constructions

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



Les constructions nouvelles doivent respecter les règles suivantes :

- La hauteur de façade mesurée à l'égout du toit n'excèdera pas 6 mètres. *La hauteur mesurée au faîtage est fixée à 11 mètres.*
- Le nombre de niveaux habitables, y compris les combles aménagés ou aménageables, n'excèdera pas trois niveaux soit R + 1 + Comble, *sous-sol non compris. La hauteur au faîtage des constructions annexes de toute nature n'excèdera pas 5 mètres. La réalisation de sous-sols enterrés est déconseillée.*
- *Le niveau bas des rez-de-chaussée ne pourra excéder 0,60 m par rapport au point le plus haut du terrain naturel d'assiette avant travaux.*
- *Dans l'ensemble de la zone, ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article :*
 - les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent ;
 - *la reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U, dans les conditions fixées à l'article UA.1 ;*
 - *l'aménagement, le changement de destination et l'extension, dans la limite de la hauteur initiale du bâtiment, des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. et qui ne respectent pas la règle énoncée précédemment.*

3.3 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- *Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque parcelle ainsi divisée, en application des dispositions de l'article R151-21 du code de l'urbanisme, dernier alinéa.*

- Toute construction nouvelle doit respecter les règles suivantes :

- Implantation soit à l'alignement actuel ou futur des voies de desserte, soit en observant une marge de reculement d'au moins 6 mètres.

Toutefois, lorsque le terrain est déjà occupé par un bâtiment, à l'exclusion des clôtures, sur plus de 60 % du linéaire de l'alignement, il est possible de construire au-delà de cette limite et dans une bande de 25 mètres de profondeur, comptée à partir de l'alignement.

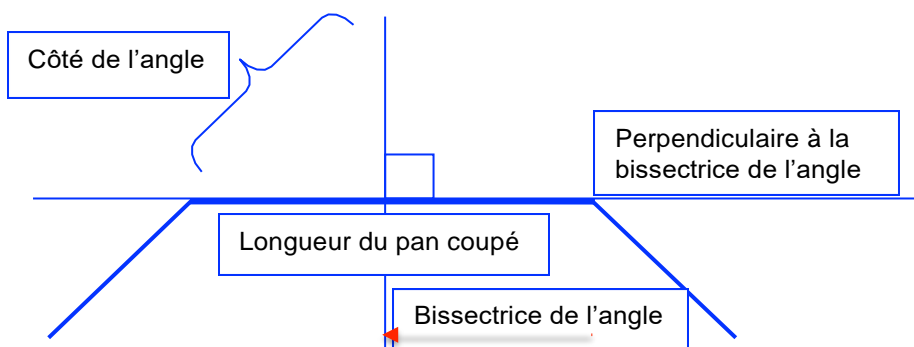
Les saillies et encorbellements sur le domaine public ou privé des voies sont interdits.

En outre toute construction nouvelle devra s'implanter à l'intérieur d'une bande de 25 mètres vis-à-vis des voies de desserte existantes à la date d'approbation du présent PLU, ou à créer dans le cadre d'une OAP.

Au delà de ces bandes constructibles, seules sont autorisées, les constructions annexes, accolées ou non aux bâtiments principaux, non affectées au logement, dans la limite globale de 40 m² d'emprise au sol, ainsi que les piscines sans limitation de surface. Les constructions à usage exclusif d'activité professionnelle sont aussi autorisées.

En outre, un recul du portail, de 3 mètres minimum, sera autorisé pour permettre la manœuvre et le stationnement des véhicules hors de la voie publique.

A l'intersection de deux voies et afin de ménager une bonne visibilité, les constructions et clôtures devront respecter un pan coupé perpendiculaire à la bissectrice de l'angle formé par les alignements des deux voies, les côtés de cet angle n'étant pas inférieurs à 5 mètres.



