

DEPARTEMENT DE SEINE ET MARNE

COMMUNE D'OZOIR-LA-FERRIERE



ELABORATION
DU PLAN LOCAL D'URBANISME

3. REGLEMENT

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal approuvant le PLU en date du 13 Mai 2013
Le Maire

SOMMAIRE

TITRE 1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES	3
TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	9
Dispositions applicables à la zone UA.....	10
Dispositions applicables à la zone UB.....	20
Dispositions applicables à la zone UC	30
Dispositions applicables à la zone UD	44
Dispositions applicables à la zone UF.....	51
Dispositions applicables à la zone UL	57
Dispositions applicables à la zone UX.....	62
TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER.....	70
Dispositions applicables à la zone 1AU.....	71
Dispositions applicables à la zone 2AU.....	81
TITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	84
Dispositions applicables à la zone A	85
TITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....	90
Dispositions applicables à la zone N	91
TITRE 6 - ANNEXES	97

TITRE 1

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune d'Ozoir-la-Ferrière.

ARTICLE 2. PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS OU REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

- 1) Les règles du plan local d'urbanisme se substituent à celles des articles R.111-1 à R.111-26 du code de l'urbanisme à l'exception des articles R.111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21 qui demeurent applicables.
- 2) S'ajoutent ou se substituent aux règles propres du plan local d'urbanisme, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques ou de servitudes et réglementations de portée générale.

ARTICLE 3. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES ET SECTEURS - EMBLEMES RESERVES

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme (PLU) est divisé en zones urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A) et naturelles et forestières (N).

Le plan comporte également des terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer. Y figurent aussi les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.

En outre, des éléments sont protégés au titre de la loi Paysage.

Chaque zone est désignée par un indice : lettre majuscule (ex : UA...). Certaines zones comprennent des secteurs qui sont désignés par une lettre minuscule (a ; e ...).

- Les zones urbaines auxquelles s'applique le présent règlement font l'objet du titre II.
- Les zones à urbaniser auxquelles s'applique le présent règlement font l'objet du titre III.
- La zone agricole à laquelle s'applique le présent règlement fait l'objet du titre IV.
- La zone naturelle à laquelle s'applique le présent règlement fait l'objet du titre V.

Dans les **emplacements réservés**, sous réserve des dispositions du code de l'Urbanisme, interdiction de construire est faite au propriétaire d'un terrain bâti ou non, inscrit par le PLU comme emplacement réservé, pour des voies, des ouvrages publics, des installations d'intérêt général ou des espaces verts.

Le propriétaire d'un terrain réservé peut demander l'application du droit de délaissement.

A compter du jour où le PLU est opposable au tiers il peut exiger que soit procédé à l'acquisition dudit terrain , sous certaines conditions, par la collectivité ou le service public au bénéfice duquel l'emplacement réservé a été institué.

ARTICLE 4. PRINCIPE DE REDACTION DES ARTICLES 1 ET 2

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées aux articles 1 et 2 des dispositions applicables à chaque zone sont implicitement autorisées, sauf les interdictions générales figurant expressément à l'article 1.

ARTICLE 5. DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Le droit de préemption urbain (D.P.U.) porte sur l'ensemble des zones U et AU, tel que mentionné sur la cartographie en annexe.

Le droit de préemption urbain renforcé (D.P.U. renforcé) porte sur les zones indiquées sur la cartographie en annexe.

ARTICLE 6. ADAPTATIONS MINEURES

Les adaptations mineures dérogeant à l'application stricte d'une des règles des règlements de zones, rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes font l'objet d'un avis motivé du maire.

Ces adaptations sont accordées dans les formes et suivant la procédure définies par la réglementation en vigueur.

ARTICLE 7. RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si les plans de prévention des risques naturels prévisibles en disposent autrement, dès lors que ledit bâtiment a été régulièrement édifié.

ARTICLE 8. CHANGEMENT DE DESTINATION

Les changements de destinations, même sans travaux, sont soumis à déclaration préalable.

ARTICLE 9. CONSTRUCTIONS NON CONFORMES

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

ARTICLE 10. MODALITE D'APPLICATION DU REGLEMENT EN CAS DE DIVISION DE TERRAINS

Application de l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme

L'intégralité des règles du présent PLU (ou de la présente règle le cas échéant) est applicable à chaque terrain issu de division foncière réalisée dans le cadre de la construction sur une unité foncière, ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

L'intégralité des règles du présent PLU (ou de la présente règle le cas échéant) est aussi applicable à chaque terrain issu de division foncière réalisée dans le cadre d'un lotissement.

Application de l'article L.123-1-11 du Code de l'Urbanisme

Dans les zones où a été fixé un coefficient d'occupation des sols, si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.

En cas de division d'un terrain bâti dans une zone où a été fixé un coefficient d'occupation des sols, un certificat attestant la surface de plancher des bâtiments existants sur le ou les terrains doit être fourni.

ARTICLE 11. CLOTURES

L'édification des clôtures est réglementée par le Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE 12. VOIES BRUYANTES

Dans le couloir de présomption de nuisances sonores repéré à l'annexe graphique par des hachures de part et d'autre des voies concernées (RD 35, 350, 354, 361, 471 et RN4) et de l'emprise ferroviaire (ligne RER E), les constructions nouvelles à usage d'habitation et les bâtiments d'enseignement exposés au bruit, doivent respecter les dispositions de l'arrêté préfectoral du 15 février 1999, relatif à l'isolement acoustique contre les bruits de l'espace extérieur.

ARTICLE 13. TERRAINS CONCERNES PAR L'APPLICATION DE L'ARTICLE L.111.1.4 DU CODE DE L'URBANISME

Sont concernés par l'application (hors sites urbanisés et hors bâtiments agricoles et hors extensions des bâtiments existants) des dispositions de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme, les terrains situés dans une bande de 75 m de part et d'autre de l'axe de la RN 4 et de la RD 471.

ARTICLE 14. STATIONNEMENT DES CARAVANES

Le stationnement des caravanes pendant plus de trois mois par an est soumis à une déclaration préalable.

ARTICLE 15. ZONES A RISQUE

Dans l'ensemble des secteurs susceptibles de présenter un risque, toute demande d'autorisation est soumise à l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 16. PROTECTION DES LISIÈRES BOISÉES

Dans une bande de 50 m comptés à partir de la lisière des massifs boisés de plus de 100 hectares, représentée aux plans de zonage, et en dehors des sites urbains constitués, toute construction nouvelle est interdite.

Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions et installations d'intérêt général, agricoles ou destinées à l'exploitation forestière.

ARTICLE 17. PROTECTION DES VESTIGES ARCHEOLOGIQUES

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

En application de l'article L.531-14 du Code du Patrimoine, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au Maire de la commune, lequel prévient la Direction Régionale des Affaires Culturelles.

Le décret n°2004-490 prévoit que : « les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et le cas échéant de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations ».

Conformément à l'article 7 du même décret, « ...Les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux... peuvent décider de saisir le Préfet de Région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance ».

ARTICLE 18. VOIES A GRANDE CIRCULATION

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation. Cependant, des exceptions spécifiques sont autorisées.

ARTICLE 19. AIRES DE STATIONNEMENT POUR LES LOGEMENTS LOCATIFS AIDES

Conformément au Code de l'Urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat. Les plans locaux d'urbanisme peuvent en outre ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction de ces logements.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

ARTICLE 20. CONSTRUCTIONS A CARACTERE EXCEPTIONNEL

Sont visés par cette disposition les ouvrages publics « techniques » en général (château d'eau, station d'épuration...) qui, par nature, ne peuvent faire l'objet d'une planification ou qui, par leur faible importance, ne justifient pas la création d'un emplacement réservé et dont la construction n'a pas à faire l'objet d'une enquête publique.

Sont également visés les équipements indispensables à la sécurité, y compris les locaux dont la proximité immédiate est rendue nécessaire pour la gestion de ces équipements, et notamment les antennes relais.

Les ouvrages et équipements remplissant les conditions ci-dessus peuvent être autorisés dans toutes les zones. Il pourra ne pas être tenu compte de certaines règles d'implantation et de densité qui rendraient l'opération techniquement impossible.

TITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES URBAINES

DISPOSITIONS APPLICABLES

A LA ZONE UA

Constructions non conformes

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

Application de l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme concernant les articles 6, 7, 8, 9, 12, 13 et 14

L'intégralité des règles du présent PLU (ou de la présente règle le cas échéant) est applicable à chaque terrain issu de division foncière réalisée dans le cadre de la construction sur une unité foncière, ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

L'intégralité des règles du présent PLU (ou de la présente règle le cas échéant) est aussi applicable à chaque terrain issu de division foncière réalisée dans le cadre d'un lotissement.

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Cette zone correspond au centre urbain ancien et à des secteurs destinés à permettre à terme des opérations d'aménagement visant à conforter le centre-ville et le densifier.

Elle comporte un secteur UAa dans lequel les règles de densité sont plus élevées en lien avec des projets d'aménagement.

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

ARTICLE UA 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage industriel à l'exception de celles visées à l'article UA 2.
- Les constructions à usage agricole.
- Les carrières.
- Les terrains de camping et de caravanning.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Les dépôts divers.
- Les garages collectifs de caravanes.
- Les parcs d'attraction.
- Les dépôts de véhicules.

ARTICLE UA 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- Les constructions à usage d'activités commerciales, artisanales, de bureaux et d'hébergement hôtelier, à condition qu'elles ne soient pas incompatibles, par leur destination, leur nature, leur importance, leur fonctionnement ou leur aspect avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement d'une zone à vocation résidentielle majoritaire.
- Les constructions à usage industriel à condition qu'il s'agisse d'extensions.
- Les entrepôts à condition qu'ils soient en lien direct avec une activité existant dans la zone.
- Les aires de jeux et de sports, les aires de stationnement et les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.
- Les constructions et installations autorisées doivent respecter un recul de 5 mètres par rapport aux berges du rû de la Ménagérie.

En cas de démolition-reconstruction dans les secteurs UAa : lorsqu'un bâtiment démoli comprend un linéaire commercial en rez-de-chaussée, le bâtiment reconstruit devra comporter en rez-de-chaussée un linéaire commercial avec une superficie au moins égale.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 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. Les accès doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité.

Les parties de voies en impasse doivent permettre le demi-tour des véhicules.

Un projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentant un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée en tenant compte, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Tout aménagement d'accès ou voirie sur route départementale fera l'objet d'un accord du service gestionnaire.

ARTICLE UA 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou utilisation du sol qui le requiert.

2. Assainissement

En fonction de la nature des eaux et de l'activité exercée sur le site, un dispositif de collecte et d'épuration des eaux devra être mis en place afin de respecter les normes de rejets en vigueur annexées au règlement d'assainissement communal.

Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation qui le requiert.

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

Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles sera soumis à un prétraitement.

Eaux pluviales et eaux de ruissellement

Toute nouvelle imperméabilisation des sols devra être accompagnée de mesures compensatoires permettant de limiter les ruissellements à ceux qui existeraient si le terrain était resté naturel.

Les rejets d'eaux pluviales doivent être maîtrisés à l'unité foncière par des dispositifs correspondant à la réglementation. Le débit d'écoulement ne doit pas être supérieur après construction à ce qu'il était avant la construction. La valeur de débit admise est de : 1 litre / seconde / hectare imperméabilisé.

Une variante technique de stockage / traitement / réutilisation des eaux pluviales à la parcelle devra être trouvée pour toute opération d'aménagement ou de réaménagement.

Tout parking de plus de dix places doit être équipé d'un système de dégraissage, déshuilage et dessablage.

3. Alimentation en électricité et desserte téléphonique

Le raccordement des constructions aux réseaux téléphonique et électrique devra être enterré jusqu'à la limite du domaine public.

ARTICLE UA 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non fixé.

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

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement des voies de desserte ou emprises publiques
- soit avec une marge de reculement d'au moins 4 mètres.

Les constructions d'intérêt général à caractère exceptionnel peuvent s'implanter soit à l'alignement des voies de desserte ou emprises publiques, soit avec un retrait au moins égal à 50 centimètres.

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

1 – Dans une bande de 24 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement, les constructions nouvelles doivent être implantées :

- soit d'une limite séparative latérale à l'autre
- soit sur une seule limite séparative latérale.

Par rapport aux limites séparatives, elles doivent respecter une marge de reculement conforme aux dispositions du paragraphe 2 ci-après.

2 – Au-delà de la bande de 24 mètres, définie au paragraphe 1 ci-dessus, les constructions doivent être implantées en observant une marge de reculement par rapport à toutes les limites séparatives de propriétés au mois égale :

- à la hauteur de façade (définie à l'article 10), avec un minimum de 8 mètres, si celle-ci comporte des baies
- à la moitié de cette hauteur avec un minimum de 2,50 mètres s'il s'agit d'une façade aveugle.

Toutefois, l'implantation sur une limite séparative sera admise dans les cas suivants (conditions non cumulatives) :

- lorsque la construction nouvelle s'adosse à un bâtiment en bon état déjà construit sur la parcelle voisine et sur la limite séparative commune ;
- lorsque la construction nouvelle n'est affectée ni à l'habitation, ni à une activité industrielle, commerciale ou professionnelle et que sa hauteur n'excède pas trois mètres.

Les constructions d'intérêt général à caractère exceptionnel peuvent s'implanter soit en limite séparative, soit avec un retrait au moins égal à 50 centimètres.

ARTICLE UA 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies ne soient masquées par aucune partie d'immeuble, qui, à l'appui de ces baies, seraient vues sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal. Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60°.

Une distance d'au moins 4 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus.

Aucune distance n'est imposée entre deux bâtiments non contigus dont l'un au moins serait à usage d'équipement collectif.

