

Département de SEINE-ET-MARNE - (77)
SAVIGNY-LE-TEMPLE



Plan Local d'Urbanisme

4. Règlement

Vu pour être annexé à la délibération du
Conseil Municipal en date du :

18 avril 2019

SOMMAIRE

SOMMAIRE.....	2
TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES.....	3
TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	12
ZONE UA.....	13
ZONE UB.....	26
ZONE UC.....	39
ZONE UL.....	52
ZONE UX.....	57
ZONE UY.....	69
TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	74
TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	81
TITRE 5 : ANNEXES	87
ANNEXE 1 - LEXIQUE.....	88
ANNEXE 2 – LISTE DES ESPECES LOCALES ADAPTEES ET INVASIVES	97
ANNEXE 3 – CAHIER DES PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES	1077
ANNEXE 4 – MURS PROTEGES.....	109

TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement et les documents graphiques qui l'accompagnent constituent un ensemble cohérent de dispositions réglementaires et de ce fait sont indissociables.

Ils s'imposent aux particuliers comme aux personnes morales de droit public et de droit privé.

Les règles définies dans le présent règlement seront également applicables aux dossiers de ZAC.

Ce règlement est accompagné d'un rapport de présentation, d'un projet d'aménagement et de développement durables, d'orientations d'aménagement et de programmation relatives à certains secteurs, ainsi que des annexes prévues au Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 CHAMPS D'APPLICATION TERRITORIALE

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Commune de Savigny-le-Temple (77).

ARTICLE 2 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES ET EN SECTEURS

Le territoire de la Commune est divisé en zones urbaines (indicatif U), en zones agricoles (A), en zones naturelles et forestières (indicatif N). Il s'agit des zones :

- UA : zone à vocation principalement résidentielle caractérisée par des tissus anciens. Elle comprend les sous-secteurs suivants :
 - UAa qui correspond au centre ancien de Savigny-le-Temple sur lequel on trouve un tissu commerçant,
 - UAb qui correspond aux hameaux de Noisement et de Plessis ainsi qu'au tissu ancien du bourg qui ne présentent pas de tissu commerçant ni d'artisanat.
- UB : zone à vocation mixte. Elle comprend deux sous-secteurs :
 - UBa qui correspond aux polarités de Savigny-le-Temple qui présentent une plus grande diversité de fonctions urbaines (notamment des pôles commerciaux),
 - UBb qui correspond aux espaces à vocation plus spécifiquement résidentielle.
- UC : zone à vocation principalement résidentielle,
- UL : zone à vocation d'équipements publics notamment sportifs, de plein air, de loisirs et de détente,
- UX : zone à vocation principale d'activités. Elle comprend les sous-secteurs :
 - UXa qui correspond aux espaces accueillant les zones artisanales,
 - UXb qui correspond aux activités tertiaires, de service et de santé,
 - UXc qui correspond aux activités commerciales,
 - UXd qui correspond aux activités industrielles et autres,
- UY : concernant l'emprise ferroviaire,
- N : zone naturelle,
- A : zone agricole qui correspond aux espaces agricoles situés au nord et au sud du territoire.

ARTICLE 3 RECONSTRUCTION ET RESTAURATION

Nonobstant l'ensemble des dispositions du présent PLU, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit depuis moins de dix ans est autorisée, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Nonobstant l'ensemble des dispositions du présent PLU, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs est autorisée lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques architecturales de ce bâtiment.

ARTICLE 4 DIVISION EN PROPRIETE

En dérogation à l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement et d'un permis groupé valant division, les règles du présent PLU sont applicables pour chaque lot.

ARTICLE 5 OUVRAGES TECHNIQUES

Les ouvrages techniques sont de préférence intégrés aux constructions.

ARTICLE 6 CONSTRUCTIONS EN SOUS-SOL

Malgré les dispositions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et aux limites séparatives, mais dans le respect des autres prescriptions du règlement, les constructions en sous-sol peuvent être autorisées dans les bandes de retrait par rapport aux voies, aux emprises publiques et aux limites séparatives à condition que les dispositions techniques pour assurer l'étanchéité des ouvrages soient réalisées. Elles sont néanmoins fortement déconseillées.

Le pétitionnaire doit alors porter une attention particulière à la sécurité de l'ensemble des fonds voisins.

ARTICLE 7 OPERATIONS D'AFFOUILLEMENT ET D'EXHAUSSEMENT DU SOL

Les opérations d'affouillement et d'exhaussement du sol peuvent être autorisées sous réserve de respecter les conditions normales de stabilité des terres et des matériaux et les zones humides de classe 3.

ARTICLE 8 SERVITUDE DE COUR COMMUNE

Voir les articles L471-1 et suivants et R471-1 et suivants du code de l'urbanisme.

ARTICLE 9 ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés (EBC) à conserver et à protéger figurent au document graphique du présent règlement.

Les dispositions des articles L113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme sont applicables.

ARTICLE 10 PROTECTION DU PAYSAGE BATI

Le présent PLU identifie, au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, des éléments du patrimoine bâti local à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural.

Tous travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, doivent être précédés d'un permis de démolir. Le permis de démolir peut être refusé lorsque la démolition de tout ou partie de la construction est en contradiction avec les raisons qui ont conduit à la protection.

Le présent article définit les prescriptions et/ou recommandations de nature à assurer la protection de ces éléments identifiés au document graphique, ces prescriptions étant plus spécifiques. Ces éléments sont désignés au document graphique comme « **élément de paysage bâti** ».

10.1. Démolition

La démolition de tout ou partie de ces éléments qui sont des témoins du patrimoine architectural, historique et culturel de la Commune est interdite.

La démolition partielle peut cependant être autorisée si :

- elle permet la mise en valeur ou la sauvegarde de l'élément bâti protégé,
- elle est rendue nécessaire par l'état de dégradation irrémédiable de l'élément bâti protégé.

10.2. Travaux sur les éléments bâtis remarquables

Les travaux sur les éléments de paysage bâti doivent contribuer à la préservation des caractéristiques architecturales (composition, ordonnancement, matériaux, menuiseries, toitures...) et historiques structurantes desdits éléments. L'élément protégé ne doit pas être dénaturé.

Les modifications de volume et notamment les surélévations de ces constructions ne seront admises que si elles contribuent à la mise en valeur du bâtiment, restituent l'esprit de son architecture d'origine ou répondent à des impératifs d'ordre technique obligatoires et incontournables.

Dans le cas de transformation de ces éléments construits, le projet doit notamment respecter les caractéristiques suivantes :

- L'organisation et la forme générale des volumes,
- La forme et la pente des toitures,
- La proportion et le rythme des ouvertures et des lucarnes,
- Les éléments de modénature,
- La nature, la couleur et l'appareillage des matériaux de clôture, de façade et de couverture...

Les travaux de restauration ou d'entretien seront réalisés en maintenant les percements ou en restituant, le cas échéant, les percements d'origine.

Les motifs décoratifs, sculptés, moulurés ou apposés (plaques) seront conservés. En cas d'altération profonde, ces

motifs seront consolidés ou remplacés à l'identique.

Les murs protégés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme seront conservés. En cas d'altération profonde, ces murs seront consolidés ou remplacés à l'identique. Ils peuvent être percés si la création d'accès l'impose, dans la limite d'un percement par unité réalisé à compter de la date d'approbation du présent PLU.

10.3 Constructions nouvelles

L'implantation de nouvelles constructions sur la parcelle comprenant l'élément protégé ainsi que sur les parcelles avoisinantes, ne devra pas porter atteinte au caractère des lieux protégés ou à la construction protégée (distance, hauteur ...).

L'intégration des ouvrages et locaux techniques à l'environnement paysager devra être particulièrement soignée.

Les appendices et installations diverses (sorties de ventilation mécanique contrôlée, climatisation, extracteurs d'air ou de fumée, canalisations et cheminées techniques, projecteurs d'éclairage...) doivent respecter l'intégrité de la toiture et ils doivent être positionnés de manière à ne pas être vus depuis l'espace public. Les paraboles sont intégrées au mieux, tant par le choix des matériaux que de la couleur, à l'élément de patrimoine architectural à protéger (tonalité proche).

ARTICLE 11 PROTECTION DU PATRIMOINE NATUREL

Le PLU préserve des espaces qui présentent des qualités paysagères, environnementales ou écologiques qu'il est souhaitable de préserver, requalifier ou développer. Ces espaces sont identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme.

L'objectif général est d'en préserver l'usage du sol et la qualité paysagère. Ils comprennent des ensembles de plantations boisées, d'espaces verts, parcs, squares et jardins publics ou privés, jardins familiaux et éléments linéaires ou ponctuels. Ces espaces doivent être protégés pour leur rôle dans le maintien des équilibres écologiques, leur qualité biologique ou leur qualité paysagère.

Ces éléments sont repérés au document graphique et font l'objet de dispositions spécifiques au présent règlement. Ces éléments sont désignés dans le corps du présent règlement comme « **élément de patrimoine naturel** ». Ces éléments sont désignés au document graphique suivant les dénominations précisées ci-après.

11.1 Prescriptions générales

Les travaux et aménagements ne doivent pas compromettre le caractère paysager du site ou élément protégé, sauf ceux nécessaires à l'entretien, la mise en valeur du site ou la réalisation de réseaux publics.

Sont admis sous réserve du respect des conditions ci-après :

- les élagages dans la mesure où ils ne nuisent pas à la conservation des perspectives paysagères et sont compatibles avec l'aptitude à la taille et donc la survie de l'arbre ou du bouquet d'arbres,
- l'abattage pour des raisons phytosanitaires, de sécurité publique ou dans les cas prévus ci-après,
- l'aménagement des accès aux constructions sous condition d'être perméables et végétalisés.

Tous les travaux portant atteinte aux éléments identifiés au titre de cet article sont soumis à déclaration préalable.

11.2. Espaces paysagers

Ces espaces concernent des parcs urbains, des squares et jardins publics ou ouverts au public de très forte qualité paysagère. Sur ces espaces, il est nécessaire de préserver le caractère du site tout en permettant des aménagements nécessaires à leur vocation, tels que les aires de jeux pour enfants et les voies de déplacements doux perméables.

11.3. Jardins et cœurs d'îlots végétalisés

Il s'agit de jardins privés, de cœurs d'îlots végétalisés ou de jardins collectifs qui présentent des qualités paysagères fortes et/ou qui participent aux continuités écologiques ou au réservoir de biodiversité du territoire communal. L'objectif est la préservation de ces espaces. Toutefois, la construction d'abris de jardins en bois de 6 m² maximum et les cheminements perméables y sont admis.

11.4. Plantations d'alignement

Il s'agit d'alignement d'arbres le plus souvent de haute tige, de dimension écologique et/ou paysagère forte. En cas d'aménagement et de travaux conduisant à l'abattage de certains sujets, le principe d'alignement planté doit être préservé.

11.5. Plantation

Il s'agit d'arbres le plus souvent de hautes tiges, de dimension écologique et/ou paysagère forte. Ces arbres doivent être préservés dans leur durée normale de vie au regard de leur état sanitaire.

11.6. Espace en eau

Il s'agit des cours d'eau, mares, étangs et autres types de milieux humides de dimension écologique forte et des cordons boisés des berges des cours d'eau (ripisylve).

L'entretien de ces espaces est essentiel pour préserver leur qualité biologique et écologique.

Dans une bande de 10 mètres de part et d'autre des cours d'eau et des milieux humides, dite « **zone tampon** » au **plan de zonage**, sont interdits :

- toute construction ou remblai susceptible de faire obstacle à l'écoulement des eaux,
- toute imperméabilisation des sols,
- l'entreposage de matériel,
- les usages pouvant dégrader les milieux.

Savigny-le-Temple comporte sur son territoire des zones humides de classe 3, il s'agit de zones pour lesquelles les informations existantes laissent présager une forte probabilité de présence d'une zone humide, qui reste à vérifier et dont les limites sont à préciser.

Dans ces zones est interdit tout ouvrage portant atteinte au caractère humide de la zone, et à son alimentation en eau. Ces zones sont classées N au plan de zonage du PLU.

ARTICLE 12 TRAITEMENT PAYSAGER RENFORCE

Le PLU identifie des grands axes de circulation constituant une « vitrine de la ville ».

Le long de ces voies, qui sont repérées au plan par une trame spécifique dite « **traitement paysager renforcé** » une attention particulière doit être portée au traitement des clôtures qui doivent obligatoirement être doublées de part et d'autre de haies.

Toutefois, lorsqu'il n'y a pas de clôture :

- le traitement végétal doit être renforcé,
- les espaces situés entre l'emprise de la voie et les constructions doivent être végétalisés, les voiries et les stationnements n'y sont pas autorisés.

ARTICLE 13 EMPLACEMENTS RESERVES

Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

- 1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques,
- 2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier,
- 3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques,
- 4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit,
- 5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

Les emplacements réservés sont identifiés au document graphique et détaillés en annexe du PLU.

ARTICLE 14 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article 1 : Occupations et utilisations des sols interdites

Article 2 : Occupations et utilisations des sols soumises à des conditions particulières

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article 3 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

Article 4 : Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et conditions d'assainissement

Article 5 : Superficie minimale de terrains constructibles – *contenu supprimé par la loi ALUR*

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 l'aménagement de leurs abords

Article 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Article 13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Article 14 : Coefficient d'Occupation du Sol (COS) – *contenu supprimé par la loi ALUR*

Article 15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Article 16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communication électroniques

ARTICLE 15

DISPOSITIONS PARTICULIERES CONCERNANT LE PERIMETRE DE L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Le présent PLU comporte une orientation d'aménagement et de programmation (OAP).

Dans le périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation délimitée au document graphique du règlement, les dispositions de l'orientation d'aménagement et de programmation s'appliquent.

Les orientations d'aménagement et de programmation concernent l'ensemble du territoire communal.

ARTICLE 16

DISPOSITIONS PARTICULIERES CONCERNANT LES PISCINES

Nonobstant les dispositions des articles 8 du règlement de chacune des zones et secteurs, les piscines et leurs installations techniques peuvent être autorisées dans les bandes de retrait prévues par rapport aux autres constructions et installations sous réserve que la hauteur de l'ensemble desdites installations n'excède pas 0,60 mètres, en tout point, par rapport au terrain naturel. Le pétitionnaire devra alors porter une attention particulière à la sécurité de l'ensemble des fonds voisins.

ARTICLE 17

DISPOSITIONS PARTICULIERES CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS ET D'INTERET COLLECTIF

17.1 Obligation en matière de réalisation d'aires de stationnement

Nonobstant les dispositions prévues à l'article 12 de chaque zone ou secteur, pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, le nombre de places de stationnement pour voitures, motos et vélos doit être adapté aux besoins en fonctionnement desdites constructions. Les prescriptions du PDUIF s'imposent.

17.2 Service public : Hauteur et emprise au sol maximales des constructions

Les dispositions réglementaires prévues aux articles 9 et 10 de chaque zone ou secteur ne s'imposent pas aux constructions nécessaires aux services publics, lorsque leurs caractéristiques techniques ne le permettent pas et sous réserve d'une intégration satisfaisante dans l'environnement desdites constructions.

17.3. Services publics - Espaces libres

Dans le cadre d'opérations de constructions ou d'aménagement nécessaires aux services publics, les exigences en matière d'espaces libres issues des dispositions prévues à l'article 13 de chaque zone ou secteur peuvent être adaptées en raison des caractéristiques techniques ou des besoins en fonctionnement desdites opérations.

TITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UA

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

ARTICLE UA 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 Dans l'ensemble de la zone

- Les constructions destinées à l'industrie,
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôts,
- Le stationnement de caravanes constituant un habitat permanent, camping, habitations légères de loisirs,
- L'ouverture et l'exploitation des carrières,
- L'implantation et l'extension des installations classées soumises à autorisation ou à déclaration préalable, au titre de la législation sur les installations classées,
- Toute construction est interdite dans les lisières de 50 mètres de l'espace boisé protégé figurant sur les plans de zonage.

1.2 Dans le secteur UAb

- Les constructions destinées aux commerces,
- Les constructions destinées à l'artisanat.

ARTICLE UA 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION

2.1 Dans l'ensemble de la zone

- Les constructions à usage d'habitat y compris leurs annexes situées à l'intérieur des zones de protection phonique liée à la présence de la RD 346, délimitées sur le document présentant les périmètres portés à titre d'information en annexe du présent PLU, respectent les dispositions de l'arrêté préfectoral 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 à usage de bureaux et de services, à condition :
 - qu'elles s'insèrent harmonieusement dans le cadre bâti,
 - qu'elles n'entraînent aucune nuisance ou incommodité pour le voisinage.
- Les constructions à usage, d'exploitation agricole, d'hébergement hôtelier, à conditions :
 - qu'elles s'insèrent harmonieusement dans le cadre bâti,
 - d'être associées à une construction à usage d'habitation,
 - qu'elles n'entraînent aucune nuisance, ou incommodité pour le voisinage.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, y compris les constructions à usage d'activités sanitaires, sociales, médicales et éducatives, les logements et les locaux techniques nécessaires au fonctionnement de ces constructions.

2.2 Dans le secteur UAa

Les constructions à usage de commerces et d'artisanat à condition que :

- la surface de plancher affectée à cet usage soit limitée à 150 m² par unité foncière,
- les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.

2.3 Dispositions particulières applicables aux éléments repérés au plan de zonage

La zone concerne un ou plusieurs éléments repérés au plan de zonage pour lesquels s'appliquent des normes spécifiques mentionnées dans les dispositions générales du présent règlement. Ces éléments sont :

- un ou plusieurs éléments de paysage bâti,
- un ou plusieurs éléments de patrimoine naturel.

2.4 Dispositions particulières au périmètre concerné par l'orientation d'aménagement et de programmation

La zone est comprise dans le périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation.

Dans ce périmètre les dispositions de l'orientation d'aménagement et de programmation s'appliquent.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 ACCES ET VOIRIE

3.1 Règles générales

Les caractéristiques des accès et voies de desserte doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, et des objets encombrants, etc...

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées au regard de l'importance et de la destination des constructions.

3.2. Accès

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

Il ne peut y avoir qu'un seul accès par unité foncière.

L'accès direct sur une voie publique ou privée doit avoir 3,5 mètres de largeur minimum.

Dans le cas d'une construction réalisée en double front, la voie d'accès des constructions doit présenter les caractéristiques suivantes :

- une largeur de 3,5 mètres minimum,
- une longueur de 20 mètres maximum,
- un aménagement permettant le retournement des véhicules de défense contre l'incendie, la protection civile et le brancardage sur l'unité foncière.

Dans le cas de deux constructions et plus réalisées en double front, tout nouvel accès doit répondre aux caractéristiques suivantes :

- une largeur de 5 mètres minimum pour permettre le croisement des véhicules,

- une longueur de 20 mètres maximum,
- un aménagement permettant le retournement des véhicules de défense contre l'incendie, la protection civile et le brancardage sur l'unité foncière.

3.3. Voies de desserte

En cas de création d'une voie de desserte, celle-ci doit se raccorder à ses extrémités au réseau des voies existantes ou projetées.

Les voies de desserte en impasse peuvent être autorisées. Celles-ci doivent être aménagées, de telle sorte que les véhicules, notamment défense contre l'incendie, protection civile, brancardage puissent effectuer un demi-tour.

Les voies de desserte doivent comprendre une chaussée aménagée pour le passage de deux files de voiture, soit 5 mètres minimum. Cependant des chaussées plus étroites aménagées pour le passage d'une seule file de voiture peuvent être autorisées ponctuellement pour des raisons de composition urbaine.

ARTICLE UA 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

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

4.2 Assainissement

A l'intérieur d'une même unité foncière, 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. Les eaux artisanales doivent faire l'objet d'un prétraitement avant rejet dans le réseau public d'assainissement.

En cas d'impossibilité ou de difficulté technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire.

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

- Eaux pluviales

Des capacités de stockage des eaux pluviales et/ou des systèmes d'infiltration à la parcelle permettant une restitution limitée des eaux au réseau public doivent être mises en place sur le terrain d'emprise de l'opération, sauf si les caractéristiques du terrain le rendent inapproprié pour cette gestion des eaux.

Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, si une partie des eaux pluviales n'a pas pu être gérée à la parcelle, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation après stockage sur la parcelle dans ledit réseau. Le rejet après stockage des eaux pluviales dans l'exutoire doit faire l'objet d'une autorisation des services compétents.

En l'absence de réseau collectif, la totalité des eaux pluviales doit être dirigée vers un système de gestion des eaux pluviales sur le terrain du pétitionnaire.

Le débit de rejet des eaux pluviales dans les ouvrages récepteurs est de maximum 1 L/ha/s.

4.3. Réseaux divers

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (télécommunication, électricité basse tension) doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec le service gestionnaire.

Dans les opérations d'ensemble telles que lotissement ou ensemble de constructions groupées, la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée.

4.4 Déchets

Des locaux techniques de superficie suffisante doivent être prévus ou aménagés pour accueillir les conteneurs nécessaires à la collecte sélective des déchets ménagers. Ces locaux doivent être facilement accessibles par les résidents.

Les locaux destinés à accueillir les containers nécessaires à la collecte sélective des déchets ménagers peuvent être remplacés par des bornes enterrées accessibles du domaine public, pour les constructions de plus de 60 logements, en accord avec le service gestionnaire. Dans ce cas, des locaux devront être maintenus pour accueillir les encombrants.

ARTICLE UA 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

6.1. Règles générales

Les constructions doivent s'implanter :

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou projetées,
- soit en retrait de 4 mètres minimum des voies et emprises publiques, existantes ou projetées.

Néanmoins, une implantation en retrait est autorisée dans les cas suivants :

- pour préserver des plantations existantes ou un élément bâti indiqué sur le document graphique du règlement au titre de l'article L151-23 ou de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme,
- lorsque l'alignement est marqué par un mur plein de caractère d'une hauteur minimale de 1,80 mètre ou par une clôture identifiée au document graphique du règlement et protégée au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas en cas d'extension, d'aménagement ou de modification d'une habitation existante avant l'approbation du présent PLU qui ne respecte pas les règles précitées, sous réserve de ne pas réduire d'avantage la marge de recul par rapport aux voies et emprises publiques.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent s'implanter à l'alignement ou en retrait de minimum 1 mètre par rapport à l'alignement.