Dans l'ensemble de la zone les règles d'implantation énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux aménagements, changements de destination et aux extensions, limitées à 40 m² d'emprise au sol, et réalisées dans le prolongement des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U ;
- à la reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U, dans les conditions fixées à l'article UA.1.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait d'au moins un mètre par rapport à ladite limite.

3.4 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriétés

- Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque parcelle ainsi divisée, en application des dispositions de l'article R151-21 du code de l'urbanisme, dernier alinéa.

Les façades ou pignons implantés ou à implanter en limite séparative doivent rester aveugles.

1 - Dans une bande de 25 mètres de profondeur, mesurée à partir de l'alignement actuel ou futur des voies de desserte, les constructions nouvelles seront implantées soit sur au moins une des deux limites séparatives latérales aboutissant aux voies, soit en retrait.

Dans tous les cas de retrait par rapport aux limites séparatives latérales *aboutissant aux voies*, les constructions devront respecter une marge de reculement au moins égale à :

- la hauteur de la façade avec un minimum de 6 mètres, si cette façade comporte des baies ;
- la moitié de cette hauteur avec un minimum de 2,50 mètres dans le cas contraire *ou si toutefois ces baies présentent une surface totale inférieure à 1 m² par façade, chaque fenêtre ne pouvant excéder 0,5 m².*

Cette distance est portée à 12 mètres pour toutes les limites séparatives autres que celles aboutissant aux voies. Dans le cas d'une piscine, couverte ou non, celle-ci devra respecter une distance minimale de 3 mètres. Une distance minimale de 1,5 mètre est autorisée pour la construction d'annexes d'une hauteur limitée à 5 mètres au faitage et dans la limite globale de 40 m² d'emprise au sol à la date d'approbation du P.L.U.

2 - Au-delà de la bande 25 mètres ci-dessus définie, les constructions devront obligatoirement respecter les marges de reculement définies ci-après, à l'exception des constructions annexes qui ne sont pas affectées à un usage d'habitat, d'activité industrielle, commerciale ou professionnelle et dont la hauteur *au faitage* n'excède pas 5 mètres.

Ces annexes pourront être implantées sur les limites séparatives *ou en retrait*.

Dans l'ensemble de la zone les règles d'implantation énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux aménagements, changements de destination et aux extensions, limitées à 40 m² d'emprise au sol, et réalisées dans le prolongement des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U. ;
- à la reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U, dans les conditions fixées à l'article UA.1.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait d'au moins un mètre par rapport à ladite limite.

3.5 - Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

- *Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque parcelle ainsi divisée, en application des dispositions de l'article R151-21 du code de l'urbanisme, dernier alinéa.*

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est admise, à condition que la distance comptée horizontalement entre tout point des bâtiments en *vis-à-vis* soit au moins égale à :

- La hauteur de façade de la construction la plus élevée avec un minimum de 6 mètres si la façade la plus basse comporte des baies. Pour les constructions sur patio ne comportant qu'un seul niveau, cette dimension peut être ramenée à 5 mètres.
- La hauteur de façade de la construction la plus basse avec un minimum de 4 mètres, si cette dernière est aveugle, *ou si toutefois ces baies présentent une surface totale inférieure à 1 m² par façade, chaque fenêtre ne pouvant excéder 0,5 m².*

Une distance au moins égale à 4 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus.

Il n'est pas fixé de distance minimale entre les constructions principales et les annexes (constructions affectées ni au logement, ni à l'activité).

Les règles d'implantation énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- aux aménagements, changements de destination et aux extensions, limitées à 40 m² d'emprise au sol, et réalisées dans le prolongement des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U. ;
- à la reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U, dans les conditions fixées à l'article UA.1.

ARTICLE UA.4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

4.1 - Règles volumétriques pour insertion dans le contexte, en lien avec les bâtiments contigus

Il n'est pas fixé de règle.

4.2 - Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

L'aspect des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier devra être étudié de manière à ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales

Les règles ci-après concernant les toitures seront en tout état de cause respectées, sauf s'il s'agit de bâtiments d'exploitation agricole ou de constructions à usage d'activités.

