EMERAINVILLE

- 77184 -

Plan Local d'Urbanisme

P.L.U.

Pièce N°3

RÈGLEMENT

VU POUR ETRE ANNEXE A LA DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL
APPROUVANT LE P.L.U. EN DATE DU 24 OCTOBRE 2011.

pour le Maire
le Maire Adjoint délégué
à l'Urbanisme

MAIRIE D'EMERAINVILLE (S.&M.) 77

Christophe QUINION

Septembre 2011

SOMMAIRE

TITRE I	Dispositions générales		1 à 9

TITRE II	Dispositions applicables aux zones urbaines		10 à 57
		Zone UA	10 à 17
		Zone UB	18 à 24
		Zone UC	25 à 31
		Zone UD	32 à 37
		Zone UE	38 à 41
		Zone UF	42 à 50
		Zone UG	51 à 57

TITRE III	Dispositions applicables à la zone A Urbaniser	Zone AU	58 à 63

TITRE IV	Dispositions applicables à la zone naturelle	Zone N	64 à 67

TITRE V	Annexes au Règlement de P.L.U.		68 à 75

TITRE I

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Ce Règlement est établi conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme (C.U.) et notamment de ses articles R 123-4 à R 123-10.

ARTICLE 1 - Champ d'application territorial du plan

Le présent Règlement s'applique sur la totalité du territoire communal d'EMERAINVILLE.

ARTICLE 2 - Portée respective du Règlement et des autres réglementations relatives à l'occupation du sol

En complément au présent Règlement demeurent applicables au territoire communal les règles suivantes, de portée nationale :

1. Les articles d'ordre public du Règlement National d'Urbanisme (R.N.U) :

- R 111-2 : salubrité et sécurité publique,
- R 111-3-2 : conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique ; les sites de protection archéologique figurent sur un plan annexé au P.L.U.,
- R 111-4 : qualité des dessertes, accès et stationnement (conditions de sécurité et usagers),
- R 111-14-2 : respect des conditions d'environnement,
- R 111-15 : respect des règles de l'aménagement du territoire,
- R 111-21 : respect du patrimoine urbain, naturel, esthétique et historique (lieux avoisinants, sites, paysages urbains et naturels).

Contenu de l'article R 111-21 au Code de l'Urbanisme :

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

2. Les articles du Code l'Urbanisme :

- L 111-1-1 : lois d'aménagement et d'urbanisme,
- L 111-1-4 : prescription en matière d'entrées de ville,
- L 111-9 : sursis à statuer dans le cadre des enquêtes préalables à la déclaration d'utilité publique,
- L 111-10 : sursis à statuer à l'occasion de projets de travaux et d'aménagements communaux,
- L 121-1 : prescription des objectifs des documents d'urbanisme (Schémas de Cohérence Territoriale, Plans Locaux d'Urbanisme, Cartes Communales), incluant les Directives Territoriales d'Aménagement - DTA - de l'article L 111-1-1,

- L 141-1 : Schéma Directeur de la Région Ile de France (S.D.R.I.F.) approuvé par décret en date du 16 avril 1994,
- L 421-4 : opérations déclarées d'utilité publique.

3. Les arrêtés ministériels portant inscription à l'inventaire des sites.

4. Les servitudes d'utilité publique mentionnées en annexe.

5. Les servitudes d'urbanisme notamment celles qui résultent de la création :

- des zones classées en espaces naturels sensibles, délimitant des zones de préemption au profit du Département (L 142-1 du Code de l'Urbanisme),

- du droit de préemption urbain qui peut être institué sur tout ou partie des zones urbaines ou à urbaniser du P.L.U.

6. Le Schéma de Cohérence Territoriale du Val Maubuée approuvé le 9 avril 1998.

7. Les dispositions d'un lotissement qui sont opposables durant les dix années suivant la date de l'autorisation de lotir (articles L 442-9 et R 442-22 et suivants).

8. La Loi n° 75-633 du 15 juillet 1975 relative à l'élimination des déchets et à la récupération des matériaux modifiée, du décret n° 96-1008 du 18 novembre 1996, relatif aux plans d'élimination des déchets ménagers et assimilés.

9. La Loi n° 90-449 du 31 mai 1990 relative à la mise en œuvre du droit au logement.

10. La Loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 d'orientation pour la ville.

11. La Loi n° 92-3 du 3 janvier 1992 sur l'eau qui vise, notamment, à la protection de l'eau et à la lutte contre la pollution.

12. La Loi n° 92-4 du 31 Décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit.

13. La Loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 relative à la protection et la mise en valeur des paysages, (dont l'essentiel des dispositions relatives aux documents d'urbanisme a été transcrit dans le code de l'urbanisme).

