

TITRE III

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU.

CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone actuellement non équipée, destinée a permettre l'extension du village sous forme d'opérations d'ensemble (ZAC, lotissements ou ensembles de constructions groupées), sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires.

Cette zone, à vocation dominante d'habitat, mais qui peut également accueillir équipements d'intérêt général, commerces et activités compatibles avec le caractère résidentiel de la zone, répond à un principe de développement modéré et d'enveloppe urbaine.

Après réalisation des équipements nécessaires (création ou renforcement des réseaux et voiries), les constructions sont autorisées dans la mesure ou elles s'inscrivent dans un schéma d'aménagement général de la zone, défini dans les orientations d'aménagement et de programmation.

Les renforcements et extensions de réseaux rendus nécessaires par les projets de construction pourront être mis à la charge des pétitionnaires en application notamment des articles L.332-6, L.332-11-3 et L.332-15 du code de l'urbanisme (rappelés en annexe, pages 90 et suivantes).

Tout permis d'aménager pourra faire l'objet d'un projet urbain partenarial sur délibération du conseil municipal. L'urbanisation de ces zones sera réalisée selon les principes définis dans les « orientations d'aménagement et de programmation ».

Les principes de composition urbaine répondent aux objectifs suivants :

- *gérer la transition paysagère avec la périphérie d'espaces naturels et agricoles,*
- *favoriser une meilleure perméabilité aux circulations piétonnières et cyclables,*
- *optimiser le foncier disponible, au regard d'un principe de densité construite.*

La zone 1AU 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.

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

- *Pour la destination « habitation » : logement, hébergement.*
- *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.*

*

*

*

SECTION I

ARTICLE 1AU.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 exploitation agricole et forestière : exploitation agricole, exploitation forestière.*
- *Pour la destination « commerce et activités de service » : restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma.*
- *Pour la destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » : industrie, entrepôt, centres de congrès et d'exposition.*
- *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.*
- *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.*
- *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).*
- *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 ou de 100 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 et sous réserve de respecter les orientations d'aménagement et de programmation :

- Dans l'ensemble de la zone :
 - *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.*
 - *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.

- *Les constructions à usage d'activités artisanales, à condition qu'elles ne présentent aucune nuisance pour le voisinage (bruit, rejets, odeurs, pollution thermique ou lumineuse) et que leurs besoins en infrastructure de voirie et de réseaux divers soient compatibles avec leur capacité actuelle.*

ARTICLE 1AU.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 1AU.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 30 % 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.

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.

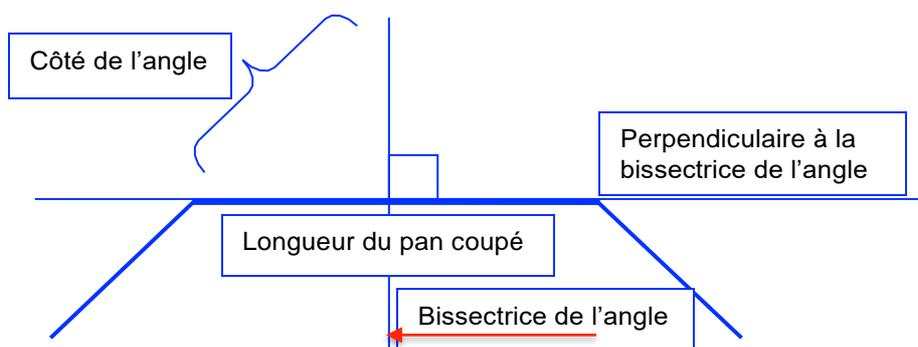
3.3 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- 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 être implantée en observant une marge de reculement d'au moins 8 mètres par rapport à l'alignement actuel des voies de desserte.

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.



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.

• 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 8 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 8 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 faîtage et dans la limite globale de 40 m² d'emprise au sol à la date d'approbation du P.L.U.