ARTICLE UA 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans l'ensemble de la zone :

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

Dans le secteur UAa :

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 60% de la surface des parcelles.

Les équipements d'intérêt collectif ne seront pas soumis à cette règle.

ARTICLE UA 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1 – La hauteur de façade mesure la dimension verticale du nu de cette façade prise depuis le sol naturel jusqu'à son niveau le plus élevé (égout, acrotère) ou, le cas échéant, jusqu'au-dessus des baies verticales formant saillie sur la toiture.

En cas de toiture à la Mansart, la hauteur de façade sera mesurée dans tous les cas depuis le sol naturel jusqu'au brisis du toit.

Dans le cas des terrains en pente, les côtes moyennes de terrain d'assiette de la construction serviront de référence.

2 – Les constructions nouvelles et surélévations doivent respecter les règles suivantes (schéma présenté en fin du règlement) :

- La hauteur de façade mesurée à l'égout ou à l'acrotère n'excédera pas 10 mètres. La hauteur maximale est cependant fixée à 12,5 mètres en cas de baies réalisées en toiture, en totalité ou en partie. La hauteur totale au faîtage est par ailleurs fixée à 15 mètres.
- Le nombre de niveaux habitables est limité à quatre (R+2+comble) en cas d'utilisation du comble, et à trois (R+2) dans tous les autres cas.
- Sur le linéaire représenté au plan de zonage, , la hauteur des constructions sera conservée à l'identique.

ARTICLE UA 11 : ASPECT EXTERIEUR

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.

Toitures

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

2 – Les constructions doivent comporter obligatoirement une toiture composée d'un ou plusieurs éléments à deux versants dont la pente sera comprise entre 35° et 45°, sauf s'il s'agit d'une toiture dite à la Mansart, et ne comportant aucun débord sur les pignons.

Des exceptions seront admises afin de favoriser la mise en place de toitures végétalisées.

Au pourtour de la place de l'église, les toitures-terrasses et les combles à la Mansart sont interdits.

3 – L'éclaircissement éventuel des combles sera assuré soit par des ouvertures en lucarnes ou lucarnes rampantes dont la somme des largeurs ne devra pas excéder la moitié de la longueur de la toiture. Les lucarnes en trapèze sont interdites (schéma présenté en fin du règlement).

En bordure de la place de l'église et pour les seules toitures visibles de la voie publique, seules les lucarnes à la capucine (schéma présenté en fin du règlement) sont autorisées afin d'assurer l'éclairage naturel des combles existants ou projetés.

4 – Les toitures à pentes seront recouvertes de matériaux ayant l'aspect et la couleur de la tuile vieillie ou de l'ardoise. Les tuiles canal sont interdites.

5 – Seuls les panneaux solaires thermiques sont autorisés. Ils auront une superficie maximale de 9m² et seront disposés côté jardin à l'exception des toitures ne bénéficiant pas d'ensoleillement de ce côté.

6 – Les constructions annexes, d'une hauteur totale n'excédant pas 3 mètres, pourront être couvertes soit par une toiture en terrasse, soit par une toiture à un seul versant de faible pente.

7 – Ces dispositions pourront ne pas être imposées en cas d'adjonction à une construction existante, ou s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine dont l'intégration dans l'environnement architectural existant aura été particulièrement étudié.

Parements extérieurs

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

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

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

4 – Les couleurs 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. Les enduits devront respecter les couleurs de la palette de nuances présentée en fin du règlement.

5 – Les façades en meulière apparente ne doivent pas être recouvertes.

Clôtures

1 – Clôtures sur voies de desserte :

Les clôtures seront composées d'un mur-bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie composé d'éléments verticaux ou horizontaux de même matériaux

Les piliers intermédiaires ou montants verticaux importants sont prohibés. La hauteur totale de la clôture n'excédera pas 1,5 mètres, sauf lorsqu'une recherche d'unité avec les clôtures voisines le justifie.

L'emploi de plaques de béton est prohibé en bordure des voies.

2 – Clôtures sur les autres limites séparatives :

Les clôtures pourront être composées soit de murs pleins mitoyens, soit être constituées de murs-bahuts mitoyens surmontés de grillage ou claire-voie. La hauteur totale de la clôture n'excédera pas 2 mètres.

Dispositions diverses

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elle ne soient pas visibles de la voie publique.

L'aménagement de bâtiments existants pour un usage industriel, artisanal ou commercial pourra être subordonné à des conditions particulières concernant l'aspect extérieur.

ARTICLE UA 12 : STATIONNEMENT

1. Principes

1.1. – Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique. Il devra être réalisé sur un terrain propre à l'opération, des aires de stationnement dont les normes sont définies ci-après.

1.2. – Cette obligation s'applique en cas de changement de destination.
Cette règle ne s'applique pas pour la reconstruction de bâtiments détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre. Dans le cas de changement de destination de locaux d'extension, de surélévation ou de réhabilitation, il ne sera exigé de place de stationnement que pour les besoins nouveaux induits par l'opération.

1.3. – Le constructeur peut toutefois :

- soit être autorisé à réaliser sur un autre terrain situé dans un rayon maximum de 150 mètres, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition que soit apportée la preuve de leur réalisation effective ;
- soit être tenu quitte de cette obligation en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement ou en versant une participation à la collectivité locale compétente.

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

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

- longueur : 5 mètres
 - largeur : 2,30 mètres
 - dégagement : 6 mètres x 2,30 mètres
- soit une surface moyenne de 25 m² par emplacement, accès et dégagements compris.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif.

2. Nombre d'emplacements

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

Nonobstant les dispositions qui suivent, les constructions de nature et d'importance exceptionnelles pourront faire l'objet de normes différentes, pour autant que le nombre de places permette le stationnement des véhicules hors de la voie publique.

2.1. – Constructions à usage d'habitation

Il sera créé au moins une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher avec un minimum de 2 places par logement. Le nombre obtenu par l'application de la règle précitée sera arrondi à l'unité supérieure.

Il sera prévu des places de stationnement pour les vélos à raison d'un emplacement de 1,50 m² par tranche de 70 m² de surface de plancher.

2.2. – Constructions à usage de bureaux, commercial ou artisanal

Il sera créé une place de stationnement par tranche inférieure ou égale à 25 m² de surface de plancher affectée à ces usages. Le nombre obtenu par l'application de la règle précitée sera arrondi à l'unité supérieure.

Il sera prévu des places de stationnement pour les vélos à raison d'un emplacement de 0,50 m² par tranche de 100 m² de surface de plancher.

2.3. – Hôtels, restaurants, cafés, salles de spectacle, salles de jeux

Il sera créé 1,1 place de stationnement par chambre d'hôtel.

Il sera créé 1 place de stationnement pour 5 m² de salle de restaurant, cafés et salles de jeux.

Seuls les locaux accueillant le public sont pris en compte dans le calcul des places de stationnement.

Il sera aménagé 1 place de stationnement pour 3 places assises dans les salles de spectacles.

A défaut de sièges fixes, le nombre de places de stationnement sera affecté en fonction de la capacité maximale autorisée de visiteurs et personnel.

ARTICLE UA 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres de toute construction doivent être traités en espaces verts (espaces paysagers ou plantés).

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements devront être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 100 m² de la superficie affectée à cet usage.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Application de l'article L.123-1-11 du Code de l'Urbanisme

Dans les zones où a été fixé un coefficient d'occupation des sols, si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.

En cas de division d'un terrain bâti dans une zone où a été fixé un coefficient d'occupation des sols, un certificat attestant la surface de plancher des bâtiments existants sur le ou les terrains doit être fourni.

Dans l'ensemble de la zone

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 1.

Dans le secteur UAa

Non fixé.

Les équipements d'intérêt collectif ne seront pas soumis à cette règle.

DISPOSITIONS APPLICABLES

A LA ZONE UB

Constructions non conformes

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

Application de l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme concernant les articles 6, 7, 8, 9, 12, 13 et 14

L'intégralité des règles du présent PLU (ou de la présente règle le cas échéant) est applicable à chaque terrain issu de division foncière réalisée dans le cadre de la construction sur une unité foncière, ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

L'intégralité des règles du présent PLU (ou de la présente règle le cas échéant) est aussi applicable à chaque terrain issu de division foncière réalisée dans le cadre d'un lotissement.

Cette zone est concernée par des canalisations de transport de gaz. Avant tout projet de construction situé à proximité des ouvrages de gaz matérialisés au plan des servitudes d'utilité publique, et ce, dès le stade d'avant-projet sommaire, il est nécessaire de consulter GRTgaz.

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Cette zone correspond à la première extension du centre urbain ancien, à dominante pavillonnaire, réalisée principalement sous forme de petits lotissements, accolée au Nord et au Sud du noyau ancien.

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

ARTICLE UB 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage industriel à l'exception de celles visées à l'article UB 2.
- Les entrepôts.
- Les constructions à usage agricole.
- Les carrières.
- Les terrains de camping et de caravanning.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Les dépôts divers.
- Les garages collectifs de caravane.
- Les parcs d'attraction.
- Les dépôts de véhicules.

ARTICLE UB 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- Les constructions à usage d'activités commerciales, artisanales, de bureaux et d'hébergement hôtelier, à condition qu'elles ne soient pas incompatibles, par leur destination, leur nature, leur importance, leur fonctionnement ou leur aspect avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement d'une zone à vocation résidentielle majoritaire.
- Les constructions à usage industriel à condition qu'il s'agisse d'extension.
- Les aires de jeux et de sports, les aires de stationnement et les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 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. Les accès doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité. Les parties de voies en impasse doivent permettre le demi-tour des véhicules.

Un projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentant un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée en tenant compte, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et l'intensité du trafic. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Tout aménagement d'accès ou voirie sur route départementale fera l'objet d'un accord du service gestionnaire.

ARTICLE UB 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou utilisation du sol qui le requiert.

2. Assainissement

En fonction de la nature des eaux et de l'activité exercée sur le site, un dispositif de collecte et d'épuration des eaux devra être mis en place afin de respecter les normes de rejets en vigueur annexées au règlement d'assainissement communal.

Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation qui le requiert.

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

Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles sera soumis à un prétraitement.

Eaux pluviales et eaux de ruissellement

Toute nouvelle imperméabilisation des sols devra être accompagnée de mesures compensatoires permettant de limiter les ruissellements à ceux qui existeraient si le terrain était resté naturel.

Les rejets d'eaux pluviales doivent être maîtrisés à l'unité foncière par des dispositifs correspondant à la réglementation. Le débit d'écoulement ne doit pas être supérieur après construction à ce qu'il était avant la construction. La valeur de débit admise est de : 1 litre / seconde / hectare imperméabilisé.

Une variante technique de stockage / traitement / réutilisation des eaux pluviales à la parcelle devra être trouvée pour toute opération d'aménagement ou de réaménagement.

Tout parking de plus de dix places doit être équipé d'un système de dégraissage, déshuilage et dessablage.

3. Alimentation en électricité et desserte téléphonique

Le raccordement des constructions aux réseaux téléphonique et électrique devra être enterré jusqu'à la limite du domaine public.

ARTICLE UB 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non fixé.

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

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement des voies de desserte ou emprises publiques
- soit avec une marge de reculement d'au moins 4 mètres.

Les constructions d'intérêt général à caractère exceptionnel peuvent s'implanter soit à l'alignement des voies de desserte ou emprises publiques, soit avec un retrait au moins égal à 50 centimètres.

ARTICLE UB 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 – Dans une bande de 24 mètres, l'implantation sera admise sur une limite séparative lorsque la longueur de façade sur rue de la parcelle est comprise entre 12 et 17 mètres.

L'implantation sera admise sur deux limites séparatives lorsque la longueur de façade sur rue de la parcelle est comprise entre 8 et 12 mètres.

L'implantation sera en retrait des limites séparatives lorsque la longueur de façade sur rue de la parcelle est supérieure à 17 mètres.

Ce retrait sera au moins égal à :

- à la hauteur de façade (définie à l'article 10), avec un minimum de 8 mètres, si celle-ci comporte des baies
- à la moitié de cette hauteur avec un minimum de 2,50 mètres s'il s'agit d'une façade aveugle.

Toutefois, l'implantation sur une limite séparative sera admise dans les cas suivants (conditions non cumulatives) :

- lorsque la construction nouvelle s'adosse à un bâtiment en bon état déjà construit sur la parcelle voisine et sur la limite séparative commune ;
- lorsque la construction nouvelle n'est affectée ni à l'habitation, ni à une activité industrielle, commerciale ou professionnelle et que sa hauteur n'excède pas 3 mètres.

2 – Au-delà de la bande de 24 mètres, définie au paragraphe 1 ci-dessus, les constructions doivent être implantées en observant une marge de reculement par rapport à toutes les limites séparatives de propriétés au moins égale :

- à la hauteur de façade (définie à l'article 10), avec un minimum de 8 mètres, si celle-ci comporte des baies
- à la moitié de cette hauteur avec un minimum de 2,50 mètres s'il s'agit d'une façade aveugle.

Toutefois, l'implantation sur une limite séparative sera admise dans les cas suivants (conditions non cumulatives) :

- lorsque la construction nouvelle s'adosse à un bâtiment en bon état déjà construit sur la parcelle voisine et sur la limite séparative commune ;
- lorsque la construction nouvelle n'est affectée ni à l'habitation, ni à une activité industrielle, commerciale ou professionnelle et que sa hauteur n'excède pas trois mètres.

Les constructions d'intérêt général à caractère exceptionnel peuvent s'implanter soit en limite séparative, soit avec un retrait au moins égal à 50 centimètres.

ARTICLE UB 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies ne soient masquées par aucune partie d'immeuble, qui, à l'appui de ces baies, seraient vues sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60°.

