

Département de Seine-et-Marne

COMMUNE DE DARVAULT

Plan Local d'Urbanisme

MODIFICATION DE DROIT COMMUN

ZAC de la Pierre Levée

REGLEMENT ECRIT

2.1

Date	Modifications / Observations
24 mars 2025	Dossier approuvé par le conseil municipal



1, Rue Nicéphore NIEPCE
45700 VILLEMANDEUR
Tel : 02.38.89.87.79
Fax : 02.38.89.11.28
urbanisme@ecmo.fr

DOSSIER :
E06822



PLAN LOCAL D'URBANISME DARVAULT

PIECE N° 5 : REGLEMENT

Modification de droit commun approuvée le 24 mars 2025

Mairie de Darvault

8, rue de la Mairie 77140 DARVAULT
Tél. : 01 64 78 53 10 Fax 01 64 28 29 72

URBANISME – PAYSAGE - ARCHITECTURE

I. RIVIERE – S. LETELLIER
52, rue Saint Georges 75 009 PARIS
Tél. : 01 42 45 38 62 Fax : 01 42 45 38 63 Courriel : rivlet@wanadoo.fr

SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 - Champ d'application territorial	3
Article 2 - Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols	3
Article 3 - Division du territoire en zones	4
Article 4 - Adaptations mineures	5
Article 5 - Emplacements réservés et Espaces boisés classés*	5

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre I - Dispositions propres à la zone UA	7
Chapitre II - Dispositions propres à la zone UB	14
Chapitre III - Dispositions propres à la zone UL	21
Chapitre IV - Dispositions propres à la zone UX	26

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Chapitre I - Dispositions propres aux zones AUa, AUb, AUc	34
Chapitre II - Dispositions propres aux zones AUd, AUe, 1AUf	42
Chapitre III - Dispositions propres à la zone 2AUf	51

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Chapitre I - Dispositions propres à la zone A	55
---	----

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

Chapitre I - Dispositions propres à la zone N	61
---	----

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.123.1 et R.123-4 à R.123-10 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de DARVAULT située dans le département de Seine et Marne.

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

Sont et demeurent notamment applicables au territoire couvert par le P.L.U. :

- 1 - les articles R.111.2, R.111.4, R.111.15 et R.111.21 du code de l'urbanisme.
- 2 - les servitudes d'utilité publique instituant une limitation administrative au droit de propriété et décrites au document annexe n°6.B du présent P.L.U..
- 3 - les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant :
 - les périmètres sensibles,
 - les zones de droit de préemption urbain,
 - les zones d'aménagement différé (Z.A.D.),
 - les secteurs sauvegardés,
 - les périmètres de restauration immobilière,
 - les périmètres de résorption de l'habitat insalubre,
 - les périmètres d'agglomérations nouvelles,
 - les périmètres de déclaration d'utilité publique,
 - les projets d'intérêts général.
- 4 - la loi n°85-696 du 11 juillet 1985 relative à l'urbanisme au voisinage des aérodromes.
- 5 - le schéma directeur de la région d'Ile-de-France approuvé le 26 avril 1994 qui a valeur de prescription au titre de l'article L.111.1.1. du Code de l'Urbanisme.
- 6 - la loi n°91.662 du 1er juillet 1991 (loi d'orientation sur la ville).
- 7 – la loi relative à la diversité de l'habitat du 21 janvier 1995.
- 8 - la loi relative à la lutte contre les exclusions du 29 juillet 1998
- 9 – la loi relative à l'accueil et l'habitat des gens du voyage du 5 juillet 2000
- 10 – la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain du 13 décembre 2000.
- 11 – les lois relatives à l'archéologie préventive du 17 janvier 2001 et du 1^{er} août 2003.
- 12 – la loi relative à l'urbanisme et l'habitat du 2 juillet 2003.
- 13 – la loi portant engagement national pour le logement du 13 juillet 2006.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

1 - Le territoire couvert par le présent P.L.U. 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 constituant les pièces n°4 du dossier.

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

- **la zone UA** référée au plan par l'indice UA,
- **la zone UB** référée au plan par l'indice UB, elle est divisée en trois secteurs UBa, UBb et UBc,
- **la zone UL** référée au plan par l'indice UL,
- **la zone UX** référée au plan par l'indice UX, elle est divisée en deux secteurs UXa et UXb,

3 - Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement sont:

- **la zone AU** référée au plan par l'indice AU, elle est divisée en six secteurs AUa, AUb, AUc, AUd, AUe et 1AUf,
- **la zone 2AUf** référée au plan par l'indice 2AUf,

4 - Les zones agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions du titre IV du présent règlement sont:

- **la zone A** référée au plan par l'indice A,

4 - Les zones naturelles et forestières auxquelles s'appliquent les dispositions du titre V du présent règlement sont :

- **la zone N** référée au plan par l'indice N, elle est divisée en sept secteurs N0, N1, N2, N3, N4, N5 et N6.

5 - Chaque chapitre comporte un corps de règles en quatorze articles :

- Article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites.
- Article 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières
- Article 3 – Desserte et accès
- Article 4 - Desserte par les réseaux
- Article 5 – Superficie minimale des terrains constructibles
- Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- Article 9 - Emprise au sol des constructions
- Article 10 - Hauteur maximale des constructions
- Article 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords
- Article 12 - Stationnement
- Article 13 - Espaces libres et plantations
- Article 14 - Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

Le numéro de l'article est toujours précédé du sigle de la zone où il s'applique.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

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

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable dans la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE 5 – SERVITUDES D'URBANISME

Des servitudes d'urbanisme particulières peuvent être instituées dans le cadre de l'élaboration d'un P.L.U.. Elles sont régies par des dispositions spécifiques du code de l'urbanisme. Il s'agit :

- des espaces boisés classés,
- des emplacements réservés,
- de l'interdiction des constructions ou installations dans un périmètre délimité,
- des emplacements réservés pour des programmes de logements,
- des localisations délimitées des ouvrages publics ou d'intérêt général,
- de localiser des secteurs délimités dans lesquels un pourcentage de logements peut être affecté à des logements locatifs.

Ces servitudes, qui se superposent aux zones du P.L.U., peuvent engendrer des restrictions ou des interdictions d'occuper ou d'utiliser le sol, aux termes des articles L. 130-1, L.123.1 8° et L.123-2 du code de l'urbanisme.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UA

PRESENTATION DE LA ZONE

La zone UA correspond au noyau villageois et ses extensions regroupant principalement des constructions à usage d'habitat et des équipements collectifs (mairie, église,...). Elle présente un paysage urbain caractérisé par des implantations à l'alignement, des murs de clôtures, des implantations sur les limites séparatives et pour certaines parties un parcellaire de petite taille et une emprise importante. Ce paysage urbain spécifique concourt à la fondation de l'identité communale. Il convient de le préserver.

Elle participe à la mixité fonctionnelle qu'il convient de favoriser, mettant en relation de proximité les services et l'habitat.

RAPPELS

- . Les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié et localisé sur le document graphique au titre de l'article L.123-1.7° du Code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable (article R. 421-23 h du Code de l'Urbanisme).
- . Dans les secteurs délimités au titre de l'arrêté préfectoral du 24/12/1999 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit, les constructions nouvelles doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs.
- . Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, conformément à l'article L.311-1 du Code forestier.
- . Les Espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du code de l'urbanisme.
- . Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation et les défrichements sont interdits dans les Espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme et figurant comme tels au document graphique.

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions à destination industrielle.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes.
- L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs.
- Le stationnement des caravanes isolées.
- Les dépôts de véhicules à l'air libre et les garages collectifs de caravanes.

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

Sont autorisés sous condition :

- Les constructions nouvelles à destination de commerce à condition que la surface de plancher hors œuvre nette n'excède pas 150 m2.
- Les constructions nouvelles à destination de bureau à condition que la surface de plancher hors œuvre nette n'excède pas 150 m2.
- Les constructions nouvelles à destination d'entrepôt à condition que la surface de plancher hors œuvre nette n'excède pas 200 m2.
- Les constructions à destination d'artisanat à condition que les besoins en infrastructures de voirie et de réseaux divers ne soient pas augmentés de façon significative.
- Les installations classées soumises à déclaration à condition qu'elles soient directement liées aux destinations autorisées dans la zone.
- Les aires de jeux et de sports ouvertes au public et les affouillements et exhaussement de sol, s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

ARTICLE UA 3 – DESSERTE ET ACCES

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères, répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé.

Les voies en impasse seront aménagées de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale, elles devront permettre les manœuvres de retournement des véhicules.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques l'accès sur celle(s) de ces voies qui présenterai(en)t une gêne ou un risque pour la circulation sera interdit.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**1 – Alimentation en eau potable**

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

2 – Assainissement

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques. Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par les eaux usées ; l'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues.

Les réseaux de collecte des eaux usées domestiques et des eaux usées non domestiques seront distincts jusqu'aux boîtes de branchement en limite d'emprise.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (art. 640 et 641 du Code Civil).

Les eaux pluviales devront être traitées sur le terrain propre à l'opération.

Le projet devra prendre en compte les mesures qui s'imposent pour assurer l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière. Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou au titre du code l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

3 - Téléphone – Electricité – collecte sélective

Le raccordement des constructions aux réseaux de télécommunication (téléphone, câble...) et d'énergie (électricité, gaz...) devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public, toutes les fois où cela sera possible.

Les constructions nouvelles doivent disposer d'un emplacement adapté à la collecte sélective des ordures ménagères.