Une différence de nu entre la façade du garage ou de l'annexe et celle de l'habitation est acceptée à condition que la différence soit comprise entre 0,40 m au minimum et 2,00 m au maximum. L'abri de jardin est implanté en fond de parcelle, si l'abri de jardin est en bois, il sera implanté à au moins 1,5 mètre des clôtures pour permettre son entretien.

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

Une distance au moins égale à 8 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus. Les annexes (garages ...) doivent être accolées à la construction principale ou positionnées en fond de jardin.

Les règles d'implantation énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AU.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

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.*

Les tuiles de couleur foncée sont déconseillées, les tuiles de couleur claire (ex jaune paille) sont interdites. Les faîtages seront réalisés à crêtes et embarrures, avec des rives maçonnées sauf emploi de tuiles à rabat .

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 plan de toiture et 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 lucarnes de tous types sont limitées à un maximum de 3 par versant de toiture.

Sur les façades, le débords des toitures (hors gouttières) sera obligatoirement de 20 cm maximum. La sous-face de ce déport sera traité en corniche maçonnée et les extrémités des chevrons ne devront pas rester apparentes.

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.

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.

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

Les ouvertures seront fermées par des volets battants ou des volets roulant (dans ce dernier cas, à coffre invisible depuis l'extérieur). Elles seront munies de menuiseries et de volets pleins, en bois ou en métal (aluminium par exemple) ou en PVC (voir couleurs).

Les façades doivent présenter une unité d'aspect et de couleur, en harmonie avec les constructions proches. Les pignons seront traités avec le même soin que les façades principales.

Les soubassements seront traités en continuité avec le mur qui le surmonte.

Les façades seront en pierre, ou recouvertes d'un enduit ton pierre, en harmonie avec les constructions voisines. Dans tous les cas, il sera gratté fin ou lissé ou taloché.

Les ouvertures, portes, fenêtres peuvent être encadrées par un bandeau lissé de largeur comprise entre 15 et 18 cm avec une saillie de l'enduit lissé d'environ 1 cm. Ces règles ne s'appliquent pas aux vérandas ni aux abris de jardin.

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

Les annexes seront traitées en harmonie avec la construction principale. Les couleurs de référence sont celles du nuancier présenté en annexe, se référencer au nuancier joint au présent règlement.

Clôtures :

Clôtures : le projet de clôture doit être joint à la demande de permis de construire et au permis d'aménager, selon les schémas joints aux orientations d'aménagement et de programmation.

Les boîtes de raccordement (EDF, Gaz,..) seront protégées par un ouvrage maçonné de la couleur de la

façade de la maison. La boîte à lettres sera encastrée dans cet ouvrage, lequel sera maçonné comme l'habitation (sauf pour les maisons en bois, pour lesquelles sera aussi réalisé un ouvrage maçonné)

Le long de la descente de Chapendu et à chaque espace réservé pour les collectes (OM et tri sélectif), les clôtures seront réalisées par le lotisseur.

Clôtures le long de la voie de desserte :

- soit un muret en maçonnerie pleine et enduite ou en pierres jointoyées, surmonté d'une grille métallique à simple barreaudage vertical, peinte dans la couleur des menuiseries de la construction principale, la hauteur du muret représentant 1/3 de la hauteur totale de la clôture qui ne pourra pas dépasser 1,80 m (exemple pour une hauteur totale maximum de 1,80 m le muret mesure 0,60 m de hauteur et la grille 1,20 m de hauteur) ;
- soit d'un mur plein en maçonnerie enduite ou de pierres jointoyées (sous les mêmes conditions) ;
- soit d'un grillage à maille soudée avec au sol (ou non) un soubassement de moins de 25 cm de hauteur dans ce cas la végétalisation est en arrière du grillage.

Les clôtures pourront être doublées d'une haie vive.

Les portails et portillons seront soit en bois constitués de lames verticales jointives ; sauf haut et bas (structure d'assemblage), soit en métal plein ou de même forme que la clôture de la façade.