Dans ces deux cas :

- Les combles et toitures comporteront une toiture composée d'un ou plusieurs éléments à deux versants dont la pente pourra être inférieure à 35°;
- Il pourra être fait usage de matériaux d'aspect et de couleur en harmonie avec ceux de la construction principale.

Toitures :

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

Les constructions doivent comporter obligatoirement une toiture composée d'un ou plusieurs éléments à deux versants *ou plus*, dont la pente sera comprise entre 35° et 45° et ne comportant aucun débord sur les pignons.

Les toitures à quatre pentes présenteront en outre obligatoirement une ligne de faîtage principale.

La ligne principale de faîtage sera parallèle ou perpendiculaire à l'alignement de la voie de desserte ou à l'une des limites séparatives de propriété, sauf recherche d'une meilleure exposition au soleil au regard de la performance énergétique.

Les constructions annexes isolées d'une hauteur totale n'excédant pas 5 mètres, pourront être couvertes par une toiture terrasse *ou à un seul versant de faible pente*. Il devra être fait usage de matériaux en harmonie d'aspect et de couleurs avec ceux de la construction principale. Les bacs-acier ou autres matériaux, de couleur tuile sont autorisés sur les dépendances et annexes.

Ces toitures à pente seront recouvertes par de la tuile plate ou petit moule (22 au m², *minimum*) de ton brun à brun-rouge vieilli, *ou bien par un produit similaire présentant le même aspect extérieur.*

L'éclairage des combles sera assuré par des ouvertures en lucarnes ou lucarnes rampantes dont la somme des largeurs ne devra excéder le tiers de la longueur de la toiture. La lucarne rampante ou lucarne d'autre type n'aura pas sa partie supérieure dans le tiers supérieur du toit.

Les fenêtres de toits sont autorisées si elles sont implantées dans le même alignement vertical que les ouvertures des étages inférieurs et si elles sont implantées dans le tiers inférieur du versant de toiture. Elles seront implantées de préférence sur le versant côté privatif de la propriété.

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

Les dispositions *ci-avant* pourront ne pas être imposées en cas d'extension à une construction existante, réalisée dans le même style architectural, ou s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine dont l'intégration dans l'environnement architectural existant aura été particulièrement étudiée.

Parements extérieurs :

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non d'une voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.

L'emploi à nu *sans enduit* de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaing, etc.) est interdit.

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

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

Les choix de coloration présentés en annexe sont recommandés.

Les constructions en bardage ou ossature bois sont autorisées, à condition que les chaînages d'angle soient ajustés sans débord.

Clôtures :

Les clôtures seront constituées :

- A l'alignement des voies par des murs en maçonnerie d'aspect et de couleur s'intégrant dans le paysage ou identiques aux murs des constructions auxquelles elles se raccordent, ou par des murets surmontés de grille ou de grillage s'harmonisant avec les constructions voisines. Leur hauteur n'excédera pas 2,00 mètres.
- Sur les limites séparatives, soit par des murs en maçonnerie, identiques à ceux ci-dessus, soit par des haies vives adossées ou non à un grillage métallique. La hauteur totale de la clôture n'excédera pas 2,00 mètres ou les héberges existantes.
- En cas de réalisation sur la propriété d'installations classées ou non, d'un dépôt en plein air de quelque nature que ce soit, ladite propriété sera entièrement clôturée tant sur l'alignement des voies que sur les limites séparatives, par des murs en maçonnerie d'aspect et de couleur s'intégrant dans le paysage ou, le cas échéant, identique aux murs des constructions auxquelles elles se raccordent. La hauteur n'excédera pas 2.00 mètres.

Dans tous les cas, les hauteurs seront mesurées côté rue mais éléments de portail non compris. Les éléments de maçonnerie seront posés de niveau.

En cas de terrain en pente, des décalages de niveau seront effectués à intervalles réguliers, de manière à respecter les hauteurs maximales définies ci-dessus en tout point de la clôture.