Une distance d'au moins 4 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus.

Aucune distance n'est imposée entre deux bâtiments non contigus dont l'un au moins serait à usage d'équipement collectif.

ARTICLE UB 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

Les équipements d'intérêt collectif ne seront pas soumis à cette règle.

ARTICLE UB 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1 – La hauteur de façade mesure la dimension verticale du nu de cette façade prise depuis le sol naturel jusqu'à son niveau le plus élevé (égout, acrotère) ou, le cas échéant, jusqu'au-dessus des baies verticales formant saillie sur la toiture.

En cas de toiture à la Mansart, la hauteur de façade sera mesurée dans tous les cas depuis le sol naturel jusqu'au brisis du toit.

Dans le cas des terrains en pente, les côtes moyennes de terrain d'assiette de la construction serviront de référence.

2 – Les constructions nouvelles et surélévations doivent respecter les règles suivantes (schéma présenté en fin du règlement) :

La hauteur de façade mesurée à l'égout ou à l'acrotère n'excédera pas 10 mètres. La hauteur maximale est cependant fixée à 12,5 mètres en cas de baies réalisées en toiture, en totalité ou en partie. La hauteur totale au faîtage est par ailleurs fixée à 15 mètres.

ARTICLE UB 11 : ASPECT EXTERIEUR

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.

Toitures

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

2 – Les toitures à pentes auront des versants dont la pente sera comprises entre 35° et 45°, sauf s'il s'agit d'une toiture dite à la Mansart, et ne comportera aucun débord sur les pignons.

Des exceptions seront admises afin de favoriser la mise en place de toitures végétalisées.

3 – L'éclaircissement éventuel des combles sera assuré soit par des ouvertures en lucarnes ou lucarnes rampantes dont la somme des largeurs ne devra pas excéder la moitié de la longueur de la toiture. Les lucarnes en trapèze sont interdites (schéma présenté en fin du règlement).

4 – Les toitures à pentes seront recouvertes de matériaux ayant l'aspect et la couleur de la tuile vieillie ou de l'ardoise. Les tuiles canal sont interdites.

5 – Seuls les panneaux solaires thermiques sont autorisés. Ils auront une superficie maximale de 9m² et seront disposés côté jardin à l'exception des toitures ne bénéficiant pas d'ensoleillement de ce côté.

6 – Les constructions annexes, d'une hauteur totale n'excédant pas 3 mètres, pourront être couvertes soit par une toiture en terrasse, soit par une toiture à un seul versant de faible pente.

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

8 – Ces dispositions pourront ne pas être imposées en cas d'adjonction à une construction existante, ou s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine dont l'intégration dans l'environnement architectural existant aura été particulièrement étudié.

Parements extérieurs

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

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

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

4 – Les couleurs 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. Les enduits devront respecter les couleurs de la palette de nuances présentées en fin du règlement.

5 – Les façades en meulière apparente ne doivent pas être recouvertes.

Clôtures

1 – Clôtures sur voies de desserte :

Les clôtures seront composées d'un mur-bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie composé d'éléments verticaux ou horizontaux de même matériaux.

Les piliers intermédiaires ou montants verticaux importants sont prohibés. La hauteur totale de la clôture n'excédera pas 1,5 mètres, sauf lorsqu'une recherche d'unité avec les clôtures voisines le justifie.

L'emploi de plaques de béton est prohibé en bordure des voies.

2 – Clôtures sur les autres limites séparatives :

Les clôtures pourront être composées soit de murs pleins mitoyens, soit être constituées de murs-bahuts mitoyens surmontés de grillage ou claire-voie. La hauteur totale de la clôture n'excédera pas 2 mètres.

3 – En cas de réalisation sur la propriété d'un établissement industriel, d'un dépôt en plein air de quelque nature qu'il soit, ladite propriété sera entièrement clôturée tant sur l'alignement des voies que sur les limites séparatives.

La clôture sera constituée de murs de maçonnerie d'aspect et de couleur s'intégrant dans le paysage ou le cas échéant, identique aux murs des constructions auxquelles elles se raccordent. La hauteur n'excédera pas 2 mètres. La clôture sera, dans tous les cas, doublée de plantations.

Dispositions diverses

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elle ne soient pas visibles de la voie publique.

L'aménagement de bâtiments existants pour un usage industriel, artisanal ou commercial pourra être subordonné à des conditions particulières concernant l'aspect extérieur.

ARTICLE UB 12 : STATIONNEMENT

1. Principes

1.1. – Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique. Il devra être réalisé sur un terrain propre à l'opération, des aires de stationnement dont les normes sont définies ci-après.

1.2. – Cette obligation s'applique en cas de changement de destination.

Cette règle ne s'applique pas pour la reconstruction de bâtiments détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre. Dans le cas de changement de destination de locaux d'extension, de surélévation ou de réhabilitation, il ne sera exigé de place de stationnement que pour les besoins nouveaux induits par l'opération.

1.3. – Le constructeur peut toutefois :

- soit être autorisé à réaliser sur un autre terrain situé dans un rayon maximum de 150 mètres, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition que soit apportée la preuve de leur réalisation effective ;
- soit être tenu quitte de cette obligation en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement ou en versant une participation à la collectivité locale compétente.

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

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

- longueur : 5 mètres
- largeur : 2,30 mètres
- dégagement : 6 mètres x 2,30 mètres

soit une surface moyenne de 25 m² par emplacement, accès et dégagements compris.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif.

2. Nombre d'emplacements

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

Nonobstant les dispositions qui suivent, les constructions de nature et d'importance exceptionnelles pourront faire l'objet de normes différentes, pour autant que le nombre de places permette le stationnement des véhicules hors de la voie publique.

2.1. – Constructions à usage d'habitation

Il sera créé au moins une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher avec un minimum de 2 places par logement. Le nombre obtenu par l'application de la règle précitée sera arrondi à l'unité supérieure.

Il sera prévu des places de stationnement pour les vélos à raison d'un emplacement de 1,50 m² par tranche de 70 m² de surface de plancher.

2.2. – Constructions à usage de bureaux, commercial ou artisanal

Il sera créé une place de stationnement par tranche inférieure ou égale à 25 m² de surface de plancher affectée à ces usages. Le nombre obtenu par l'application de la règle précitée sera arrondi à l'unité supérieure.

Il sera prévu des places de stationnement pour les vélos à raison d'un emplacement de 0,50 m² par tranche de 100 m² de surface de plancher.

2.3. – Hôtels, restaurants, cafés, salles de jeux

Il sera créé 1,1 place de stationnement par chambre d'hôtel.

Il sera créé 1 place de stationnement pour 5 m² de salle de restaurant, cafés, salles de jeux.

Seuls les locaux accueillant le public sont pris en compte dans le calcul des places de stationnement.

Il sera aménagé 1 place de stationnement pour 3 places assises dans les salles de spectacles.

A défaut de sièges fixes, le nombre de places de stationnement sera affecté en fonction de la capacité maximale autorisée de visiteurs et personnel.

2.6. – Établissements industriels

Dans le seul cas d'entreprises existantes, à caractère industriel, il sera créé une place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher, avec un minimum d'1 place.

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

Des emplacements devront être réservés pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et manutention sans encombrer la voie publique.

ARTICLE UB 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres de toute construction doivent être traités en espaces verts (espaces paysagers ou plantés). Une superficie au moins égale à 25% de la propriété sera de pleine terre.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements devront être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 100 m² de la superficie affectée à cet usage.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Application de l'article L.123-1-11 du Code de l'Urbanisme

Dans les zones où a été fixé un coefficient d'occupation des sols, si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.

En cas de division d'un terrain bâti dans une zone où a été fixé un coefficient d'occupation des sols, un certificat attestant la surface de plancher des bâtiments existants sur le ou les terrains doit être fourni.

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,80.

Les équipements d'intérêt collectif ne seront pas soumis à cette règle.

DISPOSITIONS APPLICABLES

A LA ZONE UC

Constructions non conformes

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

Application de l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme concernant les articles 6, 7, 8, 9, 12, 13 et 14

L'intégralité des règles du présent PLU (ou de la présente règle le cas échéant) est applicable à chaque terrain issu de division foncière réalisée dans le cadre de la construction sur une unité foncière, ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

L'intégralité des règles du présent PLU (ou de la présente règle le cas échéant) est aussi applicable à chaque terrain issu de division foncière réalisée dans le cadre d'un lotissement.

Cette zone est concernée par des canalisations de transport de gaz. Avant tout projet de construction situé à proximité des ouvrages de gaz matérialisés au plan des servitudes d'utilité publique, et ce, dès le stade d'avant-projet sommaire, il est nécessaire de consulter GRTgaz.

Cette zone est concernée par un couloir de plusieurs lignes à très haute tension du réseau public de transport d'électricité, matérialisé au plan des servitudes d'utilité publique. Ce couloir constitue un secteur où les nécessités du fonctionnement des services publics justifient que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols, en application de l'article R.123-11 du Code de l'Urbanisme.

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbanisée composée majoritairement de maisons individuelles de type pavillonnaire.

Cette zone comporte cinq secteurs :

- UCa recouvre les lotissements du quartier de la Doutre et de l'Archevêché.
- UCb délimite les maisons de ville denses et accolées présentes dans les quartiers Notre-Dame, Belle-Croix et de la gare (« Les Maisons d'Ozoir »), mais aussi le quartier de la Brèche aux Loups, la Résidence de Vincennes et les habitations à côté de l'école Gruet .
- UCc identifie l'entrée Ouest d'Ozoir-la-Ferrière, qui comporte principalement une entreprise d'automobiles et une entreprise de négoce en plomberie.

- UCd reprend les limites du lotissement du Clos de la Vigne, au Sud-Ouest du territoire communal et limitrophe avec Lésigny.
- UCe correspond au reste du tissu pavillonnaire comprenant notamment une partie des quartiers Notre-Dame et Belle-Croix et les quartiers Armainvilliers et Poirier.

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

ARTICLE UC 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage industriel.
- Les entrepôts.
- Les constructions à usage agricole.
- Les carrières.
- Les terrains de camping et de caravanning.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Les dépôts divers.
- Les garages collectifs de caravanes.
- Les parcs d'attraction.
- Les dépôts de véhicules.
- En outre, dans le secteur UCd, les constructions destinées à l'habitat à l'exception de celles autorisées à l'article UC 2 et les constructions à usage d'hébergement hôtelier.

ARTICLE UC 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

À condition qu'elles ne soient pas incompatibles, par leur destination, leur nature, leur importance, leur fonctionnement ou leur aspect avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement d'une zone à vocation résidentielle majoritaire :

- Les constructions à usage d'activités commerciales, artisanales et de bureaux, dont la surface de plancher n'excède pas 100 m².
Dans le secteur UCd, l'aménagement dans les volumes existants des constructions pour un usage de bureau (professions libérales) ou des activités commerciales et artisanales, à condition de ne créer aucune incommodité ou nuisances susceptibles de provoquer une gêne pour le voisinage.
- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier.

Les aires de jeux et de sports, les aires de stationnement et les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

Dans le secteur UCd, l'extension en continuité des constructions régulièrement édifiées, existantes à la date d'approbation du PLU, à destination d'habitation ainsi que les dépendances et abris de jardin.

Les constructions et installations autorisées doivent respecter un recul de 5 mètres par rapport aux berges du rû de la Ménagerie.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 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. Les accès doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité.

Les parties de voies en impasse doivent permettre le demi-tour des véhicules.

Un projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentant un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée en tenant compte, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Tout aménagement d'accès ou voirie sur route départementale fera l'objet d'un accord du service gestionnaire.

ARTICLE UC 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

Toute construction qui le requiert doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

2. Assainissement

En fonction de la nature des eaux et de l'activité exercée sur le site, un dispositif de collecte et d'épuration des eaux devra être mis en place afin de respecter les normes de rejets en vigueur annexées au règlement d'assainissement communal.

Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation qui le requiert.

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

Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires non domestiques sera soumis à un prétraitement.

Eaux pluviales et eaux de ruissellement

Toute nouvelle imperméabilisation des sols devra être accompagnée de mesures compensatoires permettant de limiter les ruissellements à ceux qui existeraient si le terrain était resté naturel.

Les rejets d'eaux pluviales doivent être maîtrisés à l'unité foncière par des dispositifs correspondant à la réglementation. Le débit d'écoulement ne doit pas être supérieur après construction à ce qu'il était avant la construction. La valeur de débit admise est de : 1 litre / seconde / hectare imperméabilisé.

Une variante technique de stockage / traitement / réutilisation des eaux pluviales à la parcelle devra être trouvée pour toute opération d'aménagement ou de réaménagement.

Tout parking de plus de dix places doit être équipé d'un système de dégraissage, déshuilage et dessablage.

3. Alimentation en électricité et desserte téléphonique

Le raccordement des constructions aux réseaux téléphonique et électrique devra être enterré jusqu'à la limite du domaine public.

4. Ordures ménagères

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

ARTICLE UC 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non fixé.

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

Dans les secteurs UCa et UCe

Les constructions nouvelles doivent être implantées dans une bande comprise entre 4 et 20 mètres par rapport à l'alignement des voies de desserte ou emprises publiques et places existantes.

En UCe, l'extension des constructions existantes est autorisée au-delà de la bande des 20 mètres.

Dans le lotissement des « Prés d'Armainvilliers », la marge de reculement pourra être réduite à 2,5 mètres pour les maisons en L, pour la partie avancée de leur façade, à condition que celle-ci ne corresponde pas au garage.

Dans le secteur UCb

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement des voies de desserte ou emprises publiques
- soit avec une marge de reculement d'au moins 2 mètres.