ARTICLE UA 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**Cas général :**

Les constructions principales doivent être implantées à l'alignement, toutefois ces constructions peuvent être implantées en retrait de l'alignement avec un minimum de 1 m, à condition que la clôture implantée à l'alignement soit constituée :

- soit d'un mur de clôture plein en maçonnerie d'une hauteur maximum de 2 mètres,
- soit d'un muret en maçonnerie surmonté de grille à barreaudage vertical.

Cas particuliers :

- Les murs de clôture existants repérés au document graphique N°4.2, en application de l'article L.123-1 7° du code de l'urbanisme, doivent être préservés ou refaits à l'identique. Cependant ils peuvent être percés en partie pour la réalisation d'un accès piéton ou automobile, toutefois la partie du mur détruite devra être réduite à son minimum. Ils peuvent être remplacés en tout ou partie par une construction à l'alignement.

- Le long des lignes légendées « linéaire d'implantation à l'alignement » localisées aux documents graphiques N°4.2:

- Les constructions existantes implantées à l'alignement doivent être maintenues ou remplacées par des constructions implantées à l'alignement.
- Les constructions nouvelles peuvent être implantées en retrait de l'alignement à condition qu'il existe déjà une construction implantée à l'alignement.

- Dans la bande de constructibilité de 30 m de profondeur, les constructions nouvelles doivent être implantées à l'intérieure de celles-ci, seules les constructions annexes qui ne sont affectées ni à l'habitation, ni à une activité artisanale, commerciale ou professionnelle et dont la hauteur totale n'excède pas 3.50 mètres et les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U. peuvent s'implanter au delà de la bande de constructibilité. (voir document graphique du PLU n°4.2)

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

Les constructions peuvent être implantées, soit sur les deux limites séparatives aboutissant sur la voie de desserte, soit sur une des deux limites séparatives aboutissant sur la voie de desserte.

Les constructions annexes peuvent être implantées sur l'ensemble des limites séparatives.

Lorsque la construction est implantée sur un terrain dont la largeur de parcelle est supérieure à 18 m, les constructions peuvent être implantées en retrait des deux limites séparatives aboutissant sur la voie de desserte

En cas de retrait, celui-ci sera au moins égal à :

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

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

La distance entre deux constructions à usage d'habitation non contiguës situées sur une même propriété doit être au moins égale à 4 mètres.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 50% de la superficie de l'unité foncière.

Il n'est pas fixé de règle pour :

Pour l'aménagement ou la réhabilitation d'une construction existante.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage, acrotère), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. Pour les terrains en pente, la hauteur est comptée au milieu de chacune des façades de la construction..

La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 10 mètres.

La hauteur de l'extension d'une construction peut être égale au maximum à la hauteur de la construction qu'elle étend.

Il n'est pas fixé de règle pour :

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au

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

Il est recommandé d'utiliser des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques des constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Il est recommandé d'utiliser des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques des constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Les toitures

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Ils seront composés d'éléments à un ou deux versants dont la pente sera comprise entre 35° et 45°.

Les toitures à pentes des constructions principales seront recouvertes par de la tuile plate petit moule de ton vieilli ou par de l'ardoise.

Pour les annexes, il devra être fait usage de matériaux d'aspect et de couleur en harmonie avec ceux de la construction principale et des constructions avoisinantes.

Ces règles ne s'appliquent pas aux structures vitrées telles que vérandas, serres. Cependant ces structures vitrées doivent respecter l'harmonie des volumes et l'architecture de la construction dont elles constituent l'extension ou l'annexe.

Parements extérieurs

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

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.

La couleur « blanc pur » est interdite.

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

Les imitations de matériaux, telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres, sont interdites. Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Les clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

Les clôtures sur la voie publique seront constituées :

- soit d'un mur de clôture plein en maçonnerie d'une hauteur maximum de 2 mètres,
- soit d'un muret en maçonnerie surmonté de grille à barreaudage vertical.

Les éléments de paysage :

Pour les constructions répertoriées comme éléments de paysage au titre de l'article L 123-1.7° du code de l'urbanisme, toute modification, notamment démolition partielle ou totale est soumise à déclaration. Celle-ci pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières et notamment à une reconstruction à l'identique.

Les murs de clôture existants repérés au document graphique N°4.2, en application de l'article L.123-1 7° du code de l'urbanisme, doivent être préservés ou refaits à l'identique. Cependant ils peuvent être percés en partie pour la réalisation d'un accès piéton ou automobile, toutefois la partie du mur détruite devra être réduite à son minimum. Ils peuvent être remplacés en tout ou partie par une construction à l'alignement.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT

1 - Principes

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

Des emplacements réservés au stationnement des vélos doivent être prévus.

2 - Nombre d'emplacements pour les véhicules automobiles

Construction à usage d'habitat

2 places de stationnement par logement doivent être aménagées excepté pour les studios pour lesquels une seule place sera demandée.

Pour l'aménagement des constructions existantes et pour les logements aidés par l'Etat il ne sera pas exigé de place de stationnement.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

CHAPITRE II - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UB

PRESENTATION DE LA ZONE

La zone UB recouvre une urbanisation à dominante d'habitat qui s'est constituée au cours des 40 dernières années. Elle se situe, en grande partie, de part et d'autre de la route de Montereau. Son paysage est celui de l'habitat discontinu avec des implantations de maisons individuelles en recul par rapport à l'alignement et souvent en recul par rapport aux limites séparatives, l'emprise des constructions y est faible et le parcellaire de grande taille.

Cette zone présente encore une réceptivité importante par la présence de parcelles non bâties au sein du tissu urbain.

La zone UB est divisée en trois secteurs.

RAPPELS

- . Les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié et localisé sur le document graphique au titre de l'article L.123-1.7° du Code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable (article R. 421-23 h du Code de l'Urbanisme).
- . Dans les secteurs délimités au titre de l'arrêté préfectoral du 24/12/1999 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit, les constructions nouvelles doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs.
- . Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, conformément à l'article L.311-1 du Code forestier.
- . Les Espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du code de l'urbanisme.
- . Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation et les défrichements sont interdits dans les Espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme et figurant comme tels au document graphique.

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions à destination industrielle.
- Les constructions à destination agricole ou forestière.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes.
- L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs.
- Le stationnement des caravanes isolées.
- Les dépôts de véhicules à l'air libre et les garages collectifs de caravanes.

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

Sont autorisés sous condition :

- Les constructions nouvelles à destination de commerce à condition que la surface de plancher hors œuvre nette n'excède pas 250 m2.
- Les constructions nouvelles à destination de bureau à condition que la surface de plancher hors œuvre nette n'excède pas 150 m2.
- Les constructions nouvelles à destination d'entrepôt à condition que la surface de plancher hors œuvre nette n'excède pas 200 m2.
- Les constructions à destination d'artisanat à condition que les besoins en infrastructures de voirie et de réseaux divers ne soient pas augmentés de façon significative.
- Les installations classées soumises à déclaration à condition qu'elles soient directement liées aux destinations autorisées dans la zone.
- Les aires de jeux et de sports ouvertes au public et les affouillements et exhaussement de sol, s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

ARTICLE UB 3 – DESSERTE ET ACCES**Dans l'ensemble de la zone :**

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies en impasse seront aménagées de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale, elles devront permettre les manœuvres de retournement des véhicules.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques l'accès sur celle(s) de ces voies qui présenterai(en)t une gêne ou un risque pour la circulation sera interdit.

Dans le secteur UBa:

Les accès aux zones AUe et 1AUf doivent être tracés, conçus et aménagés en compatibilité avec les orientations particulières d'aménagement (voir document N°3 du P.L.U.).

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**1 – Alimentation en eau potable**

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

2 – Assainissement

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques.

Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par les eaux usées ; l'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues.

Les réseaux de collecte des eaux usées domestiques et des eaux usées non domestiques seront distincts jusqu'aux boîtes de branchement en limite d'emprise.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (art. 640 et 641 du Code Civil).

Les eaux pluviales devront être traitées sur le terrain propre à l'opération.

Le projet devra prendre en compte les mesures qui s'imposent pour assurer l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière. Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou au titre du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

3 - Téléphone – Electricité – collecte sélective

Le raccordement des constructions aux réseaux de télécommunication (téléphone, câble...) et d'énergie (électricité, gaz...) devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public, toutes les fois où cela sera possible.

Les constructions nouvelles doivent disposer d'un emplacement adapté à la collecte sélective des ordures ménagères.

ARTICLE UB 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

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

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit en retrait avec un minimum de 1 mètre par rapport à l'alignement actuel ou prévu.

ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES*

Les constructions peuvent être implantées, soit sur les deux limites séparatives aboutissant sur la voie de desserte, soit sur une des deux limites séparatives aboutissant sur la voie de desserte, soit en retrait de celles-ci.

En cas de retrait, celui-ci sera au moins égal à :

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

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

La distance entre deux constructions à usage d'habitation non contiguës situées sur une même propriété doit être au moins égale à 8 mètres.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**Dans le secteur UBa:**

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 30% de la superficie de la propriété.

Dans le secteur UBb :

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 15% de la superficie de la propriété.

Dans le secteur UBc :

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 50% de la superficie de la propriété.

Il n'est pas fixé de règle :

Pour l'aménagement ou la réhabilitation d'une construction existante.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

Pour les terrains en pente, la hauteur est comptée au milieu de chacune des façades de la construction.

Dans les secteurs UBa et UBb :

La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 10 mètres.

Dans le secteur UBc :

La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 7 mètres.

La hauteur de l'extension d'une construction peut être égale au maximum à la hauteur de la construction qu'elle étend.