6.2. Règles particulières

Les constructions doivent obligatoirement être implantées en respectant les marges de recul minimales suivantes :

- 20 mètres par rapport à la limite d'emprise de la RD 346.

ARTICLE UA 7

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales

Les constructions doivent s'implanter sur au moins une des limites séparatives latérales.

En cas d'implantation en retrait, la marge de recul est égale :

- à la hauteur de la façade de la construction mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 4 mètres, si celle-ci comporte des baies,
- à la moitié de la hauteur de la façade de la construction mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 2,50 mètres, si celle-ci ne comporte pas de baie.

7.2 Implantation par rapport aux limites de fond de terrain

Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites de fond de terrain avec un recul de 8 mètres minimum.

7.3 Exceptions

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- en cas d'extension, d'aménagement ou de modification d'une habitation existante avant l'approbation du présent PLU qui ne respectent pas les règles précitées,
- aux annexes qui doivent respecter les mêmes dispositions que les implantations par rapport aux limites séparatives latérales

Les piscines de plein air doivent s'implanter en retrait des limites séparatives avec une marge de recul de 2,5 mètres minimum.

Les abris de jardins doivent s'implanter en retrait des limites séparatives avec une marge de recul de 2 mètres minimum.

ARTICLE UA 8

L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

L'implantation de plusieurs constructions non contiguës sur un même terrain est autorisée à condition de respecter les distances minimales suivantes, comptées horizontalement entre tous points des bâtiments :

- 4 mètres si la façade d'un des bâtiments est aveugle, comporte un jour de souffrance ou une porte d'accès,
- 8 mètres si la façade de l'un des bâtiments comporte une ouverture.
- 4 mètres entre le bâtiment principal et la ou les annexes.

Il n'est pas fixé de règle pour les piscines.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions à destination d'équipement d'intérêt collectif ou de service public.

ARTICLE UA 9 EMPRISE AU SOL

9.1. Dans l'ensemble de la zone

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 :

- les piscines non couvertes,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

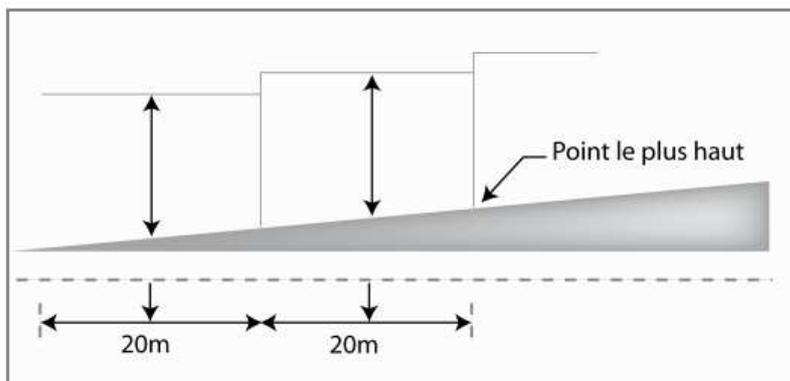
L'emprise au sol de l'ensemble des constructions annexes est limitée à :

- à 25 m² pour les annexes, hors abris de jardin en bois,
- à 12 m² pour les abris de jardins en bois.

ARTICLE UA 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant tout travaux de terrassement ou d'exhaussement nécessaires à la réalisation du projet, jusqu'au point le plus élevé du bâtiment hors ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

Lorsque le sol ou la voie est en pente, les façades des constructions sont divisées, pour le calcul de la hauteur, en sections dont chacune ne peut excéder 20 mètres de longueur ou de largeur. La cote de hauteur de chaque section est prise et s'applique au milieu de chacune d'elle.



Toute extension par surélévation d'une construction existante doit être réalisée en harmonie avec le paysage urbain dans laquelle elle s'inscrit.

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 10 mètres au faîtage,
- 6 mètres à l'égout du toit, ou du niveau supérieur de l'acrotère (relevé d'étanchéité) pour les toitures terrasses.

Le niveau bas du rez-de-chaussée des constructions ne doit pas être surélevé de plus de 0,30 mètre au-dessus du terrain naturel.

La hauteur maximale des annexes est fixée à 3,50 mètres au faîtage.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions à destination d'équipement d'intérêt collectif ou de

service public.

Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que les capteurs d'énergie solaire ne sont pas pris en compte dans le calcul des hauteurs.

ARTICLE UA 11

ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 Règles générales

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions principales et leurs annexes, les extensions de bâtiments ainsi que les réalisations d'ouvrages et de clôtures, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Tout projet de construction doit respecter les caractéristiques de l'architecture traditionnelle briarde ou à défaut faire l'objet d'une insertion paysagère particulièrement soignée. Les projets seront mis au point suivant les recommandations et les exemples fournis dans le document consultable en annexe 3 du présent règlement.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

Lorsque des constructions sont groupées dans le cadre d'un même programme, ce groupement doit faire l'objet d'une composition d'ensemble (volumes, matériaux, coloration, plantations, clôtures, antennes, paraboles,...) respectant les constructions voisines et le caractère de la rue sur lesquelles elles s'implantent.

Certaines dispositions du présent article peuvent ne pas être imposées en cas de constructions d'expression contemporaine sous réserve de leur qualité architecturale spécifique et de leur intégration harmonieuse dans l'environnement bâti ou naturel dès lors que le parti architectural retenu est démontré.

Les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminées, machinerie d'ascenseurs, de ventilation, de réfrigération, de climatisation, sorties de secours, etc... doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

Le plus grand soin doit être apporté au traitement architectural et paysager des espaces extérieurs, parkings compris.

11.2 Façades et parements extérieurs

L'aspect et la couleur des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre eux et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.

Dans le cas d'extensions ou de constructions annexes, les matériaux employés doivent être d'aspect identique à ceux des constructions existantes à l'exception des équipements publics ou d'intérêt collectif.

Les façades et pignons des bâtiments donnant sur la rue sont :

- soit recouverts d'un enduit au mortier d'aspect chaux naturelle teinté dans la masse (ton pierre à ocré) et de finition lissée, grattée ou talochée,
- soit à pierres vues, jointoyées au mortier d'aspect chaux naturelle teinté dans la masse, les joints devant être bien pleins, largement beurrés et grattés à fleur de parement,
- soit en produits verriers.

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

11.3 Ouvertures et menuiseries en façade

Tous les percements doivent être à dominante verticale (plus hauts que larges).

Les linteaux de type bois sont interdits.

Des bandeaux lissés de 18 cm de large sur 1 cm de saillie doivent encadrer les ouvertures, sauf dispositions contraires d'origine pour les bâtiments anciens.

Les menuiseries extérieures doivent être peintes.

Les portes de garage doivent être pleines.

11.4 Toitures

Les dispositions relatives aux toitures peuvent ne pas être appliquées dans le cas d'une adjonction à une construction existante sous réserve que son intégration dans l'environnement naturel ou architectural existant soit particulièrement étudiée.

- Formes et pentes :

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

Lorsque la construction à édifier comporte une toiture à pentes, celle-ci doit être composée d'un ou plusieurs éléments à deux versants dont la pente doit être comprise entre 35° et 45°. Elles ne doivent comporter aucun débord sur les pignons et la saillie sur égout ne doit pas excéder 20 cm.

Toutefois des pentes plus faibles sont admises pour les vérandas :

- soit de même manière que les toitures des constructions décrites précédemment,
- soit par une toiture à un seul versant de faible pente de 20° minimum.

- Matériaux de couverture :

Les toitures à pentes, sauf pour les vérandas, doivent être recouvertes de tuiles plates en terre cuite de pays vieilles 65/80 unités au m², sans tuiles de rive. Toutefois, en cas d'extension d'une construction dont la toiture est recouverte de tuiles l'extension pourra être recouverte par les mêmes tuiles que la construction initiale.

Dans le cas des vérandas, la toiture doit être recouverte majoritairement de produits verriers et pour le reste de panneaux. Les conduits de cheminées hors combles doivent être en briques ou crépis

L'utilisation de panneaux solaires, de tuiles solaires ou de tout autre matériaux ou d'équipements participant au développement des énergies renouvelables, peut notamment être admise à condition d'en prévoir une insertion optimale dans le bâti ou par une installation au sol dans les parties arrières du jardin ou sur une dépendance, en traitant de façon harmonieuse l'ensemble de la construction. Les panneaux solaires seront incorporés dans le plan de toiture, groupés en rectangle régulier de rive à rive, harmonieusement intégrés avec la coloration de la toiture, et, dans la mesure du possible, seront non visibles depuis la voie publique.

- Ouvertures

L'éclairage éventuel des combles doit être assuré soit par :

- des ouvertures en lucarnes à bâtière ou à la capucine, axées sur les ouvertures du rez-de-chaussée n'excédant pas 1 mètre de large;
- des châssis de toit plus hauts que larges de dimension maximale 80 cm x 120 cm et dont la somme des largeurs ne doit pas excéder le tiers de la longueur de la toiture axés soit sur :
 - les ouvertures du rez-de-chaussée,
 - les ouvertures de l'étage inférieur,

- le trumeau de maçonnerie entre deux ouvertures.

L'éclairage éventuel des combles visibles depuis la rue doit être assuré de préférence par des lucarnes

La somme des largeurs des lucarnes et châssis de toit ne doit pas excéder la moitié de la longueur de la toiture.

Les lucarnes rampantes et chiens assis ne sont pas acceptés.

11.5 Souches de cheminées

Les souches de cheminées sont rectangulaires :

- soit en matériaux de type briques,
- soit recouvertes d'enduit de même type et de même teinte que le bâti.

Le conduit de cheminée doit s'implanter dans la construction, et ne peut dépasser le faîtage de plus de 40 cm.

11.6 Clôtures

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

Leur hauteur totale doit être comprise entre 1,80 mètres et 2 mètres.

Les clôtures en bordure de rue doivent être constituées par un mur plein surmonté d'un chaperon de petites tuiles plates:

- à pierres vues, les maçonneries étant jointoyées au mortier de type chaux naturelle teinté dans la masse, les joints étant bien pleins largement beurrés et grattés à fleur de parement.

Les autres clôtures doivent être constituées :

- soit de même manière que les clôtures en bordure de rue décrites précédemment,
- soit par un grillage doublé d'une haie vive et permettant le passage de la petite faune surmontant ou non un muret d'une hauteur maximum de 20 cm de haut.

Dans le secteur UAb, en bordure des rues, les clôtures doivent être constituées :

- soit de maçonnerie pleine recouverte d'un enduit identique à celui de la construction,
- soit de murs bahuts d'une hauteur au plus égale au tiers de la hauteur totale de la clôture, surmontés d'un dispositif à claire voie (barreaudage),
- soit d'un grillage doublé d'une haie vive surmontant ou non un muret d'une hauteur maximum de 20 cm.

Dans l'ensemble de la zone :

Le portail et le portillon doivent être de type métallique ou bois, plein ou à claire voie, et obligatoirement peints. Ils doivent être de forme rectangulaire.

L'emploi de plaques et de poteaux béton préfabriqués est interdit.

Les boîtes aux lettres et coffrets techniques doivent être intégrés à la clôture, sans dépasser sur les emprises publiques.

Les dispositions du paragraphe 11.6 ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

11.7 Intégration des abris de jardins de 12 m² maximum

Ces constructions pourront être construites en bois, et avoir une couleur naturelle ou s'en approchant. Le nombre d'abri de jardin sera limité à un élément par terrain et implanté en fond de parcelle ou derrière la construction principale de façon à être non visible depuis la voie publique.

11.8 Intégration des ouvrages et locaux techniques

Les citernes à gaz liquéfié, à combustible liquide ainsi que les installations similaires doivent être implantées de telles manières qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique ni des riverains.

Les antennes doivent être implantées de telle sorte qu'elles ne soient pas visibles depuis l'espace public.

Les exutoires de chaudières en façade (ventouses) ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

D'autres dispositions que celles figurant ci-dessus pourront être adoptées, s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine et/ou utilisant des technologies énergétiques nouvelles sous réserve toutefois qu'ils soient de nature à valoriser le patrimoine bâti remarquable.

ARTICLE UA 12

OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1. Principes

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins du ou des usages du terrain.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Lors de toute modification de bâtiments existants, il doit être réalisé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins existants et aux besoins supplémentaires.

En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule, dégagement compris, est de 25 m².

Lors de toute opération de construction ou d'extension, il doit être réalisé des aires de stationnement selon les dispositions suivantes :

- longueur minimale : 5 mètres,
- largeur minimale : 2,50 mètres et 3,30 mètres pour les places réservées aux personnes à mobilité réduite,
- dégagement : 5 mètres minimum.

Dans le cas de stationnement longitudinal le long des voies, chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 6 mètres,
- largeur : 2,20 mètres.

Il est possible d'aménager des stationnements végétalisés, afin de réduire les surfaces imperméabilisées.

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

En cas de difficultés, justifiées par des raisons techniques (nature du sous-sol...), architecturales ou urbanistiques, d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ces obligations :

- soit en réalisant les places de stationnement sur un terrain distinct, situé dans un rayon de 300 mètres,
- soit en justifiant de l'acquisition de places de stationnement dans un parc privé voisin dans un rayon de 300 mètres,
- soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc de stationnement public existant ou en cours de réalisation.

Les garages, aires de stationnement et caves en sous-sol sont autorisés à condition que les dispositions techniques pour assurer l'étanchéité des ouvrages soient réalisées. Toutefois les sous-sols sont fortement déconseillés.

Nombre d'emplacements

Le nombre de place de stationnement est calculé à l'échelle de l'unité foncière.

○ **Pour les véhicules motorisés**

- Constructions à usage d'habitat :
 - 1 place de stationnement pour 39 m² de surface de plancher, un minimum de 50% des places de stationnement devra être couvert,
 - 1 seule place par logement est exigible pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat,
 - 0,2 place par logement pour les visiteurs à partir de 2 logements construits sur une même unité foncière. Ces places doivent être banalisées, regroupées et accessibles aux visiteurs. En cas d'opération d'aménagement, ces places peuvent être situées sur l'emprise destinée à être intégrées dans le domaine public.
- Constructions à usage de bureau et services :
 - 1 place de stationnement au minimum par tranche de 55 m² de surface de plancher.
 - Dans un rayon de 500 mètres autour des arrêts TZEN2, il est créé au maximum une place de stationnement pour 45 m² de surface de plancher
- Construction à usage de commerce :
 - 1 place de stationnement au minimum pour 55 m² de surface de plancher.
- Construction à usage d'artisanat :
 - 1 place de stationnement au minimum pour 55 m² de surface de plancher.
- Construction à usage d'hébergement hôtelier :
 - 1 place par chambre.
- Constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif et services publics :
 - Le nombre de places de stationnement devra pouvoir répondre aux besoins générés par l'équipement.

Ces normes ne prennent pas en compte les besoins des véhicules utilitaires qui doivent être appréciés en fonction de la nature de l'activité ou équipement considéré.

○ **Pour les cycles**

- Constructions à usage d'habitat :
 - Il doit être créé un local sécurisé pour le garage des vélos et des landaus, en rez-de-chaussée des constructions d'habitat d'une superficie minimale de 0,75 m² par logement pour les logements de moins de 55 m² jusqu'à 2 pièces, et d'une superficie minimale de 1,5 m² par logement pour les logements de 55 m² ou

plus, avec une superficie minimale de 3 m².

- Constructions à usage de bureau et de services :
 - 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher.
- Constructions à usage de commerces :
 - 1 place « visiteur » pour 25 m² de la surface de plancher,
 - 1 place pour 100 m² de surface de plancher pour les employés
- Constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif et services publics :

Etablissements d'enseignement du 1^{er} degré :

- un ou plusieurs locaux sécurisés pour le garage des vélos permettant le stationnement des vélos avec a minima 3 places par classe.

Etablissements d'enseignement du 2nd degré :

- un ou plusieurs locaux sécurisés pour le garage des vélos permettant le stationnement des vélos avec a minima 3 places par classe.

Autre équipements :

- un local sécurisé pour le garage des vélos permettant le stationnement des vélos avec a minima :
 - o 1 place pour 100 m² de surface de plancher pour les employés,
 - o 1 place « visiteur » pour 25 m² de la surface de plancher.

Pour les équipements destinés à la petite enfance, un local de dimension suffisante pour répondre aux besoins liés à l'équipement devra être créé (locaux poussettes...).

- o **Pour les véhicules électriques**

Lors de la construction de bâtiments neufs, le stationnement pour les véhicules électriques devra respecter la réglementation en vigueur, notamment le décret n° 2016-968 du 13 juillet 2016 et l'arrêté du 13 juillet 2016 relatif à l'application des articles R. 111-14-2 à R. 111-14-8 du code de la construction et de l'habitation, et leurs évolutions ultérieures.

UA 13

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. Pleine terre

Un minimum de 40% de la superficie du terrain doit être maintenu en pleine terre. Cette disposition ne s'applique pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

Un espace non construit peut être qualifié de « pleine terre » si son revêtement est perméable et si sur une profondeur de 10 mètres, à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eaux potables, usées, pluviales).

Les aires de stationnement et leurs accès sont exclus des surfaces de pleine terre, sauf s'ils permettent une infiltration des eaux de surface (ex : stationnement en parking drainant végétalisé).

Les toitures terrasses végétalisées et les murs végétalisés entrent pour 70% de leur superficie végétalisée dans le calcul de la pleine terre.

13.2. Traitement des espaces libres et plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent d'espèces locales.

Pour le choix des espèces, se reporter à l'annexe du présent règlement détaillant la liste des espèces locales ou adaptées à la Seine et Marne.

Il est interdit de planter des espèces invasives dont la liste figure à l'annexe du présent règlement.

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

Pour les aires de stationnement en surface de 4 emplacements et plus, il est exigé la réalisation d'un ou de plusieurs écrans paysagers, sous la forme d'une haie de végétaux destinée à masquer les véhicules, notamment à partir de la voie et des parcelles voisines.

ARTICLE UA 14 LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE UA 15 PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il est fortement recommandé que les constructions prennent en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants par :

- L'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- L'intégration de dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...),
- L'orientation des bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

Pour les espaces réservés aux stationnements, il est recommandé d'aménager des stationnements végétalisés, afin de réduire les espaces imperméabilisés.

Les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, panneaux photovoltaïques, vérandas...) doivent être intégrés et adaptés à la composition architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager.

ARTICLE UA 16 OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUES

Le raccordement au réseau de communication numérique doit être prévu pour toute construction ou installation nouvelle qui implique une utilisation de moyens de communication.

Dans le cas où la commune viendrait à disposer de nouveaux réseaux de distribution, le raccordement à ces réseaux sera imposé aux bâtiments neufs.

ZONE UB

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

ARTICLE UB 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 Dans l'ensemble de la zone:

- Les constructions destinées à l'industrie,
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôts,
- Les constructions destinées à l'exploitation forestière ou agricole,
- Le stationnement de caravanes constituant un habitat permanent, camping, habitations légères de loisirs,
- L'ouverture et l'exploitation des carrières,
- L'implantation et l'extension de constructions soumises à autorisation préalable ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement.
- Toute construction est interdite dans les lisières de 50 mètres de l'espace boisé protégé figurant sur les plans de zonage.

1.2 Dans le secteur UBb :

- Les constructions destinées à l'artisanat,
- Les constructions destinées au commerce.

ARTICLE UB 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION

2.1. Dans l'ensemble de la zone

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

- Les constructions à usage d'habitat y compris leurs annexes situées à l'intérieur des zones de protection phonique délimitées sur le document graphique présentant les périmètres portés à titre d'information annexé au présent PLU sous conditions de respecter les dispositions de l'arrêté préfectoral 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 à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, y compris les constructions à usage d'activités sanitaires, sociales, médicales et éducatives, les logements et les locaux techniques nécessaires au fonctionnement de ces constructions,
- Les constructions à usage de bureaux et de services et les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, à condition :
 - o qu'elles s'insèrent harmonieusement dans le cadre bâti,
 - o qu'elles n'entraînent aucune nuisance ou incommodité pour le voisinage.

Dans le secteur UBa

- Les constructions à usage de commerces et d'artisanat, à condition :
 - o qu'elles s'insèrent harmonieusement dans le cadre bâti,
 - o qu'elles n'entraînent aucune nuisance ou incommodité pour le voisinage.
- Les équipements liés au TZEN 2

Dans le secteur UBb

- Les équipements liés au TZEN 2

2.2 Dispositions particulières applicables aux éléments repérés au plan de zonage

La zone concerne un ou plusieurs éléments repérés au plan de zonage pour lesquels s'appliquent des normes spécifiques mentionnées dans les dispositions générales du présent règlement. Ces éléments sont :

- un ou plusieurs éléments de patrimoine naturel.

2.3 Dispositions particulières au périmètre concerné par l'orientation d'aménagement et de programmation

La zone est comprise dans le périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation.

Dans ce périmètre les dispositions de l'orientation d'aménagement et de programmation s'appliquent.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 ACCES ET VOIRIE

3.1 Règles générales

Les caractéristiques des accès et voies de desserte doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, et des objets encombrants, etc.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées au regard de l'importance et de la destination des constructions.

3.2. Accès

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

Il ne peut y avoir qu'un seul accès par unité foncière.

L'accès direct sur une voie publique ou privée doit avoir 3,5 mètres de largeur minimum.

Dans le cas d'une construction réalisée en double front, la voie d'accès des constructions doit présenter les caractéristiques suivantes :

- une largeur de 3,5 mètres minimum,
- une longueur de 20 mètres au maximum,
- un aménagement permettant le retournement des véhicules de défense contre l'incendie, la protection

civile et le brancardage sur l'unité foncière.

Dans le cas de deux constructions et plus réalisées en double front, tout nouvel accès doit répondre aux caractéristiques suivantes :

- une largeur de 5 mètres minimum pour permettre le croisement des véhicules,
- une longueur de 20 mètres au maximum,
- un aménagement permettant le retournement des véhicules de défense contre l'incendie, la protection civile et le brancardage sur l'unité foncière.

3.3. Voies de desserte

En cas de création d'une voie de desserte, celle-ci doit se raccorder à ses extrémités au réseau des voies existantes ou projetées.

Les voies de desserte en impasse peuvent être autorisées. Celles-ci doivent être aménagées, de telle sorte que les véhicules, notamment défense contre l'incendie, protection civile, brancardage puissent effectuer un demi-tour.

