



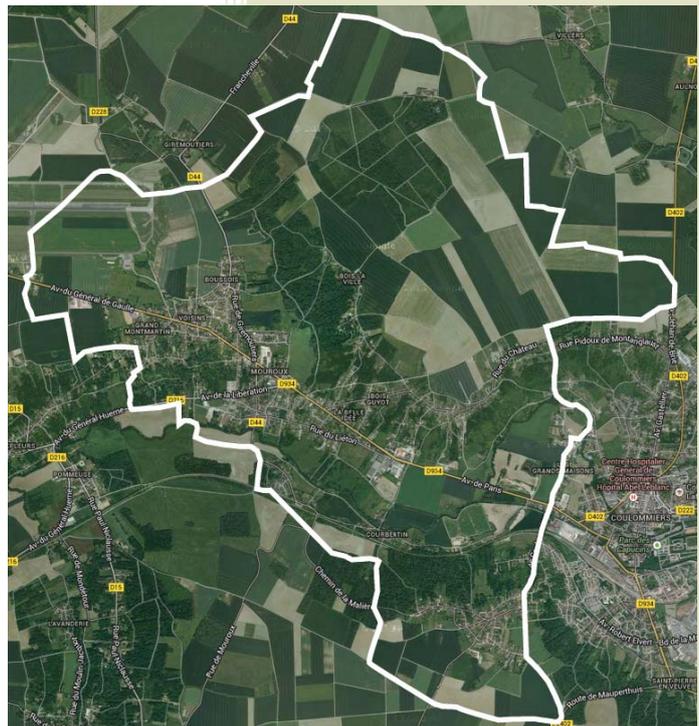
Mairie de MOUROUX
150 place de la Mairie
77120 MOUROUX

COMMUNE DE MOUROUX

PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION

4-Règlement (Extrait : IAUxa)



*Vu pour être annexé à l'arrêté
d'enquête publique en date
du :*

07/10/2015

Le Maire



87, avenue Jehan de Brie
77 120 Coulommiers
Tél : 01.64.03.02.05
Fax : 01.64.33.86.27
Email : urbanisme@cabinet-greuzat.com
Web : <http://www.cabinet-greuzat.com>



TITRE III	3
CHAPITRE III	3
DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE IAUXa	3

TITRE III**CHAPITRE III****DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE 1AUXa****CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE**

Cette zone est destinée à accueillir des activités économiques dans le cadre d'une Zone d'Aménagement Concerté, à l'ouest de la commune.

Une partie de cette zone est concernée par l'arrêté préfectoral n° 99 DAI 1 CV 102 du 19 mai 1999 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres (RD 934, RD 216 et 402) et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

ARTICLE 1AUXa.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En zone 1AUXa, les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

Les constructions à destination d'habitat.

Les constructions à destination d'activité agricole.

Les activités classées ou non ne respectant pas les conditions visées à l'article 1AUXa2.

Les campings, caravanings, dépôts de caravanes et caravanes isolées constituant un habitat permanent.

L'implantation d'habitations légères de loisirs, l'installation de résidences mobiles de loisirs et de caravanes, et le camping au sens des articles R. 111 -31 à R. 111 -46 du Code de l'Urbanisme, ainsi que les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs au sens des articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme.

Les ouvertures de carrières.

Les constructions et installations ne répondant pas aux conditions visées à l'article 1AUXa2 dans les espaces figurés au plan de zonage en « espaces paysagers de transition ».

ARTICLE 1AUXa2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION

Les occupations et utilisations du sol suivantes, sont admises sous réserve des conditions fixées ci-dessous et des interdictions énumérées à l'article 1 de la zone 1AUXa :

Les activités classées ou non à condition qu'elles ne provoquent pas de nuisances (par exemple sonores ou olfactives) incompatibles avec la proximité de l'habitat et avec la sécurité et la salubrité publique selon l'article R.111.2 du code de l'urbanisme.

Les constructions et installations d'équipements collectifs d'intérêt général dans les espaces figurés au plan de zonage en « espaces paysagers de transition » à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement de la zone.

ARTICLE 1AUxa.3 - ACCES ET VOIRIE

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

Accès

Chaque parcelle bénéficiera d'un accès direct sur une voie ouverte à la circulation publique. Quand un terrain sera bordé de plusieurs voies, l'accès ne sera prioritairement autorisé que sur la voie à moindre circulation. Des conditions de sécurité et de visibilité correctes devront toujours être remplies.

Chaque bâtiment devra être accessible aux véhicules de sécurité, l'entrée aura une largeur minimale de 4 mètres.

Voirie

En cas de création d'une ou plusieurs voies* de desserte, celles-ci devront être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour sans marche arrière.

Les voies présenteront une largeur d'emprise adaptée à l'importance du trafic et de la circulation piétons/cycles avec une chaussée de largeur minimale de 6.5 mètres à double sens de circulation et des trottoirs accessibles aux handicapés.

Les voies de toute nature sont soumises à des conditions particulières de tracé, de largeur et de construction, en vue de leur intégration dans le domaine public de la collectivité et de leur utilisation par les services publics tels que services incendie, transports en commun, bennes à ordures.

Cheminement pour piétons et cycles

Des cheminements pour piétons et cycles, librement ouverts à la circulation publique, sont prévus pour favoriser ces modes de déplacements en facilitant l'accessibilité, notamment vers le centre urbain. Ces circulations seront convenablement aménagées et plantées. La largeur de passage minéralisée (piétons/cycles) ne sera pas inférieure à 1.80 mètres.

ARTICLE 1AUxa.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

RAPPEL :

Les branchements aux réseaux publics seront conformes au règlement du gestionnaire relatif à la distribution d'eau potable et à l'assainissement.