Dans le secteur UCc

Toute construction doit être implantée en observant une marge de reculement au moins égale à 4 mètres par rapport à l'alignement des voies de desserte ou emprises publiques.

Dans le secteur UCd

L'extension d'une construction existante doit être implantée :

- soit en retrait avec un minimum de 6 mètres par rapport à l'alignement des voies de desserte ou emprises publiques
- soit dans l'alignement de la façade de la construction qu'elle étend.

Dans le cas de reconstruction après sinistre, la construction nouvelle s'implantera en observant la même marge de recul que la construction initiale.

Toute construction doit en outre respecter une marge de recul d'au moins 15 mètres par rapport à la limite légale du chemin de fer.

Les constructions d'intérêt général à caractère exceptionnel peuvent s'implanter soit à l'alignement des voies de desserte ou emprises publiques, soit avec un retrait au moins égal à 50 centimètres.

ARTICLE UC 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans les secteurs UCa, UCc et UCe

1 – Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives de propriété.

Ce retrait sera au moins égal à :

- à la hauteur de façade (définie à l'article 10), avec un minimum de 8 mètres, si celle-ci comporte des baies
- à la moitié de cette hauteur avec un minimum de 2,50 mètres s'il s'agit d'une façade aveugle.

Toutefois, l'implantation sur une limite séparative sera admise dans les cas suivants (conditions non cumulatives) :

- lorsque la longueur de façade sur rue de la parcelle est comprise entre 12 et 17 mètres.
- lorsque la construction nouvelle s'adosse à un bâtiment en bon état déjà construit sur la parcelle voisine et sur la limite séparative commune ;
- lorsque la construction nouvelle n'est affectée ni à l'habitation, ni à une activité industrielle, commerciale ou professionnelle et que sa hauteur n'excède pas 3 mètres.

2 – Dans une bande de 24 mètres, l'implantation sera admise sur deux limites séparatives lorsque la longueur de façade sur rue de la parcelle est comprise entre 10 et 12 mètres.

Dans le secteur UCb

Les constructions nouvelles et l'aménagement des constructions existantes (extensions et annexes) pourront être établis sur ou plusieurs limites séparatives de propriété soit en retrait d'une ou plusieurs limites.

En cas de marge d'isolement des constructions par rapport aux limites séparatives, celles-ci seront déterminées comme suit :

- La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative sera au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.
- Cette marge pourra être réduite de moitié sans toutefois être inférieure à 2 mètres s'il s'agit d'une façade aveugle.

Dans le secteur UCd

Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives.

En cas de retrait, celui-ci sera au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre la distance, comptée horizontalement, de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

Les constructions d'intérêt général à caractère exceptionnel peuvent s'implanter soit en limite séparative, soit avec un retrait au moins égal à 50 centimètres.

ARTICLE UC 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Non fixé.

ARTICLE UC 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans les secteurs UCa, UCc, UCd et UCe

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 40% de la surface des parcelles.

Dans le secteur UCa

La surface maximale de la totalité des dépendances sur une unité foncière est de 30 m².

Dans le secteur UCb

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 40% de la surface des parcelles ou 50% lorsque celles-ci sont inférieures ou égales à 250 m².

Dans le secteur UCd

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 25% de la superficie de l'unité foncière.

Les équipements d'intérêt collectif ne seront pas soumis à cette règle.

ARTICLE UC 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1 – La hauteur de façade mesure la dimension verticale du nu de cette façade prise depuis le sol naturel jusqu'à son niveau le plus élevé (égout, acrotère) ou, le cas échéant, jusqu'au-dessus des baies verticales formant saillie sur la toiture.

En UCa, le niveau bas des rez-de-chaussée des constructions ainsi que des extensions, sera égal à la côte la plus élevée de la voie de desserte au droit de la parcelle considérée augmentée de 0,80 mètre.

En cas de toiture à la Mansart, la hauteur de façade sera mesurée dans tous les cas depuis le sol naturel jusqu'au brisis du toit.

Dans le cas des terrains en pente, les côtes moyennes de terrain d'assiette de la construction serviront de référence.

2 – Les constructions nouvelles et surélévations doivent respecter les règles suivantes :

Dans les secteurs UCa, UCb et UCe

La hauteur de façade n'excédera pas 7 mètres.

Le nombre de niveaux habitables, y compris comble aménagé ou aménageable, est limité à 3, soit R + 1 + comble, en cas d'utilisation du comble, et à deux, soit R + 1, dans tous les autres cas.

Dans le secteur UCa

La hauteur maximale de la totalité des dépendances ne dépassera pas 3 mètres au faîtage.

Dans le secteur UCc

La hauteur totale des constructions n'excédera pas 8 mètres.

Dans le secteur UCd

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

ARTICLE UC 11 : ASPECT EXTERIEUR

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.

Dans le secteur UCd

En cas de reconstruction ou d'extension, il devra être fait usage de matériaux d'aspect et de couleur en harmonie avec ceux de la construction initiale et/ou existante.

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

Les couleurs des menuiseries et volets doivent s'harmoniser avec celles de la façade. Elles seront de préférence de ton bois.

Toitures

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

2 – Les toitures à pentes auront des versants dont la pente sera comprise entre 35° et 45°, sauf s'il s'agit d'une toiture dite à la Mansart, et ne comportera aucun débord sur les pignons.

Dans le secteur UCd, les débords sur les pignons sont seulement admis en cas de rénovation d'une toiture qui en comporte.

Des exceptions seront admises afin de favoriser la mise en place de toitures végétalisées.

3 – L'éclaircissement éventuel des combles sera assuré soit par des ouvertures en lucarnes ou lucarnes rampantes dont la somme des largeurs ne devra pas excéder la moitié de la longueur de la toiture. Les lucarnes en trapèze sont interdites (schéma présenté en fin du règlement).

4 – Les toitures à pentes seront recouvertes de matériaux ayant l'aspect et la couleur de la tuile vieillie ou de l'ardoise. Les tuiles canal sont interdites.

5 – Seuls les panneaux solaires thermiques sont autorisés. Ils auront une superficie maximale de 9m² et seront disposés côté jardin à l'exception des toitures ne bénéficiant pas d'ensoleillement de ce côté.

6 – Les constructions annexes, d'une hauteur totale n'excédant pas 3 mètres, pourront être couvertes soit par une toiture en terrasse, soit par une toiture à un seul versant de faible pente.

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

8 – Ces dispositions pourront ne pas être imposées en cas d'adjonction à une construction existante, ou s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine dont l'intégration dans l'environnement architectural existant aura été particulièrement étudié.

Parements extérieurs

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

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

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

4 – Les couleurs 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. Les enduits devront respecter les couleurs de la palette de nuances présentées en fin du règlement.

5- Les façades en meulière apparente ne doivent pas être recouvertes.

Clôtures

1 – Clôtures sur voies de desserte :

Les clôtures seront composées d'un mur-bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie composé d'éléments verticaux ou horizontaux de même matériaux.

Les piliers intermédiaires ou montants verticaux importants sont prohibés. La hauteur totale de la clôture n'excédera pas 1,5 mètres, sauf lorsqu'une recherche d'unité avec les clôtures voisines le justifie.

L'emploi de plaques de béton est prohibé en bordure des voies.

2 – Clôtures sur les autres limites séparatives :

Les clôtures pourront être composées soit de murs pleins mitoyens, soit être constituées de murs-bahuts mitoyens surmontés de grillage ou à claire-voie. La hauteur totale de la clôture n'excédera pas 2 mètres.

Dans le secteur UCd

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

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

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

Les clôtures sur la voie publique seront constituées :

- soit d'un muret en maçonnerie d'une hauteur maximale de 0,60 mètres surmonté d'une clôture à claire-voie constituée de préférence de lisses et poteaux en bois.

- soit d'une haie vive doublée ou non d'un grillage côté intérieur.

Les clôtures entre les propriétés seront constituées d'une haie vive doublée ou non d'un grillage.

La hauteur totale des clôtures :

- sera de 1,50 mètres de préférence et n'excédera pas 2 mètres pour les haies vives.
- n'excédera pas 1,80 mètres pour les clôtures à claire-voie

Les portails doivent être de conception simple, composés principalement d'éléments verticaux ou horizontaux.

Dispositions diverses

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elle ne soient pas visibles de la voie publique.

L'aménagement de bâtiments existants pour un usage artisanal ou commercial pourra être subordonné à des conditions particulières concernant l'aspect extérieur.

ARTICLE UC 12 : STATIONNEMENT

1. Principes

1.1. – Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique. Il devra être réalisé sur un terrain propre à l'opération, des aires de stationnement dont les normes sont définies ci-après.

1.2. – Cette obligation s'applique en cas de changement de destination.

Cette règle ne s'applique pas pour la reconstruction de bâtiments détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre. Dans le cas de changement de destination de locaux d'extension, de surélévation ou de réhabilitation, il ne sera exigé de place de stationnement que pour les besoins nouveaux induits par l'opération.

1.3. – En cas d'impossibilité technique ou architecturale de réaliser sur le terrain propre à l'opération le nombre d'emplacements requis, le constructeur peut toutefois être autorisé à réaliser sur un autre terrain situé dans un rayon de 300 mètres, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition que soit apportée la preuve de leur réalisation effective.

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

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

- longueur : 5 mètres
- largeur : 2,30 mètres

- dégagement : 6 mètres x 2,30 mètres
soit une surface moyenne de 25 m² par emplacement, accès et dégagements compris.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif.

2. Nombre d'emplacements

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

Nonobstant les dispositions qui suivent, les constructions de nature et d'importance exceptionnelles pourront faire l'objet de normes différentes, pour autant que le nombre de places permette le stationnement des véhicules hors de la voie publique.

2.1. – Constructions à usage d'habitation

Il sera créé au moins une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher avec un minimum de 2 places par logement, soit : 2 places jusqu'à 120 m² ; 3 places pour les logements de 121 à 180 m².

Le nombre obtenu par l'application de la règle précitée sera arrondi à l'unité supérieure.

Dans l'ensemble de la zone UC, il sera prévu des places de stationnement pour les vélos à raison d'un emplacement de 1,50 m² par tranche de 70 m² de surface de plancher.

Dans le secteur UCa

Il sera créé au moins une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher avec un minimum de 2 places par logement, soit : 2 places pour les logements de 50 à 100 m² ; 3 places pour les logements de 101 à 150 m².

Dans le secteur UCb

Il sera créé au moins une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher avec un minimum de 1 place par logement, soit : 1 place pour les logements de 5 à 60 m² ; 2 places pour les logements de 61 à 120 m², 3 places pour les logements de 121 à 180 m².

2.2. – Constructions à usage de bureaux, commercial ou artisanal

Il sera créé une place de stationnement par tranche inférieure ou égale à 25 m² de surface de plancher affectée à ces usages. Le nombre obtenu par l'application de la règle précitée sera arrondi à l'unité supérieure.

Il sera prévu des places de stationnement pour les vélos à raison d'un emplacement de 0,50 m² par tranche de 100 m² de surface de plancher.

ARTICLE UC 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres de toute construction devront être traités en espaces verts (espaces paysagers ou plantés). Une superficie au moins égale à 25 % de la propriété sera de pleine terre.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements devront être plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 100 m² de la superficie affectée à cet usage.

Les espaces boisés classés

Dans les espaces boisés classés à protéger, à conserver ou à créer, le défrichement est interdit, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation suivant les modalités prévues à l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Les éléments paysagers remarquables

Les éléments paysagers remarquables sont repérés sur le plan de zonage.

Tous travaux ayant pour effet de modifier un élément de paysage, naturel ou bâti, identifié par un plan local d'urbanisme en application de la loi Paysage, doivent être précédés d'une déclaration préalable.

Dans le secteur UCa :

Dans les quartiers de la Doutre et de l'Archevêché, une superficie au moins égale à 30% de la propriété sera de pleine terre.

Dans le secteur UCd :

Les arbres existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes d'essences locales.

Une superficie au moins égale à 40 % de la propriété sera de pleine terre.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UC 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Application de l'article L.123-1-11 du Code de l'Urbanisme

Dans les zones où a été fixé un coefficient d'occupation des sols, si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.

En cas de division d'un terrain bâti dans une zone où a été fixé un coefficient d'occupation des sols, un certificat attestant la surface de plancher des bâtiments existants sur le ou les terrains doit être fourni.

Dans les secteurs UCa, UCb, UCd et UCe

Non fixé.

Dans le secteur UCc

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,35.

Dans le secteur UCd

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,30.

Les équipements d'intérêt collectif ne seront pas soumis à cette règle.

DISPOSITIONS APPLICABLES

A LA ZONE UD

Constructions non conformes

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

Application de l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme concernant les articles 6, 7, 8, 9, 12, 13 et 14

L'intégralité des règles du présent PLU (ou de la présente règle le cas échéant) est applicable à chaque terrain issu de division foncière réalisée dans le cadre de la construction sur une unité foncière, ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

L'intégralité des règles du présent PLU (ou de la présente règle le cas échéant) est aussi applicable à chaque terrain issu de division foncière réalisée dans le cadre d'un lotissement.

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Cette zone correspond aux constructions d'habitations collectives situées dans les quartiers de la gare, Anne Frank, de l'Archevêché (à côté de la Poste) et de l'Orée du Bois (Nord de Poirier).

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

ARTICLE UD 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage industriel.
- Les entrepôts.
- Les constructions à usage agricole.
- Les carrières.
- Les terrains de camping et de caravanning.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Les dépôts divers.
- Les garages collectifs de caravanes.
- Les parcs d'attraction.
- Les dépôts de véhicules.