Les voies de desserte doivent comprendre une chaussée aménagée pour le passage de deux files de voiture, soit 5 mètres minimum. Cependant des chaussées plus étroites aménagées pour le passage d'une seule file de voitures peuvent être autorisées ponctuellement pour des raisons de composition urbaine.

ARTICLE UB 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Alimentation en eau potable

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

4.2 Assainissement

A l'intérieur d'une même unité foncière, 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. Les eaux artisanales devront faire l'objet d'un prétraitement avant rejet dans le réseau public d'assainissement.

En cas d'impossibilité ou de difficulté technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire.

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

- Eaux pluviales

Des capacités de stockage des eaux pluviales et/ou des systèmes d'infiltration à la parcelle permettant une restitution limitée des eaux au réseau public seront mises en place sur le terrain d'emprise de l'opération, sauf si les caractéristiques du terrain le rendent inapproprié pour cette gestion des eaux.

Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, si une partie des eaux pluviales n'a pas pu être gérée à la parcelle, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation après stockage sur la parcelle dans ledit réseau. Le rejet après stockage des eaux pluviales dans l'exutoire doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

En l'absence de réseau collectif, la totalité des eaux pluviales doit être dirigée vers un système de gestion des eaux

pluviales sur le terrain du pétitionnaire.

Le débit de rejet des eaux pluviales dans les ouvrages récepteurs est de maximum 1 L/ha/s.

4.3 Réseaux divers

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (télécommunication, électricité basse tension) doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec le service gestionnaire.

Dans les opérations d'ensemble telles que lotissement ou ensemble de constructions groupées, la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée.

4.4 Déchets

Des locaux techniques de superficie suffisante doivent être prévus ou aménagés pour accueillir les conteneurs nécessaires à la collecte sélective des déchets ménagers. Ces locaux doivent être facilement accessibles par les résidents.

Les locaux destinés à accueillir les containers nécessaires à la collecte sélective des déchets ménagers peuvent être remplacés par des bornes enterrées accessibles du domaine public, pour les constructions de plus de 60 logements, en accord avec le service gestionnaire. Des locaux devront être maintenus pour accueillir les encombrants.

ARTICLE UB 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

6.1 Règles générales

Les constructions doivent s'implanter soit :

- à l'alignement,
- en retrait de l'alignement avec une marge de recul de 2 mètres minimum, non compris les saillies et débords n'excédant pas 1,5 mètre.

Toutefois, une marge de recul différente peut être autorisée si une construction existe sur les unités foncières voisines avec des marges de recul différentes. Dans ce cas, la construction nouvelle peut s'implanter avec le même retrait que la construction principale de l'unité foncière voisine de façon à assurer une continuité visuelle avec les constructions existantes, sauf si la configuration de la parcelle rend cette implantation impossible.

6.2. Règles particulières

Les constructions doivent obligatoirement être implantées en respectant les marges de recul minimales suivantes :

- 10 mètres par rapport à la limite d'emprise de l'avenue Olof Palme et de l'avenue des Routoires (RD 150).

Les règles du présent article ne s'appliquent pas en cas d'extension, d'aménagement ou de modification d'une habitation existante avant l'approbation du présent PLU qui ne respecte pas les règles précitées, sous réserve de ne pas réduire d'avantage la marge de recul par rapport aux voies et emprises publiques.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent s'implanter à l'alignement ou en retrait de minimum 1 mètre par rapport à l'alignement.

ARTICLE UB 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter soit :

- sur les limites séparatives,
- en retrait d'une ou plusieurs limites séparatives.

En cas de retrait, la marge de recul est au moins égale à la moitié de la hauteur totale de la construction mesurée au sol naturel avant travaux ($L = H/2$) avec un minimum de :

- 8 mètres si la façade de la construction comporte des ouvertures, la distance étant calculée au droit de l'ouverture,
- 4 mètres si la façade est aveugle, comporte un jour de souffrance ou une porte d'accès, ou une vitre opaque sur châssis fixe, la distance étant calculé en tout point du bâtiment.

Toutefois, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent s'implanter en limite de parcelle ou en retrait de 1 mètre minimum de celles-ci.

Les piscines de plein air doivent s'implanter en retrait des limites séparatives avec une marge de recul de 2,5 mètres minimum.

Les abris de jardins doivent s'implanter en retrait des limites séparatives avec une marge de recul de 2 mètres minimum.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- en cas d'extension dans le prolongement du recul existant.

ARTICLE UB 8 L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

L'implantation de plusieurs constructions non contiguës sur un même terrain est autorisée à condition de respecter les distances minimales suivantes comptées horizontalement entre tous points des bâtiments :

- La moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum de 4 mètres si les façades des bâtiments sont aveugles, comportent un jour de souffrance ou une porte d'accès,
- La hauteur de la construction, avec un minimum de 12 mètres si la façade de l'un des bâtiments comporte une baie,
- Il n'est pas fixé de règle pour les piscines.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions à destination d'équipement d'intérêt collectif ou de service public.

ARTICLE UB 9 EMPRISE AU SOL

9.1. Dans l'ensemble de la zone

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions annexes est limitée à :

- à 25 m² pour les annexes, hors abris de jardin en bois,
- à 12 m² pour les abris de jardins en bois.

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions à destination d'équipement d'intérêt collectif ou de service public.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas pour les piscines non couvertes.

9.2 Dans le secteur UBb

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne doit pas excéder 80% de la superficie de l'unité foncière.

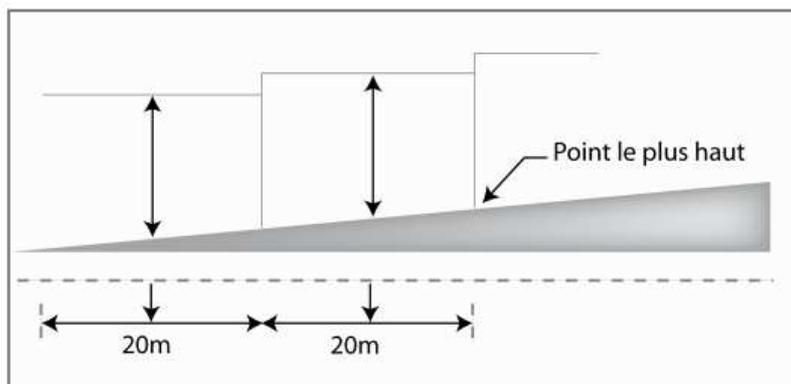
9.3 Dans le secteur UBa

Sans objet.

ARTICLE UB 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant tout travaux de terrassement ou d'exhaussement nécessaires à la réalisation du projet, jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (hors ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures).

Lorsque le sol ou la voie est en pente, les façades des constructions sont divisées, pour le calcul de la hauteur, en sections dont chacune ne peut excéder 20 m de longueur ou de largeur. La cote de hauteur de chaque section est prise et s'applique au milieu de chacune d'elle.



Toute extension par surélévation d'une construction existante doit être réalisée en harmonie avec le paysage urbain dans laquelle elle s'inscrit.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 24 mètres en tous points du bâtiment. Au-delà de 21 mètres, le dernier niveau est constitué de combles ou d'attique.

La hauteur maximale des constructions annexes est fixée à 3,5 mètres en tous points du bâtiment.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions à destination d'équipements publics.

Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que les capteurs d'énergie solaire ne sont pas pris en compte dans le calcul des hauteurs.

ARTICLE UB 11 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 Règles générales

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions, les extensions de bâtiments ainsi que les réalisations d'ouvrages et de clôtures, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives

monumentales.

Tout projet de construction doit faire l'objet d'une insertion paysagère particulièrement soignée.

Certaines dispositions du présent article peuvent ne pas être imposées en cas de constructions d'expression contemporaine sous réserve de leur qualité architecturale spécifique et de leur intégration harmonieuse dans l'environnement bâti ou naturel dès lors que le parti architectural retenu sera démontré.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

Les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminées, machinerie d'ascenseurs, de ventilation, de réfrigération, de climatisation, sorties de secours, etc... doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

Dans la mesure du possible, l'impact visuel des antennes de radiotéléphonie doit être minimisé (intégration à la façade, faible visibilité depuis l'espace public, etc...).

Les exutoires de chaudières en façade (ventouses) ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

Le plus grand soin doit être apporté au traitement architectural et paysager des espaces extérieurs, parkings compris.

L'aménagement de bâtiments existants à usage d'activités professionnelles, commerciales et artisanales est subordonné à des conditions particulières d'aspect extérieur, afin d'assurer son intégration architecturale au sein du tissu existant.

11.2 Façades et parements extérieurs

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

Dans le cas d'extensions ou de constructions annexes, l'aspect des matériaux employés doivent être identique à celui des constructions existantes à l'exception des équipements publics ou d'intérêt collectif.

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

Les enduits extérieurs doivent être grattés ou lissés.

11.3 Toitures

- Formes et pentes :

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

Lorsque la construction à édifier comporte une toiture à pentes, celles-ci ne doivent comporter aucun débord sur les pignons.

Pour les constructions à usage d'habitat individuel ou petits collectifs (d'une hauteur à l'égout du toit inférieure ou égale à 8 mètres), lorsque la construction à édifier comporte une toiture à pentes, celle-ci doit être composée d'un ou plusieurs éléments à deux versants dont la pente doit être comprise entre 30° et 45°.

Des pentes plus faibles sont admises pour les vérandas.

Les constructions annexes, d'une hauteur totale n'excédant pas 3,50 mètres, accolées ou indépendantes, doivent être couvertes :

- soit de même manière que les toitures des constructions décrites précédemment,
- soit par une toiture en terrasse,
- soit par une toiture à un seul versant de faible pente de 20° minimum.

Pour les autres constructions, il n'est pas fixé de pente minimale pour les toitures.

Dans le cas des vérandas, la toiture doit être recouverte de produits verriers.

- Ouvertures

L'éclairage éventuel des combles doit être assuré par des ouvertures en lucarnes ou par des châssis de toit plus hauts que larges et dont la somme des largeurs ne doit pas excéder la moitié de la longueur de la toiture.

- Matériaux de couverture :

Les toitures à pentes doivent être recouvertes de matériaux présentant un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

En cas d'extension, la toiture de l'extension doit s'harmoniser avec celle de la construction initiale.

Dans le cas des vérandas, la toiture doit être recouverte de produits verriers. Les conduits de cheminées hors combles doivent être en briques ou crépis.

L'utilisation de panneaux solaires, de tuiles solaires ou de tout autre matériaux ou d'équipements participant au développement des énergies renouvelables, peut notamment être admise à condition d'en prévoir une insertion optimale dans le bâti ou par une installation au sol dans les parties arrières du jardin ou sur une dépendance, en traitant de façon harmonieuse l'ensemble de la construction. Les panneaux solaires seront incorporés dans le plan de toiture, groupés en rectangle régulier de rive à rive et, dans la mesure du possible, seront non visibles depuis la voie publique.

11.4 Intégration des abris de jardins de 12 m² maximum

Ces constructions pourront être construites en bois, et avoir une couleur naturelle ou s'en approchant. Le nombre d'abri de jardin sera limité à un élément par terrain et implanté en fond de parcelle ou derrière la construction principale de façon à être non visible depuis la voie publique.

11.5 Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

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

Leur hauteur totale doit être comprise entre 1 mètre et 2 mètres.

- a) Le long des voies repérées au plan par une trame spécifique de traitement paysager renforcé :
Une attention particulière doit être portée au traitement des clôtures qui doivent obligatoirement être doublées de part et d'autre de haies,
- b) En bordure des rues, les clôtures doivent être constituées :
 - soit de maçonnerie pleine recouverte d'un enduit identique à celui de la construction,
 - soit de murs bahuts d'une hauteur au plus égale au tiers de la hauteur totale de la clôture, surmontés d'un dispositif à claire voie (barreaudage),
 - soit d'un grillage doublé d'une haie vive surmontant ou non un muret d'une hauteur maximum de 20 cm.
- c) Les autres clôtures doivent être constituées :
 - par des grillages, doublés de haies vives surmontant ou non un muret d'une hauteur maximum de 20 cm.

Toutefois, les clôtures situées en partie avant des constructions, en partie arrière sur une longueur de 4 mètres et en limite séparative avec les terrains occupés par des équipements publics, des programmes de logements collectifs ou des activités peuvent être constituées de même manière que les clôtures en bordure de rue.

L'emploi de plaques et de poteaux béton préfabriqués est interdit.

Les boîtes aux lettres et coffrets techniques doivent être intégrés à la clôture, sans dépasser sur les emprises publiques.

Les dispositions du paragraphe 11.5 ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

11.6 Intégration des ouvrages et locaux techniques

Les citernes à gaz liquéfié, à combustible liquide ainsi que les installations similaires doivent être implantées de telles manières qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique ni des riverains.

Les antennes doivent être implantées de telle sorte qu'elles ne soient pas visibles depuis l'espace public.

Les exutoires de chaudières en façade (ventouses) ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

ARTICLE UB 12

OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1 Principes

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins du ou des usages du terrain.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Lors de toute modification de bâtiments existants, il doit être réalisé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins existants et aux besoins supplémentaires.

En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule, dégagement compris, est de 25 m².

Lors de toute opération de construction ou d'extension, il doit être réalisé des places de stationnement avec les caractéristiques suivantes :

- longueur minimale : 5 mètres,
- largeur minimale : 2,50 mètres et 3,30 mètres pour les places réservées aux personnes à mobilité réduite,
- dégagement : 5 mètres minimum.

Dans le cas de stationnement longitudinal le long des voies, chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 6 mètres,
- largeur : 2,20 mètres.

Il est possible d'aménager des stationnements végétalisés, afin de réduire les surfaces imperméabilisées.

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

En cas de difficultés, justifiées par des raisons techniques (nature du sous-sol...), architecturales ou urbanistiques, d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ces obligations :

- soit en réalisant les places de stationnement sur un terrain distinct, situé dans un rayon de 300 mètres,
- soit en justifiant de l'acquisition de places de stationnement dans un parc privé voisin (rayon de 300 m maximum),
- soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc de stationnement public existant ou en cours de réalisation.

Les garages, aires de stationnement et caves en sous-sol sont autorisés à condition que les dispositions techniques pour assurer l'étanchéité des ouvrages soient réalisées. Toutefois, les sous-sols sont fortement déconseillés.

12.2 Normes de stationnement

o Pour les véhicules motorisés

- Constructions à usage d'habitat :

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

- 1 place de stationnement pour 39 m² de surface de plancher, un minimum de 50% des places de stationnement devra être couvert,
- 1 place par logement locatif social (PLS, PLAI, PLUS),
- 0,2 place par logement pour les visiteurs à partir de 2 logements construits sur une même unité foncière. Ces places doivent être banalisées, regroupées et accessibles aux visiteurs. En cas d'opération d'aménagement, ces places peuvent être situées sur l'emprise destinée à être intégrée dans le domaine public.

Dans un rayon de 500 mètres autour de la gare, les obligations en matière de stationnement sont réduites à :

- 0.5 place par logement locatif social,
- 1 place pour tous les autres logements.
- Constructions à usage de bureaux et de services :
 - Dans un rayon de 500 mètres autour de la gare et des arrêts TZEN2, les possibilités en matière de stationnement sont limitées à 1 place de stationnement par tranche de 45 m² de surface de plancher.
 - Au-delà d'un rayon de 500 mètres autour de la gare, 1 place de stationnement minimum pour 55 m² de surface de plancher.
- Construction à usage de commerce et d'artisanat :
 - 1 place de stationnement au minimum pour 55 m² de surface de plancher.
- Constructions à usage d'hébergement hôtelier
 - 1 place par chambre.
- Constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif et services publics :
- Constructions de salles de spectacle :
 - 1 place de stationnement pour 3 places de spectacles.
- Pour les autres types de construction, il sera demandé un nombre de places au moins égal aux besoins induits par le fonctionnement de l'établissement.

Il est préconisé pour les services, activités et commerces de prévoir une aire de livraison sur l'unité foncière ou sur des parcelles dans un rayon de 300 mètres.

Ces normes ne prennent pas en compte les besoins des véhicules utilitaires qui doivent être appréciés en fonction de la nature de l'activité ou équipement considéré.

- **Pour les cycles**

- Constructions à usage d'habitat :

Il doit être créé un local sécurisé pour le garage des vélos et des landaus, en rez-de-chaussée des constructions d'habitat d'une superficie minimale de 0,75 m² par logement pour les logements de moins de 55 m² jusqu'à 2 pièces, et d'une superficie minimale de 1,5 m² par logement pour les logements de 55 m² ou plus, avec une superficie minimale de 3 m².

- Bureaux :

- 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher.

- Activités, commerces de plus de 500 m² surface de plancher, industries et équipements publics :

Il doit être créé un local permettant le stationnement des vélos avec a minima :

- 1 place pour 100 m² de surface de plancher pour les employés et,
- 1 place « visiteur » pour 25 m² de la surface de plancher.

- Constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif et services publics

- Etablissements d'enseignement du 1^{er} degré :

- -un ou plusieurs locaux sécurisés pour le garage des vélos permettant le stationnement des vélos avec a minima 3 places par classe.

- Etablissements d'enseignement du 2nd degré :

- -un ou plusieurs locaux sécurisés pour le garage des vélos permettant le stationnement des vélos avec a minima 3 places par classe.

- Autres équipements publics :

Des locaux sécurisés doivent être créés avec a minima :

- 1 place pour 100 m² de surface de plancher pour les employés et,
- 1 place « visiteur » pour 25 m² de la surface de plancher.

Pour les équipements destinés à la petite enfance, un local de dimension suffisante pour répondre aux besoins liés à l'équipement devra être créé (locaux poussettes ...).

- **Pour les véhicules électriques**

Lors de la construction de bâtiments neufs, le stationnement pour les véhicules électriques devra respecter la réglementation en vigueur, notamment le décret n° 2016-968 du 13 juillet 2016 et l'arrêté du 13 juillet 2016 relatif à l'application des articles R. 111-14-2 à R. 111-14-8 du code de la construction et de l'habitation, et leurs évolutions ultérieures.

UB 13

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 Pleine terre

Un minimum de 10 % de la superficie du terrain devra être maintenu en pleine terre.

Un espace non construit peut être qualifié de « pleine terre » si son revêtement est perméable et si sur une profondeur de 10 mètres à compter de sa surface il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone,

internet, eaux potables, usées, pluviales).

Les aires de stationnement et leurs accès sont exclus des surfaces de pleine terre.

Les toitures terrasse végétalisées et les murs végétalisés entrent pour 70% de leur superficie végétalisée dans le calcul de la pleine terre.

13.2 Traitement des espaces libres et plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent d'espèces locales.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par les aires de stationnement et les cheminements doivent être végétalisés et plantés à raison d'un arbre de haute tige au moins par 100 m² de cette surface. Ces plantations doivent être localisées de préférence sur les aires de stationnement en surface avec au minimum 1 arbre pour 4 places.

Le long des voies repérées au plan par une trame spécifique, une attention particulière doit être portée au traitement paysager.

Pour le choix des espèces, se reporter à l'annexe du présent règlement détaillant la liste des espèces locales ou adaptées à la Seine et Marne.

Il est interdit de planter des espèces invasives dont la liste figure à l'annexe du présent règlement.

ARTICLE UB 14 LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE UB 15 PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il est fortement recommandé que les constructions prennent en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants par :

- l'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- l'intégration de dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...),
- l'orientation des bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques,
- pour les espaces réservés aux stationnements, il est recommandé d'aménager des stationnements végétalisés, afin de réduire les espaces imperméabilisés.

Les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, panneaux photovoltaïques, vérandas...) doivent être intégrés et adaptés à la composition architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager.

ARTICLE UB 16

OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUES

Le raccordement au réseau de communication numérique doit être prévu pour toute construction ou installation nouvelle qui implique une utilisation de moyens de communication.

Dans le cas où la Commune viendrait à disposer de nouveaux réseaux de distribution, le raccordement à ces réseaux sera imposé aux bâtiments neufs.

ZONE UC

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

ARTICLE UC 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 Dans l'ensemble de la zone:

Les constructions destinées aux commerces,

- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier,
- Les constructions destinées à l'artisanat,
- Les constructions destinées à l'industrie,
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôts,
- Les constructions destinées à l'exploitation forestière ou agricole,
- Le stationnement de caravanes constituant un habitat permanent, camping, habitations légères de loisirs,
- L'ouverture et l'exploitation des carrières,
- L'implantation et l'extension de constructions soumises à autorisation préalable ou à déclaration, au titre de la législation sur les installations classées,
- Toute construction est interdite dans les lisières de 50 mètres de l'espace boisé protégé figurant sur les plans de zonage.

ARTICLE UC 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION

2.1 Dans l'ensemble de la zone

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

- Les constructions à usage d'habitat y compris leurs annexes situées à l'intérieur des zones de protection phonique délimitées sur le document présentant les périmètres portés à titre d'information en annexe du présent PLU respectent les dispositions de l'arrêté préfectoral 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 équipements d'intérêt collectif et services publics, y compris les constructions à usage d'activités sanitaires, sociales, médicales et éducatives, les logements et les locaux techniques nécessaires au fonctionnement de ces constructions,
- Les constructions à usage de bureaux et de services notamment de professions libérales, à condition :
 - o qu'elles s'insèrent harmonieusement dans le cadre bâti,
 - o qu'elles n'entraînent aucune nuisance ou incommodité pour le voisinage.
- Les équipements liés au TZEN 2

2.2 Dispositions particulières applicables aux éléments repérés au plan de zonage

La zone concerne un ou plusieurs éléments repérés au plan de zonage pour lesquels s'appliquent des normes spécifiques mentionnées dans les dispositions générales du présent règlement. Ces éléments sont :

- un ou plusieurs éléments de patrimoine naturel,
- une voie concernée par un traitement paysager renforcé.

2.3 Dispositions particulières au périmètre concerné par l'orientation d'aménagement et de programmation

La zone est comprise dans le périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation.

Dans ce périmètre les dispositions de l'orientation d'aménagement et de programmation s'appliquent.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 3 ACCES ET VOIRIE

3.1 Règles générales

Les caractéristiques des accès et voies de desserte doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, et des objets encombrants, etc...

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées au regard de l'importance et de la destination des constructions.

3.2. Accès

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

Il ne peut y avoir qu'un seul accès par unité foncière.