Ils seront peints de la couleur des menuiseries de la construction principale ... les piliers seront réalisés en maçonnerie pleine et enduite ou en pierre jointoyée ou en métal, dans la couleur des menuiseries de la construction principale.

Entre deux propriétés privatives : les clôtures seront implantées en limite séparative et seront composées d'une haie vive d'essences locales et champêtres doublées ou non d'un grillage avec la possibilité d'un ouvrage béton (plaque) ou d'un muret ne dépassant pas 25 cm de hauteur même en cas de pente sur le terrain.

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 :

Dans tout lotissement ou opération de constructions groupées, les lignes électriques, numériques 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.

Le profil naturel des parcelles ne devra en aucun cas être modifié. Dans ce but, les terres de déblai devront être évacuées en décharge au fur et à mesure que seront exécutées les fouilles de fondation des constructions.

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 1AU.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.

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 (*se référer aux recommandations présentées en annexe*).

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.

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.

La marge de reculement prévue à l'article 4.2 du présent règlement sera traitée en jardin d'agrément.

Dans les lotissements ou ensembles de constructions groupées comportant plus de 6 lots ou 6 logements, 10% au moins de la superficie du terrain doit être traitée en espace vert commun à tous les lots et doit être plantée.

La plantation de thuyas est déconseillée. Le doublage d'une clôture en matière synthétique est interdit.

En bordure de voie, les clôtures seront constituées de haies vives, fermées ou non par un grillage. On utilisera plutôt des essences locales : noisetier, charmille, acacia, troène sauvage, cornouiller, érable champêtre, if, fusain d'Europe, coudrier, prunellier, lilas, hauteur du grillage : maxi 2 m au point le plus haut.

En limites séparatives, les clôtures devront être constituées d'un grillage vert à maille soudée, fixé sur potelets métalliques doublées d'une haie vive d'essences locales. Hauteur inférieure à 2 mètres.

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 ea1AU.

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

ARTICLE 1AU.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.

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. *Ces dispositions ne s'appliquent pas au stationnement longitudinal sur chaussée.*

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 L151-35 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 deux places de stationnement en dehors des parcelles, par logement.

Le lotisseur réalisera, avec le même revêtement que la voirie, deux places de stationnement de journée par logement, lesquelles seront incorporées à la voirie rétrocéderable. Ces places sont comptabilisées en tant que faisant partie du stationnement imposé par le premier alinéa.

Constructions à usage de bureaux publics ou privés :

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.

Etablissements d'enseignement :

Il sera créé une place de stationnement 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 1AU.7 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

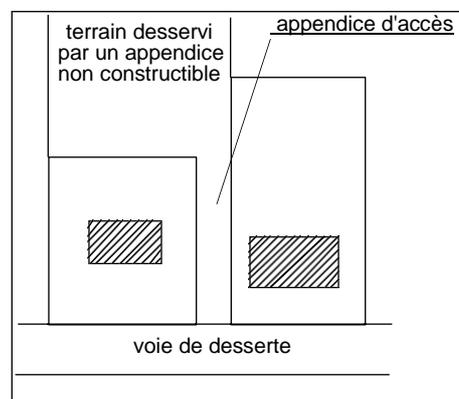
- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès *direct* à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

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 puissent faire demi-tour.



Les voies de desserte sont soumises aux dispositions générales décrites ci-dessus. Des dispositions particulières sont imposées en matière de tracé, de largeur, de modalités 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, *en application des orientations d'aménagement et de programmation.*

Elles devront présenter une largeur d'emprise au moins égale à 8 mètres, avec une chaussée aménagée pour le passage de deux files de voitures.

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, auquel cas les frais inhérents seront à la charge du demandeur.

Un seul accès est autorisé par lot constructible, aménagé en vis-à-vis des stationnements à réaliser.

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

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 1AU.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.*

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

b) Eaux pluviales - Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (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.

*

* * *