14. La Loi n° 95-74 du 21 janvier 1995 relative à la diversité de l'habitat.

15. La Loi n° 95-101 du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement.

16. La Loi du 4 février 1995 d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire.

17. La Loi n° 96-1236 du 30 décembre 1996 sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie.

18. La Loi n° 98-657 du 29 juillet 1998 relative à la lutte contre les exclusions, modifiée par décret n°99-266 du 1er avril 1999 relatif aux aires de stationnement.

19. La Loi n° 99-533 du 25 juin 1999 d'orientation pour l'aménagement et le développement durable du territoire.

20. La Loi n° 99-586 du 12 juillet 1999 relative au renforcement et à la simplification de la coopération intercommunale.

21. La Loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage.

22. La Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain - S.R.U.

23. La Loi du 27 septembre 1941 modifiée portant réglementation des fouilles archéologiques et de la Loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive, modifiée par les Lois n° 2001-1276 du 28 décembre 2001 et n° 2003-707 du 1er août 2003.

24. La Loi n° 2003-710 du 1er août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine.

25. La Loi n° 2003-950 du 3 juillet 2003 Loi Urbanisme et Habitat, modifiant certaines dispositions de la S.R.U.

26. L'ordonnance n° 2004-489 du 3 juin 2004 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

27. La Loi n° 2005-781 du 13 juillet 2005 fixant les orientations de la politique énergétique.

28. La Loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion.

29. La Loi n°2010-597 du 3 juin 2010 relative au projet du Grand Paris.

30. La Loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement.

31. La Loi n° 2011-655 du 15 juin 2011 portant sur la dérogation au S.D.R.I.F. de 1994.

ARTICLE 3 - Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en Zones Urbaines (zones U), Zone A Urbaniser (zone AU) et en Zone Naturelle (zone N), dont les délimitations sont portées aux documents graphiques du P.L.U.

Les zones du P.L.U. et leurs secteurs sur lesquels s'applique le présent Règlement, figurent dans le tableau ci-après :

Zones	Secteurs dans la Zone
Zones Urbaines **:**	
UA	UAa UAb UAc UAd UAe
UB	UBa UBb UBc
UC	
UD	UDa UDb
UE	
UF	UFa UFb UFc UFd
UG	
Zone A Urbaniser **:**	
AU	
Zone Naturelle **:**	
N	Na Nb Nc Nd

En cas de contradiction entre les documents graphiques, les renseignements portés sur le plan à plus grande échelle prévalent.

Le P.L.U. d'EMERAINVILLE comporte également des terrains classés *Espaces Boisés Classés*, régis par l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme, à conserver, à créer ou à protéger, ainsi que des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics.

ARTICLE 4 - Emplacements réservés

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, les installations d'intérêt général, les espaces verts publics, reçoivent le Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.) de la zone ou du secteur à l'intérieur desquels ils se situent.

Toutefois, le C.O.S. n'est pas applicable aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 5 - Disposition architecturale diverse

À l'exception des seuls cas particuliers, expressément mentionnés, le présent Règlement ne peut pas être l'objet de dérogations.

ARTICLE 6 - Adaptations mineures

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chaque zone ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.
Les adaptations mineures peuvent être accordées par l'autorité compétente conformément à l'article L 123-1-9 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 7 - Construction existante non conforme au présent Règlement

Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux règles du présent Règlement, une autorisation individuelle ne pourra être accordée qu'à l'occasion de travaux dont l'objet sera d'améliorer la conformité de cet immeuble avec le présent Règlement.

ARTICLE 8 - Intégration au site des ouvrages techniques

Les ouvrages techniques d'utilité publique - non mentionnés de manière spécifique - ainsi que les équipements liés à l'utilisation de l'énergie solaire, géothermique ou éolienne ne peuvent être autorisés que sous réserve de leur bonne intégration au site.

ARTICLE 9 - Bâtiment sinistré

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans sera autorisée, dans la limite des droits acquis, en ce qui concerne la surface S.H.O.N. et le volume des bâtiments antérieurs à leur destruction, conformément à l'article L 111-3 du Code de l'Urbanisme.
Peut également être autorisée, sous réserve des dispositions de l'article L 425-5, la restauration d'un bâtiment lorsque son intérêt architectural ou patrimonial le justifie.

ARTICLE 10 - Zones de bruits

Les bâtiments à usage d'habitation édifiés dans les zones de bruit délimitées sur le plan de zonage sont soumis aux normes d'isolation acoustique, conformément aux prescriptions de l'arrêté préfectoral n° 86-1792 du 6 juin 1986, pris en application de l'arrêté interministériel du 6 octobre 1978.

Aux termes de la Loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, "les constructions nouvelles doivent prendre en compte les prescriptions antibruit" et les exigences d'isolement acoustique, notamment, pour les bâtiments d'habitation.