ARTICLE UD 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- Les constructions à usage d'activités commerciales, artisanales, de bureaux et d'hébergement hôtelier, à condition qu'elles ne soient pas incompatibles, par leur destination, leur nature, leur importance, leur fonctionnement ou leur aspect avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement d'une zone à vocation résidentielle majoritaire.
- Les aires de jeux et de sports, les aires de stationnement et les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.
- Les constructions et installations autorisées doivent respecter un recul de 5 mètres par rapport aux berges du rû de la Ménagerie.
- Les constructions d'intérêt général, dont les constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire, à condition qu'elles s'intègrent harmonieusement dans le paysage

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 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. Les accès doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité.

Les parties de voies en impasse doivent permettre le demi-tour des véhicules.

Un projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentant un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée en tenant compte, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Tout aménagement d'accès ou voirie sur route départementale fera l'objet d'un accord du service gestionnaire.

ARTICLE UD 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou utilisation du sol qui le requiert.

2. Assainissement

En fonction de la nature des eaux et de l'activité exercée sur le site, un dispositif de collecte et d'épuration des eaux devra être mis en place afin de respecter les normes de rejets en vigueur annexées au règlement d'assainissement communal.

Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation qui le requiert.

L'évacuation s'effectuera sans aucune stagnation par des canalisations souterraines, au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif). Toute évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eaux et égouts pluviaux est interdite.

Eaux pluviales et eaux de ruissellement

Toute nouvelle imperméabilisation des sols devra être accompagnée de mesures compensatoires permettant de limiter les ruissellements à ceux qui existeraient si le terrain était resté naturel.

Les rejets d'eaux pluviales doivent être maîtrisés à l'unité foncière par des dispositifs correspondant à la réglementation. Le débit d'écoulement ne doit pas être supérieur après construction à ce qu'il était avant la construction. La valeur de débit admise est de : 1 litre / seconde / hectare imperméabilisé.

Une variante technique de stockage / traitement / réutilisation des eaux pluviales à la parcelle devra être trouvée pour toute opération d'aménagement ou de réaménagement.

Tout parking de plus de dix places doit être équipé d'un système de dégraissage, déshuilage et dessablage.

3. Alimentation en électricité et desserte téléphonique

Le raccordement des constructions aux réseaux téléphonique et électrique devra être enterré jusqu'à la limite du domaine public.

ARTICLE UD 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non fixé.

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

Toute construction nouvelle doit être implantée en observant une marge de reculement d'au moins 4 mètres de profondeur à l'alignement actuel ou futur des voies de desserte ou emprises publiques.

Les équipements d'intérêt collectif et les constructions d'intérêt général à caractère exceptionnel peuvent s'implanter soit à l'alignement des voies de desserte ou emprises publiques, soit avec un retrait au moins égal à 50 centimètres.

ARTICLE UD 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles doivent être implantées avec une marge de reculement au moins égale à la hauteur de façade.

Les équipements d'intérêt collectif et les constructions d'intérêt général à caractère exceptionnel peuvent s'implanter soit en limite séparative, soit avec un retrait au moins égal à 50 centimètres.

ARTICLE UD 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies ne soient masquées par aucune partie d'immeuble, qui, à l'appui de ces baies, seraient vues sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60°.

Une distance d'au moins 4 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus.

Aucune distance n'est imposée entre deux bâtiments non contigus dont l'un au moins serait à usage d'équipement collectif.

ARTICLE UD 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 40% de la surface des parcelles.

Les équipements d'intérêt collectif ne seront pas soumis à cette règle.

ARTICLE UD 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1 – La hauteur de façade mesure la dimension verticale du nu de cette façade prise depuis le sol naturel jusqu'à son niveau le plus élevé (égout, acrotère) ou, le cas échéant, jusqu'au-dessus des baies verticales formant saillie sur la toiture.

En cas de toiture à la Mansart, la hauteur de façade sera mesurée dans tous les cas depuis le sol naturel jusqu'au brisis du toit.

Dans le cas des terrains en pente, les côtes moyennes de terrain d'assiette de la construction serviront de référence.

2 – Les constructions nouvelles et surélévations doivent respecter les règles suivantes (schéma présenté en fin du règlement) :

- La hauteur de façade mesurée à l'égout ou à l'acrotère n'excédera pas 15 mètres.
- Le nombre de niveaux est limité à cinq (R+4).

ARTICLE UD 11 : ASPECT EXTERIEUR

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.

Clôtures

Les clôtures seront composées d'un mur-bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie composé d'éléments verticaux ou horizontaux de même matériaux

ARTICLE UD 12 : STATIONNEMENT

1. Principes

1.1. – Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique. Il devra être réalisé, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération dont les normes sont définies ci-après.

1.2. – Cette obligation s'applique en cas de changement de destination.

Cette règle ne s'applique pas pour la reconstruction de bâtiments détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre. Dans le cas de changement de destination de locaux d'extension, de surélévation ou de réhabilitation, il ne sera exigé de place de stationnement que pour les besoins nouveaux induits par l'opération.

1.3. – En cas d'impossibilité technique ou architecturale de réaliser sur le terrain propre à l'opération le nombre d'emplacements requis, le constructeur peut toutefois être autorisé à réaliser sur un autre terrain situé dans un rayon maximum de 300 mètres, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition que soit apportée la preuve de leur réalisation effective.

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

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

- longueur : 5 mètres
- largeur : 2,30 mètres
- dégagement : 6 mètres x 2,30 mètres

soit une surface moyenne de 25 m² par emplacement, accès et dégagements compris.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif.

2. Nombre d'emplacements

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

Nonobstant les dispositions qui suivent, les constructions de nature et d'importance exceptionnelles pourront faire l'objet de normes différentes, pour autant que le nombre de places permette le stationnement des véhicules hors de la voie publique.

2.1. – Constructions à usage d'habitation

Il sera créé au moins une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher avec un minimum de 2 places par logement. Le nombre obtenu par l'application de la règle précitée sera arrondi à l'unité supérieure.

Il sera prévu des places de stationnement pour les vélos à raison d'un emplacement de 1,50 m² par tranche de 70 m² de surface de plancher.

2.2. – Constructions à usage de bureaux, commercial ou artisanal

Il sera créé une place de stationnement par tranche inférieure ou égale à 25 m² de surface de plancher affectée à ces usages. Le nombre obtenu par l'application de la règle précitée sera arrondi à l'unité supérieure.

Il sera prévu des places de stationnement pour les vélos à raison d'un emplacement de 0,50 m² par tranche de 100 m² de surface de plancher.

ARTICLE UD 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres de toute construction doivent être traités en espaces verts (espaces paysagers ou plantés). Une superficie au moins égale à 15% de la propriété sera de pleine terre.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements devront être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 100 m² de la superficie affectée à cet usage.

Les équipements d'intérêt collectif ne seront pas soumis à cette règle.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UD 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non fixé.

DISPOSITIONS APPLICABLES

A LA ZONE UF

Constructions non conformes

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

Application de l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme concernant les articles 6, 7, 8, 9, 12, 13 et 14

L'intégralité des règles du présent PLU (ou de la présente règle le cas échéant) est applicable à chaque terrain issu de division foncière réalisée dans le cadre de la construction sur une unité foncière, ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

L'intégralité des règles du présent PLU (ou de la présente règle le cas échéant) est aussi applicable à chaque terrain issu de division foncière réalisée dans le cadre d'un lotissement.

Cette zone est concernée par des canalisations de transport de gaz. Avant tout projet de construction situé à proximité des ouvrages de gaz matérialisés au plan des servitudes d'utilité publique, et ce, dès le stade d'avant-projet sommaire, il est nécessaire de consulter GRTgaz.

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone à vocation principale d'équipements.

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

ARTICLE UF 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

- Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas visées à l'article UF 2.

ARTICLE UF 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- Les équipements et les constructions d'intérêt général à condition qu'ils s'intègrent harmonieusement dans le paysage.
- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient directement liées au fonctionnement des équipements.
- Les constructions à usage de bureaux, d'entrepôts, de stationnement de véhicules et les dépôts divers s'ils sont liés aux constructions autorisées dans la zone.
- Les aires de jeux et de sports, les aires de stationnement et les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont liés aux constructions autorisées dans la zone.
- Les constructions et installations autorisées doivent respecter un recul de 5 mètres par rapport aux berges du rû de la Ménagerie.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UF 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. Les accès doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité.

Les parties de voies en impasse doivent permettre le demi-tour des véhicules.

Un projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentant un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée en tenant compte, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Tout aménagement d'accès ou voirie sur route départementale fera l'objet d'un accord du service gestionnaire.

ARTICLE UF 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou utilisation du sol qui le requiert.

2. Assainissement

En fonction de la nature des eaux et de l'activité exercée sur le site, un dispositif de collecte et d'épuration des eaux devra être mis en place afin de respecter les normes de rejets en vigueur annexées au règlement d'assainissement communal.

Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation qui le requiert.

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

Eaux pluviales et eaux de ruissellement

Toute nouvelle imperméabilisation des sols devra être accompagnée de mesures compensatoires permettant de limiter les ruissellements à ceux qui existeraient si le terrain était resté naturel.

Les rejets d'eaux pluviales doivent être maîtrisés à l'unité foncière par des dispositifs correspondant à la réglementation. Le débit d'écoulement ne doit pas être supérieur après construction à ce qu'il était avant la construction. La valeur de débit admise est de : 1 litre / seconde / hectare imperméabilisé.

Une variante technique de stockage / traitement / réutilisation des eaux pluviales à la parcelle devra être trouvée pour toute opération d'aménagement ou de réaménagement.

Tout parking de plus de dix places doit être équipé d'un système de dégraissage, déshuilage et dessablage.

3. Alimentation en électricité et desserte téléphonique

Le raccordement des constructions aux réseaux téléphonique et électrique devra être enterré jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.

ARTICLE UF 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non fixé.

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

Les constructions à usage d'équipement collectif peuvent s'implanter soit à l'alignement des voies de desserte ou emprises publiques, soit avec un retrait au moins égal à 2 mètres.

Les constructions d'intérêt général à caractère exceptionnel peuvent s'implanter soit à l'alignement des voies de desserte ou emprises publiques, soit avec un retrait au moins égal à 50 centimètres.

ARTICLE UF 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions à usage d'équipement collectif doivent être implantées avec une marge de reculement au moins égale à la hauteur de façade. En cas de façade aveugle, le retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la façade.

Les constructions d'intérêt général à caractère exceptionnel peuvent s'implanter soit en limite séparative, soit avec un retrait au moins égal à 50 centimètres.

ARTICLE UF 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Une distance d'au moins 4 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus.

ARTICLE UF 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non fixé.

ARTICLE UF 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur de façade n'excédera pas 12 mètres.

Dans le cas des terrains en pente, les côtes moyennes de terrain d'assiette de la construction serviront de référence.

ARTICLE UF 11 : ASPECT EXTERIEUR

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.

Forme

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception, sauf exception justifiable pour des raisons techniques.

Matériaux et couleurs

Les matériaux destinés à être revêtus ne peuvent être laissés apparents.
Les bardages métalliques non revêtus en façade sur rue sont interdits.

Clôtures

Les clôtures seront composées d'un mur-bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie composé d'éléments verticaux ou horizontaux de même matériaux.
Les clôtures en éléments de béton préfabriqués sont interdites.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif.

Dispositions diverses

Les citernes non enterrées de combustibles seront implantées de manière à n'être pas visibles de la voie publique.

ARTICLE UF 12 : STATIONNEMENT

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

Il sera prévu des places de stationnement pour les vélos selon les types d'établissements scolaires :

Ecole primaire : 1 place par classe

Collège/lycée : 1 place pour 3 à 5 élèves

Enseignement supérieur : 1 place pour 3 à 5 élèves

ARTICLE UF 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Une superficie au moins égale à 25 % de la propriété sera de pleine terre.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements devront être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 100 m² de la superficie affectée à cet usage.

Les éléments paysagers remarquables

Les éléments paysagers remarquables sont repérés sur le plan de zonage.

Tous travaux ayant pour effet de modifier un élément de paysage, naturel ou bâti, identifié par un plan local d'urbanisme en application de la loi Paysage, doivent être précédés d'une déclaration préalable.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UF 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non fixé.

DISPOSITIONS APPLICABLES

A LA ZONE UL

Constructions non conformes

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

Application de l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme concernant les articles 6, 7, 8, 9, 12, 13 et 14

L'intégralité des règles du présent PLU (ou de la présente règle le cas échéant) est applicable à chaque terrain issu de division foncière réalisée dans le cadre de la construction sur une unité foncière, ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

L'intégralité des règles du présent PLU (ou de la présente règle le cas échéant) est aussi applicable à chaque terrain issu de division foncière réalisée dans le cadre d'un lotissement.

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone destinée à l'aire d'accueil des gens du voyage.

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

ARTICLE UL 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

- Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas visées à l'article UL 2.

ARTICLE UL 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- Les terrains de camping et de caravanes et leurs équipements à condition qu'ils s'intègrent harmonieusement dans le paysage.
- Les aires de jeux et de sports, le stationnement de véhicules, les aires de stationnement et les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont liés aux constructions autorisées dans la zone.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UL 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. Les accès doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité.

Un projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentant un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée en tenant compte, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et l'intensité du trafic. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Tout aménagement d'accès ou voirie sur route départementale fera l'objet d'un accord du service gestionnaire.

ARTICLE UL 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou utilisation du sol qui le requiert.

2. Assainissement

En fonction de la nature des eaux et de l'activité exercée sur le site, un dispositif de collecte et d'épuration des eaux devra être mis en place afin de respecter les normes de rejets en vigueur annexées au règlement d'assainissement communal.

Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation qui le requiert.