Il n'est pas fixé de règle pour :

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu' à la conservation des perspectives monumentales.

Il est recommandé d'utiliser des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques des constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Les toitures**Dans les secteurs UBa et UBb :**

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

Ils seront composés d'éléments à un ou deux versants dont la pente sera comprise entre 35° et 45°.

Les toitures à pentes des constructions principales seront recouvertes par de la tuile plate petit moule de ton vieilli ou par de l'ardoise.

Pour les annexes, il devra être fait usage de matériaux d'aspect et de couleur en harmonie avec ceux de la construction principale et des constructions avoisinantes.

Ces règles ne s'appliquent pas aux structures vitrées telles que vérandas, serres. Cependant ces structures vitrées doivent respecter l'harmonie des volumes et l'architecture de la construction dont elles constituent l'extension ou l'annexe.

Dans le secteur UBc :

En cas de construction nouvelle, la toiture est une toiture-terrasse, excepté pour les annexes.

Pour les constructions existantes, les toitures-terrasse existantes doivent être réhabilitées ou remplacées par une toiture dont le faîtage ne dépasse pas l'acrotère.

Pour les annexes, il devra être fait usage de matériaux d'aspect et de couleur en harmonie avec ceux de la construction principale et des constructions avoisinantes.

Ces règles ne s'appliquent pas aux structures vitrées telles que vérandas, serres. Cependant ces structures vitrées doivent respecter l'harmonie des volumes et l'architecture de la construction dont elles constituent l'extension ou l'annexe.

Parements extérieurs

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

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.

La couleur « blanc pur » est interdite.

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

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

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

En outre dans le secteur UBc :

Les couleurs des murs de façade doivent être claires.

Les couleurs des menuiseries doivent être foncées.

Les clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

Dans les secteurs UBa et UBb :

Les clôtures sur la voie publique seront constituées :

- soit d'un mur de clôture plein en maçonnerie d'une hauteur maximum de 2 mètres,
- soit d'un muret en maçonnerie surmonté de grille à barreaudage vertical ou de lisses horizontales ou de claustras,
- soit d'un grillage doublé d'une haie ou support de plantes grimpantes.

Dans le secteur UBc :

Les clôtures sur la voie publique seront constituées d'un muret et de lisses horizontales, l'ensemble d'une hauteur maximum de 1 mètre.

La composition des façades**Dans le secteur UBc :**

Pour les façades sur rue la forme et le rythme des percements d'origine doivent être conservés.

Pour les façades sur jardin, des portes-fenêtres peuvent être créées.

Les extensions des constructions sont en continuité de la façade sur jardin. Les extensions côté façade sur rue ne sont pas admises.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT**1 - Principes**

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

Des emplacements réservés au stationnement des vélos doivent être prévus.

2 - Nombre d'emplacements pour les véhicules automobilesConstruction à usage d'habitat collectif

2 places de stationnement par logement doivent être aménagées, excepté pour les logements locatifs aidés par l'Etat et les studios pour lesquels une seule place sera demandée par logement.

Construction à usage d'habitat individuel

2 places de stationnement par logement doivent être aménagées, excepté pour les logements locatifs aidés par l'Etat pour lesquels une seule place sera demandée.

Etablissements à usage artisanal

Une surface au moins égale à 40 % de la surface développée de plancher hors oeuvre nette de la construction sera affectée au stationnement.

Construction à usage de commerces, de bureaux

Une surface au moins égale à 60% de la surface développée hors oeuvre nette de la construction sera affectée au stationnement.

Construction à usage d'hébergement hôtelier

1 place de stationnement par chambre doit être aménagée.

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

Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipements, 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...).

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

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**Dans l'ensemble de la zone :**

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

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.

Dans le secteur UBa:

Les plantations doivent être réalisées en compatibilité avec les orientations particulières d'aménagement (voir document N°3 du P.L.U.).

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

CHAPITRE III - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UL

PRESENTATION DE LA ZONE

La zone UL accueille les équipements collectifs à vocation d'enseignement, de culture, de loisirs, de sports (groupe scolaire et salle polyvalente). Cette vocation est confirmée et sa délimitation englobe les bâtiments et des terrains propriété de la commune.

RAPPELS

- . Les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié et localisé sur le document graphique au titre de l'article L.123-1.7° du Code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable (article R. 421-23 h du Code de l'Urbanisme).
- . Dans les secteurs délimités au titre de l'arrêté préfectoral du 24/12/1999 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit, les constructions nouvelles doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs.
- . Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, conformément à l'article L.311-1 du Code forestier.
- . Les Espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du code de l'urbanisme.
- . Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation et les défrichements sont interdits dans les Espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme et figurant comme tels au document graphique.

REGLEMENT

ARTICLE UL 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**Sont interdits :**

- Les constructions à destination d'habitation à l'exception de celles qui sont autorisées à l'article UL2.
- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier.
- Les constructions à destination d'artisanat.
- Les constructions à destination de commerce.
- Les constructions à destination de bureau.
- Les constructions à destination d'entrepôts.
- Les constructions à destination industrielle.
- Les constructions à destination agricole ou forestière.

- L'ouverture et l'exploitation des carrières.

- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes.

- L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs.

- Le stationnement des caravanes isolées.

- Les dépôts de véhicules à l'air libre et les garages collectifs de caravanes.

ARTICLE UL 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**Sont autorisés sous condition :**

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes si elles sont destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des constructions et installations autorisées dans la zone.

- Les aires de jeux et de sports ouvertes au public et les affouillements et exhaussement de sol, s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

ARTICLE UL 3 – DESSERTE ET ACCES

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères, répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé.

Les voies en impasse seront aménagées de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale, elles devront permettre les manœuvres de retournement des véhicules.

ARTICLE UL 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**1 – Alimentation en eau potable**

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

2 – Assainissement

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques. Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par les eaux usées ; l'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues.

Les réseaux de collecte des eaux usées domestiques et des eaux usées non domestiques seront distincts jusqu'aux boîtes de branchement en limite d'emprise.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (art. 640 et 641 du Code Civil).

Les eaux pluviales devront être traitées sur le terrain propre à l'opération.

Le projet devra prendre en compte les mesures qui s'imposent pour assurer l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière. Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3 - Téléphone – Electricité – collecte sélective

Le raccordement des constructions aux réseaux de télécommunication (téléphone, câble...) et d'énergie (électricité, gaz...) devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public, toutes les fois où cela sera possible.

Les constructions nouvelles doivent disposer d'un emplacement adapté à la collecte sélective des ordures ménagères.

ARTICLE UL 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

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

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit en retrait avec un minimum de 1 mètre par rapport à l'alignement actuel ou prévu.

ARTICLE UL 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées, soit sur une ou des limites séparatives ou en retrait de celles-ci.

En cas de retrait, celui-ci sera au moins égal à 4 mètres.

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

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UL 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 50% de la superficie de l'unité foncière.

ARTICLE UL 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage, acrotère), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. Pour les terrains en pente, la hauteur est comptée au milieu de chacune des façades de la construction..

La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 12 mètres.

La hauteur de l'extension d'une construction peut être égale au maximum à la hauteur de la construction qu'elle étend.

ARTICLE UL 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu' à la conservation des perspectives monumentales.

Il est recommandé d'utiliser des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques des constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

ARTICLE UL 12 - STATIONNEMENT

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

Des emplacements réservés au stationnement des vélos doivent être prévus.

ARTICLE UL 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

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.

Les éléments de paysage :

Pour les espaces boisés répertoriés comme éléments de paysage au titre de l'article L. 123-1.7° du Code de l'Urbanisme, toute modification des lieux, notamment les coupes et abattages d'arbres ainsi que les mouvements de sols ou les changements apportés au traitement des espaces extérieurs sont soumis à déclaration au titre des installations et travaux divers. Cette autorisation pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les modifications envisagées sont de nature à compromettre la qualité paysagère de ces espaces.

ARTICLE UL 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

CHAPITRE IV - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UX

PRESENTATION DE LA ZONE

La zone UX recouvre les secteurs d'activités existantes sur la commune qu'il convient de pérenniser, elle est divisée en deux secteurs :

Le secteur UXa correspond à l'entreprise Friatec, cette zone est agrandie afin de donner des possibilités de développement à l'entreprise.

Le secteur UXb correspond aux activités liées à l'autoroute A6, elle abrite une station service, un hôtel et des aires de parkings.

Le secteur UXb est concerné par :

- la bande de 50 m de protection des lisières des massifs boisés dans laquelle toute nouvelle urbanisation est interdite.

RAPPELS

. Les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié et localisé sur le document graphique au titre de l'article L.123-1.7° du Code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable (article R. 421-23 h du Code de l'Urbanisme).

. Dans les secteurs délimités au titre de l'arrêté préfectoral du 24/12/1999 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit, les constructions nouvelles doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs.

. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, conformément à l'article L.311-1 du Code forestier.

. Les Espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du code de l'urbanisme.

. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation et les défrichements sont interdits dans les Espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme et figurant comme tels au document graphique.

REGLEMENT

ARTICLE UX 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans la bande de 50 m de protection des lisières des massifs boisés, toute nouvelle urbanisation est interdite, à l'exception des extensions autorisées à l'article UX2.

Sont interdits :**Dans l'ensemble de la zone :**

- Les constructions à destination d'habitation à l'exception de celles qui sont autorisées à l'article UX2.
- Les constructions à destination agricole ou forestière.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes.
- L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs.
- Le stationnement des caravanes isolées.
- Les dépôts de véhicules à l'air libre et les garages collectifs de caravanes.