L'arrêté du 12 mars 1999 établit un classement des infrastructures de transports terrestres et détermine l'isolement acoustique à respecter contre les bruits des transports terrestres.

ARTICLE 11 - Rappels de procédure

1) L'édification des clôtures est dispensée de toute formalité, sauf celles soumises à déclaration préalable en application de l'article R 421-12 du Code de l'Urbanisme.

2) Les démolitions sont soumises à permis de démolir en application de l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme, sur l'ensemble du territoire de la commune. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés en application de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

3) Les défrichements sont soumis à autorisation dans les Espaces Boisés Classés (E.B.C.) en application des articles L 311-1 à L 313-5 et R 311-1 à R 313-3 du Code Forestier. Ils sont irrecevables dans les espaces boisés classés (article L 130-1 du Code de l'Urbanisme). En application de l'article R 431-19 du Code de l'Urbanisme, la décision d'autorisation de défricher est une pièce constitutive du dossier de demande de permis de construire.

4) Le stationnement des caravanes est réglementé par les articles R 111-37 à R 111-40 du Code de l'Urbanisme. Le stationnement durant plus de 3 mois d'une caravane est soumis à déclaration préalable en application de l'article R 421-23.

ARTICLE 12 - Terrains et limites séparatives

Les demandes d'autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol et les déclarations préalables doivent mentionner les terrains intéressés, c'est-à-dire les unités foncières concernées.

Une unité foncière est constituée d'une ou plusieurs parcelles cadastrales, d'un seul tenant (tènement unique) appartenant à un même propriétaire.

Une unité foncière est limitée par des emprises publiques, des voies privées ou par des limites séparatives.

Les limites séparatives sont les lignes qui séparent une unité foncière de celles qui appartiennent à un autre propriétaire foncier.

ARTICLE 13 - Divisions des unités foncières, des propriétés bâties et lotissements

Constitue un lotissement toute division d'une propriété foncière en vue de l'implantation de bâtiments qui, sur une période de moins de dix ans, a eu pour effet la division d'une ou plusieurs propriétés foncières (L 442-1). Cette définition s'applique sous réserve de dispositions prévues à l'article R 442-2.

Les règlements de lotissements peuvent être modifiés dans les conditions prévues aux articles R 442-22 à R 442-25.

En application de l'article R 123-10-1 du Code de l'Urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose (Cf. article UB 5).

ARTICLE 14 - Espaces libres, stationnement, espaces boisés protégés et marges de recul

A) La superficie d'une unité foncière supportant une ou plusieurs constructions se décompose en surface bâtie, aires de stationnement et de circulation à l'air libre, aires de dépôt de matériaux à l'air libre (dans le cas d'activités) et espaces libres, ceux-ci pouvant se décomposer eux-mêmes en espaces verts, aires de jeux, cheminements piétons, etc.

Les chemins piétonniers, quel que soit leur aménagement, sont considérés comme espaces libres.

Les espaces libres et plantations imposés par le règlement peuvent être réalisés en superstructure, s'ils contribuent à un meilleur aménagement ou s'ils sont justifiés par la configuration de la parcelle ou le caractère des lieux avoisinants.

Les places de stationnement automobiles non construites ne sont pas considérées comme "espaces libres et plantations".

B) Des terrains peuvent être classés par le P.L.U. comme "*Espaces Boisés à Conserver, à protéger ou à créer*" (*E.B.C.*), soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Ce classement interdit tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol, de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements, notamment les défrichements et les constructions.

C) Des marges de recul inconstructible, peuvent être imposées, le plus souvent par rapport aux emprises publiques existantes ou futures (voies, espaces verts, monuments...).
Elles ont pour but :

- de protéger les riverains contre les nuisances,
- de préserver l'avenir (élargissement d'une voie),
- de ménager des vues ou de conférer un caractère esthétique du site concerné.

ARTICLE 15 - Bâti ancien à protéger (BAP)

A) Caractérisation et identification du *Bâti Ancien à Protéger (B.A.P.)* au P.L.U :

Les bâtiments caractérisés *Bâti Ancien à Protéger* (*B.A.P.*) sont des constructions présentant un intérêt patrimonial pour la commune.

Cet intérêt patrimonial est apprécié, dans le contexte local, sur le fondement de trois critères : l'intérêt esthétique, l'intérêt historique et l'intérêt culturel de la construction concernée.

Dans le P.L.U, les constructions caractérisées *Bâti Ancien à Protéger* (*B.A.P.*) sont :

- d'une part, localisées sur une cartographie individualisée, réalisée au 1/2500ème et dénommée : *« Bâti Ancien à Protéger - B.A.P. - Plans de repérage des constructions »*. Sur ces plans le repérage prend la forme d'un cercle pointé et centré sur la construction concernée.