L'accès direct sur une voie publique ou privée doit avoir 3,5 mètres de largeur minimum.

Dans le cas d'une construction réalisée en double front, la voie d'accès des constructions doit présenter les caractéristiques suivantes :

- une largeur de 3,5 mètres minimum,
- une longueur de 20 mètres au maximum,
- un aménagement permettant le retournement des véhicules de défense contre l'incendie, la protection civile et le brancardage sur l'unité foncière.

Dans le cas de deux constructions et plus réalisées en double front, tout nouvel accès doit répondre aux caractéristiques suivantes :

- une largeur de 5 mètres minimum pour permettre le croisement des véhicules,
- une longueur de 20 mètres au maximum,
- un aménagement permettant le retournement des véhicules de défense contre l'incendie, la protection civile et le brancardage sur l'unité foncière.

Les conditions de création de voie pour la desserte des constructions en double fond sont précisées par le schéma joint dans l'annexe 1.

3.3. Voies de desserte

En cas de création d'une voie de desserte, celle-ci doit se raccorder à ses extrémités au réseau des voies existantes ou projetées.

Les voies de desserte en impasse peuvent être autorisées. Celles-ci doivent être aménagées, de telle sorte que les véhicules, notamment défense contre l'incendie, protection civile, brancardage puissent effectuer un demi-tour.

Les voies de desserte doivent comprendre une chaussée aménagée pour le passage de deux files de voitures, soit 5 mètres minimum. Cependant des chaussées plus étroites aménagées pour le passage d'une seule file de voitures peuvent être autorisées ponctuellement pour des raisons de composition urbaine.

ARTICLE UC 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

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

4.2 Assainissement

A l'intérieur d'une même unité foncière, 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. Les eaux artisanales doivent faire l'objet d'un prétraitement avant rejet dans le réseau public d'assainissement.

En cas d'impossibilité ou de difficulté technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire.

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

- Eaux pluviales

Des capacités de stockage des eaux pluviales et/ou des systèmes d'infiltration à la parcelle permettant une restitution limitée des eaux au réseau public doivent être mises en place sur le terrain d'emprise de l'opération, sauf si les caractéristiques du terrain le rendent inapproprié pour cette gestion des eaux.

Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, si une partie des eaux pluviales n'a pas pu être gérée à la parcelle, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation après stockage sur la parcelle dans ledit réseau. Le rejet après stockage des eaux pluviales dans l'exutoire doit faire l'objet d'une autorisation des services compétents.

En l'absence de réseau collectif, la totalité des eaux pluviales doit être dirigée vers un système de gestion des eaux pluviales sur le terrain du pétitionnaire.

Le débit de rejet des eaux pluviales dans les ouvrages récepteurs est de maximum 1 L/ha/s.

4.3. Réseaux divers

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (télécommunication, électricité basse tension) doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec le service gestionnaire.

Dans les opérations d'ensemble telles que lotissement ou ensemble de constructions groupées, la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée.

4.4 Déchets

Des locaux techniques de superficie suffisante doivent être prévus ou aménagés pour accueillir les conteneurs nécessaires à la collecte sélective des déchets ménagers. Ces locaux doivent être facilement accessibles par les résidents.

Les locaux destinés à accueillir les containers nécessaires à la collecte sélective des déchets ménagers peuvent être remplacés par des bornes enterrées accessibles du domaine public, pour les constructions de plus de 60 logements, en accord avec le service gestionnaire. Des locaux devront être maintenus pour accueillir les encombrants.

ARTICLE UC 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

6.1 Règles générales

Les constructions doivent s'implanter soit :

- à l'alignement,
- en retrait des voies et emprises publiques avec une marge de recul de minimum 2 mètres.

Une marge de recul différente peut être autorisée dans le cas où les constructions principales des unités foncières voisines sont implantées avec une marge de recul différente. Dès lors, la construction nouvelle peut s'implanter avec la même marge de recul qu'une des deux constructions principales voisines afin d'assurer une continuité visuelle et une cohérence d'ensemble, sauf si la configuration de la parcelle rend cette implantation impossible.

Les garages intégrés ou accolés à la construction doivent être implantés en retrait de l'alignement avec une marge de recul de 6 mètres minimum.

Toutefois, d'autres dispositions peuvent être acceptées dans le cas d'un programme de constructions groupées.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- en cas d'extension dans le prolongement du recul existant.

6.2 Règles particulières

Les constructions doivent obligatoirement être implantées en retrait de l'alignement, en respectant les marges de recul suivantes :

- 20 mètres minimum par rapport à la limite d'emprise de la RD 346,
- 10 mètres minimum par rapport à la limite d'emprise de la voie M3 (avenue de la Haie et avenue des Routoires : RD150),

- 10 mètres minimum par rapport à la limite d'emprise de la RD 151 (avenue Olof Palme).

Les extensions des constructions existantes sont autorisées à condition de ne pas diminuer la marge de recul imposée ci-avant.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent s'implanter à l'alignement ou en retrait de 1 mètre minimum de celui-ci.

ARTICLE UC 7

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 Implantation par rapport aux limites séparatives latérales

Les constructions doivent s'implanter soit :

- sur les deux limites séparatives latérales,
- sur au moins une des deux limites séparatives latérales,
- en retrait des limites séparatives latérales.

En cas d'implantation en retrait, la marge de recul doit être de 4 mètres minimum.

D'autres dispositions peuvent être acceptées dans le cas d'un programme de constructions groupées, sous réserve que le parti architectural et urbanistique soit démontré.

7.2 Implantation par rapport aux limites de fond de parcelle

Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites de fond de parcelle avec une marge de recul de 5 mètres minimum.

Les piscines de plein air doivent s'implanter en retrait des limites séparatives de fond de parcelle avec une marge de recul de 2,5 mètres minimum.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent s'implanter en limite(s) de parcelle ou en retrait de 1 mètre minimum de celles-ci.

7.3 Exceptions

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- en cas d'extension dans le prolongement du recul existant.

Les piscines de plein air doivent s'implanter en retrait des limites séparatives avec une marge de recul de 2,5 mètres minimum.

Les abris de jardins doivent s'implanter en retrait des limites séparatives avec une marge de recul de 2 mètres minimum.

ARTICLE UC 8

L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

L'implantation de plusieurs constructions non contiguës sur un même terrain est autorisée à condition de respecter les distances minimales suivantes, comptées horizontalement entre tous points des bâtiments :

- un minimum de 4 mètres si les façades des bâtiments sont aveugles, comportent un jour de souffrance ou

- une porte d'accès,
- un minimum de 8 mètres si la façade de l'un des bâtiments comporte une baie.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions à destination d'équipement d'intérêt collectif ou de service public.

ARTICLE UC 9 EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder un total calculé comme suit :

- 50% de la superficie du terrain comprise entre 0 et 200 m²,
- 40% de la superficie du terrain au-delà de 200 m².

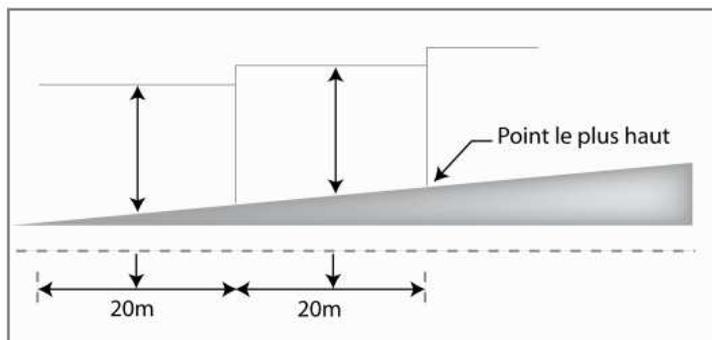
Sont exclus du calcul d'emprise au sol :

- les piscines non couvertes,
- les abris de jardin en bois ne dépassant pas 12 m² de surface de plancher,
- les constructions à destination d'équipement d'intérêt collectif ou de service public.

ARTICLE UC 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant tout travaux de terrassement ou d'exhaussement nécessaires à la réalisation du projet, jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (hors ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures).

Lorsque le sol ou la voie est en pente, les façades des constructions sont divisées, pour le calcul de la hauteur, en sections dont chacune ne peut excéder 20 m de longueur ou de largeur. La cote de hauteur de chaque section est prise et s'applique au milieu de chacune d'elle.



Toute extension par surélévation d'une construction existante doit être réalisée en harmonie avec le paysage urbain dans laquelle elle s'inscrit.

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 12 mètres au faîtage,
- 7 mètres à l'égout du toit, ou du niveau supérieur de l'acrotère (relevé d'étanchéité) pour les toitures terrasses.

La hauteur maximale des constructions annexes est fixée à 3,50 mètres au faîtage.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas en cas de construction d'équipements publics.

Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que les capteurs d'énergie solaire ne sont pas pris en compte dans le calcul des hauteurs.

ARTICLE UC 11

ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 Règles générales

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions, les extensions de bâtiments ainsi que les réalisations d'ouvrages et de clôtures, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Tout projet de construction doit respecter les caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale ou à défaut faire l'objet d'une insertion paysagère particulièrement soignée.

Lorsque des constructions sont groupées dans le cadre d'un même programme, ce groupement doit faire l'objet d'une composition d'ensemble (volumes, matériaux, coloration, plantations, clôtures, antennes, paraboles...).

Certaines dispositions du présent article peuvent ne pas être imposées en cas de constructions d'expression contemporaine sous réserve de leur qualité architecturale spécifique et de leur intégration harmonieuse dans l'environnement bâti ou naturel dès lors que le parti architectural retenu sera démontré.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

Les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminées, machinerie d'ascenseurs, de ventilation, de réfrigération, de climatisation, sorties de secours, etc... doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

Dans la mesure du possible, l'impact visuel des antennes de radiotéléphonie devra être minimisé (intégration à la façade, faible visibilité depuis l'espace public, etc...).

Le plus grand soin doit être apporté au traitement architectural et paysager des espaces extérieurs, parkings compris.

11.2 Façades et parements extérieurs

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

Dans le cas d'extensions ou de constructions annexes, les matériaux employés doivent être similaires à ceux des constructions existantes à l'exception des équipements publics ou d'intérêt collectif.

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

Les enduits extérieurs doivent être grattés ou lissés.

Les abris de jardins de 12 m² maximum pourront être construits en bois, et avoir une couleur naturelle ou s'en approchant.

11.3 Toitures

- Formes et pentes

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

Lorsque la construction à édifier comporte une toiture à pentes, celle-ci doit être composée d'un ou plusieurs éléments à deux versants dont la pente doit être comprise entre 35° et 45°. Elles ne doivent comporter aucun débord sur les pignons.

Toutefois :

a) Des pentes plus faibles sont admises pour les vérandas,

b) Les constructions annexes, d'une hauteur totale n'excédant pas 3,50 mètres, accolées ou indépendantes, doivent être couvertes :

- soit de même manière que les toitures des constructions décrites précédemment,
- soit par une toiture en terrasse,
- soit par une toiture à un seul versant de faible pente de 20° minimum.

Pour les autres constructions, il n'est pas fixé de pente minimale pour les toitures.

Dans le cas des vérandas, la toiture doit être recouverte de produits verriers.

- Ouvertures

L'éclairage éventuel des combles doit être assuré par des ouvertures en lucarnes ou par des châssis de toit plus hauts que larges et dont la somme des largeurs ne doit pas excéder la moitié de la longueur de la toiture.

- Matériaux de couverture

Les toitures à pentes doivent être recouvertes de matériaux présentant un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

En cas d'extension, la toiture de l'extension doit s'harmoniser avec celle de la construction initiale.

Dans le cas des vérandas, la toiture doit être recouverte de produits verriers. Les conduits de cheminées hors combles doivent être en briques ou crépis.

L'utilisation de panneaux solaires, de tuiles solaires ou de tout autre matériaux ou d'équipements participant au développement des énergies renouvelables, peut notamment être admise à condition d'en prévoir une insertion optimale dans le bâti ou par une installation au sol dans les parties arrières du jardin ou sur une dépendance, en traitant de façon harmonieuse l'ensemble de la construction. Les panneaux solaires seront incorporés dans le plan de toiture, groupés en rectangle régulier de rive à rive et, dans la mesure du possible, seront non visibles depuis la voie publique.

11.4 Intégration des abris de jardins de 12 m² maximum

Ces constructions pourront être construits en bois, et avoir une couleur naturelle ou s'en approchant. Le nombre d'abri de jardin sera limité à un élément par terrain et implanté en fond de parcelle ou derrière la construction principale de façon à être non visible depuis la voie publique.

11.5 Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

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

Leur hauteur totale doit être comprise entre 1 mètre et 2 mètres.

En bordure des rues, les clôtures doivent être constituées :

- soit de maçonnerie pleine recouverte d'un enduit identique à celui de la construction,
- soit de murets d'une hauteur au plus égale au tiers de la hauteur totale de la clôture, surmontés d'un barreaudage simple ou d'un grillage doublé de haie vive,
- soit d'un grillage doublé d'une haie vive surmontant ou non un muret d'une hauteur maximum de 20 cm.

Les autres clôtures doivent être constituées :

- par des grillages, doublés de haies vives surmontant ou non un muret d'une hauteur maximum de 20 cm.

Toutefois, les clôtures situées en partie avant des constructions, en partie arrière sur une longueur de 4 mètres et en limite séparative avec les terrains occupés par des équipements publics, des programmes de logements collectifs ou des activités, peuvent être constituées de même manière que les clôtures en bordure de rue.

L'emploi de plaques et de poteaux béton préfabriqués est interdit.

Les boîtes aux lettres et coffrets techniques doivent être intégrés à la clôture, sans dépasser sur les emprises publiques.

Le long des voies repérées au plan par une trame spécifique de traitement paysager renforcé, une attention particulière doit être portée au traitement des clôtures qui doivent obligatoirement être doublées de part et d'autre de haies.

Les dispositions du paragraphe 11.5 à l'exception de l'avant-dernier alinéa ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

11.6 Intégration des ouvrages et locaux techniques

Les citernes à gaz liquéfié, à combustible liquide ainsi que les installations similaires doivent être implantées de telles manières qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique ni des riverains.

Les antennes doivent être implantées de telle sorte qu'elles ne soient pas visibles depuis l'espace public.

Les exutoires de chaudières en façade (ventouses) ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

ARTICLE UC 12

OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1 Principes

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins du ou des usages du terrain.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Lors de toute modification de bâtiments existants, il doit être réalisé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins existants et aux besoins supplémentaires.

En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule, dégagement compris, est de 25 m².

Lors de toute opération de construction ou d'extension, il doit être réalisé des aires de stationnement selon les dispositions suivantes :

- longueur minimale : 5 mètres,
- largeur minimale : 2,50 mètres et 3,30 mètres pour les places réservées aux personnes à mobilité réduite,
- dégagement : 5 mètres minimum.

Dans le cas de stationnement longitudinal le long des voies, chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 6 mètres,
- largeur : 2,20 mètres.

Il est possible d'aménager des stationnements végétalisés, afin de réduire les surfaces imperméabilisées.

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

En cas de difficultés, justifiées par des raisons techniques (nature du sous-sol...), architecturales ou urbanistiques, d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ces obligations :

- soit en réalisant les places de stationnement sur un terrain distinct, situé dans un rayon de 300 mètres,
- soit en justifiant de l'acquisition de places de stationnement dans un parc privé voisin (rayon de 300 m maximum),
- soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc de stationnement public existant ou en cours de réalisation.

Les garages, aires de stationnement et caves en sous-sol sont autorisés à condition que les dispositions techniques pour assurer l'étanchéité des ouvrages soient réalisées. Toutefois, les sous-sols sont fortement déconseillés.

12.2 Normes de stationnement

o **Pour les véhicules motorisés**

- Constructions à destination d'habitat :

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

- 1 place de stationnement pour 39 m² de surface de plancher, un minimum de 50% des places de stationnement devra être couvert,
- 1 place pour les logements locatifs sociaux.

En outre, il doit être créé 0,2 place par logement pour les visiteurs à partir de 2 logements construits sur une même unité foncière. Ces places doivent être banalisées, regroupées et accessibles aux visiteurs. En cas d'opération d'aménagement, ces places peuvent être situées sur l'emprise destinée à être intégrées dans le domaine public.

- Constructions à destination de bureaux et services:

- Dans un rayon inférieur ou égal à 500 mètres autour d'une gare et des arrêts TZEN2, maximum 1 place de stationnement par tranche de 45 m² de surface de plancher affectée à cet usage,
- Dans un rayon supérieur à 500 mètres autour d'une gare, 1 place de stationnement au minimum par tranche de 55 m² de surface de plancher affectée à cet usage,
- Constructions à destination d'équipements de services publics ou d'intérêt collectif :
 - autant que de besoin en fonction de l'équipement.

Ces normes ne prennent pas en compte les besoins des véhicules utilitaires qui doivent être appréciés en fonction de la nature de l'activité ou équipement considéré.

- o **Pour les cycles**

- Constructions à destination d'habitat :

Il doit être créé un local sécurisé pour le garage des vélos et des landaus, en rez-de-chaussée des constructions d'habitat d'une superficie minimale de 0,75 m² par logement pour les logements de moins de 55 m² jusqu'à deux pièces, et d'une superficie minimale de 1,5 m² par logement pour les logements de 55 m² ou plus, avec une superficie minimale de 3 m².

- Bureaux et services :
 - 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher.
- Constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif et services publics :
- Etablissements d'enseignement du 1^{er} degré :
 - un ou plusieurs locaux sécurisés pour le garage des vélos permettant le stationnement des vélos avec a minima 3 places par classe.
- Etablissements d'enseignement du 2nd degré :
 - un ou plusieurs locaux sécurisés pour le garage des vélos permettant le stationnement des vélos avec a minima 3 places par classe.

-Salles de spectacle :

Des locaux sécurisés avec a minima :

- 1 place pour 100 m² de surface de plancher pour les employés et,
- 1 place « visiteur » pour 25 m² de la surface de plancher.

-Autres équipements de services publics ou d'intérêt collectif :

- Des locaux sécurisés avec a minima :
 - 1 place pour 100 m² de surface de plancher pour les employés et,
 - 1 place « visiteur » pour 25 m² de la surface de plancher.
- Pour les équipements destinés à la petite enfance, un local de dimension suffisante pour répondre aux besoins liés à l'équipement devra être créé (locaux poussettes...).

- **Pour les véhicules électriques**

Lors de la construction de bâtiments neufs, le stationnement pour les véhicules électriques devra respecter la réglementation en vigueur, notamment le décret n° 2016-968 du 13 juillet 2016 et l'arrêté du 13 juillet 2016 relatif à

l'application des articles R. 111-14-2 à R. 111-14-8 du code de la construction et de l'habitation, et leurs évolutions ultérieures.

UC 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 Pleine terre

Un minimum de 40 % de la superficie du terrain devra être maintenu en pleine terre. Cette disposition ne s'applique pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

Un espace non construit peut être qualifié de « pleine terre » si son revêtement est perméable et si sur une profondeur de 10 mètres à compter de sa surface il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eaux potables, usées, pluviales).

Les aires de stationnement et leurs accès sont exclus des surfaces de pleine terre, sauf s'ils permettent une infiltration des eaux de surface (ex : stationnement en parking drainant végétalisé).

Les toitures terrasse végétalisées et les murs végétalisés entrent pour 70% de leur superficie végétalisée dans le calcul de la pleine terre.

13.2 Traitement des espaces libres et plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent d'espèces locales.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par les aires de stationnement et les cheminements doivent être végétalisés et plantés à raison d'un arbre de haute tige au moins par 100 m² de cette surface. Ces plantations doivent être localisées de préférence sur les aires de stationnement en surface avec au minimum 1 arbre pour 4 places.

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

Le long des voies repérées au plan par une trame spécifique, une attention particulière doit être portée au traitement paysager.

Pour le choix des espèces, se reporter à l'annexe du présent règlement détaillant la liste des espèces locales et adaptées à la Seine et Marne.

Il est interdit de planter des espèces invasives dont la liste figure à l'annexe du présent règlement.

ARTICLE UC 14 LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE UC 15 PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il est fortement recommandé que les constructions prennent en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants par :

- L'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- L'intégration de dispositifs de récupération de l'eau de pluie,

- L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...),
- L'orientation des bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques,.
- Pour les espaces réservés aux stationnements, il est recommandé d'aménager des stationnements végétalisés, afin de réduire les espaces imperméabilisés.

Les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, panneaux photovoltaïques, vérandas...) doivent être intégrés et adaptés à la composition architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager.

ARTICLE UC 16

OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUES

Le raccordement au réseau de communication numérique doit être prévu pour toute construction ou installation nouvelle qui implique une utilisation de moyens de communication.

Dans le cas où la Commune viendrait à disposer de nouveaux réseaux de distribution, le raccordement à ces réseaux sera imposé aux bâtiments neufs.

ZONE UL

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

ARTICLE UL 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toutes les occupations du sol sauf celles autorisées à l'article UL2.
- Toute construction est interdite dans les lisières de 50 mètres de l'espace boisé protégé figurant sur les plans de zonage.

ARTICLE UL 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION

2.1 Dispositions applicables dans l'ensemble de la zone

Sont autorisés sous condition dans l'ensemble de la zone :

- Toutes installations ou constructions nécessaires au fonctionnement du service public ou d'intérêt collectif,
- Les aires et terrains sportifs, les jardins familiaux, les aires de jeux et de loisirs, sous réserve de faire l'objet d'une bonne insertion paysagère,
- Les constructions édifiées le long des voies bruyantes indiquées au document présentant les périmètres portés à titre d'information en annexe du présent PLU doivent respecter les règles d'isolement acoustique applicables,
- Les affouillements et exhaussements de sol sous condition qu'ils soient liés à des constructions ou travaux autorisés,
- l'aménagement et l'extension limitée à 25% de la SP des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

2.2 Dispositions particulières applicables aux éléments repérés au plan de zonage

La zone concerne un ou plusieurs éléments repérés au plan de zonage pour lesquels s'appliquent des normes spécifiques mentionnées dans les dispositions générales du présent règlement. Ces éléments sont :

- un ou plusieurs éléments de patrimoine naturel.

2.3 Dispositions particulières au périmètre concerné par l'orientation d'aménagement et de programmation

La zone est comprise dans le périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation.

Dans ce périmètre les dispositions de l'orientation d'aménagement et de programmation s'appliquent.