Dans le secteur UXa :

- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier.

Dans le secteur UXb :

- Les constructions à destination d'artisanat.
- Les constructions à destination de bureau.
- Les constructions à destination d'entrepôt.
- Les constructions à destination industrielle.

ARTICLE UX 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**Sont autorisés sous condition :**

Dans la bande de 50 m de protection des lisières des massifs boisés, les extensions limitées des constructions existantes.

Dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes si elles sont destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des constructions et installations autorisées dans la zone.

- Les aires de jeux et de sports ouvertes au public et les affouillements et exhaussement de sol, s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

Dans le secteur UXa :

- Les installations classées soumises à déclaration préalable à condition qu'elles soient directement liées aux destinations autorisées dans la zone.

Dans le secteur UXb :

- Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation préalable à condition qu'elles soient directement liées aux destinations autorisées dans la zone.

ARTICLE UX 3 – DESSERTE ET ACCES

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères, répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé.

Les voies en impasse seront aménagées de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale, elles devront permettre les manœuvres de retournement des véhicules.

Aucun accès n'est autorisé à partir du Chemin d'exploitation n°26, l'accès à la zone UXa doit s'effectuer depuis la RD403.

ARTICLE UX 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**1 – Alimentation en eau potable**

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

2 – Assainissement

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques.
Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par les eaux usées ; l'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues.

Les réseaux de collecte des eaux usées domestiques et des eaux usées non domestiques seront distincts jusqu'aux boîtes de branchement en limite d'emprise.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (art. 640 et 641 du Code Civil).

Les eaux pluviales devront être traitées sur le terrain propre à l'opération.

Le projet devra prendre en compte les mesures qui s'imposent pour assurer l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière. Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou au titre du code l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

Les eaux issues des voiries et des aires de stationnement d'une capacité supérieure à 20 places de véhicules légers ou 10 places de véhicules de type poids lourds devront transiter dans un séparateur / débourbeur avant rejet dans le réseau public ou infiltration.

3 - Téléphone – Electricité – collecte sélective

Le raccordement des constructions aux réseaux de télécommunication (téléphone, câble...) et d'énergie (électricité, gaz...) devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public, toutes les fois où cela sera possible.

Les constructions nouvelles doivent disposer d'un emplacement adapté à la collecte sélective des ordures ménagères.

ARTICLE UX 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

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

Dans le secteur UXa :

Les constructions doivent être implantées en retrait avec un minimum de 10 mètres par rapport à l'alignement actuel ou prévu.

Dans le secteur UXb :

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit en retrait avec un minimum de 1 mètre par rapport à l'alignement actuel ou prévu.

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

Dans le secteur UXa :

les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 20 mètres le long des limites est, ouest et nord.

Le long des autres limites, les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 5 mètres.

Dans le secteur UXb :

les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 20 mètres excepté le long de la limite communale où aucun retrait n'est exigé.

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

La distance entre deux constructions non contiguës situées sur une même propriété doit être au moins égale à 8 mètres.

ARTICLE UX 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur UXa :

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 50% de la superficie de l'unité foncière.

ARTICLE UX 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur UXa :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage, acrotère), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. Pour les terrains en pente, la hauteur est comptée au milieu de chacune des façades de la construction..

La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 12 mètres.

La hauteur de l'extension d'une construction peut être égale au maximum à la hauteur de la construction qu'elle étend.

ARTICLE UX 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au

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

Il est recommandé d'utiliser des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques des constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Parements extérieurs

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

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.

La couleur « blanc pur » est interdite.

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

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

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

Les clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

Dans le secteur UXa :

Les clôtures seront constituées d'un grillage doublé d'une haie ou support de plantes grimpantes d'une hauteur maximum de 2 mètres.

ARTICLE UX 12 - STATIONNEMENT

1 - Principes

Dans l'ensemble de la zone :

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

Des emplacements réservés au stationnement des vélos doivent être prévus.

Dans le secteur UXa :

Les aires de stationnement et d'évolution des véhicules doivent être implantées en retrait de 10 mètres minimum par rapport aux limites du secteur.

Dans le secteur UXb :

Les aires de stationnement et d'évolution des véhicules doivent être implantées en retrait de 10 mètres minimum par rapport aux limites du secteur, excepté le long de la limite communale le long de laquelle aucun retrait n'est exigé.

2 - Nombre d'emplacements pour les véhicules automobiles

Etablissements à usage artisanal, industriel, d'entrepôt :

Une surface au moins égale à 40 % de la surface développée de plancher hors oeuvre nette de la construction sera affectée au stationnement.

Construction à usage de commerces, de bureaux :

Une surface au moins égale à 60% de la surface développée hors oeuvre nette de la construction sera affectée au stationnement.

Construction à usage d'hébergement hôtelier :

1 place de stationnement par chambre doit être aménagée.

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

Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipements, 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...).

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

ARTICLE UX 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les marges de recul par rapport aux limites des secteurs des aires de stationnement et d'évolution des véhicules, prescrites à l'article UX 12, doivent être plantées d'arbres de haute tige à raison d'un arbre pour 200 m².

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

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.

ARTICLE UX 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Dans le secteur UXa :

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0.60.

Dans le secteur UXb :

Il n'est pas fixé de règle.

**TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A
URBANISER**

CHAPITRE I - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE AU SECTEURS AUa, AUb et AUc

PRESENTATION DE LA ZONE

C'est un secteur à caractère naturel destiné à être ouvert à l'urbanisation.
La zone AU recouvre les secteurs de développement de la commune.

Elle est divisée en 2 fois 3 secteurs :

Les secteurs AUa, AUb et AUc sont à vocation d'activités, il s'agit de terrains situés le long de l'autoroute A6, de part et d'autre de la RD 403. Ces 3 secteurs sont destinés à accueillir des entreprises artisanales, industrielles, de services ou commerciales et des constructions à destination d'hébergement hôtelier.

Le secteur AUc est divisé en deux sous-secteurs AUc1 et AUc2, ce dernier étant destiné à la relocalisation de l'entreprise de reconditionnement de camions implantée illégalement en entrée du village dans la zone agricole. Ce sous-secteur possède une faible constructibilité adaptée à ce type d'entreprise qui nécessite peu de bâtiment.

Ces trois secteurs font l'objet de la ZAC de la Pierre Levée créée le 22 juin 2005 et dont le dossier de réalisation a été approuvé par le conseil municipal le 08/12/06.

La desserte des terrains se fera pour les secteurs situés au nord de la RD 403 (AUa et AUb) depuis la RD 240 par un ouvrage de sécurité. Pour les terrains situés au sud de la RD 403 (AUc) la desserte se fera par une nouvelle voie qui reliera le rond-point de la RD 403 à la rue de la Barauderie. L'accord préalable du gestionnaire de la voirie devra être obtenu.

Les secteurs AUd, AUe et 1AUf sont à vocation d'habitat et font l'objet du chapitre II du titre III.
Le secteur 2AUf est à vocation d'habitat et fait l'objet du chapitre III du titre III.

RAPPELS

- . Les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié et localisé sur le document graphique au titre de l'article L.123-1.7° du Code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable (article R. 421-23 h du Code de l'Urbanisme).
- . Dans les secteurs délimités au titre de l'arrêté préfectoral du 24/12/1999 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit, les constructions nouvelles doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs.
- . Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, conformément à l'article L.311-1 du Code forestier.
- . Les Espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du code de l'urbanisme.
- . Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation et les défrichements sont interdits dans les Espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme et figurant comme tels au document graphique.

REGLEMENT**ARTICLE AUa, AUb, AUc 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Dans la bande de 50 m de protection des lisières des massifs boisés, toute nouvelle urbanisation est interdite.

Sont interdits :

- Les constructions à destination d'habitation à l'exception de celles qui sont autorisées à l'article AU2.
- Les constructions à destination agricole ou forestière.
- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier à l'exception de celles qui sont autorisées à l'article AU2.

- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes.

- L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs.

- Le stationnement des caravanes isolées.

- Les dépôts de véhicules à l'air libre et les garages collectifs de caravanes.

ARTICLE AUa, AUb, AUc 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**Sont autorisés sous condition :**

Les lotissements au sens de l'article L 442-1 du code de l'urbanisme à condition que l'opération concerne :

- pour le secteur AUa, un terrain d'un seul tenant d'une superficie au moins égale à 1 hectare,
- pour les secteurs AUb et AUc, un terrain d'un seul tenant d'une superficie au moins égale à 5 hectares.

- Les constructions à destination de commerce.
- Les constructions à destination de bureau.
- Les constructions à destination d'artisanat.
- Les constructions à destination industrielle.
- Les constructions à destination d'entrepôt.
- Les constructions à destination d'habitation à condition d'être liées et nécessaires au fonctionnement des activités exercées dans la zone et sous réserve qu'elles soient intégrées au bâtiment d'activités.

- Les aires de jeux et de sports ouvertes au public et les affouillements et exhaussement de sol, s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

Dans les secteurs AUa et AUc1 :

- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier.

ARTICLE AUa, AUb, AUc. 3 – DESSERTE ET ACCES

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères, répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé.

Accès

Les accès directs sur la RD 403 et la RD 240 sont interdits.

Pour le secteur AUc l'accès se fera par la voie nouvelle reliant la RD 403 à la rue de la Barauderie prévue au document n°3 du PLU Orientations particulières d'aménagement.

L'accord préalable du gestionnaire de la voirie devra être obtenu.

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

Desserte

Les voies nouvelles ouvertes au public, doivent avoir une emprise minimum de 8 mètres.