Dispositions diverses :

Les citernes non enterrées de combustibles seront soit implantées de manière à n'être pas visibles de la voie publique *ni du voisinage*, soit dissimulées par un accompagnement paysager.

Dans tout lotissement ou opération de constructions groupées, les lignes électriques et téléphoniques seront enterrées.

Les dispositions du présent article pourront ne pas être imposées en cas d'extension d'une construction existante, réalisée dans le même style architectural, ou s'il s'agit de projets dont l'intégration dans l'environnement naturel ou architectural existant aura été particulièrement étudiée, ou s'il s'agit d'un projet utilisant des techniques solaires ou bioclimatiques, ou s'il s'agit d'équipements collectifs lorsque leurs caractéristiques techniques ou architecturales l'imposent.

Pour les vérandas, verrières, oriels ou baies vitrées, les dispositions relatives aux toitures et aux parements extérieurs pourront ne pas être imposées.

Les ouvrages techniques de production d'énergie, tels que panneaux solaires et climatisation, seront incorporés dans les plans de toiture ou les plans de façades. Les pompes à chaleur et climatisation seront posées au sol ou implantées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique.

Pour les constructions et aménagements à implanter dans les secteurs exposés à un aléa des argiles (voir carte en annexe III), sont applicables les recommandations reportées en annexe II.

4.3 - Performances énergétiques et environnementales.

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

- *utiliser les matériaux renouvelables, récupérables et recyclables ; intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie,*
- *prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été, pour réduire les consommations d'énergie,*
- *utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie, etc. et des énergies recyclées,*
- *orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle, afin de limiter les dépenses énergétiques.*

4.4 - Prise en compte des risques d'inondation et de submersion.

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UA.5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

5.1 - Coefficient de biotope.

Il n'est pas fixé de règle.

5.2 - Espaces libres et plantations, aires de jeux et de loisir.

- **Espaces boisés classés**

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme.

Les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres ne sont autorisées qu'à une distance minimale de deux mètres de la limite séparative ; une distance minimale de 0,5 mètre devant être respectée dans le cas contraire.

- **Plantations**

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

Toute plantation d'espèces cataloguées invasives (en annexe à l'avis de Seine-et-Marne Environnement), est interdite. Il est interdit de planter des haies mono-spécifiques, de même que des essences non locales ou horticoles. Dans les nouvelles plantations, il est recommandé de planter des haies diversifiées d'essences locales citées en annexe.

Pour toute propriété, construite ou issue d'une division parcellaire après la date d'approbation du présent P.L.U, une surface au moins égale à 40 %, de la superficie du terrain sera maintenue non imperméabilisée, libre de construction comme de circulation. Cette règle ne s'applique pas aux extensions, dans la limite globale de 40 m2 par propriété existante à la date d'approbation du P.L.U.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés sur un minimum de 40 % de leur superficie et à raison d'un arbre de haute tige au moins par 200 m² de cette superficie plantée.

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

5.3 - Emplacements réservés aux espaces verts (ou) nécessaires aux continuités écologiques.

Il n'est pas fixé de règle.

5.4 - Espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques.

Il n'est pas fixé de règle.

5.5 - Eléments de paysage et travaux précédés d'une déclaration préalable, délivrance d'un permis de démolir

Toute intervention sur les éléments de la trame paysagère identifiés sur les documents graphiques doit faire l'objet d'une déclaration préalable et ces éléments doivent être conservés ou remplacés.

5.6 - Terrains et espaces inconstructibles en zone urbaine.

Il n'est pas fixé de règle.

5.7 - Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement.

Il n'est pas fixé de règle.

5.8 - Caractéristiques des clôtures pour continuités écologiques ou l'écoulement des eaux.

Les mares, noues et fossés seront conservés et entretenus, au regard de leur rôle régulateur sur le plan hydrologique. Leur création est recommandée.

ARTICLE UA.6 - STATIONNEMENT

1 - Principes

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

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction, *division, opération* ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes fixées *au §2 ci-après* du présent article.