ARTICLE UL 3 ACCES ET VOIRIE

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

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées au regard de l'importance et de la destination des constructions.

ARTICLE UL 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Alimentation en eau potable

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

4.2 Assainissement

A l'intérieur d'une même unité foncière, 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. Les eaux artisanales devront faire l'objet d'un prétraitement avant rejet dans le réseau public d'assainissement.

En cas d'impossibilité ou de difficulté technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire.

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

- Eaux pluviales

Des capacités de stockage des eaux pluviales et, ou des systèmes d'infiltration à la parcelle permettant une restitution limitée des eaux au réseau public seront mises en place sur le terrain d'emprise de l'opération, sauf si les caractéristiques du terrain le rendent inapproprié pour cette gestion des eaux.

Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, si une partie des eaux pluviales n'a pas pu être gérée à la parcelle, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation après stockage sur la parcelle dans ledit réseau. Le rejet après stockage des eaux pluviales dans l'exutoire doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

En l'absence de réseau collectif, la totalité des eaux pluviales doit être dirigée vers un système de gestion des eaux pluviales sur le terrain du pétitionnaire.

Le débit de rejet des eaux pluviales dans les ouvrages récepteurs est de maximum 1 L/ha/s.

4.3 Réseaux divers

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (télécommunication, électricité basse tension) doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec le service gestionnaire.

Dans les opérations d'ensemble telles que lotissement ou ensemble de constructions groupées, la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée.

4.4 Déchets

Des locaux techniques de superficie suffisante doivent être prévus ou aménagés pour accueillir les conteneurs nécessaires à la collecte sélective des déchets ménagers. Ces locaux doivent être facilement accessibles par les résidents.

ARTICLE UL 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

Les constructions nouvelles doivent être implantées :

- soit à l'alignement de la voie de desserte,
- soit en respectant une marge de reculement au moins égale à 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie de desserte.

ARTICLE UL 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions principales nouvelles doivent être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit en respectant une marge de reculement de 1 mètre minimum par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE UL 8 L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non règlementé.

ARTICLE UL 9 EMPRISE AU SOL

Non règlementé.

ARTICLE UL 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des nouvelles constructions est limitée à la hauteur des constructions existantes sur les sites avoisinants.

ARTICLE UL 11

ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

L'autorisation d'utilisation du sol, de bâtir ou de clôturer peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

ARTICLE UL 12

OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

A cet effet, il doit être réalisé sur le terrain propre à l'opération, les aires de stationnement nécessaires.

Il doit être créé un local permettant le stationnement des vélos avec a minima :

- une place pour 100 m² de surface de plancher pour les employés,
- à laquelle s'ajoute une place « visiteur » pour 25 m² de la surface de plancher.

UL 13

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent d'espèces locales.

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

Pour le choix des espèces, se reporter à l'annexe du présent règlement détaillant la liste des espèces locales et adaptées à la Seine et Marne.

Il est interdit de planter des espèces invasives dont la liste figure à l'annexe du présent règlement.

ARTICLE UL 14

LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE UL 15

PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il est fortement recommandé que les constructions prennent en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants par :

- L'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- L'intégration de dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...),
- L'orientation des bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle

pour limiter les dépenses énergétiques,

- Pour les espaces réservés aux stationnements, il est recommandé d'aménager des stationnements végétalisés, afin de réduire les espaces imperméabilisés.

Les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, panneaux photovoltaïques, vérandas...) doivent être intégrés et adaptés à la composition architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager.

ARTICLE UL 16

OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUES

Le raccordement au réseau de communication numérique doit être prévu pour toute construction ou installation nouvelle qui implique une utilisation de moyens de communication.

Dans le cas où la Commune viendrait à disposer de nouveaux réseaux de distribution, le raccordement à ces réseaux sera imposé aux bâtiments neufs.

ZONE UX

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

ARTICLE UX 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone sont interdits :

- Les occupations et utilisations du sol liées à l'exploitation agricole ou forestière,
- L'implantation et l'extension de constructions d'installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation, dans une bande de 500 mètres comptés à partir des limites des zones UA, UB et UC sauf celles visées à l'article UX2,
- L'implantation et l'extension de constructions ou d'installations présentant un danger grave ou des risques d'insalubrité,
- L'habitat sauf celui autorisé à l'article UX2,
- Le stationnement de caravanes constituant un habitat permanent, camping, habitations légères de loisirs, sauf celles visées à l'article UX2,
- Les constructions à usage d'entrepôt, à l'exception de celles mentionnées à l'article UX2,
- L'implantation d'habitations légères de loisirs,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

Toute construction est interdite dans les lisières de 50 mètres de l'espace boisé protégé figurant sur les plans de zonage.

1.2 Dans le secteur UXa, sont interdits:

- Les constructions destinées à l'industrie,
- Les constructions à usage d'entrepôts,
- Les constructions destinées au commerce, à l'exception de celles mentionnées à l'article UX2,
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier.

1.3 Dans le secteur UXb, sont interdits :

- Les constructions destinées à l'artisanat,
- Les constructions destinées à l'industrie,
- Les constructions à usage d'entrepôts,
- Les constructions destinées au commerce.

1.4 Dans le secteur UXc, sont interdits :

- Les constructions destinées à l'industrie,
- Les constructions à usage d'entrepôts.

1.5 Dans le secteur UXd sont interdits :

- Les constructions destinées à l'artisanat,
- Les constructions destinées au commerce,
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier,

- Les constructions à usage d'entrepôts, à l'exception de celles mentionnées à l'article UX.2.

ARTICLE UX 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION

2.1 Dans l'ensemble de la zone

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

- Les habitations sous condition qu'elles soit destinées à des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou de gardiennage des entreprises,
- Les locaux d'hébergements destinés aux publics spécifiques et ceux nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectifs,
- Les locaux d'hébergements nécessaires aux activités hôtelières,
- Les locaux d'hébergement nécessaires à la formation pour les activités autorisées,

Les constructions à usage d'habitation autorisées, situées à l'intérieur des zones de protection phonique délimitées sur le document présentant les périmètres portés à titre d'information en annexe du présent PLU, sont soumises aux dispositions de l'arrêté préfectoral 99 DAI 1 CV 048 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

- Les équipements liés au TZEN 2
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

2.2. Dans le secteur UXa :

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

- Les constructions destinées à l'artisanat sous condition de ne pas générer des nuisances atmosphériques, olfactives, ou sonores, de ne pas présenter un danger grave, et d'être compatibles avec la sécurité et la tranquillité des quartiers d'habitat voisins,
- Les constructions à usage de commerce qui constituent une activité accessoire de l'artisanat
- Les constructions à usage d'entrepôt dont la surface représentera au maximum 33% de la surface totale.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles soient directement liées à l'activité de l'agglomération telles que : parking automobiles, chaufferie, station-service, atelier de réparation automobile ou constituant des activités artisanales inscrites au répertoire des Métiers.

2.3 Dans le secteur UXc :

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

- Les constructions destinées à l'artisanat sous condition de ne pas générer des nuisances atmosphériques, olfactives, ou sonores, de ne pas présenter un danger grave, et d'être compatibles avec la sécurité et la tranquillité des quartiers d'habitat voisins,
- Les constructions à usage d'entrepôt dont la surface représentera au maximum 33% de la surface totale.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles soient directement liées à l'activité de l'agglomération telles que : parking automobiles, chaufferie, station-service, atelier de réparation automobile ou constituant des activités artisanales inscrites au répertoire des Métiers.

2.4 Dans le secteur UXd :

- Les constructions à usage d'entrepôt sous réserve de constituer :
 - Soit l'extension d'un bâtiment existant, dans la limite de 350 m² à la date d'approbation du PLU,
 - Soit l'aménagement mineur d'un entrepôt existant.
- Le stationnement de caravanes constituant un habitat permanent sous condition d'être situées sur l'aire d'accueil des gens du voyage.

2.5 Dispositions particulières applicables aux éléments repérés au plan de zonage

La zone concerne un ou plusieurs éléments repérés au plan de zonage pour lesquels s'appliquent des normes spécifiques mentionnées dans les dispositions générales du présent règlement. Ces éléments sont :

- voie concernée par un traitement paysager renforcé,
- un ou plusieurs éléments de patrimoine naturel.

2.6 Dispositions particulières au périmètre concerné par l'orientation d'aménagement et de programmation

La zone est comprise dans le périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation.

Dans ce périmètre les dispositions de l'orientation d'aménagement et de programmation s'appliquent.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UX 3 ACCES ET VOIRIE

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

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées au regard de l'importance et de la destination des constructions

3.1 Accès particuliers à une unité foncière

Les accès doivent avoir 3,5 m de largeur minimum.

Les entrées et sorties ne doivent créer aucun danger sur la voie publique. A cet effet, les accès sont limités sur les voies principales et doivent être aménagés de telle sorte que des conditions de visibilité correcte soient remplies.

3.2 Voies de desserte

Les caractéristiques des voies de desserte doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, et des objets encombrants, etc...

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte en impasse, celles-ci doivent être aménagées, de telle sorte que les véhicules puissent effectuer un demi-tour.

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

- o Dans le secteur UXa :

La création de voies ouverte à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

- Largeur minimale de la chaussée d'une voie à double sens : 5 mètres,
- Largeur minimale de la chaussée d'une voie à sens unique : 3,50 mètres.

Les trottoirs ne sont pas obligatoires le long des voies en impasse. Néanmoins, des dispositions adéquates doivent permettre la circulation des piétons en toute sécurité.

Toutes les voies doivent comporter un dispositif d'éclairage.

Aucun nouvel accès n'est autorisé sur la rue Olof Palme (RD 151), la RD 306, l'avenue des Routoires et l'avenue de la Haie (RD150).

Toutefois, le raccordement à une nouvelle voie sur l'avenue des Routoires (RD 150) sera autorisé sous réserve que l'importance des activités autorisées le justifie. La configuration des dessertes créées sera vue au regard de l'importance et de la destination des constructions.

ARTICLE UX 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Alimentation en eau potable

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

4.2 Assainissement

A l'intérieur d'une même unité foncière, 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. Les eaux artisanales devront faire l'objet d'un prétraitement avant rejet dans le réseau public d'assainissement.

En cas d'impossibilité ou de difficulté technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire.

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

- Eaux pluviales

Des capacités de stockage des eaux pluviales et, ou des systèmes d'infiltration à la parcelle permettant une restitution limitée des eaux au réseau public seront mises en place sur le terrain d'emprise de l'opération, sauf si les caractéristiques du terrain le rendent inapproprié pour cette gestion des eaux.

Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, si une partie des eaux pluviales n'a pas pu être gérée à la parcelle, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation après stockage sur la parcelle dans ledit réseau. Le rejet après stockage des eaux pluviales dans l'exutoire doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

En l'absence de réseau collectif, la totalité des eaux pluviales doit être dirigée vers un système de gestion des eaux pluviales sur le terrain du pétitionnaire.

Le débit de rejet des eaux pluviales dans les ouvrages récepteurs est de maximum 1 L/ha/s.

4.3 Réseaux divers

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (télécommunication, électricité basse tension) doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec le service gestionnaire.

Dans les opérations d'ensemble telles que lotissement ou ensemble de constructions groupées, la desserte des

réseaux intérieurs doit être enterrée.

4.4 Déchets

Des locaux techniques de superficie suffisante doivent être prévus ou aménagés pour accueillir les conteneurs nécessaires à la collecte sélective des déchets ménagers. Ces locaux doivent être facilement accessibles par les résidents.

4.4 Traitement des effluents artisanaux ou commerciaux

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

ARTICLE UX 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

Les constructions doivent s'implanter en retrait des voies et emprises publiques à une distance minimale de 6 mètres .

Les constructions situées sur les voies décrites ci-après, doivent obligatoirement être implantées en respectant les marges de recul minimales suivantes :

- 50 mètres par rapport à la limite d'emprise de la RD 346,
- 10 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie M3 (avenue des Routoires et avenue de la Haie qui constituent la RD150),
- 20 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie RD 151 (avenue Olof Palme).
- 25 mètres par rapport à la limite d'emprise de la RD306

Toutefois, en cas d'extension d'un bâtiment existant, et sous réserve d'un projet architectural de qualité, la construction nouvelle peut être implantée dans le prolongement de la marge de recul existante.

Le long de la RD 306, les aires de stationnements ne peuvent pas s'implanter :

- dans une bande de 25 mètres par rapport à l'emprise publique.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

ARTICLE UX 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 Règle générale d'implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter soit :

- en limite séparative,

- en retrait des limites séparatives, avec une marge de recul différente selon les secteurs.

7.2 Calcul des marges de recul

- o Dans le secteur UXa :

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

- la hauteur totale de la construction (L=H) avec un minimum de 4 mètres si la façade faisant face à la limite de propriété comporte des baies,
- 3,50 mètres dans le cas de mur aveugle.

- o Dans les secteurs UXb, UXc, UXd :

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

- la hauteur totale de la construction avec un minimum de 8 mètres si la façade faisant face à la limite de propriété comporte des baies,
- la moitié de cette hauteur avec un minimum de 4 mètres dans le cas de mur aveugle.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- pour les équipements publics,
- en cas d'extension dans le prolongement du recul existant, si le projet architectural est de qualité.

ARTICLE UX 8

L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

8.1 Règle générale

L'implantation de plusieurs constructions non contiguës sur un même terrain est autorisée à condition de respecter les distances minimales suivantes, comptées horizontalement entre tous points des bâtiments.

8.2 Calcul des marges de recul

- o Dans le secteur UXa :

- un minimum de 3,5 mètres en cas de façades aveugles, comportant un jour de souffrance ou une porte d'accès,
- un minimum de 4 mètres si l'une des deux façades en vis-à-vis est percée de baies,
- un minimum de 8 mètres si les deux façades en vis-à-vis sont percées de baies.

- o Dans les secteurs UXb, UXc, UXd :

- un minimum de 4 mètres si les façades des bâtiments sont aveugles, comportent un jour de souffrance ou une porte d'accès,
- un minimum de 8 mètres si la façade de l'un des bâtiments comporte une baie.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- pour les équipements publics

ARTICLE UX 9 EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder un total de 70% de la superficie de la propriété.

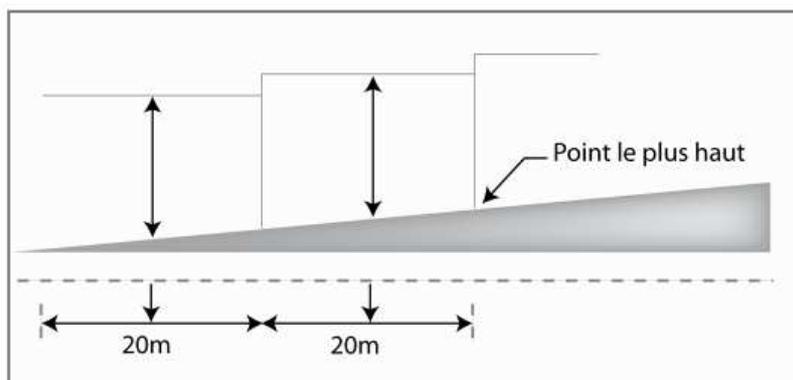
Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- pour les équipements publics,

ARTICLE UX 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant tout travaux de terrassement ou d'exhaussement nécessaires à la réalisation du projet, jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont inclus).

Lorsque le sol ou la voie est en pente, les façades des constructions sont divisées, pour le calcul de la hauteur, en sections dont chacune ne peut excéder 20 mètres de longueur ou de largeur. La cote de hauteur de chaque section est prise et s'applique au milieu de chacune d'elle.



Toute extension par surélévation d'une construction existante doit être réalisée en harmonie avec le paysage urbain dans laquelle elle s'inscrit.

10.1 Dans le secteur UXa

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres au faîtiage et 9 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

10.2 Dans les secteurs UXb, UXc, UXd

La hauteur maximale des constructions est fixée à 15 mètres au faîtiage.

Pour le secteur UXd, la hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

10.3 Règles particulières

Les règles du présent article ne s'appliquent pas en cas de construction d'équipements publics. Elles ne s'appliquent pas aux lignes de transport d'électricité HTB faisant l'objet des documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes. Pour des exigences fonctionnelles ou techniques, ces ouvrages peuvent être modifiés.

Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que les capteurs d'énergie solaire ne sont pas pris en compte dans le calcul des hauteurs.

ARTICLE UX 11

ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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.

Les bâtiments doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les constructions et leurs annexes doivent être étudiées en vue d'assurer leur parfaite intégration dans leur environnement.

Pour des motifs d'ordre esthétique, tous les bâtiments doivent faire l'objet d'une attention particulière dans le choix des matériaux et de coloration.

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

11.1 Toitures

Les édifices et matériels techniques situés sur les toitures doivent faire l'objet d'un traitement spécifique et faire partie intégrante des bâtiments.

11.2 Parements extérieurs

Le plus grand soin doit être apporté au traitement des façades qui doivent présenter une harmonie dans le choix des matériaux et des couleurs.

Toutes les façades des constructions visibles ou non de l'espace public doivent être traitées en un nombre limité de matériaux ainsi qu'en un nombre limité de couleurs en cohérence avec l'environnement général du secteur.

Pour des motifs d'ordre esthétique, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc..) est interdit.

11.3 Clôtures

Les clôtures doivent présenter une harmonie générale entre elles et doivent être soit minérales, soit métalliques (murs, grilles, etc...), soit végétales (haies) doublées ou non d'un grillage vertical à maille rectangulaire. Les grillages doivent être doublés de haies vives.

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

La hauteur des clôtures ne doit pas excéder 1.40 m. Toutefois pour des raisons de sécurité une hauteur de 2 m maximum peut être autorisée.

Le long des voies repérées au plan de zonage par une trame spécifique de traitement paysager renforcé, une attention particulière doit être portée au traitement des clôtures qui doivent obligatoirement être doublées de part et d'autre de haies.

Les dispositions du paragraphe 11.3, à l'exception de l'avant-dernier alinéa ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

11.4 Dispositions diverses

Les citernes à gaz liquéfié ou à combustible liquide, ainsi que les installations similaires ou nécessaires à la collecte des ordures ménagères et des déchets industriels banals, doivent être implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de l'espace public ni des riverains ou qu'elles fassent l'objet d'un traitement paysager.

Les exutoires de chaudières en façade (ventouses) ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

Les installations techniques, transformateurs, chaufferie, etc. doivent être intégrés aux bâtiments, sauf dispositions législatives ou réglementaires contraires liées à un impératif de sécurité.

ARTICLE UX 12

OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1 Principes

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins du ou des usages du terrain.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Lors de toute modification de bâtiments existants, il doit être réalisé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins existants et aux besoins supplémentaires.

En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule, dégagement compris, est de 25 m².

Lors de toute opération de construction ou d'extension, il doit être réalisé des aires de stationnement selon les dispositions suivantes :

- longueur minimale : 5 mètres,
- largeur minimale : 2,50 mètres et 3,30 mètres pour les places réservées aux personnes à mobilité réduite,
- dégagement : 5 mètres minimum.

Dans le cas de stationnement longitudinal le long des voies, chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 6 mètres,
- largeur : 2,20 mètres.

Il est possible d'aménager des stationnements végétalisés afin de réduire les surfaces imperméabilisées.

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

Les garages, aires de stationnement et caves en sous-sol sont autorisés à condition que les dispositions techniques pour assurer l'étanchéité des ouvrages soient réalisées. Toutefois, les sous-sols sont fortement déconseillés.

12.2 Normes de stationnement des véhicules motorisés

- **Pour les véhicules motorisés**
 - Constructions à destination d'habitation :

Il doit être créé une place de stationnement par tranche de 39 m² de surface de plancher, avec un minimum d'une

place par logement.

- Constructions destinées à l'hébergement hôtelier :

Il est créé une place de stationnement pour 100 m² de surface de plancher avec un minimum de 1 place par chambre.

- Constructions destinées à l'artisanat et industrie:

Il est créé une place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher entamée.

- Constructions destinées aux bureaux :

Dans un rayon de 500 mètres autour de la gare et des arrêts TZEN2, il est créé maximum une place de stationnement pour 45 m² de surface de plancher.

Au-delà d'un rayon de 500 mètres autour de la gare, il est créé une place de stationnement au minimum pour 55 m² de surface de plancher.

- Constructions destinées au commerce :

Il est créé :

- 6 places de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher affectée à cet usage, jusqu'à 2 000 m² construits.
- 5 places de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher affectée à cet usage, entre 2 000 m² et 5 000 m² construits.
- 4 places de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher affectée à cet usage au-delà de 5 000 m² construits.

- Constructions destinées à la fonction d'entrepôt :

Il est créé :

- 1 place de stationnement pour 200 m² de surface de plancher et,
- 1 place poids lourds pour 1 500 m² de surface de plancher.

- Parties de construction destinées à la fonction d'entrepôt :

- 1 place par tranche de 100m² de surface de plancher

○ **Pour les cycles**

- Construction à destination d'habitat collectif :

Il doit être créé un local sécurisé pour le garage des vélos et des landaus, en rez-de-chaussée des constructions d'habitat d'une superficie minimale de 0,75 m² par logement pour les logements de moins de 55 m² jusqu'à deux pièces, et d'une superficie minimale de 1,5 m² par logement pour les logements de 55 m² ou plus, avec une superficie minimale de 3 m².

- Constructions à destination de bureaux et services :

Il doit être réservé pour les cycles un emplacement d'une superficie minimale de 1.5 m² pour 100m² de surface de plancher.

- Activités, commerces, industries, entrepôts et équipements publics :

Il doit être créé un local permettant le stationnement des vélos avec a minima :

- 1 place pour 100 m² de surface de plancher pour les employés et,
- une place « visiteur » pour 25 m² de la surface de plancher.

Les dispositions relatives au stationnement des vélos ne s'appliquent pas aux équipements publics et d'intérêts collectifs ne disposant pas d'employés sur site.

UX 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 Pleine terre

Un minimum de 15% de la superficie du terrain devra être maintenu en pleine terre.

Un espace non construit peut être qualifié de « pleine terre » si son revêtement est perméable et si sur une profondeur de 10 mètres à compter de sa surface il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eaux potables, usées, pluviales).

Les aires de stationnement et leurs accès sont exclus des surfaces de pleine terre.