Les voies nouvelles doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons.

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte celles-ci doivent être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que tous les types de véhicules utilitaires puissent faire demi-tour (particulièrement les véhicules de défense incendie et de collecte des déchets).

ARTICLE AUa, AUb, AUc. 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**1 – Alimentation en eau potable**

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

2 – Assainissement

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques.

Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par les eaux usées ; l'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues.

Les réseaux de collecte des eaux usées domestiques et des eaux usées non domestiques seront distincts jusqu'aux boîtes de branchement en limite d'emprise.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (art. 640 et 641 du Code Civil).

Les eaux pluviales doivent être traitées sur l'unité foncière.

Le projet devra prendre en compte les mesures qui s'imposent pour assurer l'infiltration ou l'évacuation des eaux pluviales. Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou au titre du code l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

3 - Téléphone – Electricité – collecte sélective

Le raccordement des constructions aux réseaux de télécommunication (téléphone, câble...) et d'énergie (électricité, gaz...) devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public, toutes les fois où cela sera possible.

Les constructions nouvelles doivent disposer d'un emplacement adapté à la collecte sélective des ordures ménagères.

ARTICLE AUa, AUb, AUc. 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE AUa, AUb, AUc. 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions seront implantées en compatibilité avec les orientations particulières d'aménagement (voir document N°3 du P.L.U.).

Le long des voies publiques, autres que la RD 240, la RD 403, l'A6 et le chemin de la Barauderie, les constructions seront implantées à une distance minimale de 5 m. Ces marges de recul seront paysagées en compatibilité avec les orientations particulières d'aménagement (voir document N°3 du P.L.U.).

ARTICLE AUa, AUb, AUc 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées en retrait de 5 m minimum par rapport aux limites séparatives.

En limite nord du secteur AUa, les constructions doivent s'implanter au minimum à 10 m de la limite de propriété.

ARTICLE AUa, AUb, AUc 8 – IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Lorsque deux constructions implantées sur une même parcelle ne sont pas contiguës, elles doivent respecter une marge de recul minimale de 5 m.

Cette distance est portée à 8 m s'il existe des baies assurant l'éclairage de locaux d'habitation ou de bureau.

ARTICLE AUa, AUb, AUc. 9- EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 50% de la superficie de l'unité foncière.

ARTICLE AUa, AUb, AUc. 10- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur AUc :

La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 15 mètres.

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

Dans les secteurs AUa et AUb:

La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à

- 12 mètres maximum en zone AUa ;
- 24 mètres maximum et dans la limite d'un tiers de leur emprise au sol en zone AUb

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel moyen sur l'ensemble de l'unité foncière, jusqu'au point le plus élevé du bâtiment.

ARTICLE AUa, AUb, AUc. 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu' à la conservation des perspectives monumentales.

Il est exigé d'utiliser des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques des constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Les parements des façades doivent être réalisés soit :

- en tôles ou plaques métalliques thermolaquées en usine
- en bardage bois
- en béton architectonique
- en brique ou parements de terre cuite.

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

En rive de l'autoroute A6, l'utilisation de matériaux ou revêtements potentiellement réfléchissants sera interdite.

Toitures

Les toitures des constructions devront être plate ou à faible pente, et ne pas dépasser 10°.

Clôtures

La hauteur totale de la clôture n'excédera pas 2m.

Les clôtures seront réalisées en grillage thermolaqué de couleur verte majoritairement doublé d'une haie. Le long de la RD 240 et de la voie nouvelle reliant la RD 403 à la rue de la Barauderie, la clôture sera implantée derrière la haie plantée, afin que depuis la voie publique, la haie soit vue en premier plan.

Les terrains seront entièrement clôturés, tant sur l'alignement des voies que sur les limites séparatives. La clôture sera majoritairement doublée de plantations.

L'accès aux clôtures devra être garanti au concessionnaire de l'autoroute A6 pour qu'il puisse effectuer des travaux de réparation et/ou d'entretien.

Dispositions diverses

Les citernes à gaz ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles des voies publiques. Toutefois, en cas d'impossibilité technique, si ces installations sont visibles depuis les voies publiques, elles devront être dissimulées derrière des écrans constitués de végétaux, ou construits dans les mêmes matériaux que les bâtiments quand elles y sont accolées.

ARTICLE AUa, AUb, AUc. 12 - STATIONNEMENT

1 - Principes

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

Chaque emplacement de véhicule automobile doit présenter une accessibilité satisfaisante. Une surface moyenne de 25 m² par emplacement, dégagement compris sera prévue.

Les aires de stationnement et d'évolution des véhicules doivent être implantées en compatibilité avec les orientations particulières d'aménagement (voir document N°3 du P.L.U.).

Des emplacements réservés au stationnement des vélos doivent être prévus.

2 - Nombre d'emplacements pour les véhicules automobiles

2 – Nombre d'emplacements

Le nombre d'emplacements à réaliser par catégorie de construction est le suivant :

Constructions à usage de bureaux :

Une surface au moins égale à 60% de la surface développée hors œuvre nette de la construction sera affectée au stationnement.

Construction à usage d'entrepôt :

Il sera créé 1 place de stationnement pour 200 m² de surface de plancher d'entrepôt, jusqu'à 20.000m² de surface de plancher, au-delà il sera créé 1 place de stationnement pour 400 m² de surface de plancher supplémentaire.

Constructions à usage d'activités artisanales, industrielles :

Une surface au moins égale à 40 % de la surface développée de plancher hors œuvre nette de la construction sera affectée au stationnement.

Construction à usage commercial :

Il sera créé, au minimum, 4 places par tranche de 100 mètres carrés de surface de plancher hors œuvre nette de la construction.

Construction à usage d'hébergement hôtelier

1 place de stationnement par chambre doit être aménagée.

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

ARTICLE AUa, AUb, AUc. 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Une superficie au moins égale à 20% de la surface totale du terrain doit être plantée ou recevoir un aménagement paysager végétal. Les marges libres par rapport à l'alignement sont à traiter en priorité.

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

Les installations nuisantes et les dépôts à ciel ouvert seront masqués par des plantations à feuillage persistant.

Les marges de recul doivent être plantées en compatibilité avec les orientations particulières d'aménagement (voir document N°3 du P.L.U.).

En secteurs AUa et AUb, des aménagements paysagers devront être effectués le long des axes de communication afin d'assurer une bonne intégration des bâtiments dans l'environnement.

Les espèces exotiques envahissantes sont interdites.

CHAPITRE II - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE AU SECTEURS AUd, AUe et 1AUf

PRESENTATION DE LA ZONE

C'est un secteur à caractère naturel destiné à être ouvert à l'urbanisation.
La zone AU recouvre les secteurs de développement de la commune.

Elle est divisée en 2 fois 3 secteurs :

Les secteurs AUa, AUb et AUc sont à vocation d'activités et font l'objet du chapitre I du titre III.

Les secteurs AUd, AUe et AUf sont à vocation d'habitat.

Le secteur AUd correspond au lieu-dit Le petit Chatelet, il est destiné à recevoir principalement de l'habitat. Il est en continuité d'une opération d'ensemble récemment réalisée qu'il complétera.

Le secteur AUe correspond à un ensemble de terrains desservi par le chemin de la vallée et la ruelle des Morts, il est destiné à recevoir principalement de l'habitat.

Le secteur AUf est divisé en deux sous-secteurs **1AUf** et **2AUf**.

Le secteur 1AUf correspond à un ensemble de terrains desservi par la rue de la Barauderie et la route de Montereau, il est destiné à recevoir principalement de l'habitat et à être ouvert à l'urbanisation à court terme, il est pourvu d'un règlement complet dans le présent chapitre.

Il est complété par un secteur **2AUf** destiné à être ouvert à l'urbanisation à moyen/long terme qui est pourvu d'un règlement strict qui fait l'objet du chapitre III du titre III. Son ouverture à l'urbanisation nécessitera une modification du PLU.

RAPPELS

- . Les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié et localisé sur le document graphique au titre de l'article L.123-1.7° du Code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable (article R. 421-23 h du Code de l'Urbanisme).
- . Dans les secteurs délimités au titre de l'arrêté préfectoral du 24/12/1999 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit, les constructions nouvelles doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs.
- . Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, conformément à l'article L.311-1 du Code forestier.
- . Les Espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du code de l'urbanisme.
- . Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation et les défrichements sont interdits dans les Espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme et figurant comme tels au document graphique.

REGLEMENT

ARTICLE AUd, AUe, 1AUf. 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**Sont interdits :**

- Les constructions à destination agricole ou forestière.
- Les constructions à destination d'entrepôts.
- Les constructions à destination industrielle.
- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes.
- L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs.
- Le stationnement des caravanes isolées.
- Les dépôts de véhicules à l'air libre et les garages collectifs de caravanes.

ARTICLE AUd, AUe, 1AUf. 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**Sont autorisés sous condition :****Dans les secteurs AUd et 1AUf :**

Les destinations suivantes sont autorisées à condition que les constructions s'intègrent dans une opération d'aménagement d'ensemble concernant la totalité du secteur.

Dans le secteur AUe :

Les destinations suivantes sont autorisées à condition que les constructions s'intègrent dans une opération d'aménagement d'ensemble concernant une superficie de terrain d'un seul tenant au moins égale à 1.7hectares.