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

Eaux pluviales et eaux de ruissellement

Toute nouvelle imperméabilisation des sols devra être accompagnée de mesures compensatoires permettant de limiter les ruissellements à ceux qui existeraient si le terrain était resté naturel.

Les rejets d'eaux pluviales doivent être maîtrisés à l'unité foncière par des dispositifs correspondant à la réglementation. Le débit d'écoulement ne doit pas être supérieur après construction à ce qu'il était avant la construction. La valeur de débit admise est de : 1 litre / seconde / hectare imperméabilisé.

Une variante technique de stockage / traitement / réutilisation des eaux pluviales à la parcelle devra être trouvée pour toute opération d'aménagement ou de réaménagement.

Tout parking de plus de dix places doit être équipé d'un système de dégraissage, déshuilage et dessablage.

3. Alimentation en électricité et desserte téléphonique

Le raccordement des constructions aux réseaux téléphonique et électrique devra être enterré jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.

ARTICLE UL 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non fixé.

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

Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies de desserte ou emprises publiques ou avec un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction.

Les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 75 m de part et d'autre de l'axe de la RN 4 en l'absence d'une étude urbaine conforme à l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme.

Les constructions d'intérêt général à caractère exceptionnel peuvent s'implanter soit à l'alignement des voies de desserte ou emprises publiques, soit avec un retrait au moins égal à 50 centimètres.

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

Les constructions doivent être implantées en limite séparative ou avec un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum de 3 mètres.

Les constructions d'intérêt général à caractère exceptionnel peuvent s'implanter soit en limite séparative, soit avec un retrait au moins égal à 50 centimètres.

ARTICLE UL 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Non fixé.

ARTICLE UL 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non fixé.

ARTICLE UL 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur au faîtage n'excédera pas 6 mètres.

ARTICLE UL 11 : ASPECT EXTERIEUR

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.

ARTICLE UL 12 : STATIONNEMENT

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

ARTICLE UL 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements devront être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 100 m² de la superficie affectée à cet usage.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UL 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non fixé.

DISPOSITIONS APPLICABLES

A LA ZONE UX

Constructions non conformes

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

Application de l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme concernant les articles 6, 7, 8, 9, 12, 13 et 14

L'intégralité des règles du présent PLU (ou de la présente règle le cas échéant) est applicable à chaque terrain issu de division foncière réalisée dans le cadre de la construction sur une unité foncière, ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

L'intégralité des règles du présent PLU (ou de la présente règle le cas échéant) est aussi applicable à chaque terrain issu de division foncière réalisée dans le cadre d'un lotissement.

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone d'activités industrielles et commerciales.

Cette zone comporte deux secteurs :

- UXa correspond à la partie Nord de la zone d'activités
- UXb correspond à la partie Sud de la zone d'activités et aux activités situées à l'entrée Ouest de la commune.

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

ARTICLE UX 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles visées à l'article UX 2.
- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier.
- Les constructions à usage agricole.
- Les carrières.
- Les terrains de camping et de caravanning.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Les garages collectifs de caravanes.
- Les parcs d'attraction.
- Les dépôts de véhicules.

ARTICLE UX 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées à des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des entreprises inférieures ou égales à 100 m².
- Le stationnement de véhicules à condition qu'il soit lié aux activités autorisées dans la zone.
- Les aires de jeux et de sports, les aires de stationnement et les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UX 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. Les accès doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité. Les parties de voies en impasse doivent permettre le demi-tour des véhicules.

Un projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentant un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée en tenant compte, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et l'intensité du trafic. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Tout aménagement d'accès ou voirie sur route départementale fera l'objet d'un accord du service gestionnaire.

ARTICLE UX 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou utilisation du sol qui le requiert.

2. Assainissement

En fonction de la nature des eaux et de l'activité exercée sur le site, un dispositif de collecte et d'épuration des eaux devra être mis en place afin de respecter les normes de rejets en vigueur annexées au règlement d'assainissement communal.

Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation qui le requiert.

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

Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles sera soumis à un prétraitement.

Eaux pluviales et eaux de ruissellement

Toute nouvelle imperméabilisation des sols devra être accompagnée de mesures compensatoires permettant de limiter les ruissellements à ceux qui existeraient si le terrain était resté naturel.

Les rejets d'eaux pluviales doivent être maîtrisés à l'unité foncière par des dispositifs correspondant à la réglementation. Le débit d'écoulement ne doit pas être supérieur après construction à ce qu'il était avant la construction. La valeur de débit admise est de : 1 litre / seconde / hectare imperméabilisé.

Une variante technique de stockage / traitement / réutilisation des eaux pluviales à la parcelle devra être trouvée pour toute opération d'aménagement ou de réaménagement.

Tout parking de plus de dix places doit être équipé d'un système de dégraissage, déshuilage et dessablage.

3. Alimentation en électricité et desserte téléphonique

Le raccordement des constructions aux réseaux téléphonique et électrique devra être enterré jusqu'à la limite du domaine public.

ARTICLE UX 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non fixé.

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

Dans le secteur UXa

Toute construction doit être implantée en observant une marge de reculement d'au moins 10 mètres de profondeur par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies de desserte ou emprises publiques.

Dans le secteur UXb

Toute construction doit être implantée en observant une marge de reculement d'au moins 7 mètres de profondeur par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies de desserte ou emprises publiques.

Toute construction doit en outre respecter une marge de recul d'au moins 15 mètres par rapport à la limite légale du chemin de fer.

Les constructions d'intérêt général à caractère exceptionnel peuvent s'implanter soit à l'alignement des voies de desserte ou emprises publiques, soit avec un retrait au moins égal à 50 centimètres.

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

Dans le secteur UXa

1 – Toute construction nouvelle doit être implantée en retrait des limites séparatives de propriété, en observant un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la façade, avec un minimum de 5 mètres.

2 – En exception du paragraphe 1 de l'article UX 7, certaines annexes ne comportant ni atelier de fabrication, ni stockage, pourront être implantées sur les limites séparatives. Elles ne devront pas excéder 4 mètres de hauteur totale et la somme des longueurs de façade implantées sur une limite ne devra pas excéder 12 mètres.

Dans le secteur UXb

Toute construction nouvelle doit être implantée :

- soit en retrait des limites séparatives avec un minimum de 4 mètres
- soit sur la limite séparative
- soit à 7 mètres minimum de distance pour les limites de la zone UF.

Lorsque la limite est séparative avec une zone d'habitat, toute construction nouvelle doit être implantée en retrait avec un minimum de 50 mètres.

Ce retrait, lorsqu'il est en bordure de la zone UX, et plus particulièrement des zones d'habitations voisines, devra être planté selon les conditions fixées à l'article UX 13.

Les constructions d'intérêt général à caractère exceptionnel peuvent s'implanter soit en limite séparative, soit avec un retrait au moins égal à 50 centimètres.

ARTICLE UX 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Non fixé.

ARTICLE UX 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur UXa

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

Dans le secteur UXb

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 60% de la surface des parcelles.

Les équipements d'intérêt collectif ne seront pas soumis à cette règle.

ARTICLE UX 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur UXa

La hauteur maximale des constructions mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement est fixée à 7 mètres à l'égout.

Dans le secteur UXb

La hauteur maximale des constructions mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement est fixée à 7 mètres à l'égout.

Dans le cas des terrains en pente, les côtes moyennes de terrain d'assiette de la construction serviront de référence.

ARTICLE UX 11 : ASPECT EXTERIEUR

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.

Parement extérieurs

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

Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat. Elles devront être conçues de telle manière qu'elles assurent un écran visuel efficace.

Dispositions diverses

L'aménagement de bâtiments existants pour un usage industriel, artisanal ou commercial pourra être subordonné à des conditions particulières concernant l'aspect extérieur.

ARTICLE UX 12 : STATIONNEMENT

1. Principes

1.1. – Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique. Il devra être réalisé, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération dont les normes sont définies ci-après.

1.2. – En cas d'impossibilité technique ou architecturale de réaliser sur le terrain propre à l'opération le nombre d'emplacements requis, le constructeur peut toutefois être autorisé à réaliser sur un autre terrain situé dans un rayon maximum de 300 mètres, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition que soit apportée la preuve de leur réalisation effective.

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

- longueur : 5 mètres
- largeur : 2,30 mètres
- dégagement : 6 mètres x 2,30 mètres

soit une surface moyenne de 25 m² par emplacement, accès et dégagements compris.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif.

2. Nombre d'emplacements

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

Nonobstant les dispositions qui suivent, les constructions de nature et d'importance exceptionnelles pourront faire l'objet de normes différentes, pour autant que le nombre de places permette le stationnement des véhicules hors de la voie publique.

En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules sans encombrer la voie publique.

2.1. – Constructions à usage industriel, commercial et d'entrepôts

Il sera créé une place de stationnement par 100 m² de surface de plancher pour les établissements industriels, commerciaux et les entrepôts. Le nombre obtenu par l'application de la règle précitée sera arrondi à l'unité supérieure.

2.2. – Constructions à usage de bureaux

Il sera créé une place de stationnement par 25 m² de bureaux. Le nombre obtenu par l'application de la règle précitée sera arrondi à l'unité supérieure.

Il sera prévu des places de stationnement pour les vélos à raison d'un emplacement de 0,50 m² par tranche de 100 m² de surface de plancher à usage de bureaux, commerces, artisanat, industrie et entrepôts.

ARTICLE UX 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

La marge de reculement spéciale de 50 mètres prévue à l'article UX 7 du présent règlement en bordure de la zone UX, et plus particulièrement des zones d'habitation voisines, sera plantée dans sa totalité par des arbres de haute tige, à raison d'au moins un arbre pour 100 m², hormis les emplacements des constructions ou installations qui peuvent être autorisés dans la dite marge.

Les aires de stationnement et les aires de dépôt à l'air libre doivent être fractionnées en unités inférieures à 500 m² par des haies vives (d'une hauteur de 1,5 mètres à la plantation), sauf si des conditions de sécurité s'y opposent.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements devront être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 100 m² de la superficie affectée à cet usage.

Au moins 30% des nouvelles aires de stationnement devront être perméables.

Les éléments paysagers remarquables

Les éléments paysagers remarquables sont repérés sur le plan de zonage.

Tous travaux ayant pour effet de modifier un élément de paysage, naturel ou bâti, identifié par un plan local d'urbanisme en application de la loi Paysage, doivent être précédés d'une déclaration préalable.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UX 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Application de l'article L.123-1-11 du Code de l'Urbanisme

Dans les zones où a été fixé un coefficient d'occupation des sols, si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.

En cas de division d'un terrain bâti dans une zone où a été fixé un coefficient d'occupation des sols, un certificat attestant la surface de plancher des bâtiments existants sur le ou les terrains doit être fourni.

Le coefficient d'occupation des sols applicable à l'ensemble de la zone est fixé à 0,70.

Les équipements d'intérêt collectif ne seront pas soumis à cette règle.

TITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES A URBANISER

DISPOSITIONS APPLICABLES

A LA ZONE 1AU

Constructions non conformes

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

Application de l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme concernant les articles 6, 7, 8, 9, 12, 13 et 14

L'intégralité des règles du présent PLU (ou de la présente règle le cas échéant) est applicable à chaque terrain issu de division foncière réalisée dans le cadre de la construction sur une unité foncière, ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

L'intégralité des règles du présent PLU (ou de la présente règle le cas échéant) est aussi applicable à chaque terrain issu de division foncière réalisée dans le cadre d'un lotissement.

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

La zone 1AU est une zone insuffisamment équipée. La capacité des réseaux périphériques est suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Elle correspond au renouvellement de la partie Nord de la zone d'activités.

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

ARTICLE 1AU 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage industriel à l'exception de celles visées à l'article 1AU 2.
- Les entrepôts.
- Les constructions à usage agricole.
- Les carrières.
- Les terrains de camping et de caravanning.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Les dépôts divers.
- Les garages collectifs de caravane.
- Les parcs d'attraction.
- Les dépôts de véhicules.

ARTICLE 1AU 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- Les constructions à usage d'activités commerciales, artisanales, de bureaux et d'hébergement hôtelier, à condition qu'elles ne soient pas incompatibles, par leur destination, leur nature, leur importance, leur fonctionnement ou leur aspect avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement d'une zone à vocation résidentielle majoritaire.
- Les aires de jeux et de sports, les aires de stationnement et les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.
- Les constructions et installations autorisées doivent respecter un recul de 5 mètres par rapport aux berges du rû de la Ménagerie.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 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. Les accès doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité. Les parties de voies en impasse doivent permettre le demi-tour des véhicules.

Un projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentant un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée en tenant compte, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et l'intensité du trafic. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Tout aménagement d'accès ou voirie sur route départementale fera l'objet d'un accord du service gestionnaire.

ARTICLE 1AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou utilisation du sol qui le requiert.

2. Assainissement

En fonction de la nature des eaux et de l'activité exercée sur le site, un dispositif de collecte et d'épuration des eaux devra être mis en place afin de respecter les normes de rejets en vigueur annexées au règlement d'assainissement communal.

Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation qui le requiert.

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

Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles sera soumis à un prétraitement.

Eaux pluviales et eaux de ruissellement

Toute nouvelle imperméabilisation des sols devra être accompagnée de mesures compensatoires permettant de limiter les ruissellements à ceux qui existeraient si le terrain était resté naturel.

Les rejets d'eaux pluviales doivent être maîtrisés à l'unité foncière par des dispositifs correspondant à la réglementation. Le débit d'écoulement ne doit pas être supérieur après construction à ce qu'il était avant la construction. La valeur de débit admise est de : 1 litre / seconde / hectare imperméabilisé.

Une variante technique de stockage / traitement / réutilisation des eaux pluviales à la parcelle devra être trouvée pour toute opération d'aménagement ou de réaménagement.