13.2 Traitement des espaces libres et plantations

Les plantations existantes avant le dépôt du permis de construire et en dehors de l'emprise au sol du projet de construction, notamment les arbres de grand développement, sont maintenus ou remplacés en nombre équivalent, par des plantations d'essences locales adaptées aux conditions bioclimatiques.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par les aires de stationnement et les cheminements doivent être végétalisés et plantés à raison d'un arbre de haute tige au moins par 100 m² de cette surface. Ces plantations doivent être localisées de préférence sur les aires de stationnement en surface avec au minimum 1 arbre pour 4 places.

Pour les constructions à usage d'habitation, les espaces libres doivent être plantés d'au moins deux arbres pour 100 m² de surface de plancher.

Traitement particulier

Le long de la RD 306, dans une bande de 25 mètres par rapport à l'emprise publique, 35% minimum de l'unité foncière de la superficie doit présenter des bouquets d'arbres de haute tige et d'arbustes, des arbres isolés ou en touffes plantées de manière libre, et des haies.

Le long des voies repérées au plan par une trame spécifique, une attention particulière doit être portée au traitement paysager.

ARTICLE UX 14 LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE UX 15 PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il est fortement recommandé que les constructions prennent en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants par :

- L'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- L'intégration de dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque,

géothermie...),

- L'orientation des bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.
- Pour les espaces réservés aux stationnements, il est recommandé d'aménager des stationnements végétalisés, afin de réduire les espaces imperméabilisés.

Les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, panneaux photovoltaïques, vérandas...) doivent être intégrés et adaptés à la composition architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager.

ARTICLE UX 16

OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUES

Le raccordement au réseau de communication numérique doit être prévu pour toute construction ou installation nouvelle qui implique une utilisation de moyens de communication.

Dans le cas où la Commune viendrait à disposer de nouveaux réseaux de distribution, le raccordement à ces réseaux sera imposé aux bâtiments neufs

ZONE UY

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

ARTICLE UY 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toutes les occupations du sol sauf celles autorisées à l'article UY2.
- Toute construction est interdite dans les lisières de 50 mètres de l'espace boisé protégé figurant sur les plans de zonage.

ARTICLE UY 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION

2.1 Dispositions concernant l'ensemble de la zone

Sont autorisés sous condition dans l'ensemble de la zone :

- Toutes installations ou constructions nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire,
- Les constructions édifiées le long des voies bruyantes indiquées au document présentant les périmètres portés à titre d'information en annexe du présent PLU doivent respecter les règles d'isolement acoustique applicables
- Les affouillements et exhaussements de sol sous condition qu'ils soient liés à des constructions ou travaux autorisés,
- L'aménagement et l'extension limitée à 25% de la SP des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.
- Les équipements liés au TZEN 2

2.2 Dispositions particulières applicables aux éléments repérés au plan de zonage

La zone concerne un ou plusieurs éléments repérés au plan de zonage pour lesquels s'appliquent des normes spécifiques mentionnées dans les dispositions générales du présent règlement. Ces éléments sont :

- Voie concernée par un traitement paysager renforcé.

2.3 Dispositions particulières au périmètre concerné par l'orientation d'aménagement et de programmation

La zone est comprise dans le périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation.

Dans ce périmètre les dispositions de l'orientation d'aménagement et de programmation s'appliquent.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UY 3 ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et

en état de viabilité.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages au regard de l'importance et de la destination des constructions.

ARTICLE UY 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Alimentation en eau potable

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

4.2 Assainissement

A l'intérieur d'une même unité foncière, 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. Les eaux artisanales devront faire l'objet d'un prétraitement avant rejet dans le réseau public d'assainissement.

En cas d'impossibilité ou de difficulté technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire.

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

- Eaux pluviales

Des capacités de stockage des eaux pluviales et/ou des systèmes d'infiltration à la parcelle permettant une restitution limitée des eaux au réseau public seront mises en place sur le terrain d'emprise de l'opération, sauf si les caractéristiques du terrain le rendent inapproprié pour cette gestion des eaux.

Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, si une partie des eaux pluviales n'a pas pu être gérée à la parcelle, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation après stockage sur la parcelle dans ledit réseau. Le rejet après stockage des eaux pluviales dans l'exutoire doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

En l'absence de réseau collectif, la totalité des eaux pluviales doit être dirigée vers un système de gestion des eaux pluviales sur le terrain du pétitionnaire.

Le débit de rejet des eaux pluviales dans les ouvrages récepteurs est de maximum 1 L/ha/s.

4.3 Réseaux divers

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (télécommunication, électricité basse tension) doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec le service gestionnaire.

Dans les opérations d'ensemble telles que lotissement ou ensemble de constructions groupées, la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée.

4.4 Déchets

Des locaux techniques de superficie suffisante doivent être prévus ou aménagés pour accueillir les conteneurs

nécessaires à la collecte sélective des déchets ménagers. Ces locaux doivent être facilement accessibles par les résidents.

ARTICLE UY 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

Les constructions doivent s'implanter à l'alignement ou en retrait de minimum 1 mètre de celui-ci.

ARTICLE UY 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter en limites séparatives ou en retrait de minimum 1 mètre de celles-ci.

ARTICLE UY 8 L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Sans objet.

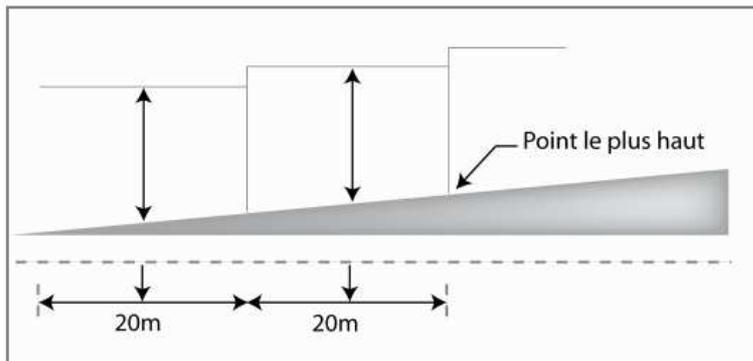
ARTICLE UY 9 EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE UY 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant tout travaux de terrassement ou d'exhaussement nécessaires à la réalisation du projet, jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont inclus).

Lorsque le sol ou la voie est en pente, les façades des constructions sont divisées, pour le calcul de la hauteur, en sections dont chacune ne peut excéder 20 mètres de longueur ou de largeur. La cote de hauteur de chaque section est prise et s'applique au milieu de chacune d'elle.



Toute extension par surélévation d'une construction existante doit être réalisée en harmonie avec le paysage urbain dans laquelle elle s'inscrit.

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 12 mètres.

ARTICLE UY 11

ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

L'autorisation d'utilisation du sol, de bâtir ou de clôturer peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

ARTICLE UY 12

OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Sans objet.

UY 13

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

Le long des voies repérées au plan par une trame spécifique, une attention particulière doit être portée au traitement paysager et les clôtures doivent obligatoirement être doublées de part et d'autre de haies.

Pour le choix des espèces, se reporter à l'annexe du présent règlement détaillant la liste des espèces locales ou adaptées à la Seine et Marne.

Il est interdit de planter des espèces invasives dont la liste figure à l'annexe du présent règlement.

ARTICLE UY 14

LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE UY 15

PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il est fortement recommandé que les constructions prennent en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants par :

- L'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- L'intégration de dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...),
- L'orientation des bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques,
- Pour les espaces réservés aux stationnements, il est recommandé d'aménager des stationnements végétalisés, afin de réduire les espaces imperméabilisés.

Les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, panneaux photovoltaïques, vérandas...) doivent être intégrés et adaptés à la composition architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager.

ARTICLE UY 16

OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUES

Le raccordement au réseau de communication numérique doit être prévu pour toute construction ou installation nouvelle qui implique une utilisation de moyens de communication.

Dans le cas où la Commune viendrait à disposer de nouveaux réseaux de distribution, le raccordement à ces réseaux sera imposé aux bâtiments neufs.

TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

ZONE N

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

ARTICLE N 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 Dans l'ensemble de la zone:

- Toutes occupations et utilisations du sol sauf celles autorisées à l'article N2.

1.2 Espaces boisés classés et lisières

L'abattage d'un arbre situé en espace boisé classé.

Toute construction est interdite dans les lisières de 50 mètres de l'espace boisé protégé figurant sur les plans de zonage, à l'exception des constructions nécessaires au fonctionnement des centres équestres qui n'impliquent pas de défrichage ou déboisement.

ARTICLE N 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION

2.1 Dans l'ensemble de la zone

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

- les installations nécessaires à des équipements collectifs, les équipements liés au TZEN 2, les serres et installations nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles, et les constructions nécessaires au fonctionnement des centres équestres dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être liés aux ouvrages, travaux, aménagements et constructions autorisées,
- Les abris de jardin sous conditions :
 - o d'être lié à des jardins familiaux,
 - o que la surface de plancher n'excède pas 10 m²,
 - o qu'ils soient démontables et que leur plancher n'altère pas le sol sur lesquels ils sont posés de manière irréversible.

2.2 Dispositions particulières applicables aux éléments repérés au plan de zonage

La zone concerne un ou plusieurs éléments repérés au plan de zonage pour lesquels s'appliquent des normes spécifiques mentionnées dans les dispositions générales du présent règlement. Ces éléments sont :

- un ou plusieurs éléments de patrimoine naturel,
- une voie concernée par un traitement paysager renforcé.

2.3 Dispositions particulières au périmètre concerné par l'orientation d'aménagement et de programmation

La zone est comprise dans le périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation.

Dans ce périmètre les dispositions de l'orientation d'aménagement et de programmation s'appliquent.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 ACCES ET VOIRIE

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

Les caractéristiques des voies de desserte doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, et des objets encombrants etc...

ARTICLE N 4 DESSERTES PAR LES RESEAUX

4.1 Alimentation en eau potable

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

4.2 Assainissement

A l'intérieur d'une même unité foncière, 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.

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau et seulement dans ce cas, toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes aux normes en vigueur, après s'être assuré au préalable que la superficie et les caractéristiques pédologiques et hydrologiques du sol de la parcelle permettent d'assurer l'épuration et l'évacuation de ces eaux sur le terrain. Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau dès sa réalisation. Le permis de construire pourra être refusé en cas de surface et de perméabilité insuffisante ou nulle du terrain nécessitant l'évacuation des eaux usées des filières après épuration vers les exutoires extérieurs nécessitant l'autorisation de rejet du propriétaire de l'exutoire.

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

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau, mares, bassins de retenue et égouts pluviaux est interdite.

- Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent être tels

qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ledit réseau.

Des capacités de stockage des eaux pluviales et/ou des systèmes d'infiltration à la parcelle permettant une restitution limitée des eaux au réseau public doivent être mises en place sur le terrain d'emprise de l'opération, sauf si les caractéristiques du terrain le rendent inapproprié pour cette gestion des eaux.

4.3 Réseaux divers

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (télécommunication, électricité basse tension) doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec le service gestionnaire.

ARTICLE N 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

Par rapport aux autres voies, les constructions doivent s'implanter soit :

- à l'alignement de la voie de desserte,
- en retrait de l'alignement, en respectant une marge de recul au moins égale à 5 mètres.

Les constructions doivent s'implanter en respectant une marge de recul minimale de 100 mètres par rapport à l'alignement de la RD 346.

Les constructions doivent s'implanter en respectant une marge de recul minimale de 30 mètres par rapport à l'alignement de la RD 50.

Les équipements d'intérêt collectif et services publics doivent s'implanter à l'alignement ou en retrait de 1 mètre minimum de celui-ci.

ARTICLE N 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter soit :

- sur une ou des limites séparatives,
- en retrait des limites séparatives, en respectant une marge de recul par rapport aux limites séparatives de minimum 4 mètres.

ARTICLE N 8 L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

L'implantation de plusieurs constructions non contiguës sur un même terrain est autorisée à condition de respecter une distance minimale de 6 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions à destination d'équipement d'intérêt collectif ou de service public si pour des raisons techniques ces constructions ne peuvent être implantées en zone urbaine (U).

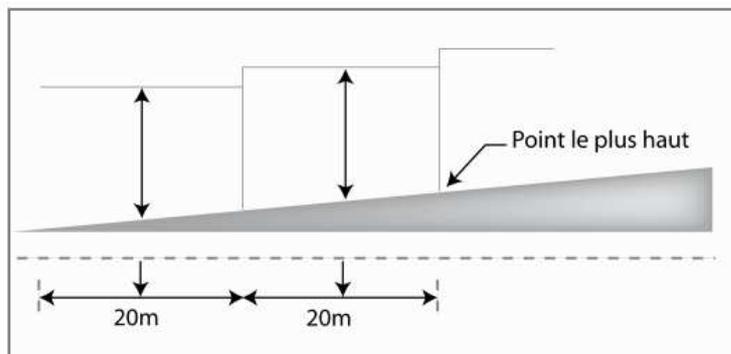
ARTICLE N 9 EMPRISE AU SOL

Non règlementé.

ARTICLE N 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant tout travaux de terrassement ou d'exhaussement nécessaires à la réalisation du projet, jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (hors ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures).

Lorsque le sol ou la voie est en pente, les façades des constructions sont divisées, pour le calcul de la hauteur, en sections dont chacune ne peut excéder 20 mètres de longueur ou de largeur. La cote de hauteur de chaque section est prise et s'applique au milieu de chacune d'elle.



Toute extension par surélévation d'une construction existante doit être réalisée en harmonie avec le paysage urbain dans laquelle elle s'inscrit.

La hauteur maximale des constructions par rapport au terrain naturel est fixée à 6 mètres au faîtage.

Les ouvrages techniques liés à la sécurité, à un service public ou d'intérêt collectif, à la distribution d'énergie ou à la gestion de l'eau tels que transformateurs ne sont pas assujettis à cette règle.

Pour les constructions dont la hauteur ne respecte les règles précitées, à la date d'approbation du PLU, seuls les travaux d'aménagement des constructions sont autorisés.

Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que les capteurs d'énergie solaire ne sont pas pris en compte dans le calcul des hauteurs.

ARTICLE N 11 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 Règles générales

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions, les extensions de bâtiments ainsi que les réalisations d'ouvrages et de clôtures, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Tout projet de construction doit respecter les caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale ou à défaut faire l'objet d'une insertion paysagère particulièrement soignée.

Les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminées, machinerie d'ascenseurs, de ventilation, de réfrigération, de climatisation, sorties de secours, etc... doivent s'intégrer dans la composition.

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

11.2 Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles et doivent permettre le passage de la petite faune et de la grande faune.

ARTICLE N 12

OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins du ou des usages du terrain.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Lors de toute modification de bâtiments existants, il doit être réalisé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins existants et aux besoins supplémentaires.

A cet effet, il doit être réalisé sur le terrain propre à l'opération, les aires de stationnement nécessaires.

ARTICLE N 13

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent d'espèces locales. Seules les espèces locales sont autorisées et non les espèces adaptées.

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

Pour le choix des espèces, se reporter à l'annexe du présent règlement détaillant la liste des espèces locales de la Seine et Marne.

Il est interdit de planter des espèces invasives ou adaptées dont la liste figure à l'annexe du présent règlement.

ARTICLE N 14

LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE N 15

PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il est fortement recommandé que les constructions prennent en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants par :

- L'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- L'intégration de dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des

constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...),

- L'orientation des bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques,
- Pour les espaces réservés aux stationnements, il est recommandé d'aménager des stationnements végétalisés, afin de réduire les espaces imperméabilisés.

Les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, panneaux photovoltaïques, vérandas...) doivent être intégrés et adaptés à la composition architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager.

ARTICLE N 16

OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUES

Le raccordement au réseau de communication numérique doit être prévu pour toute construction ou installation nouvelle qui implique une utilisation de moyens de communication.

Dans le cas où la Commune viendrait à disposer de nouveaux réseaux de distribution, le raccordement à ces réseaux sera imposé aux bâtiments neufs.

TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONE A

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

ARTICLE A 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toutes occupations et utilisations du sol sauf celles autorisées à l'article A2,

ARTICLE A 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION

2.1 Dispositions concernant l'ensemble de la zone

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

- Les installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- Les serres et installations nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles.
- Les constructions nécessaires aux activités agricoles dans les lisières de 50 mètres de l'espace boisé protégé figurant sur les plans de zonage, à l'exception de tout défrichement ou déboisement.

2.2 Dispositions particulières au périmètre concerné par l'orientation d'aménagement et de programmation

La zone est comprise dans le périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation.

Dans ce périmètre les dispositions de l'orientation d'aménagement et de programmation s'appliquent.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 ACCES ET VOIRIE

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

Les caractéristiques des voies de desserte doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères et des objets encombrants etc...

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées au regard de l'importance et de la destination des constructions.

ARTICLE A 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Alimentation en eau potable

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

4.2 Assainissement

- Eaux usées

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

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau et seulement dans ce cas, toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes aux normes en vigueur, après s'être assuré au préalable que la superficie et les caractéristiques pédologiques et hydrologiques du sol de la parcelle permettent d'assurer l'épuration et l'évacuation de ces eaux sur le terrain. Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau dès sa réalisation. Le permis de construire pourra être refusé en cas de surface et de perméabilité insuffisante ou nulle du terrain nécessitant l'évacuation des eaux usées des filières après épuration vers les exutoires extérieurs nécessitant l'autorisation de rejet du propriétaire de l'exutoire.

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

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

Les eaux issues des activités agricoles devront répondre aux normes sanitaires en vigueur.

- Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

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

Des capacités de stockage des eaux pluviales et/ou des systèmes d'infiltration à la parcelle permettant une restitution limitée des eaux au réseau public doivent être mises en place sur le terrain d'emprise de l'opération, sauf si les caractéristiques du terrain le rendent inapproprié pour cette gestion des eaux.

4.3 Réseaux divers

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (télécommunication, électricité basse tension) doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec le service gestionnaire.

Dans les opérations d'ensemble telles que lotissement ou ensemble de constructions groupées, la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée.

ARTICLE A 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

Les constructions doivent s'implanter en respectant une marge de recul minimale de 100 mètres par rapport à l'alignement de la RD 346.

Les constructions doivent s'implanter en respectant une marge de recul minimale de 30 mètres par rapport à l'alignement de la RD 50.

Les équipements d'intérêt collectif et services publics doivent s'implanter à l'alignement ou en retrait de minimum 1 mètre de celui-ci.

ARTICLE A 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives, en respectant une marge de recul de 10 mètres minimum.

ARTICLE A 8 L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Sans objet

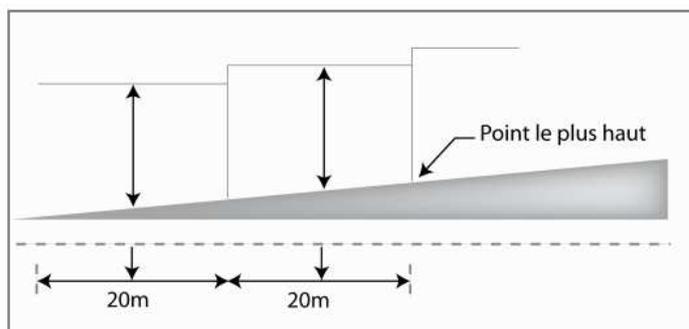
ARTICLE A 9 EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE A 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant tout travaux de terrassement ou d'exhaussement nécessaires à la réalisation du projet, jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont inclus).

Lorsque le sol ou la voie est en pente, les façades des constructions sont divisées, pour le calcul de la hauteur, en sections dont chacune ne peut excéder 20 m de longueur ou de largeur. La cote de hauteur de chaque section est prise et s'applique au milieu de chacune d'elle.



Toute extension par surélévation d'une construction existante doit être réalisée en harmonie avec le paysage dans laquelle elle s'inscrit.

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 11 mètres au point le plus haut de la construction.

Ne sont pas soumis aux règles de hauteur les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, ainsi que certains équipements agricoles de caractère exceptionnel tels que les silos.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas en cas de construction d'équipements publics.

Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que les capteurs d'énergie solaire ne sont pas pris en compte dans le calcul des hauteurs.

ARTICLE A 11

ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 Règles générales

L'aspect des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier doit être étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain de l'environnement dans lequel ils s'inscrivent. Les imitations de matériaux tels que faux bois, fausses briques ou fausses pierres sont interdites.

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

11.2 Façades et parements extérieurs

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

Dans le cas d'extensions ou de constructions annexes, les matériaux employés doivent être similaires à ceux des constructions existantes.

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

11.3 Dispositions particulières

Les citernes à gaz liquéfié, à combustible liquide ainsi que les installations similaires doivent être implantées de telles manières qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique ni des riverains.

Les antennes paraboliques doivent être implantées de telle sorte qu'elles ne soient pas visibles depuis l'espace public.

Les exutoires de chaudières en façade (ventouses) ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

ARTICLE A 12

OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1 Principes

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins du ou des usages du terrain.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Lors de toute modification de bâtiments existants, il doit être réalisé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins existants et aux besoins supplémentaires.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule, dégagement compris, est de 25 m².

- Constructions à destination de vente de produit de l'exploitation :

Le nombre de places de stationnement à destination des besoins d'accueil des visiteurs doit être situé dans l'unité foncière.

En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.

ARTICLE A 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Pour le choix des espèces, se reporter à l'annexe du présent règlement détaillant la liste des espèces locales ou adaptées à la Seine et Marne.

Il est interdit de planter des espèces invasives dont la liste figure à l'annexe du présent règlement.

ARTICLE A 14 LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE A 15 PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il est fortement recommandé que les constructions prennent en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants par :

- L'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- L'intégration de dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...),
- L'orientation des bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques,
- Pour les espaces réservés aux stationnements, il est recommandé d'aménager des stationnements végétalisés, afin de réduire les espaces imperméabilisés.

Les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, panneaux photovoltaïques, vérandas...) doivent être intégrés et adaptés à la composition architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager.

ARTICLE A 16 OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUES

Le raccordement au réseau de communication numérique doit être prévu pour toute construction ou installation nouvelle qui implique une utilisation de moyens de communication.

Dans le cas où la Commune viendrait à disposer de nouveaux réseaux de distribution, le raccordement à ces réseaux sera imposé aux bâtiments neufs

TITRE 5 : ANNEXES

ANNEXE 1 - LEXIQUE

ACCES

L'accès correspond à l'ouverture en façade de parcelle donnant sur une voie de desserte (portail, porche) et au cheminement y conduisant.