Cette obligation s'applique en cas de changement de destination, ainsi qu'en cas de construction ou d'aménagement de logements multiples (plusieurs logements dans un même bâtiment, avec ou sans parties communes) ou d'individuels accolés.

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions limitées à 40 mètres carrés de la surface de plancher des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée et si le nombre de logements n'est pas augmenté.

Le constructeur peut toutefois :

- Soit être autorisé à réaliser sur un autre terrain situé dans un rayon maximum de 300 mètres, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition que soit apportée la preuve de leur réalisation effective, *en application de l'article L151-33³ du code de l'urbanisme.*

³ Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de

Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau des trottoirs. Leur pente, dans les cinq premiers mètres à partir de l'alignement, ne devra pas excéder 5%, sauf impossibilité technique.

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5 mètres
- largeur : 2,3 mètres
- dégagement : 6 x 2,3 mètres, soit une surface moyenne de 25 mètres carrés par emplacement, dégagements compris.

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante. Aucune place de stationnement ne sera enclavée par une autre.

2 - Nombre d'emplacements

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Nonobstant les dispositions qui suivent, les constructions de nature et d'importance exceptionnelles pourront faire l'objet de normes différentes, pour autant que le nombre de places permette le stationnement des véhicules hors de la voie publique, et notamment dans le cadre des dispositions de l'article L151-35⁴ du code de l'urbanisme.

Trois places d'hébergement d'un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes ou d'une résidence universitaire équivalent à un logement. Lorsque le quotient résultant de l'application du précédent alinéa donne un reste, celui-ci n'est pas pris en compte.

Constructions à usage d'habitation :

Il sera créé au moins deux places de stationnement non couvertes par logement. Pour les constructions présentant une surface de plancher supérieure à 120 m², une place supplémentaire est imposée sur le terrain.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions à usage locatif bénéficiant d'aides de l'État, en application de l'article L151-35 du code de l'urbanisme.

Pour les bâtiments à usage principal d'habitation collective, l'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit avoir une surface minimale de 0,75 m² par logement de 2 pièces ou moins, de 1,5 m² par logement de 3 pièces et plus, avec une surface minimale totale de 3 m².

Pour les opérations d'ensemble (lotissements ...), il doit de plus être prévu une place de stationnement en dehors des parcelles, par tranche de cinq logements, à l'usage des visiteurs.

Constructions à usage de bureaux publics ou privés :

l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions. Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L. 151-30 et L. 151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

⁴ Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement. Toutefois, lorsque les logements mentionnés aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 sont situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus de 0,5 aire de stationnement par logement.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat. Pour la mise en œuvre des plafonds mentionnés aux 1° et 2° du présent article, la définition des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires mentionnés aux 2° et 3° de l'article L. 151-34 est précisée par décret en Conseil d'Etat.

Pour les bureaux, il sera réalisé au moins une place de stationnement par tranche de 55 m² de surface de plancher.

Pour les bâtiments neufs à usage principal de bureau, l'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit avoir une surface minimale de 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher.

Pour les bâtiments existants à usage principal de bureau comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux salariés d'une capacité de stationnement supérieure ou égale à 20 places, un espace destiné au stationnement sécurisé des vélos d'une surface minimale de 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher doit être aménagé.

Constructions à usage artisanal, industriel ou d'entrepôts :

La surface affectée au stationnement doit être égale à :

- 60% de la surface de plancher pour les constructions affectées aux activités : ateliers, services.
- 10% de la surface de plancher pour les constructions affectées aux activités de dépôt.

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

Pour les activités de plus de 500 m² de surface de plancher, ainsi que pour les industries, il sera réalisé a minima une place de stationnement sécurisé des vélos pour 10 employés.

Constructions à usage commercial :

Il sera créé une place de stationnement par tranche de 40 mètres carrés de surface de plancher commercial. Cette norme sera adaptée en fonction de la nature du commerce et des besoins en stationnement qu'il est susceptible d'entraîner.