Tout parking de plus de dix places doit être équipé d'un système de dégraissage, déshuilage et dessablage.

3. Alimentation en électricité et desserte téléphonique

Le raccordement des constructions aux réseaux téléphonique et électrique devra être enterré jusqu'à la limite du domaine public.

ARTICLE 1AU 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non fixé.

ARTICLE 1AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement des voies de desserte ou emprises publiques
- soit avec une marge de reculement d'au moins 4 mètres.

Les constructions d'intérêt général à caractère exceptionnel peuvent s'implanter soit à l'alignement des voies de desserte ou emprises publiques, soit avec un retrait au moins égal à 50 centimètres.

ARTICLE 1AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 – Dans une bande de 24 mètres, l'implantation sera admise sur une limite séparative lorsque la longueur de façade sur rue de la parcelle est comprise entre 12 et 17 mètres.

L'implantation sera admise sur deux limites séparatives lorsque la longueur de façade sur rue de la parcelle est comprise entre 8 et 12 mètres.

L'implantation sera en retrait des limites séparatives lorsque la longueur de façade sur rue de la parcelle est supérieure à 17 mètres.

Ce retrait sera au moins égal à :

- à la hauteur de façade (définie à l'article 10), avec un minimum de 8 mètres, si celle-ci comporte des baies
- à la moitié de cette hauteur avec un minimum de 2,50 mètres s'il s'agit d'une façade aveugle.

Toutefois, l'implantation sur une limite séparative sera admise dans les cas suivants (conditions non cumulatives) :

- lorsque la construction nouvelle s'adosse à un bâtiment en bon état déjà construit sur la parcelle voisine et sur la limite séparative commune ;
- lorsque la construction nouvelle n'est affectée ni à l'habitation, ni à une activité industrielle, commerciale ou professionnelle et que sa hauteur n'excède pas 3 mètres.

2 – Au-delà de la bande de 24 mètres, définie au paragraphe 1 ci-dessus, les constructions doivent être implantées en observant une marge de reculement par rapport à toutes les limites séparatives de propriétés au moins égale :

- à la hauteur de façade (définie à l'article 10), avec un minimum de 8 mètres, si celle-ci comporte des baies
- à la moitié de cette hauteur avec un minimum de 2,50 mètres s'il s'agit d'une façade aveugle.

Toutefois, l'implantation sur une limite séparative sera admise dans les cas suivants (conditions non cumulatives) :

- lorsque la construction nouvelle s'adosse à un bâtiment en bon état déjà construit sur la parcelle voisine et sur la limite séparative commune ;
- lorsque la construction nouvelle n'est affectée ni à l'habitation, ni à une activité industrielle, commerciale ou professionnelle et que sa hauteur n'excède pas trois mètres.

Les constructions d'intérêt général à caractère exceptionnel peuvent s'implanter soit en limite séparative, soit avec un retrait au moins égal à 50 centimètres.

ARTICLE 1AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies ne soient masquées par aucune partie d'immeuble, qui, à l'appui de ces baies, seraient vues sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60°.

Une distance d'au moins 4 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus.

Aucune distance n'est imposée entre deux bâtiments non contigus dont l'un au moins serait à usage d'équipement collectif.

ARTICLE 1AU 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

Les équipements d'intérêt collectif ne seront pas soumis à cette règle.

ARTICLE 1AU 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1 – La hauteur de façade mesure la dimension verticale du nu de cette façade prise depuis le sol naturel jusqu'à son niveau le plus élevé (égout, acrotère) ou, le cas échéant, jusqu'au-dessus des baies verticales formant saillie sur la toiture.

En cas de toiture à la Mansart, la hauteur de façade sera mesurée dans tous les cas depuis le sol naturel jusqu'au brisis du toit.

Dans le cas des terrains en pente, les côtes moyennes de terrain d'assiette de la construction serviront de référence.

2 – Les constructions nouvelles et surélévations doivent respecter les règles suivantes (schéma présenté en fin du règlement) :

La hauteur de façade mesurée à l'égout ou à l'acrotère n'excédera pas 10 mètres. La hauteur maximale est cependant fixée à 12,5 mètres en cas de baies réalisées en toiture, en totalité ou en partie. La hauteur totale au faîtage est par ailleurs fixée à 15 mètres.

ARTICLE 1AU 11 : ASPECT EXTERIEUR

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.

Toitures

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

2 – Les toitures à pentes auront des versants dont la pente sera comprises entre 35° et 45°, sauf s'il s'agit d'une toiture dite à la Mansart, et ne comportera aucun débord sur les pignons.

Des exceptions seront admises afin de favoriser la mise en place de toitures végétalisées.

3 – L'éclaircissement éventuel des combles sera assuré soit par des ouvertures en lucarnes ou lucarnes rampantes dont la somme des largeurs ne devra pas excéder la moitié de la longueur de la toiture. Les lucarnes en trapèze sont interdites (schéma présenté en fin du règlement).

4 – Les toitures à pentes seront recouvertes de matériaux ayant l'aspect et la couleur de la tuile vieillie ou de l'ardoise. Les tuiles canal sont interdites.

5 – Seuls les panneaux solaires thermiques sont autorisés. Ils auront une superficie maximale de 9m² et seront disposés côté jardin à l'exception des toitures ne bénéficiant pas d'ensoleillement de ce côté.

6 – Les constructions annexes, d'une hauteur totale n'excédant pas 3 mètres, pourront être couvertes soit par une toiture en terrasse, soit par une toiture à un seul versant de faible pente.

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

8 – Ces dispositions pourront ne pas être imposées en cas d'adjonction à une construction existante, ou s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine dont l'intégration dans l'environnement architectural existant aura été particulièrement étudié.

Parements extérieurs

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

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

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

4 – Les couleurs 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. Les enduits devront respecter les couleurs de la palette de nuances page 88.

5 – Les façades en meulière apparente ne doivent pas être recouvertes.

Clôtures

1 – Clôtures sur voies de desserte :

Les clôtures seront composées d'un mur-bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie composé d'éléments verticaux ou horizontaux de même matériaux.

Les piliers intermédiaires ou montants verticaux importants sont prohibés. La hauteur totale de la clôture n'excédera pas 1,5 mètres, sauf lorsqu'une recherche d'unité avec les clôtures voisines le justifie.

L'emploi de plaques de béton est prohibé en bordure des voies.

2 – Clôtures sur les autres limites séparatives :

Les clôtures pourront être composées soit de murs pleins mitoyens, soit être constituées de murs-bahuts mitoyens surmontés de grillage ou claire-voie. La hauteur totale de la clôture n'excédera pas 2 mètres.

3 – En cas de réalisation sur la propriété d'un établissement industriel, d'un dépôt en plein air de quelque nature qu'il soit, ladite propriété sera entièrement clôturée tant sur l'alignement des voies que sur les limites séparatives.

La clôture sera constituée de murs de maçonnerie d'aspect et de couleur s'intégrant dans le paysage ou le cas échéant, identique aux murs des constructions auxquelles elles se

raccordent. La hauteur n'excédera pas 2 mètres. La clôture sera, dans tous les cas, doublée de plantations.

Dispositions diverses

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elle ne soient pas visibles de la voie publique.

L'aménagement de bâtiments existants pour un usage industriel, artisanal ou commercial pourra être subordonné à des conditions particulières concernant l'aspect extérieur.

ARTICLE 1AU 12 : STATIONNEMENT

1. Principes

1.1. – Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique. Il devra être réalisé sur un terrain propre à l'opération, des aires de stationnement dont les normes sont définies ci-après.

1.2. – Cette obligation s'applique en cas de changement de destination.

Cette règle ne s'applique pas pour la reconstruction de bâtiments détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre. Dans le cas de changement de destination de locaux d'extension, de surélévation ou de réhabilitation, il ne sera exigé de place de stationnement que pour les besoins nouveaux induits par l'opération.

1.3. – Le constructeur peut toutefois :

- soit être autorisé à réaliser sur un autre terrain situé dans un rayon maximum de 150 mètres, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition que soit apportée la preuve de leur réalisation effective ;
- soit être tenu quitte de cette obligation en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement ou en versant une participation à la collectivité locale compétente.

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

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

- longueur : 5 mètres
- largeur : 2,30 mètres
- dégagement : 6 mètres x 2,30 mètres

soit une surface moyenne de 25 m² par emplacement, accès et dégagements compris.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif.

2. Nombre d'emplacements

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

Nonobstant les dispositions qui suivent, les constructions de nature et d'importance exceptionnelles pourront faire l'objet de normes différentes, pour autant que le nombre de places permette le stationnement des véhicules hors de la voie publique.

2.1. – Constructions à usage d'habitation

Il sera créé au moins une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher avec un minimum de 2 places par logement. Le nombre obtenu par l'application de la règle précitée sera arrondi à l'unité supérieure.

Il sera prévu des places de stationnement pour les vélos à raison d'un emplacement de 1,50 m² par tranche de 70 m² de surface de plancher.

2.2. – Constructions à usage de bureaux, commercial ou artisanal

Il sera créé une place de stationnement par tranche inférieure ou égale à 25 m² de surface de plancher affectée à ces usages. Le nombre obtenu par l'application de la règle précitée sera arrondi à l'unité supérieure.

Il sera prévu des places de stationnement pour les vélos à raison d'un emplacement de 0,50 m² par tranche de 100 m² de surface de plancher.

ARTICLE 1AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres de toute construction doivent être traités en espaces verts (espaces paysagers ou plantés). Une superficie au moins égale à 25% de la propriété sera de pleine terre.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements devront être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 100 m² de la superficie affectée à cet usage.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Application de l'article L.123-1-11 du Code de l'Urbanisme

Dans les zones où a été fixé un coefficient d'occupation des sols, si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.

En cas de division d'un terrain bâti dans une zone où a été fixé un coefficient d'occupation des sols, un certificat attestant la surface de plancher des bâtiments existants sur le ou les terrains doit être fourni.

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,80.

Les équipements d'intérêt collectif ne seront pas soumis à cette règle.

DISPOSITIONS APPLICABLES

A LA ZONE 2AU

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

La zone 2AU est une zone peu ou non équipée.

La capacité des réseaux périphériques n'étant pas suffisante pour desservir les constructions à implanter, son ouverture à l'urbanisation sera subordonnée à une modification ou à une révision du présent plan.

Elle correspond à l'extension de l'urbanisation au Sud de la RN 4.

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

ARTICLE 2AU 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2AU 2.

ARTICLE 2AU 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Les installations et ouvrages d'intérêt général à condition qu'ils soient nécessaires à l'exploitation, au fonctionnement et à l'entretien des réseaux d'assainissement, d'eau potable et de voirie.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 3 : ACCES ET VOIRIE

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les occupations du sol autorisées pourront s'implanter à l'alignement ou en recul maximum de 50 m.

ARTICLE 2AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les occupations du sol autorisées pourront s'implanter en limite ou en recul de 50 m de la limite séparative.

ARTICLE 2AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 11 : ASPECT EXTERIEUR

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.

ARTICLE 2AU 12 : STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL
--

ARTICLE 2AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

TITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES AGRICOLES

DISPOSITIONS APPLICABLES

A LA ZONE A

Constructions non conformes

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

Application de l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme concernant les articles 6, 7, 8, 9, 12, 13 et 14

L'intégralité des règles du présent PLU (ou de la présente règle le cas échéant) est applicable à chaque terrain issu de division foncière réalisée dans le cadre de la construction sur une unité foncière, ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

L'intégralité des règles du présent PLU (ou de la présente règle le cas échéant) est aussi applicable à chaque terrain issu de division foncière réalisée dans le cadre d'un lotissement.

Cette zone est concernée par un couloir de plusieurs lignes à très haute tension du réseau public de transport d'électricité, matérialisé au plan des servitudes d'utilité publique. Ce couloir constitue un secteur où les nécessités du fonctionnement des services publics justifient que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols » en application de l'article R.123-11 du Code de l'Urbanisme.

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone réservée aux activités agricoles.

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

ARTICLE A 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

- Les constructions, utilisations ou occupations des sols de toute nature, à l'exception des cas visés à l'article A 2.

ARTICLE A 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- Les constructions et installations à condition qu'elles soient liées et nécessaires à l'exploitation agricole.
- Les constructions et installations d'intérêt général à condition qu'elles ne remettent pas en cause les exploitations agricoles.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 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. Les accès doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité.

Un projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentant un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée en tenant compte, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et l'intensité du trafic. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Tout aménagement d'accès ou voirie sur route départementale fera l'objet d'un accord du service gestionnaire.

Tout nouvel accès sur les RD 35 et 354 est interdit, y compris pour les aménagements d'accès existants dès lors qu'ils sont liés à une nouvelle urbanisation, sous réserve d'un accord préalable du service gestionnaire.

ARTICLE A 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou utilisation du sol qui le requiert.

2. Assainissement

En fonction de la nature des eaux et de l'activité exercée sur le site, un dispositif de collecte et d'épuration des eaux devra être mis en place afin de respecter les normes de rejets en vigueur annexées au règlement d'assainissement communal.

Eaux usées

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

Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

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

Eaux pluviales et eaux de ruissellement

Toute nouvelle imperméabilisation des sols devra être accompagnée de mesures compensatoires permettant de limiter les ruissellements à ceux qui existeraient si le terrain était resté naturel.

Les rejets d'eaux pluviales doivent être maîtrisés à l'unité foncière par des dispositifs correspondant à la réglementation. Le débit d'écoulement ne doit pas être supérieur après construction à ce qu'il était avant la construction. La valeur de débit admise est de : 1 litre / seconde / hectare imperméabilisé.

Une variante technique de stockage / traitement / réutilisation des eaux pluviales à la parcelle devra être trouvée pour toute opération d'aménagement ou de réaménagement.