L'accès assure le désenclavement des parcelles. Il constitue la portion franchissable de la limite séparant l'unité foncière, sur laquelle est projetée une opération, de la voie d'accès ou de desserte publique ou privée ouverte à la circulation.

La voie d'accès est constituée :

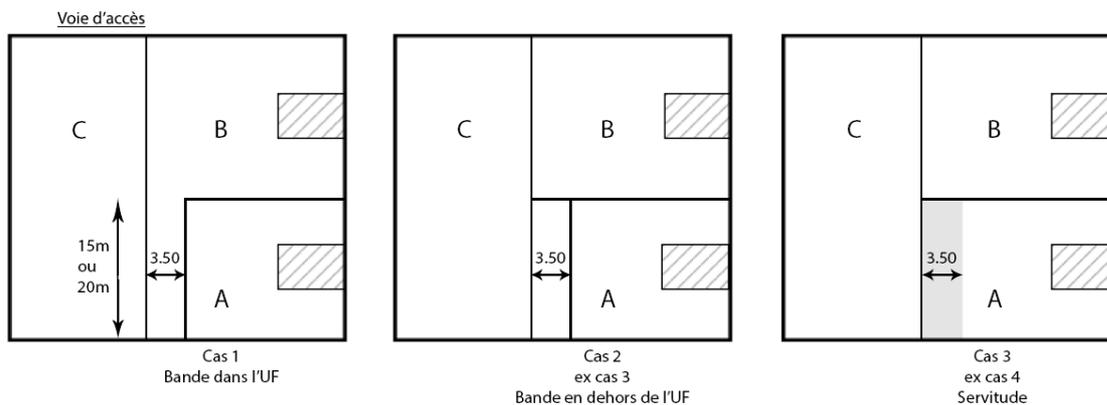
- soit par une bande de terrain comprise dans l'unité foncière (cas 1),
- soit par une bande de terrain séparée de l'unité foncière (cas 2),
- soit par un passage sur fonds voisin dès lors qu'il dessert une construction sur l'arrière (cas 3).

Il peut s'agir d'une bande de terrain ou d'une servitude de passage.

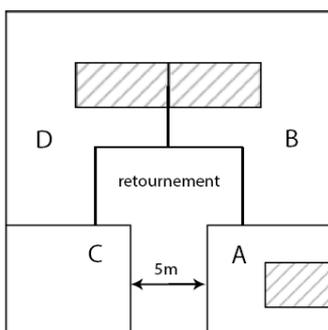
La voie d'accès constitue une emprise privative.

Les aménagements permettant le retournement des véhicules sont réalisés sur l'unité foncière.

Pour les voies de desserte, ces aménagements sont réalisés sur la voie (cas 4).



Voie de desserte



Cas 4

UF : unité foncière

ALIGNEMENT

L'alignement correspond à la limite entre le domaine public existant ou futur, ou la voie privée ouverte à la circulation et le terrain concerné.

ANNEXE

Construction indépendante et complémentaire d'un bâtiment non contiguë ou accolée, ne communiquant pas avec la construction principale dont l'utilisation est dépendante de la construction principale et qui ne constitue pas une surface habitable.

Sont considérés comme annexes :

- les constructions de moins de 25 m² de surface de plancher et d'une hauteur maximale de 3,5 mètres au faitage,
- les locaux secondaires constituant des dépendances (tels que : réserves, celliers, remises, abris de jardins, garages, ateliers non professionnels, appentis, piscines, vérandas etc...).

Au-delà de ces gabarits, la construction sera considérée comme une extension pour l'application du règlement.

ARBRE DE HAUTE TIGE

Arbre dont la hauteur entre le sol et les branches de la première ramure est d'au moins 1 mètre et atteignant une hauteur minimum de 1,8 mètres et une circonférence de 14/16 cm, à la plantation.

Des équivalences sont admises selon les nécessités du paysagement des constructions, l'équivalence suivante peut être utilisée : 1 arbre = 5 m² de massif arbustif ou 8 mètres linéaires de haies.

BAIE

Ne constitue pas une baie :

- une ouverture située à plus de 2,60 mètres au-dessus du plancher en rez-de-chaussée ou à plus de 1,90 mètre au-dessus du plancher en étage,
- une porte non vitrée.

En outre, les ouvertures à châssis fixe et à vitrage translucide ne sont pas assimilées à des baies.

CHASSIS DE TOITS ET LUCARNES

Châssis de toit :

Le châssis de toit est un châssis vitré ayant la même pente que le toit dans lequel il est fixé.

C'est une fenêtre percée sur un toit (directement intégrée ou sur une costière) dont le châssis, en bois ou métallique d'une seule pièce, s'ouvre par rotation (châssis oscillant), par rotation et/ou projection panoramique (châssis à tabatière).

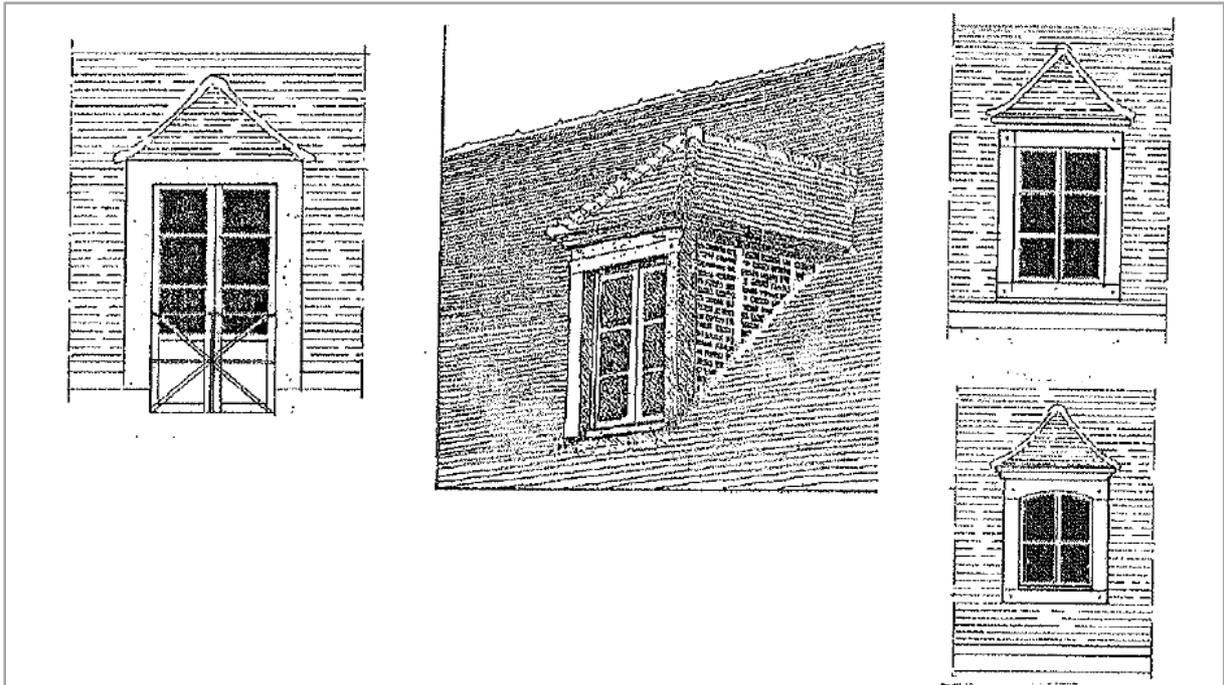
Lucarnes :

Une lucarne est une baie verticale placée en saillie sur la pente d'une toiture, pour donner du jour, de l'aération et/ou l'accès au comble. La lucarne est composée d'une façade verticale, de deux côtés (appelés « joues » ou « jouées ») et d'une couverture généralement à 2 ou 3 pentes (croupe) formant des noues avec le pan de toiture principal.

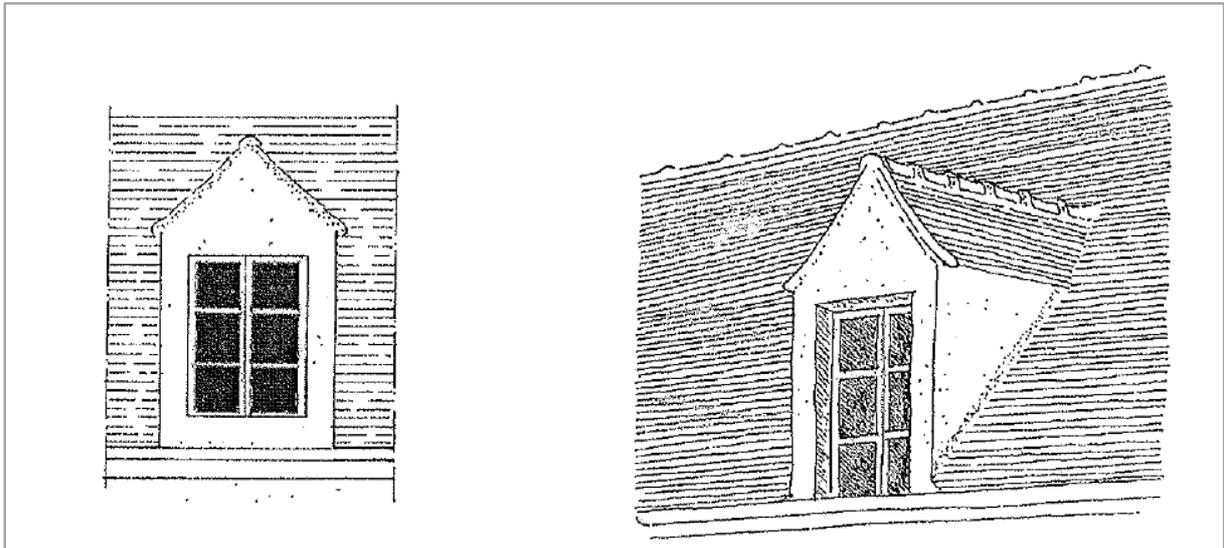
Il s'agit d'un ouvrage de charpente qui dépend de la toiture, même si sa façade peut être en maçonnerie.

Les lucarnes préconisées dans les secteurs anciens de Savigny-le-Temple sont :

- « à la capucine » :



- « à fronton » (ou à bâtière, jacobine) :



COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (COS)

Rapport entre la surface de plancher maximale sur le terrain concerné et la superficie du terrain (ou propriété foncière). Dans le présent règlement les COS ne sont pas réglementés en application de la loi ALUR.

CLAIREVOIE

Se dit d'une clôture laissant passer la lumière du jour et comportant davantage de vides que de parties pleines.

CONTIGU

Des constructions ou terrains sont contigus lorsqu'une façade, un pignon ou une limite sont directement en contact l'un avec l'autre.

Des constructions seulement reliées par un élément architectural tel qu'un portique, pergola, porche, etc. ne constituent pas des constructions contigües.

DESTINATIONS

La liste par destination n'est pas exhaustive.

Destination	Liste <u>non exhaustive</u> des activités concernées
Artisanat	<p>L'artisanat regroupe l'ensemble des activités de fabrication, pouvant comporter une activité complémentaire de vente au détail, exercées par des travailleurs manuels.</p> <p>Les activités suivantes constituent des activités artisanales :</p> <ul style="list-style-type: none">- coiffure, soins esthétiques et soins corporels ;- cordonnerie ;- photographie ;- reprographie, imprimerie, photocopie ;- boulangerie,- serrurerie ;- pressing, retouches, repassage ;- toilettage ;- métiers du bâtiment ;- toute activité artisanale ouverte au public avec vente au détail en magasin : bâtiment, artisanat d'art, confection, réparation, garage, etc...
Bureaux et services	<p>Les bureaux correspondent à des locaux où sont exercées des activités de services de direction, gestion, études, ingénierie, informatique, services aux entreprises...</p> <p>C'est principalement la notion d'accessibilité à la clientèle qui distingue les bureaux des commerces.</p> <p>Appartiennent à la destination « bureaux » :</p> <ul style="list-style-type: none">- bureaux et activités tertiaires ;- médical et paramédical : laboratoire d'analyse, professions libérales médicales, cabinets médicaux- sièges sociaux ;- autres professions libérales : architecte, avocat, notaire, expert-comptable, écrivain public, éditeur, etc...;- bureaux d'études : informatique, etc... ;- agences : agences immobilières, banques, assurance, travail temporaire, bureau de vente, agences de voyage, auto-école, etc... ;- prestations de services aux entreprises : nettoyage ;- établissements de service ou de location de matériel (laveries automatiques, stations de lavage automobile, vidéothèques, salles de jeux, etc...)- locaux associatifs, activités sportives et culturelles, cinémas.
Commerces	<p>La destination « commerces » regroupe les activités économiques d'achat et de vente de biens ou de services.</p> <p>La présentation directe au public constitue une activité prédominante.</p> <p>Commerce alimentaire :</p> <ul style="list-style-type: none">- alimentation générale ;- cavistes ;- cafés et restaurants ;- produits diététiques ;- primeurs ;- optique. <p>Commerce non alimentaire :</p> <ul style="list-style-type: none">- équipements de la personne : chaussures, lingerie, sports, prêt-à-porter ;- équipement de la maison : brocante, gros et petit électroménager, gros et petit mobilier (litterie, mobilier de bureau), quincaillerie, tissus, vaisselle et liste de mariage ;- automobiles-motos-cycles : concessions, agents, vente de véhicule, station essence, etc. ;- loisirs : sports hors vêtements, musique, jouets, jeux, librairie, bouquinerie, papeterie ;

	- divers : pharmacie, tabac, presse, cadeaux divers, fleuristes, graines, plantes, horlogerie, bijouterie, mercerie, maroquinerie, parfumerie, galerie d'art, animalerie.
Entrepôts	Un entrepôt est un bâtiment logistique destiné au stockage des biens en vu de leur expédition ou de leur utilisation ultérieure. Sont considérés comme entrepôts les bâtiments ou constructions dont le stockage constitue la fonction principale. Lorsqu'ils sont liés à une autre destination (artisanat, commerce, industrie...) et à condition de représenter au plus la moitié de la superficie des locaux dévolus à cette autre fonction, ils en constituent un local accessoire et ne sont donc pas considérés comme entrepôts.
Exploitation agricole ou forestière	Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle, ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. L'exploitation forestière est un processus de production s'appliquant à un ensemble d'arbres en vue de leur valorisation économique.
Habitation	Constituent des locaux destinés à l'habitation toutes catégories de logements et leurs annexes. Cette destination comprend les résidences services, les résidences destinées aux étudiants, aux jeunes travailleurs, aux travailleurs migrants, aux personnes âgées, aux handicapés, aux adolescents et aux enfants.
Hébergement hôtelier	L'hébergement hôtelier se distingue de l'habitation par le caractère temporaire de l'hébergement et par l'existence de services tels que restaurant, blanchisserie, accueil, ... Il inclut, notamment, les hôtels, les motels, les pensions de famille, les résidences hôtelières, les résidences de tourisme.
Industrie	L'industrie regroupe l'ensemble des activités collectives de production de biens à partir de matières brutes, à l'aide de travail ou de capital.
Services publics ou d'intérêt collectif	Ils sont destinés à accueillir des fonctions d'intérêt général, notamment dans les domaines administratif, hospitalier, sanitaire, social, de l'enseignement et des services annexes, culturel, sportif, de la défense et de la sécurité, qu'il s'agisse d'équipements répondant aux besoins d'un service public ou d'organismes privés chargés de satisfaire un intérêt collectif. Les constructions à usage d'habitation pour les publics spécifiques, telles que les maisons de retraite ou les résidences services sont considérées comme nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif. Les jardins familiaux, les chaufferies collectives, les installations techniques nécessaires au TZEN 2 constituent notamment des services publics ou d'intérêt collectif au sens de la présente définition.

EMPLACEMENT RESERVE

L'inscription d'un emplacement réservé pour la réalisation d'un projet d'intérêt général, rend inconstructible le terrain ou la partie de terrain concerné pour toute autre utilisation que celle prévue. En contrepartie, le propriétaire peut mettre en demeure la collectivité d'acquérir son terrain. Ces dispositions concernent des aménagements de voirie et pistes cyclables mais également des réserves foncières pour des équipements publics et des espaces verts.

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Toutefois, sont exclus :

- les ornements tels que les éléments de modénature, les marquises et les corniches, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements,
- terrasses et aménagements d'une hauteur inférieure à 0,60 m au-dessus du sol.

Les surfaces de stationnement ne sont pas prises en compte dans l'emprise au sol, qu'elles soient en surface ou en sous-sol.

ESPACES LIBRES

Les espaces libres sont entendus comme étant la totalité des espaces autres que ceux inclus dans la définition de l'emprise au sol des constructions.

Sont inclus notamment les espaces plantés ou non, les aires de stationnement, ainsi que les voies de circulation et cheminements de toute nature.

EXTENSION

C'est une construction contigüe au bâtiment principal avec lequel elle présente un lien fonctionnel: surélévation, ou augmentation de l'emprise au sol.

FAÇADE DE TERRAIN

Elle correspond à la projection du terrain sur la rue où se situe l'accès principal à la construction.

FAITAGE

Le niveau de faitage est considéré comme celui de l'arête supérieure du toit s'il est concerné ou celui du point le plus haut du bâti en objet (l'acrotère).

HAUTEUR

Elle est définie au faitage ou à l'acrotère de la construction. Sauf précision contraire elle est mesurée par rapport à la cote du Terrain Naturel du terrain, prise au droit de la construction (hors exhaussement et affouillement).

En cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée par rapport à la cote du terrain naturel en tout point de la construction (hors exhaussement et affouillement).

IMPERMEABILISATION DES SOLS

Le sol imperméabilisé est celui dans lequel l'eau de pluie ne peut plus pénétrer. Il comprend les surfaces occupées par les bâtiments en superstructure, en infrastructure (bâtiment enterré et parkings), ainsi que les surfaces revêtues avec des produits étanches (bitume, enrobé, béton, pavés autobloquants, pavés scellés au ciment, etc...).

INSTALLATION CLASSEE POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Exploitation industrielle ou agricole susceptible de créer des risques ou de provoquer des pollutions ou nuisances, notamment pour la sécurité et la santé des riverains, soumise à une réglementation stricte du code de l'environnement.

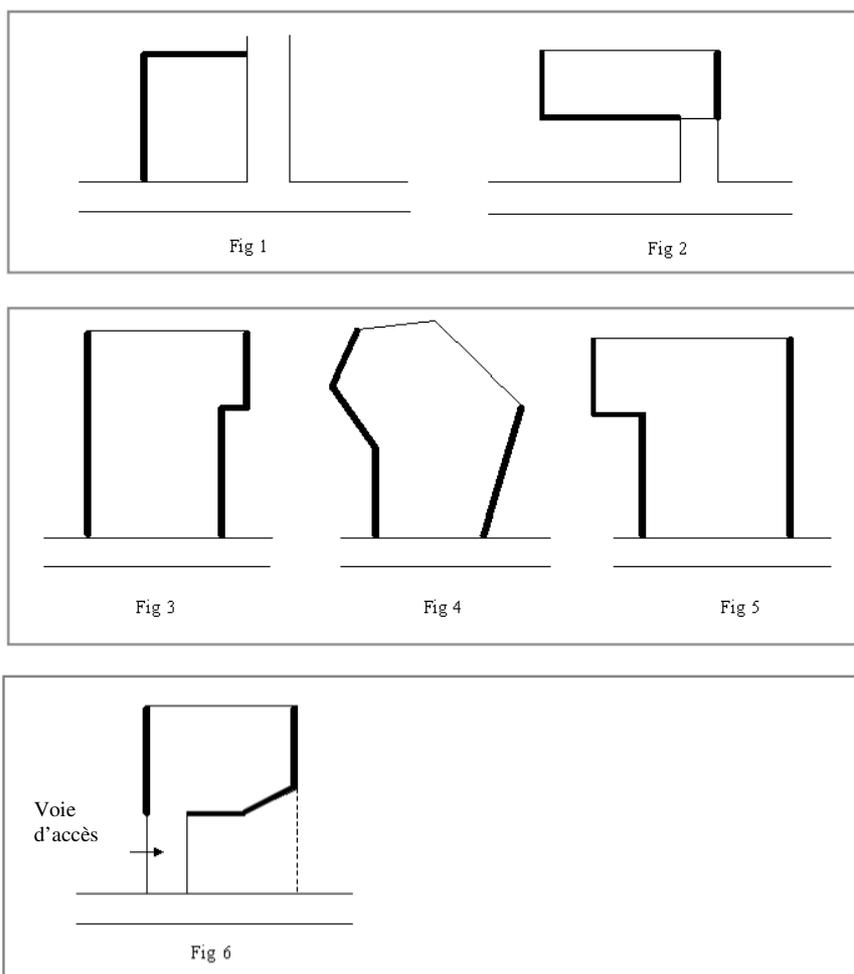
Les activités relevant de la législation des installations classées sont énumérées dans une nomenclature qui les soumet à un régime d'autorisation ou de déclaration en fonction de l'importance des risques ou des inconvénients qui peuvent être engendrés.

LIMITE SEPARATIVE

Limites du terrain autres que celles situées en bordure des voies publiques ou privées.

Peuvent être distingués deux types de limites séparatives : les limites latérales et les limites de fond de terrain. Une limite séparative de fond de terrain est la limite qui sépare deux fonds de parcelles en intérieur d'îlot. Une limite séparative latérale est la limite qui sépare deux parcelles et donnant sur rue.

Sont représentées en gras sur les schémas ci-dessous les limites séparatives latérales :



PLACE DE STATIONNEMENT

Une place de stationnement est fermée lorsqu'elle est située dans un bâtiment fermé.

Une place de stationnement est couverte lorsqu'elle est totalement couverte par un matériau.

SURFACE DE PLANCHER

En application de l'article R.111-22,

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

STATIONNEMENT

Les surfaces à réserver au stationnement, prévues en article 12 du présent document, s'entendent avec leur desserte.

SAILLIE

On appelle saillie toute partie ou élément de construction qui dépasse le plan d'une façade d'une construction et non constitutive d'une surface de plancher. Les balcons, corniches, moulures, etc... constituent des saillies.

Elles ne sont pas constitutives d'emprise au sol.