Destinations :

- Les constructions à destination d'habitation.
- Les constructions à destination de commerce à condition que la surface de plancher hors œuvre nette n'excède pas 150 m².
- Les constructions à destination de bureau à condition que la surface de plancher hors œuvre nette n'excède pas 150 m².
- Les constructions à destination d'artisanat à condition que la surface de plancher hors œuvre nette n'excède pas 150 m².
- Les installations classées soumises à déclaration à condition qu'elles soient directement liées aux destinations autorisées dans la zone.
- Les aires de jeux et de sports ouvertes au public et les affouillements et exhaussement de sol, s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

ARTICLE AUd, AUe, 1AUf. 3 – DESSERTE ET ACCES

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères, répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé.

Les voies en impasse seront aménagées de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale, elles devront permettre les manœuvres de retournement des véhicules.

Dans le secteur AUd :

La desserte du secteur se raccordera sur la rue de Préfleury en compatibilité avec les orientations particulières d'aménagement (voir document N°3 du P.L.U.).

Dans le secteur AUe :

Les accès au secteur et les voies à créer doivent être tracés, conçus et aménagés en compatibilité avec les orientations particulières d'aménagement (voir document N°3 du P.L.U.).

L'accord préalable du gestionnaire de la voirie (RD 403) devra être obtenu.

Dans le secteur 1AUf :

Les accès au secteur et les voies à créer doivent être tracés, conçus et aménagés en compatibilité avec les orientations particulières d'aménagement (voir document N°3 du P.L.U.).

L'accord préalable du gestionnaire de la voirie (RD 403) devra être obtenu.

ARTICLE AUd, AUe, 1AUf. 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**1 – Alimentation en eau potable**

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

2 – Assainissement

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques.

Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par les eaux usées ; l'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues.

Les réseaux de collecte des eaux usées domestiques et des eaux usées non domestiques seront distincts jusqu'aux boîtes de branchement en limite d'emprise.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (art. 640 et 641 du Code Civil).

Les eaux pluviales doivent être traitées sur le terrain propre à l'opération.

Le projet devra prendre en compte les mesures qui s'imposent pour assurer l'infiltration des eaux pluviales. Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Toute installation artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou au titre du code l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

3 - Téléphone – Electricité – collecte sélective

Le raccordement des constructions aux réseaux de télécommunication (téléphone, câble...) et d'énergie (électricité, gaz...) devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public, toutes les fois où cela sera possible.

Les constructions nouvelles doivent disposer d'un emplacement adapté à la collecte sélective des ordures ménagères.

ARTICLE AUd, AUe, 1AUf. 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE AUd, AUe, 1AUf. 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**Dans le secteur AUd :**

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit en retrait avec un minimum de 4mètres par rapport à l'alignement actuel ou prévu.

Dans les secteurs AUe et 1AUf :

Les constructions doivent être implantées en dehors des emprises légendées « Aménagement paysager ouvert » et « Plantations forestières à dominante d'arbres caduques » et « Plantations d'alignement » figurant dans les Orientations particulières d'aménagement (voir document N°3 du P.L.U.).

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit en retrait avec un minimum de 1mètre par rapport à l'alignement actuel ou prévu.

Excepté le long des lignes légendées « Bâti continu » où les constructions doivent être implantées en compatibilité avec les Orientations particulières d'aménagement (voir document N°3 du P.L.U.).

ARTICLE AUd, AUe, 1AUf. 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**Dans le secteur AUd :**

Les constructions peuvent être implantées, soit sur les deux limites séparatives aboutissant sur la voie de desserte, soit sur une des deux limites séparatives aboutissant sur la voie de desserte, soit en retrait de celles-ci.

En cas de retrait, celui-ci sera au moins égal à :

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

Dans les secteurs AUe et 1AUf :

Les constructions peuvent être implantées, soit sur les deux limites séparatives aboutissant sur la voie de desserte, soit sur une des deux limites séparatives aboutissant sur la voie de desserte, soit en retrait de celles-ci.

En cas de retrait, celui-ci sera au moins égal à :

- 4 mètres en face de chaque baie assurant l'éclairage de pièces d'habitation ou de travail.
- 2.50 mètres, dans le cas contraire.

Excepté le long des lignes légendées « Bâti continu » où les constructions doivent être implantées en compatibilité avec les Orientations particulières d'aménagement (voir document N°3 du P.L.U.).

ARTICLE AUd, AUe, 1AUf. 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux constructions à usage d'habitation non contiguës situées sur une même propriété doit être au moins égale à 8 mètres.

ARTICLE AUd, AUe, 1AUf. 9- EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**Dans le secteur AUd :**

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 30% de la superficie de l'unité foncière.

Dans le secteur AUe :

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 30% de la superficie de l'unité foncière.

Dans le secteur 1AUf :

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 30% de la superficie de l'unité foncière.

Il n'est pas fixé de règle pour :

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE AUd, AUe, 1AUf. 10- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage, acrotère), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. Pour les terrains en pente, la hauteur est comptée au milieu de chacune des façades de la construction.

La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 10 mètres.

Il n'est pas fixé de règle pour :

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE AUd, AUe, 1AUf. 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu' à la conservation des perspectives monumentales.

Il est recommandé d'utiliser des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques des constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Les toitures

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Ils seront composés d'éléments à un ou deux versants dont la pente sera comprise entre 35° et 45°.

Les toitures à pentes des constructions principales seront recouvertes par de la tuile plate petit moule de ton vieilli ou par de l'ardoise.

Pour les annexes, il devra être fait usage de matériaux d'aspect et de couleur en harmonie avec ceux de la construction principale et des constructions avoisinantes.

Ces règles ne s'appliquent pas aux structures vitrées telles que vérandas, serres. Cependant ces structures vitrées doivent respecter l'harmonie des volumes et l'architecture de la construction dont elles constituent l'extension ou l'annexe.

Ces règles ne s'appliquent pas s'il s'agit d'un projet d'architecture contemporaine ou d'un projet utilisant des technologies énergétiques nouvelles (habitat solaire, architecture bio-climatique...) sous réserve que l'intégration dans l'environnement naturel et le paysage urbain de la construction à réaliser soit étudiée.

Parements extérieurs

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

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.

La couleur « blanc pur » est interdite.

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

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

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

Les clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

Les clôtures sur la voie publique seront constituées :

- soit d'un mur de clôture plein en maçonnerie d'une hauteur maximum de 2 mètres,
- soit d'un muret en maçonnerie surmonté de grille à barreaudage vertical ou de lisses horizontales ou de claustras,
- soit d'un grillage doublé d'une haie ou support de plantes grimpantes.

Dans les secteurs AUe et 1AUf :

Les clôtures le long des emprises légendées « plantations forestières à dominante d'arbres caduques » figurant dans les orientations particulières d'aménagement (voir document N°3 du P.L.U.) seront constituées :

- d'un grillage doublé d'une haie ou support de plantes grimpantes.

ARTICLE AUd, AUe, 1AUf. 12 - STATIONNEMENT

1 - Principes

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

Des emplacements réservés au stationnement des vélos doivent être prévus.

2 - Nombre d'emplacements pour les véhicules automobiles

Construction à usage d'habitat collectif

2 places de stationnement par logement doivent être aménagées, excepté pour les logements locatifs aidés par l'Etat et pour les studios pour lesquels une seule place sera demandée par logement.

Construction à usage d'habitat individuel

2 places de stationnement par logement doivent être aménagées, excepté pour les logements locatifs aidés par l'Etat pour lesquels une seule place sera demandée.

Etablissements à usage artisanal

Une surface au moins égale à 40 % de la surface développée de plancher hors oeuvre nette de la construction sera affectée au stationnement.

Construction à usage de commerces, de bureaux

Une surface au moins égale à 60% de la surface développée hors oeuvre nette de la construction sera affectée au stationnement.

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

Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipements, 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...).

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

ARTICLE AUd, AUe, 1AUf. 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

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.

Les plantations doivent être réalisées en compatibilité avec les orientations particulières d'aménagement (voir document N°3 du P.L.U.).

ARTICLE AUd, AUe, 1AUf. 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Dans le secteur AUd :

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

Dans le secteur AUe :

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

Dans le secteur 1AUf :

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

CHAPITRE III - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE 2AUf

PRESENTATION DE LA ZONE

C'est un secteur à caractère naturel destiné à être ouvert à l'urbanisation à moyen/long terme.

Le secteur 2AUf est à vocation dominante d'habitat.
Il viendra en complément du secteur 1AUf.

Le secteur 2AUf destiné à être ouvert à l'urbanisation à moyen/long terme, est pourvu d'un règlement strict. Son ouverture à l'urbanisation nécessitera une modification du PLU

RAPPELS

- . Les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié et localisé sur le document graphique au titre de l'article L.123-1.7° du Code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable (article R. 421-23 h du Code de l'Urbanisme).
- . Dans les secteurs délimités au titre de l'arrêté préfectoral du 24/12/1999 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit, les constructions nouvelles doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs.
- . Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, conformément à l'article L.311-1 du Code forestier.
- . Les Espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du code de l'urbanisme.
- . Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation et les défrichements sont interdits dans les Espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme et figurant comme tels au document graphique.

REGLEMENT

ARTICLE 2AUf 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions à destination agricole ou forestière.
- Les constructions à destination d'entrepôts.
- Les constructions à destination industrielle.
- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier
- Les constructions à destination d'habitation.
- Les constructions à destination de commerce.
- Les constructions à destination de bureau.
- Les constructions à destination d'artisanat.

- L'ouverture et l'exploitation des carrières.

- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes.

- L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs.

- Le stationnement des caravanes isolées.

- Les dépôts de véhicules à l'air libre et les garages collectifs de caravanes.

- Les aires de jeux et de sports ouvertes au public.