Tout parking de plus de dix places doit être équipé d'un système de dégraissage, déshuilage et dessablage.

3. Alimentation en électricité et desserte téléphonique

Le raccordement des constructions aux réseaux téléphonique et électrique devra être enterré jusqu'à la limite du domaine public.

ARTICLE A 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non fixé.

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

Toute construction doit être implantée en observant une marge de reculement d'au moins 10 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies de desserte ou emprises publiques.

Un recul supplémentaire de 40 mètres pour des constructions d'habitation des exploitations agricoles devra être respectée.

Les constructions d'intérêt général à caractère exceptionnel peuvent s'implanter soit à l'alignement des voies de desserte ou emprises publiques, soit avec un retrait au moins égal à 50 centimètres.

Les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 75 m de part et d'autre de l'axe de la RD 471 et de la RN 4 en l'absence d'une étude urbaine conforme à l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme.

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

Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait. Celui-ci doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de façade avec un minimum de 6 mètres.

Les constructions d'intérêt général à caractère exceptionnel peuvent s'implanter soit en limite séparative, soit avec un retrait au moins égal à 50 centimètres.

ARTICLE A 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Non fixé.

ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non fixé.

ARTICLE A 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur absolue des constructions à usage agricole, mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement est fixée à 8 mètres.

ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR

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 citernes à gaz liquéfié ou les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT

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

ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les dépôts agricoles permanents doivent être dissimulés par des haies vives ou des arbres à croissance rapide. Ces végétaux composant les haies et clôtures devront être sélectionnés dans la liste figurant en fin du règlement.

Les espaces boisés classés

Dans les espaces boisés classés à protéger, à conserver ou à créer, le défrichement est interdit, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation suivant les modalités prévues à l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non fixé.

TITRE 5

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES NATURELLES

DISPOSITIONS APPLICABLES

A LA ZONE N

Constructions non conformes

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

Application de l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme concernant les articles 6, 7, 8, 9, 12, 13 et 14

L'intégralité des règles du présent PLU (ou de la présente règle le cas échéant) est applicable à chaque terrain issu de division foncière réalisée dans le cadre de la construction sur une unité foncière, ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

L'intégralité des règles du présent PLU (ou de la présente règle le cas échéant) est aussi applicable à chaque terrain issu de division foncière réalisée dans le cadre d'un lotissement.

Cette zone est concernée par des canalisations de transport de gaz. Avant tout projet de construction situé à proximité des ouvrages de gaz matérialisés au plan des servitudes d'utilité publique, et ce, dès le stade d'avant-projet sommaire, il est nécessaire de consulter GRTgaz.

Cette zone est concernée par un couloir de plusieurs lignes à très haute tension du réseau public de transport d'électricité, matérialisé au plan des servitudes d'utilité publique. Ce couloir constitue un secteur où les nécessités du fonctionnement des services publics justifient que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols » en application de l'article R.123-11 du Code de l'Urbanisme.

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone naturelle, non ou partiellement desservie par des équipements collectifs. Elle est à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt. Elles concernent également des secteurs voués à être inconstructibles.

Cette zone comporte deux secteurs :

- un secteur Na correspondant au golf
- un secteur Nb correspondant au projet de l'Office National des Forêts

SECTEUR I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

- Les constructions, utilisations ou occupations des sols de toute nature, à l'exception des cas visés à l'article N 2.

ARTICLE N 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- L'aménagement d'aires de jeux et de sport de plein air à condition qu'elles soient ouvertes au public.
- Les constructions légères non viabilisées, à condition que la protection des espaces boisés ne soient pas remis en cause.
- Les constructions et installations d'intérêt général, dont les constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire, à condition de ne pas remettre en question la protection du site et du paysage,
- Les exhaussements et affouillements de moins de 2 mètres à condition qu'ils soient pour des constructions et installations d'intérêt général
- L'extension mesurée (dans la limite de 20%) des constructions existantes.
- Les constructions et installations autorisées doivent respecter un recul de 5 mètres par rapport aux berges du rû de la Ménagerie.

Dans le secteur Na :

- Les installations liées à l'activité du golf à condition qu'elles s'intègrent harmonieusement dans le site.

Dans le secteur Nb :

- Les exhaussements et affouillements de plus de 2 mètres.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 : ACCES ET VOIRIE

Un projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentant un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée en tenant compte, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Tout aménagement d'accès ou voirie sur route départementale fera l'objet d'un accord du service gestionnaire.

Tout nouvel accès sur les RD 471, 35, 351 et 354 est interdit, y compris pour les aménagements d'accès existants dès lors qu'ils sont liés à une nouvelle urbanisation, sous réserve d'un accord préalable du service gestionnaire.

Dans le secteur Na

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. Les accès doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité.

ARTICLE N 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou utilisation du sol qui le requiert.

2. Assainissement

En fonction de la nature des eaux et de l'activité exercée sur le site, un dispositif de collecte et d'épuration des eaux devra être mis en place afin de respecter les normes de rejets en vigueur annexées au règlement d'assainissement communal.

Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation qui le requiert.

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

Eaux pluviales et eaux de ruissellement

Toute nouvelle imperméabilisation des sols devra être accompagnée de mesures compensatoires permettant de limiter les ruissellements à ceux qui existeraient si le terrain était resté naturel.

Les rejets d'eaux pluviales doivent être maîtrisés à l'unité foncière par des dispositifs correspondant à la réglementation. Le débit d'écoulement ne doit pas être supérieur après construction à ce qu'il était avant la construction. La valeur de débit admise est de : 1 litre / seconde / hectare imperméabilisé.

Une variante technique de stockage / traitement / réutilisation des eaux pluviales à la parcelle devra être trouvée pour toute opération d'aménagement ou de réaménagement.

Tout parking de plus de dix places doit être équipé d'un système de dégraissage, déshuilage et dessablage.

3. Alimentation en électricité et desserte téléphonique

Le raccordement des constructions aux réseaux téléphonique et électrique devra être enterré jusqu'à la limite du domaine public.

ARTICLE N 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non fixé.

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

Toute construction doit être implantée en observant un retrait d'au moins 10 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies de desserte ou emprises publiques.

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire et les constructions d'intérêt général à caractère exceptionnel peuvent s'implanter soit à l'alignement des voies de desserte ou emprises publiques, soit avec un retrait au moins égal à 50 centimètres.

Les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 75 m de part et d'autre de l'axe de la RD 471 et de la RN 4 en l'absence d'une étude urbaine conforme à l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme.

Dans le secteur Nb

Les constructions peuvent s'implanter soit à l'alignement des voies de desserte ou emprises publiques, soit avec un retrait au moins égal à 50 centimètres.

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

Les constructions nouvelles peuvent s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait. Celui-ci devra être au moins égal à la moitié de la hauteur de la façade avec un minimum de 3 mètres.

Les constructions d'intérêt général à caractère exceptionnel peuvent s'implanter soit en limite séparative, soit avec un retrait au moins égal à 50 centimètres.

Dans le secteur Nb

Les constructions peuvent s'implanter soit en limite séparative, soit avec un retrait au moins égal à 50 centimètres.

ARTICLE N 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Non fixé.

ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non fixé.

ARTICLE N 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions mesurée au-dessus du sol naturel est fixée à 8 mètres.

Les constructions et installations d'intérêt général ne sont pas soumises à cette règle.

ARTICLE N 11 : ASPECT EXTERIEUR

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.

Dans le cas de réalisation de haies végétales, en bordure de zones d'habitation, les espèces autochtones seront préférées à celle d'origine exotique.

Tout panneau publicitaire, sur mur ou sur piquet, en dehors des panneaux d'affichage de la commune est proscrit.

ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT

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

ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés classés

Dans les espaces boisés classés à protéger, à conserver ou à créer, le défrichement est interdit, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation suivant les modalités prévues à l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Les éléments paysagers remarquables

Les éléments paysagers remarquables sont repérés sur le plan de zonage.

Tous travaux ayant pour effet de modifier un élément de paysage, naturel ou bâti, identifié par un plan local d'urbanisme en application de la loi Paysage, doivent être précédés d'une déclaration préalable.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATON DU SOL

Non fixé.

TITRE 6

ANNEXES

GLOSSAIRE

Accès

Portion franchissable (juridiquement établie) des limites périphériques du terrain, entre domaine privé et domaine public, permettant d'y entrer ou d'en sortir. Dans le cas d'une servitude de passage sur fonds voisin, l'accès est constitué par le débouché sur la voie

Acrotère

Petit mur en maçonnerie situé tout autour des toitures-terrasses.

Annexe

Construction non-principale contiguë à une autre plus importante. Il peut s'agir d'un garage, d'un jardin d'hiver et autre appentis,

Bande d'implantation obligatoire

Bande constructible comprise entre les reculs obligatoires (minimal et maximal) comptés à partir de la limite d'emprise des voies (ou des emprises publiques).

Coefficient de pleine terre

La notion de "pleine terre" exclut les places de stationnement, les bandes de roulement, les passages imperméabilisés, les dalles, les terrasses ou piscines.

Construction principale

Construction correspondant à la destination majeure de l'unité foncière concernée par la demande d'autorisation.

Dépendance

Construction non-principale séparée du bâtiment principal.

Extension d'un bâtiment

Tout prolongement du bâtiment principal correspondant à une destination autorisée dans la zone. Cela peut aller de l'agrandissement à usage d'habitation jusqu'à la véranda.

Mur ou façade aveugle

Un mur ou une façade aveugle ne comporte aucun type d'ouverture ou de châssis, à l'exception des pavés de verre.

Voirie

Espace, public ou privé ouvert à la circulation.

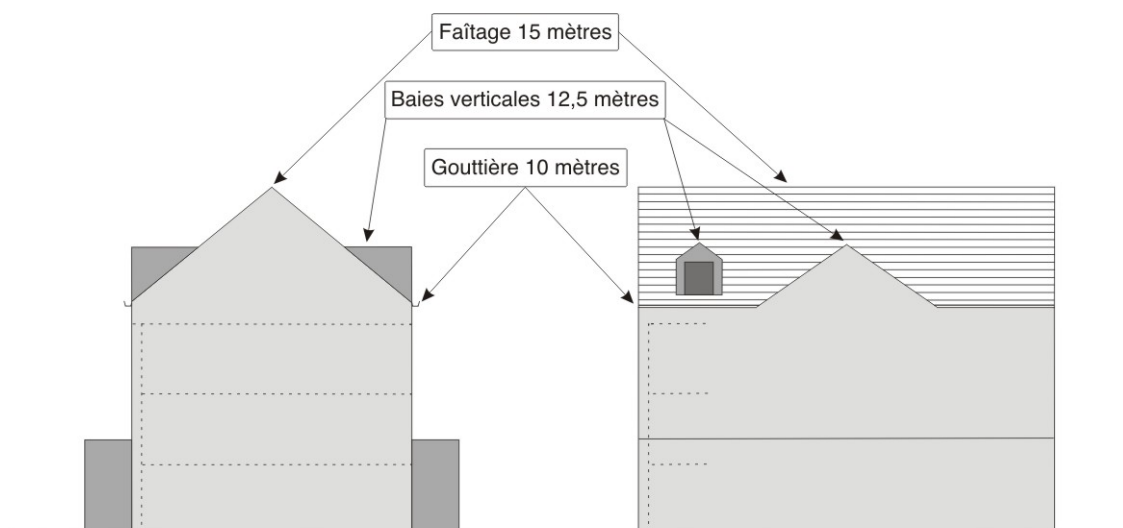
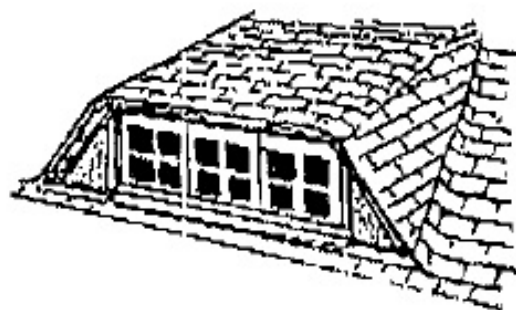


Schéma-type des règles de hauteurs en UA et UB



Zone UA : lucarnes à la capucine
en bordure de la place de l'église



Zone UA, UB, UC et 1AU :
lucarnes en trapèze interdites

Palette de nuances

Extrait des fiches conseils Patrimoine et réhabilitation du CAUE 77

N.B. : Pour obtenir les couleurs exactes, prière de se référer au nuancier original disponible en mairie d'Ozoir-la-Ferrière et à la DDT de Seine et Marne.



Liste des essences recommandées pour les haies

Nom latin

Crataegus monogyna
Crataegus laevigata
Rhamnus frangula
Buxus sempervirens
Ribes nigra
Cornus sanguinea
Cornus mas
Carpinus betulus
Lonicera periclymenum
Rosa canina
Rubus idaeus
Euonymus europaeus
Sarothamnus scoparius
Ribes rubrum
Ribes uva crispa
Ilex aquifolium
Mespilus germanica
Rhamnus catharticus
Corylus avellana
Prunus spinosa
Sambucus nigra
Ligustrum vulgare
Viburnum opulus
Viburnum lantana

Nom commun

Aubépine
Aubépine épineuse
Bourdaine
Buis
Cassissier
Cornouiller sanguin
Cornouiller mâle
Charme commun traité en charmille)
Chèvrefeuille
Eglantier commun
Framboisier
Fusain d'Europe
Genêt à balais
Groseiller commun
Groseiller à maquereau
Houx
Néflier
Nerprun purgatif
Noisetier commun
Prunellier ou épine noire
Sureau noir
Troène commun
Viorne obier
Viorne mancienne (lantane)