SERVITUDE D'UTILITE PUBLIQUE

Les Servitudes d'Utilité Publique (SUP) constituent des limitations administratives au droit de propriété instituées au bénéfice de personnes publiques (Etat, collectivités locales, établissements publics, concessionnaires de services ou travaux publics).

Elles imposent, en sus des dispositions du PLU, soit des restrictions à l'usage du sol (interdiction et/ou limitation du droit à construire), soit des obligations de travaux aux propriétaires (installation de certains ouvrages, entretien ou réparation).

La liste et le plan des servitudes d'utilité publique figure en annexe du PLU.

SOL NATUREL

Le sol naturel est celui existant avant les travaux.

UNITE FONCIERE (ou TERRAIN ou PROPRIETE)

Un terrain (ou unité foncière) est une propriété foncière d'un seul tenant, composée d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou un même groupe de propriétaires. Deux parcelles appartenant à un même propriétaire et situées de part et d'autre d'une voie publique constituent deux unités foncières.

VERANDA

Construction en produit verrier dont :

- le soubassement peut être maçonné sur une hauteur maximale de 50 cm,
- le pignon situé en limite séparative peut être constitué de maçonnerie pleine,
- la toiture peut être partiellement recouverte de panneaux afin de limiter l'ensoleillement sous réserve que la surface en produit verrier reste majoritaire.

VOIE EN IMPASSE

Voie qui ne comporte qu'un seul accès à partir d'une autre voie, que sa partie terminale soit ou non aménagée pour permettre les demi-tours.

VOIE PRIVEE

Constitue une voie privée tout passage desservant au moins deux terrains et disposant des aménagements nécessaires à la circulation tant des personnes que des véhicules, sans distinction.

ANNEXE 2 – LISTE DES ESPECES LOCALES OU ADAPTEES ET INVASIVES

Les projets d'aménagement doivent favoriser l'intégration d'une part significative d'espèces favorisant la biodiversité locale. Les espèces adaptées aux conditions locales sont là pour donner un choix plus large en cas d'impossibilité à utiliser des espèces locales ; elles offrent une diversité supplémentaire qui permet de répondre à des contraintes particulières ou simplement d'élargir le jeu des couleurs, textures et floraisons. Dans tous les cas, le projet ne doit comporter aucune espèce invasive.

Légende :

-  Espèces favorisant la biodiversité locale
-  Espèces adaptées aux conditions locales

Nom latin	Nom français	Port
<i>Abelia x grandiflora</i>	Abélia	Arbuste
<i>Acer campestre</i>	Erable champêtre	Arbre
<i>Acer palmatum</i>	Erable japonais	Arbre
<i>Acer platanoides</i>	Erable plane	Arbre
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Erable platanoïdes	Arbre
<i>Acer rubrum</i>	Erable rouge	Arbre
<i>Aesculus hippocastanum</i>	Marronnier	Arbre
<i>Alnus glutinosa</i>	Aulne glutineux	Arbre
<i>Alnus glutinosa 'Imperialis'</i>	Aulne glutineux impérial	Arbre
<i>Amelanchier lamarckii</i>	Amélanchier du Canada	Arbuste
<i>Amelanchier ovalis</i>	Amélanchier commun	Arbuste
<i>Berberis vulgaris</i>	Epine-vinette	Arbuste
<i>Berberis darwinii</i>	Berberis de Darwin	Arbuste
<i>Berberis thunbergii</i>	Berberis de Thunberg pourpre	Arbuste
<i>Betula pendula</i>	Bouleau verruqueux	Arbre
<i>Betula pubescens</i>	Bouleau pubescent	Arbre
<i>Betula utilis</i>	Bouleau blanc	Arbre

<i>Buxus sempervirens</i>	Buis	Arbuste
<i>Calluna vulgaris</i>	Callune	Arbuste
<i>Caragana arborescens</i>	Arbre aux pois	Arbuste
<i>Carpinus betulus</i>	Charme	Arbre
<i>Castanea sativa</i>	Châtaignier	Arbre
<i>Catalpa bignonioides</i>	Catalpa commun	Arbre
<i>Ceanothus divers</i>	Céanothe	Arbuste
<i>Cedrus atlantica</i>	Cèdre de l'Atlas	Arbre
<i>Cedrus libani</i>	Cèdre du Liban	Arbre
<i>Cedrus deodara</i>	Cèdre de l'Himalaya	Arbre
<i>Celtis australis</i>	Micocoulier	Arbre
<i>Cercis siliquastrum</i>	Arbre de Judée	Arbre
<i>Chaenomeles japonica</i>	Cognassier du Japon	Arbuste
<i>Choisya ternata</i>	Oranger du Mexique	Arbuste
<i>Colutea arborescens</i>	Baguenaudier	Arbuste
<i>Cornus alba</i>	Cornouiller blanc	Arbuste
<i>Cornus alba 'Kesselringii'</i>	Cornouiller blanc de Kesselring	Arbuste
<i>Cornus alternifolia</i>	Cornouiller à feuilles alternes	Arbuste
<i>Cornus mas</i>	Cornouiller mâle	Arbuste
<i>Cornus sanguinea</i>	Cornouiller sanguin	Arbuste
<i>Cornus stolonifera</i>	Cornouiller stolonifère	Arbuste
<i>Coronilla emerus</i>	Coronille arbrisseau	Arbuste
<i>Corylus avellana</i>	Noisetier	Arbuste
<i>Corylus colurna</i>	Noisetier de Byzance	Arbre
<i>Cotoneaster franchettii</i>	Cotonéaster	Arbuste
<i>Cotoneaster lacteus</i>	Cotonéaster	Arbuste
<i>Crataegus laevigata</i>	Aubépine épineuse	Arbuste
<i>Crataegus monogyna</i>	Aubépine monogyne	Arbuste

<i>Cryptomeria japonica</i>	Cryptomère du Japon	Arbre
<i>Cydonia oblonga</i>	Cognassier	Arbuste
<i>Cytisus scoparius</i>	Genêt à balais	Arbuste
<i>Daphne mezereum</i>	Bois joli	Arbuste
<i>Deutzia gracilis</i>	Deutzia gracile	Arbuste
<i>Diospyros kaki</i>	Kaki	Arbre
<i>Erica cinerea</i>	Bruyère cendrée	Arbuste
<i>Erica tetralix</i>	Bruyère à quatre angles	Arbuste
<i>Euonymus alatus</i>	Fusain ailé	Arbuste
<i>Euonymus europaeus</i>	Fusain d'Europe	Arbuste
<i>Euonymus japonicus</i>	Fusain du Japon	Arbuste
<i>Fagus sylvatica</i>	Hêtre	Arbre
<i>Fagus sylvatica</i> 'Atropurpurea'	Hêtre pourpre	Arbre
<i>Forsythia</i> 'Mélée d'Or' courtaneur	Forsythia 'Mélée d'Or' courtaneur	Arbuste
<i>Frangula alnus</i> (= <i>Rhamnus frangula</i>)	Bourdaine	Arbuste
<i>Frangula dodonei</i>	Bourdaine	Arbus
<i>Fraxinus angustifolia</i>	Frêne oxyphylle	Arbre
<i>Fraxinus excelsior</i>	Frêne commun	Arbre
<i>Fraxinus ornus</i>	Frêne à fleur	Arbre
<i>Gleditsia triacanthos</i>	Févier d'Amérique	Arbre
<i>Hamamelis virginiana</i>	Hamamélis de Virginie	Arbuste
<i>Hedera helix</i>	Lierre	Arbuste
<i>Ilex aquifolium</i>	Houx	Arbuste
<i>Juglans nigra</i>	Noyer noir	Arbre
<i>Juglans regia</i>	Noyer commun	Arbre
<i>Juniperus communis</i>	Genévrier	Arbuste

<i>Koelreutaria paniculata</i>	Savonnier	Arbre
<i>Laburnum anagyroides</i>	Cytise	Arbuste
<i>Lagerstromia indica</i>	Lilas des Indes	Arbuste
<i>Ligustrum vulgare</i>	Troène commun	Arbuste
<i>Ligustrum vulgare 'Atrovirens'</i>	Troène commun 'Atrovirens'	Arbuste
<i>Liquidambar styraciflua</i>	Liquidambar	Arbre
<i>Liriodendron tulipifera</i>	Tulipier de Virginie	Arbre
<i>Lonicera caprifolium</i>	Chèvrefeuille des jardins	Arbuste
<i>Lonicera japonica repens</i>	Chèvrefeuille du Japon rampant	Arbuste
<i>Lonicera nitida</i>	Chamaecersier	Arbuste
<i>Lonicera periclymenum</i>	Chèvrefeuille des bois	Arbuste
<i>Lonicera xylosteum</i>	Camérisier à balais	Arbuste
<i>Magnolia grandiflora</i>	Magnolia à grandes feuilles	Arbre
<i>Magnolia x soulangeana</i>	Magnolia de Soulange	Arbre
<i>Mahonia aquifolium</i>	Mahonia	Arbuste
<i>Malus sylvestris</i>	Pommier sauvage	Arbuste
<i>Malus variétés conservatoires</i>	Pommiers à cidre ou à couteau	Arbre
<i>Malus Evereste 'perpetu'</i>	Pommier Evereste	Arbre
<i>Melia azedarach</i>	Lilas de Perse	Arbre
<i>Mespilus germanica</i>	Néflier	Arbuste
<i>Metasequoia glyptostroboides</i>	Métaséquoia de Sichuan	Arbre
<i>Morus alba</i>	Mûrier blanc	Arbre
<i>Nothofagus antartica</i>	Hêtre de l'Antartique	Arbre
<i>Ostryaca carpinifolia</i>	Charme houblon	Arbre
<i>Parrotia persica</i>	Parrotie de Perse	Arbre
<i>Parthenocissus divers</i>	Vigne vierge	Arbuste
<i>Paulownia tomentosa</i>	Paulownia	Arbre
<i>Philadelphus coronarius</i>	Seringat	Arbuste

<i>Philadelphus 'Manteau</i>	Seringat 'Manteau d'Hermine'	Arbuste
<i>Picea abies</i>	Épicéa commun	Arbre
<i>Pinus nigra variété austriaca</i>	Pin noir d'Autriche	Arbre
<i>Pinus nigra 'laricio'</i>	Pin laricio de Corse	Arbre
<i>Pinus sylvestris</i>	Pin sylvestre	Arbre
<i>Platanus occidentalis</i>	Platane occidental	Arbre
<i>Platanus x acerifolia</i>	Platane à feuilles d'érable	Arbre
<i>Populus alba L.</i>	Peuplier blanc	Arbre
<i>Populus alba 'Fastigiata'</i>	Peuplier blanc fastigié	Arbre
<i>Populus nigra</i>	Peuplier noir	Arbre
<i>Populus nigra 'Italica'</i>	Peuplier d'Italie	Arbre
<i>Populus tremula</i>	Tremble	Arbre
<i>Populus canescens</i>	Peuplier grisard	Arbre
<i>Prunus avium</i>	Merisier	Arbre
<i>Prunus armeniaca</i>	Abricotier	Arbuste
<i>Prunus cerasifera</i>	Myrobolan	Arbuste
<i>Prunus domestica</i>	Prunier domestique	Arbre
<i>Prunus dulcis</i>	Amandier	Arbre
<i>Prunus laurocerasus</i>	Laurier-cerise	Arbuste
<i>Prunus mahaleb</i>	Cerisier de Sainte-Lucie	Arbuste
<i>Prunus padus</i>	Cerisier à grappes	Arbuste
<i>Prunus persica</i>	Pêcher	Arbre
<i>Prunus spinosa</i>	Prunellier	Arbuste
<i>Prunus subhirtella 'Autumnalis'</i>	Cerisier à floraison hivernale	Arbre
<i>Pterocarya fraxinifolia</i>	Ptérocarya du Caucase	Arbre
<i>Pyrus calleriana 'Chanticleer'</i>	Poirier Chanticleer	Arbre
<i>Pyrus cordata (= Pyrus communis)</i>	Poirier à feuilles en cœur	Arbuste
<i>Pyrus pyrastrer (L.) Du Roi</i>	Poirier commun	Arbre

<i>Pyrus variétés conservatoires</i>	Poires à cidre ou à couteau	Arbre
<i>Quercus cerris</i>	Chêne chevelu	Arbre
<i>Quercus palustris</i>	Chêne des marais	Arbre
<i>Quercus petraea</i>	Chêne sessile	Arbre
<i>Quercus pubescens</i>	Chêne pubescent	Arbre
<i>Quercus pyrenaica</i>	Chêne tauzin	Arbre
<i>Quercus robur</i>	Chêne pédonculé	Arbre
<i>Quercus rubra</i>	Chêne rouge	Arbre
<i>Rhamnus cathartica</i>	Nerprun purgatif	Arbuste
<i>Ribes alpinum</i>	Groseillier des Alpes	Arbuste
<i>Ribes nigrum</i>	Cassis	Arbuste
<i>Ribes rubrum</i>	Groseillier rouge	Arbuste
<i>Ribes uva-crispa</i>	Groseillier à maquereau	Arbuste
<i>Rosa agrestis</i>	Rosier agreste	Arbuste
<i>Rosa arvensis</i>	Rosier des champs	Arbuste
<i>Rosa canina</i>	Rosier des chiens	Arbuste
<i>Rosa micrantha</i>	Églantier à petites fleurs	Arbuste
<i>Rosa pimpinellifolia</i>	Rosier pimprenelle	Arbuste
<i>Rosa rubiginosa</i>	Rosier rouillé	Arbuste
<i>Rosa stylosa</i>	Rosier à styles soudés	Arbuste
<i>Rosa tomentosa</i>	Églantier tomenteux	Arbuste
<i>Rosa divers</i>	Rosiers d'ornement	Arbuste
<i>Rubus caesius</i>	Ronce bleuâtre	Arbuste
<i>Rubus fruticosus</i>	Ronce des bois	Arbuste
<i>Rubus idaeus</i>	Framboisier	Arbuste
<i>Rubus odoratus</i>	Ronce odorante	Arbuste
<i>Rubus tricolor</i>	Ronce rampante tricolore	Arbuste
<i>Salix atrocinerea</i>	Saule roux	Arbuste

<i>Salix alba</i>	Saule blanc	Arbuste
<i>Salix aurita</i>	Saule à oreillettes	Arbuste
<i>Salix babylonica</i>	Saule pleureur	Arbre
<i>Salix caprea</i>	Saule marsault	Arbre
<i>Salix cinerea</i>	Saule cendré	Arbuste
<i>Salix fragilis</i>	Saule cassant	Arbre
<i>Salix pentandra</i>	Saule à 5 étamines	Arbuste
<i>Salix purpurea</i>	Saule pourpre	Arbuste
<i>Salix triandra</i>	Saule à trois étamines	Arbuste
<i>Salix viminalis</i>	Saules des vanniers	Arbuste
<i>Sambucus nigra</i>	Sureau noir	Arbuste
<i>Sambucus racemosa</i>	Sureau à grappes	Arbuste
<i>Sequoia sempervirens</i>	Séquoia toujours vert	Arbre
<i>Sequoiadendron giganteum</i>	Séquoia géant	Arbre
<i>Sophora japonica</i>	Sophora	Arbre
<i>Sorbus aria</i>	Alisier blanc	Arbre
<i>Sorbus aucuparia</i>	Sorbier des oiseleurs	Arbre
<i>Sorbus domestica</i>	Cormier	Arbre
<i>Sorbus torminalis</i>	Alisier torminal	Arbre
<i>Spartium junceum</i>	Genêt d'Espagne	Arbuste
<i>Spirea japonica variétés diverses</i>	Spirée	Arbuste
<i>Symphoricarpos albus</i>	Symphorine	Arbuste
<i>Syringa vulgaris</i>	Lilas commun	Arbuste
<i>Taxodium distichum</i>	Cyprés chauve	Arbre
<i>Taxus baccata</i>	If commun	Arbre
<i>Tilia cordata</i>	Tilleul à petites feuilles	Arbre
<i>Tilia platyphyllos</i>	Tilleul à grandes feuilles	Arbre
<i>Tilia tomentosa</i>	Tilleul argenté	Arbre

<i>Tilia x euchlora</i>	Tilleul du Caucase	Arbre
<i>Ulex europaeus</i>	Ajonc d'Europe	Arbuste
<i>Ulex minor</i>	Ajonc nain	Arbuste
<i>Ulmus glabra</i>	Orme de montagne	Arbre
<i>Ulmus laevis</i>	Orme lisse	Arbre
<i>Ulmus minor</i>	Orme champêtre	Arbre
<i>Ulmus Resista 'Sapporo Gold'</i>	Orme résistant à la graphiose	Arbre
<i>Vinca major</i>	Grande pervenche	Arbuste
<i>Vinca minor</i>	Petite pervenche	Arbuste
<i>Viburnum lantana</i>	Viorne lantane	Arbuste
<i>Viburnum opulus</i>	Viorne obier	Arbuste
<i>Viburnum tinus</i>	Laurier tin	Arbuste
<i>Weigela divers</i>	Weigelia	Arbustes
<i>Zelkova carpinifolia</i>	Orme de Sibérie	Arbre

Liste des espèces invasives

Espèces	Famille
<i>Acacia dealbata</i> Willd.	Fabaceae
<i>Acacia saligna</i> (Labill.) Wendl. Fil.	Fabaceae
<i>Acer negundo</i> L.	Aceracea
<i>Ailanthus altissima</i> (Miller) Swingle	Simaroubaceae
<i>Ambrosia artemisiifolia</i> L.	Asteraceae
<i>Aristolochia sempervirens</i> L.	Aristolochiaceae
<i>Artemisia verlotiorum</i> Lamotte	Asteraceae
<i>Aster novi-belgii</i> gr.	Asteraceae
<i>Aster squamatus</i> (Sprengel) Hieron.	Asteraceae
<i>Azolla filicuiculoides</i> Lam.	Azollaceae
<i>Baccharis halimifolia</i> L.	Asteraceae
<i>Berteroa incana</i> (L.) DC.	Brassicaceae
<i>Bidens connata</i> Willd.	Asteraceae
<i>Bidens frondosa</i> L.	Asteraceae
<i>Bothriochloa barbinodis</i> (Lag.) Herter	

Espèces	Famille
<i>Bromus catharticus</i> Vahl	Poaceae
<i>Buddleja davidii</i> Franchet	Buddlejaceae
<i>Carpobrotus acinaciformis</i> (L.) L. Bolus	Aizoaceae
<i>Carpobrotus edulis</i> (L.) R. Br.	Aizoaceae
<i>Cenchrus incertus</i> M.A. Curtis	Poaceae
<i>Chenopodium ambrosioides</i> L.	Chenopodiaceae
<i>Conyza bonariensis</i> (L.) Cronq.	Asteraceae
<i>Conyza canadensis</i> (L.) Cronq.	Asteraceae
<i>Conyza sumatrensis</i> (Retz) E. Walker	Asteraceae
<i>Cortaderia selloana</i> (Schultes & Schultes fil.) Ascherson & Graebner	Doaceae
<i>Cotula coronopifolia</i> L.	Asteraceae
<i>Crassula helmsii</i> (Kirk) Cockayne	
<i>Cyperus eragrostis</i> Lam.	Cyperaceae
<i>Cytisus multiflorus</i> (L'Hér.) Sweet	Fabaceae
<i>Cytisus striatus</i> (Hill) Rothm.	Fabaceae
<i>Egeria densa</i> Planchon	Hydrocharitaceae
<i>Elodea canadensis</i> Michaux	Hydrocharitaceae
<i>Elodea nuttallii</i> (Planchon) St. John	Hydrocharitaceae
<i>Epilobium ciliatum</i> Rafin.	Onagraceae
<i>Helianthus tuberosus</i> L.	Asteraceae
<i>Helianthus x laetiflorus</i> Pers.	Asteraceae
<i>Heracleum mantegazzianum</i> gr.	Apiaceae
<i>Hydrocotyle ranunculoides</i> L.f.	
<i>Impatiens balfouri</i> Hooker fil.	Balsaminaceae
<i>Impatiens capensis</i> Meerb	Balsaminaceae
<i>Impatiens glandulifera</i> Royle	Balsaminaceae
<i>Impatiens parviflora</i> DC.	Balsaminaceae
<i>Lagarosiphon major</i> (Ridley) Moss	Hydrocharitaceae
<i>Lemna minuta</i> H.B.K.	Lemnaceae
<i>Lemna turionifera</i> Landolt	Lemnaceae
<i>Lindernia dubia</i> (L.) Pennell	Scrophulariaceae
<i>Ludwigia grandiflora</i> (Michaux) Greuter et Burdet	Onagraceae
<i>Ludwigia peploides</i> (Kunth) P.H. Raven	Onagraceae
<i>Myriophyllum aquaticum</i> (Velloso) Verdcourt	Haloragaceae
<i>Oenothera biennis</i> gr.	Onagraceae
<i>Oxalis pes-caprae</i>	Oxalidaceae
<i>Paspalum dilatatum</i> Poiret	Poaceae
<i>Paspalum distichum</i> L.	Poaceae
<i>Pittosporum tobira</i> (Thunb.) Aiton fil.	Pittosporaceae
<i>Prunus laurocerasus</i> L.	Rosaceae
<i>Quercus rubra</i>	Chêne rouge d'Amérique

Espèces	Famille
<i>Reynoutria japonica</i> Houtt.	Polygonaceae
<i>Reynoutria sachalinensis</i> (Friedrich Schmidt Petrop.) Nakai	Polygonaceae
<i>Reynoutria x bohemica</i> J. Holub	Polygonaceae
<i>Rhododendron ponticum</i> L.	Ericaceae
<i>Robinia pseudo-acacia</i> L.	Fabaceae
<i>Rumex cristatus</i> DC.	Polygonaceae
<i>Rumex cuneifolius</i> Campd.	Polygonaceae
<i>Senecio inaequidens</i> DC.	Asteraceae
<i>Solidago canadensis</i> L.	Asteraceae
<i>Solidago gigantea</i> Aiton	Asteraceae
<i>Spartina anglica</i> C.E. Hubbard	Doaceae
<i>Sporobolus indicus</i> (L.) R. Br.	Poaceae
<i>Symphytum asperum</i> gr.	Boraginaceae
<i>Xanthium strumarium</i> gr.	Asteraceae

La plantation de ces espèces est interdite sur toute la commune.

ANNEXE 4 – MURS PROTEGES

Les murs protégés par le PLU sont les suivants, ils sont repérés au plan de zonage :