Pour les commerces de plus de 500 m² de surface de plancher, il sera réalisé a minima une place de stationnement sécurisé des vélos pour 10 employés.

Hôtels, restaurants, salles de spectacles :

Il doit être aménagé au moins une place de stationnement pour :

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

Etablissements d'enseignement :

Il doit être aménagé pour les établissements du premier degré une place par classe. Ces établissements doivent en outre comporter une aire de stationnement pour les véhicules à deux roues.

Pour les équipements scolaires, il sera réalisé a minima une place de stationnement sécurisé des vélos pour 8 à 12 élèves (écoles primaires, collèges, lycées, universités et autres).

SECTION III - EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE UA.7 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

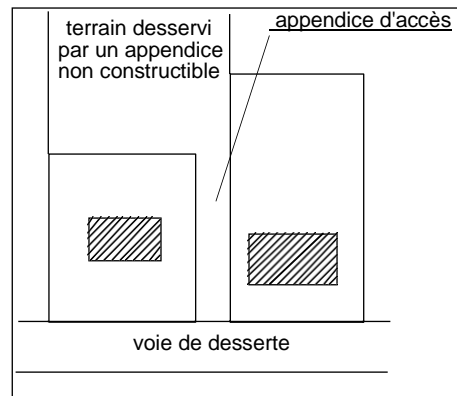
- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès *direct* à une voie publique ou privée, *existante à la date d'approbation du présent P.L.U.*, ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

Toute création de desserte automobile sur un chemin rural ou d'exploitation non viabilisé est interdite.

Cet accès s'effectuera par une façade directe sur rue, à l'exclusion de tout passage aménagé sur terrain voisin ou appendice d'accès. Cette disposition ne s'applique pas aux appendices d'accès existants à la date d'approbation du présent P.L.U.

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

Lorsqu'elles se terminent en impasse, les voies doivent être aménagées pour que les véhicules de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères puissent faire demi-tour.



Les accès ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau initial de la chaussée, ni des trottoirs, sauf accord du gestionnaire de la voirie.

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

Les créations et modifications de voies (hors agglomération comme en agglomération) se raccordant sur la voirie départementale sont soumises à l'accord préalable du gestionnaire de voirie.

Compte tenu de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic, des prescriptions particulières pourront être imposées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

Collecte des déchets : sont applicables les dispositions de l'établissement public de coopération intercommunale compétent.

ARTICLE UA.8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable

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

2 - Assainissement

a) Eaux usées - Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. *En cas de terrains situés en contrebas par rapport au réseau, le raccordement sera réalisé par un dispositif de refoulement autonome.*

Toutefois, en l'absence d'un réseau collectif ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire en vigueur *et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.* Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif des sa réalisation.

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

Le rejet dans le milieu naturel ou dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles, *s'il est autorisé*, pourra être soumis à des conditions particulières et notamment à un prétraitement.

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). Le rejet de ces eaux dans le milieu naturel doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

En cas de nouvelle construction, les eaux de ruissellement et de toiture seront recueillies et infiltrées sur la propriété. Le stockage de l'eau pour des usages domestiques est recommandé. Dans tous les cas, les rejets seront limités à celui constaté avant l'aménagement.

L'infiltration de l'eau de pluie doit être faite au plus près de l'endroit où elle tombe lorsque cela est techniquement possible. Des techniques alternatives peuvent être employées, telles que des noues ou des puits filtrants, visant à limiter les volumes d'eaux de ruissellement collectés.

Les projets neufs ou de renouvellement urbain du domaine public ou privé doivent étudier et mettre en œuvre des techniques permettant d'approcher un rejet nul d'eau pluviale dans les réseaux (qu'ils soient unitaires ou séparatifs), du moins pour les pluies courantes (période de retour de quelques jours à quelque mois).

3 - Alimentation en électricité et desserte téléphonique ou numérique

Le raccordement des constructions aux réseaux électrique, téléphonique ou numérique sera en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.

*

* *