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

Sont autorisés sous condition :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liées aux voiries et réseaux divers, à condition que toutes dispositions soient prévues pour leur insertion dans l'environnement.

- Les affouillements et exhaussement de sol, s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

ARTICLES 2AUf 3 à 5

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AUf 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit en retrait avec un minimum de 1mètre par rapport à l'alignement actuel ou prévu.

ARTICLE 2AUf 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées, soit sur une ou des limites séparatives ou en retrait de celles-ci.

En retrait d'une limite séparative, les constructions devront respecter une marge de reculement, celle-ci sera au moins égale à 4 mètres.

ARTICLES 2AUf 8 à 14

Il n'est pas fixé de règle.

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE I - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE A

PRESENTATION DE LA ZONE

Ce sont les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Seules les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont autorisées.

Elle englobe une grande partie du territoire communal correspondant à la plaine située entre le village et la limite communale avec Moncourt Fromonville.

Elle reconnaît la vocation agricole dominante de ce territoire et organise sa pérennité.

Cette zone est concernée par :

- la bande de 50 m de protection des lisières des massifs boisés dans laquelle toute nouvelle urbanisation est interdite,
- l'article L 111-1 4 du code de l'urbanisme qui institue une inconstructibilité dans une bande de 100 m le long de l'A6 et de 75 m le long de la RD 403.

RAPPELS

. Les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié et localisé sur le document graphique au titre de l'article L.123-1.7° du Code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable (article R. 421-23 h du Code de l'Urbanisme).

. Dans les secteurs délimités au titre de l'arrêté préfectoral du 24/12/1999 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit, les constructions nouvelles doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs.

. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, conformément à l'article L.311-1 du Code forestier.

. Les Espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du code de l'urbanisme.

. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation et les défrichements sont interdits dans les Espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme et figurant comme tels au document graphique.

REGLEMENT

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans la bande de 50 m de protection des lisières des massifs boisés, toute nouvelle urbanisation est interdite, à l'exception des extensions autorisées à l'article A2.

Sont interdits :

- Les constructions à destination artisanale.
- Les constructions à destination de commerce.
- Les constructions à destination de bureau.
- Les constructions à destination d'entrepôts.
- Les constructions à destination industrielle.
- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier.
- Les constructions à destination d'habitation à l'exception de celles qui sont autorisées à l'article A2.

- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes.

- L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs.

- Le stationnement des caravanes isolées.

- Les dépôts de véhicules à l'air libre et les garages collectifs de caravanes.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**Sont autorisés sous condition :**

Dans la bande de 50 m de protection des lisières des massifs boisés, les extensions limitées des constructions ou installations existantes nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

- Les constructions à destination d'habitation et leurs annexes si elles sont destinées à l'exploitant et à condition qu'elles se situent à proximité des bâtiments principaux d'exploitation existants. Toutefois le nombre de logement sera limité à 1 par exploitation. Dans le cas de construction nouvelle à usage d'habitation, celle-ci doit être implantée en continuité du bâti existant et utiliser un des accès existants.

- Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation à condition qu'elles soient liées et nécessaires au fonctionnement des activités exercées dans la zone.

- Les aires de jeux et de sports ouvertes au public et les affouillements et exhaussement de sol, s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

ARTICLE A 3 – DESSERTE ET ACCES

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères, répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé.

Les voies en impasse seront aménagées de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale, elles devront permettre les manœuvres de retournement des véhicules.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**1 – Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée soit par un branchement à 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 l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

Eaux usées

Les eaux usées, à défaut de branchement possible à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées, doivent être dirigées par des canalisations souterraines, sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur.

Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (art. 640 et 641 du Code Civil).

Les eaux pluviales devront être traitées sur le terrain propre à l'opération.

Le projet devra prendre en compte les mesures qui s'imposent pour assurer l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière. Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

3 - Téléphone – Electricité – collecte sélective

Le raccordement des constructions aux réseaux de télécommunication (téléphone, câble...) et d'énergie (électricité, gaz...) devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public, toutes les fois où cela sera possible.

ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

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

Les constructions peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait de 1 mètre minimum de celui-ci.

Au titre de l'article L.111-1.4 du code de l'urbanisme :

Dans une bande de 100 mètres mesurés à partir de l'axe de l'A6 et dans une bande de 75 mètres mesurés à partir de l'axe de la RD 403, les constructions et installations sont interdites.

Cette interdiction 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,
- A l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension des constructions existantes.

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

Les constructions peuvent être implantées, soit sur une ou des limites séparatives, soit en retrait des limites séparatives de propriété.

En retrait d'une limite séparative, les constructions devront respecter une marge de reculement. Cette marge de reculement sera au moins égale à 1 mètre.

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

Aucune distance n'est imposée entre deux bâtiments non contigus.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 15 mètres.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu' à la conservation des perspectives monumentales.

Il est recommandé d'utiliser des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques des constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Les éléments de paysage :

Pour les constructions répertoriées comme éléments de paysage au titre de l'article L 123-1.7° du code de l'urbanisme, toute modification, notamment démolition partielle ou totale est soumise à déclaration. Celle-ci pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières et notamment à une reconstruction à l'identique.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

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

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

CHAPITRE I - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE N

PRESENTATION DE LA ZONE

Elle recouvre des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Cette zone est concernée par :

- la bande de 50 m de protection des lisières des massifs boisés dans laquelle toute nouvelle urbanisation est interdite,
- l'article L 111-1 4 du code de l'urbanisme qui institue une inconstructibilité dans une bande de 100 m le long de l'A6 et dans une bande de 75 m de part et d'autre de la RD 403.

La zone N est divisée en 7 secteurs :

Le secteur N0 est destiné à pérenniser ces espaces naturels et à les préserver de toute urbanisation.

Le secteur N1 correspond à l'emprise du château, de son parc, de ses communs et à l'espace libre ménageant une perspective sur la plaine agricole.

Le secteur N2 correspond à l'habitat de loisirs situé au lieu-dit La Barauderie, celui-ci est divisé en 3 sous-secteurs :

N2a qui abrite un camping,

N2b qui abrite un parc résidentiel de loisirs contenant des habitations légères de loisirs,

N2c qui abrite un parc résidentiel de loisirs occupé par des maisons mobiles (mobil home) ou des caravanes.

Le secteur N3 correspond aux constructions existantes en bordure du Loing, celles-ci sont concernées par le PPRI des extensions sont autorisées sous réserve des prescriptions du PPRI.

Le secteur N4 correspond à des constructions isolées au milieu de la plaine agricole, elles ont un impact très important de par leur situation

Le secteur N4 est divisé en quatre sous-secteurs :

N4a recouvre la ferme des Caillaux,

N4b recouvre l'ancienne ferme de Basse Plaine située au nord-est du territoire communal en limite de Moncourt-Fromonville,

N4c recouvre une activité existante (stockage de véhicules).

N4d recouvre une activité existante (vidange).

Le secteur N5 qui correspond à un habitat spontané d'anciens nomades sédentarisés, il s'agit de reconnaître cette installation sans toutefois, au regard de sa situation dans un espace paysager, permettre d'extension des installations.

Le secteur N6 qui correspond au passage des lignes à haute tension au travers des boisements et de l'espace naturel.

RAPPELS

- . Les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié et localisé sur le document graphique au titre de l'article L.123-1.7° du Code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable (article R. 421-23 h du Code de l'Urbanisme).
- . Dans les secteurs délimités au titre de l'arrêté préfectoral du 24/12/1999 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit, les constructions nouvelles doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs.
- . Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, conformément à l'article L.311-1 du Code forestier.
- . Les Espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du code de l'urbanisme.
- . Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation et les défrichements sont interdits dans les Espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme et figurant comme tels au document graphique.

REGLEMENT

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans la bande de 50 m de protection des lisières des massifs boisés, toute nouvelle urbanisation est interdite, à l'exception des extensions autorisées à l'article N2.

Sont interdits :

- Les constructions à destination de commerce.
- Les constructions à destination industrielle.
- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier.

- Les constructions à destination d'habitation à l'exception de celles qui sont autorisées à l'article N 2.
- Les constructions à destination agricole à l'exception de celles qui sont autorisées à l'article N 2.
- Les constructions à destination artisanale à l'exception de celles qui sont autorisées à l'article N 2.
- Les constructions à destination de bureau à l'exception de celles qui sont autorisées à l'article N 2.
- Les constructions à destination d'entrepôts à l'exception de celles qui sont autorisées à l'article N 2.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à l'exception de celles qui sont autorisées à l'article N 2.

- L'ouverture et l'exploitation des carrières.

- Les dépôts de véhicules à l'air libre et les garages collectifs de caravanes.

- Les aires de jeux et de sports ouvertes au public.

Le long de la canalisation de gaz située au nord-ouest de la commune :

A/ sont proscrites en zone de dangers très graves, la construction et l'extension des immeubles de grande hauteur et des établissements recevant du public appartenant à l'une des catégories suivantes au sens de l'article R129-19 du Code de la Construction et de l'Habitation : Catégories 1, 2 et 3 et autres catégories que celles énumérées ci-avant et susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.

B/ sont proscrites en zones de dangers graves, la construction et l'extension des immeubles de grande hauteur et des établissements recevant du public appartenant à l'une des catégories suivantes au sens de l'article R123-19 du Code de la Construction et de l'Habitation : Catégories 1, 2 et 3.

C/ dans les 3 zones de dangers : le maire doit informer le transporteur des projets le plus en amont possible afin qu'il puisse gérer l'évolution de l'environnement de la canalisation qu'il exploite.