Toute construction ou installation doit obligatoirement être branchée sur les réseaux publics de distribution d'eau potable, d'électricité.

Toute desserte en réseaux sur une voie privée est à la charge du ou des pétitionnaires.

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes pour l'alimentation et la défense incendie.

Assainissement

Le traitement des eaux usées et des eaux pluviales doit s'effectuer conformément au zonage d'assainissement.

- Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées.

Le rejet des eaux sanitaires doivent être dirigé vers le réseau d'eaux usées tandis que les eaux des activités devront subir un pré traitement avant tout rejet dans le réseau communal.

- Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 et 641 du code civil). Lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leurs évacuations dans ledit réseau.

Dans les opérations d'ensemble :

- la mise en place d'un réseau séparatif est obligatoire.
- les eaux pluviales des surfaces imperméabilisées devront être dirigées vers des dispositifs d'infiltration et de rétention sur la parcelle et le long des voies et espaces communs.
- les eaux infiltrées devront éventuellement subir les prétraitements nécessaires.

Desserte téléphonique, électrique et câble

Les réseaux de communication et de distribution de l'énergie doivent être enfouis.

Traitement des effluents industriels

Le traitement des fumées et odeurs autres évacuations gazeuses est obligatoire. Les eaux de ruissellement risquant de contenir des hydrocarbures ou de produits nocifs (détergents) devront être traitées avant le rejet dans le réseau collectif.

ARTICLE 1AUxa.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 1AUxa.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter avec un retrait minimum de :

- 10 m par rapport à l'alignement de l'emprise de la RD 934 ;
- 30 m par rapport à l'alignement de la Rue de Montrenard ;
- 5 m par rapport à l'alignement des autres voies nouvelles ou à créer.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AUxa.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 5 m par rapport aux limites de propriété.

Ce retrait minimum est porté à 15 m en limite des zones d'habitat riveraines de la zone IAUX (limites latérales et de fond de parcelle).

ARTICLE 1AUxa.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 1AUxa.9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne doit pas être supérieure à 60 % de la superficie de l'unité foncière.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AUxa.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

La hauteur des constructions ne pourra excéder 15 mètres au faîtage.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AUxa.11- ASPECT EXTERIEUR

a) Aspect général

L'aspect général des constructions et de leurs annexes sera étudié de façon à assurer leur intégration dans le paysage, tout particulièrement le long des voies.

Le plus grand soin devra être apporté à la qualité architecturale des constructions édifiées dans la bande des 75 mètres mesurée depuis l'axe de la RD934 ainsi qu'à leur insertion par rapport aux perspectives visuelles.

Le plus grand soin sera apporté au traitement architectural et paysager des espaces extérieurs, parkings compris, en relation avec les constructions.

b) Matériaux

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés, par exemple, au choix d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis.

L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouverts (de type briques creuses, parpaings, etc.) est interdit.

c) Ouvertures

Les façades des constructions implantées sur la RD934 doivent comporter des ouvertures.

d) Toitures

Les édifices et matériels techniques situés sur les toitures terrasses font partie intégrante de l'architecture du bâtiment. A défaut d'un traitement architectural les harmonisant à la construction, ils devront rester masqués à la vue horizontale.

e) Clôtures

Les clôtures présenteront une hauteur maximale de 2 m.

Le portail d'accès doit être de forme simple et l'ensemble des émergences techniques (boîtes aux lettres, coffrets techniques, enseignes, etc.) doivent faire l'objet d'un traitement d'intégration.

Au droit des accès sur la voie publique, une bonne visibilité latérale doit être assurée.

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes.

Sur le domaine public, les clôtures sur rue doivent être composées d'une haie vive avec un grillage intégré à la haie et un traitement de l'entrée composé de portails, portillons avec un murs-bahut de 2 mètres de haut maximum.

En limites séparatives latérales et en limites de fond de parcelle, la clôture sera constituée d'une haie vive, doublée ou non d'un grillage.

Dans le cas d'exigences réglementaires particulières, d'autres types de clôtures pourront être envisagés ; toute disposition sera néanmoins prise afin de minimiser l'impact résultant sur le site.

ARTICLE 1AUxa.12- STATIONNEMENT**1 – Principes**

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des installations et constructions nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Les normes au paragraphe 2 du présent article constituent des minima et n'exonèrent donc pas de l'application du respect du premier alinéa.

Dans le cas de parkings au sol, ceux-ci devront être paysagers et distincts de 2 mètres minimum de la limite sur voie publique et de 1 mètre des autres limites.

Les surfaces nécessaires au stationnement en général et au manœuvre des véhicules lourds en particuliers doivent être prévues.

Des aires de stationnement pour les deux roues doivent être réalisées.

2 - Nombre d'emplacements

- 1- Pour les constructions à destination de bureaux, il est exigé la création d'une place par tranche de 25 m² de SHON.
- 2- Pour les constructions à destination d'artisanat, il est exigé la création d'une place par tranche de 50 m² de SHON.
- 3- Pour les constructions à destination d'entrepôt et d'industrie, il est exigé la création d'une place par tranche de 100 m² de SHON.
- 4- Pour les constructions à destination de commerce, il est exigé la création de trois places par tranche de 100 m² de SHON.
- 5- Pour les constructions à destination d'hôtellerie, il est exigé la création d'une place par tranche de 25 m² de SHON.

ARTICLE 1AUxa.13- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces figurés au plan de zonage en « espaces paysagers de transition » devront être plantés d'arbres et d'arbustes d'essences variées.
Les haies vives autorisées à l'article 11, ainsi que l'ensemble des plantations seront composées d'espèces végétales locales.

Les espaces libres végétalisés à usage privatif devront couvrir une superficie minimale de 10% de l'unité foncière.

ARTICLE 1AUxa.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.