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

Sont autorisés sous condition :

Dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liées aux voiries et réseaux divers, à condition que toutes dispositions soient prévues pour leur insertion dans l'environnement.
- Les affouillements et exhaussement de sol, s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

Dans l'ensemble de la zone excepté dans les secteurs N0 et N1 :

Dans la bande de 50 m de protection des lisières des massifs boisés, toute nouvelle urbanisation est interdite.

Dans le secteur N0 :

Dans la bande de 50 m de protection des lisières des massifs boisés, les extensions limitées des constructions ou installations existantes nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans le secteur N1 :

L'extension des constructions, régulièrement édifiées, existantes à la date d'approbation du P.L.U., à destination d'habitation et/ou d'annexe à l'habitation, dans la limite de 10% de l'emprise existante. Les constructions situées en tout ou partie à l'intérieur de la bande de 50 m de protection des lisières des massifs boisés devront s'étendre dans la direction opposée au massif boisé.

Les annexes aux constructions sont autorisées en dehors de la bande de protection de 50 m.

Dans le secteur N2 :

Sous secteur N2a (La Baraude 1)

- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes, au sens de l'article R 443-7 du code de l'urbanisme et l'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs, au sens des articles R 444-1 et suivants du code de l'urbanisme. Le nombre d'emplacements est limité au nombre autorisé initialement à savoir 140 emplacements dont 18 pour des habitations légères de loisirs.

Les constructions liées et nécessaires à l'activité d'accueil des campeurs et des caravanes dans la limite de 100 m² de Surface Hors Œuvre Nette.

Sous secteur N2b (La Baraude 2)

- L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs, au sens des articles R 444-1 et suivants du code de l'urbanisme et dans la limite du nombre d'emplacements autorisés initialement à savoir 25 emplacements.

Sous secteur N2c (La Baraude 3)

- L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs, au sens des articles R 444-1 et suivants du code de l'urbanisme et dans la limite du nombre d'emplacements autorisés initialement à savoir 25 emplacements.

Dans le secteur N3, sous réserve du PPRI :

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, excepté si le sinistre est lié au risque inondation et à condition que sa reconstruction soit conforme au P.P.R.I..
- L'extension des constructions, régulièrement édifiées, existantes à la date d'approbation du P.L.U., dans la limite de 20 m² d'emprise au sol supplémentaire.
- Les constructions annexes aux constructions d'habitations individuelles existantes à la date d'approbation du P.L.U. telles que garages, abris de jardin ou serres à usage privatif, d'une emprise au sol maximale de 20 m².

Dans le secteur N4 :**Sous secteur N4a**

- Sous réserve qu'elles s'établissent dans le volume des bâtiments existants à la date d'approbation du présent P.L.U., et à condition que les besoins en infrastructures de voirie et de réseaux divers ne soient pas augmentés de façon significative, les destinations suivantes sont autorisées :
 - Les constructions à destination de bureaux.
 - Les constructions à destination d'artisanat.
 - Les constructions à destination d'entrepôt.
 - Les constructions à destination agricole.
 - Les garages collectifs de caravanes

- Sous réserve qu'elles s'établissent dans le volume des bâtiments existants à la date d'approbation du présent P.L.U., les constructions à usage d'habitation et leurs annexes si elles sont destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des constructions et installations autorisées dans la zone.

- Les installations classées soumises à déclaration à condition qu'elles soient liées et nécessaires aux destinations autorisées dans la zone.

Sous secteur N4b

- Sous réserve qu'elles s'établissent dans le volume des bâtiments existants à la date d'approbation du présent P.L.U., les destinations suivantes sont autorisées :
 - Les constructions à destination d'habitation.

Sous secteurs N4c et N4d

- Sous réserve qu'elles s'établissent dans le volume des bâtiments existants à la date d'approbation du présent P.L.U., et à condition que les besoins en infrastructures de voirie et de réseaux divers ne soient pas augmentés de façon significative, les destinations existantes suivantes sont autorisées :

En N4c : activité artisanale.

En N4d : activité artisanale.

Dans le secteur N5 :

- Sous réserve qu'elles s'établissent dans le volume des bâtiments existants à la date d'approbation du présent P.L.U., les destinations suivantes sont autorisées :
 - Les constructions à destination d'habitation.
 Ou /et
- Le stationnement des caravanes isolées.

Dans le secteur N6 :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liées aux voiries et réseaux divers, à condition que toutes dispositions soient prévues pour leur insertion dans l'environnement.

ARTICLE N 3 – DESSERTE ET ACCES

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères, répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé.

Les voies en impasse seront aménagées de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale, elles devront permettre les manœuvres de retournement des véhicules.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée soit par un branchement à 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 l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

Eaux usées

Les eaux usées, à défaut de branchement possible à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées, doivent être dirigées par des canalisations souterraines, sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur.

Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines, sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur et aux contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol et du sous-sol.

Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (art. 640 et 641 du Code Civil).

Les eaux pluviales devront être traitées sur le terrain propre à l'opération.

Le projet devra prendre en compte les mesures qui s'imposent pour assurer l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière. Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

En l'absence de réseaux d'eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

3 - Téléphone – Electricité – collecte sélective

Le raccordement des constructions aux réseaux de télécommunication (téléphone, câble...) et d'énergie (électricité, gaz...) devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public, toutes les fois où cela sera possible.

ARTICLE N 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

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

Les constructions peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait de 1 mètre de celui-ci.

Au titre de l'article L.111-1.4 du code de l'urbanisme :

Dans une bande de 100 mètres mesurés à partir de l'axe de l'A6, les constructions et installations sont interdites.

Cette interdiction 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,
- A l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension des constructions existantes.

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées, soit sur une ou des limites séparatives, soit en retrait des limites séparatives de propriété.

En cas de retrait, celui-ci sera au moins égal à 1 mètre.

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

Aucune distance n'est imposée entre deux bâtiments non contigus.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

Dans le secteur N1 :

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 10% de l'emprise au sol des constructions existantes sur l'unité foncière à la date d'approbation du P.L.U..

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

La hauteur de l'extension d'une construction peut être égale au maximum à la hauteur de la construction qu'elle étend.

La hauteur maximale des annexes est fixée à 4 mètres.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu' à la conservation des perspectives monumentales.

Il est recommandé d'utiliser des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques des constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

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

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

Les éléments de paysage :

Pour les espaces boisés répertoriés comme éléments de paysage au titre de l'article L. 123-1.7° du Code de l'Urbanisme, toute modification des lieux, notamment les coupes et abattages d'arbres ainsi que les mouvements de sols ou les changements apportés au traitement des espaces extérieurs sont soumis à déclaration au titre des installations et travaux divers. Cette autorisation pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les modifications envisagées sont de nature à compromettre la qualité paysagère de ces espaces.

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Dans l'ensemble de la zone excepté les secteurs N2 et N5 :

Il n'est pas fixé de règle.

Dans le secteur N2 :

Sous secteur N2a (la Baraude 1) :

Le nombre d'emplacements maximum est de 140 et la Surface Hors Oeuvre Nette maximum est de 1109.12 m².

Sous secteur N2b (la Baraude 2) :

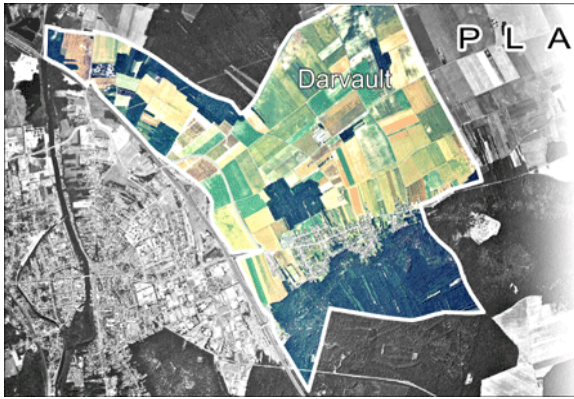
Le nombre d'emplacements maximum est de 25 et la Surface Hors Oeuvre Nette maximum est de 1246.21 m².

Sous secteur N2c (la Baraude 3) :

Le nombre d'emplacements maximum est de 25 et la Surface Hors Oeuvre Nette maximum est de 974.30 m².

Dans le secteur N5 :

La Surface Hors Oeuvre Nette maximum est de 137 m².



PLAN LOCAL D'URBANISME DARVAULT

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

PIECE N° 6.I.

Mairie de Darvault

8, rue de la Mairie 77140 DARVAULT
Tél. : 01 64 78 53 10 Fax 01 64 28 29 72

URBANISME – PAYSAGE - ARCHITECTURE

I. RIVIERE – S. LETELLIER
52, rue Saint Georges 75 009 PARIS
Tél. : 01 42 45 38 62 Fax : 01 42 45 38 63 Courriel : rivlet@wanadoo.fr

COMMUNE DE DARVAULT
PLAN LOCAL D'URBANISME
LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

numéro	DESTINATION	BENEFICIAIRE	SUPERFICIE APPROCHEE
1	Création d'un espace vert public	Commune	39 911m ²
2	Création d'un accès à la zone AUF	Commune	1 405 m ²
3	Création d'une liaison piéton/cycle	Commune	2 098 m ²
4	Création d'un accès à la zone AUe depuis la route de Montereau	Commune	481 m ²
5	Création d'un accès à la zone AUe depuis la ruelle des Morts	Commune	164 m ²
6	Création d'un espace vert public et si nécessaire d'ouvrages de collecte des eaux pluviales	Commune	1 838m ²
7	Création d'une liaison piéton/cycle	Commune	490 m ²