- d'autre part, les constructions ainsi caractérisées figurent sur une liste exhaustive, mentionnant l'adresse de la construction et le (ou les) caractère(s) justifiant de la prescription B.A.P.

B) Prescriptions attachées au régime du *Bâti Ancien à Protéger (B.A.P.)* :

a) Ces constructions identifiées *Bâti Ancien à Protéger*, constituent des *éléments de paysage qu'il convient de protéger ou de mettre en valeur,* au sens du 7° de l'article L 123 – 1 du Code de l'Urbanisme.

b) En application de l'article R 421-23 : tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié au P.L.U comme *Bâti Ancien à Protéger* (*B.A.P.*) et non soumis à un régime d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable.

ARTICLE 16 - Toitures et hauteurs des constructions

En l'absence de dispositions particulières, expressément formulées au cas par cas en fonction des zones, la hauteur maximale des constructions est calculée selon les modalités définies en annexe du règlement du P.L.U.

Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur maximale : les antennes de télétransmission, les paratonnerres, les souches de cheminées et les machineries d'ascenseurs ou de ventilation mécanique.

ARTICLE 17 - Clôtures sur espaces publics ou privés et locaux ordures ménagères

Les clôtures sur l'espace public (voies et places) correspondent généralement à l' "alignement".

La hauteur maximale des clôtures sur rue est fixée à 1,80 mètre, à l'exception des zones UD et UF.

Sauf impossibilité technique, les aménagements spécifiques destinés aux conteneurs d'ordures ménagères seront implantés dans les clôtures.

ARTICLE 18 - Dimensions des places de stationnement

Pour l'aménagement des places de stationnement, couvertes ou à l'air libre, les dimensions minimales ci-après sont prescrites :

A) Places aménagées perpendiculairement à la voie de desserte :
- longueur : 5 mètres
- largeur : 2,30 mètres et 3,30 mètres pour les places réservées handicapés

B) Places aménagées en oblique par rapport à la voie de desserte ("en épi") :
- angle par rapport à la voie : 45°
- longueur 5 mètres
- largeur : 2,30 mètres et 3,30 mètres pour les places réservées handicapés

C) Places aménagées longitudinalement par rapport à la voie de desserte ("en créneau") :
- longueur : 6 mètres
- largeur : 2 mètres
- pas de possibilité d'aménager des places réservées handicapés, sauf côté trottoir ou accotement.

Les normes de stationnement sont établies dans l'article n° 12 des dispositions réglementaires applicables aux zones.

ARTICLE 19 - Alimentation en eau potable et assainissement

1 - Eau potable : les constructions doivent être raccordées au réseau public d'eau potable, conformément à l'article 31 du décret du 3 janvier 1989.

2 - Assainissement :

2.1. Assainissement collectif eaux usées : les constructions doivent être raccordées au réseau public d'assainissement de type séparatif, lorsqu'il existe.

2.2. Assainissement collectif eaux pluviales : les eaux pluviales ne devront pas être rejetées dans le réseau public d'assainissement d'eaux usées, lorsqu'il existe.

2.3. Assainissement autonome : en l'absence du réseau public d'assainissement, des ouvrages d'assainissement autonome pourront être autorisés en conformité avec la réglementation en vigueur.

ARTICLE 20 - Dispositions relatives aux piscines

La construction d'une piscine de moins de 100 m² est soumise à Déclaration Préalable (article R 421-9). Les piscines disposant d'une couverture modulable d'une hauteur de plus de 1,80 mètre de hauteur au dessus du niveau de l'eau sont soumises à Permis de Construire.

Les piscines seront implantées à une distance minimale de 2 mètres des limites séparatives des unités foncières, cette distance est mesurée à partir de la limite du bassin en eau.

Lorsque l'emmarchement (bordure du bassin construite en élévation) est d'une hauteur égale ou supérieure à 0,60 mètre mesurée à partir du sol naturel :

- la surface du bassin est incluse dans le calcul de l'emprise au sol totale des constructions de l'unité foncière,

- les règles d'implantations applicables sont celles de l'article 7 des zones concernées.

Les travaux de raccordement devront être exécutés conformément à l'article 31 du décret du 3 janvier 1989.

ARTICLE 21 - Dispositions applicables aux bâtiments annexes de l'habitat

Il s'agit des bâtiments dont l'usage et les superficies de planchers sont isolés par rapport à la construction principale.

Ils sont composés notamment des constructions à usage de stationnement, de hangar, de serre, d'abri de jardin et de locaux techniques d'une piscine.

Les bâtiments annexes ne doivent pas comporter de locaux à usage d'habitation.

Sauf cas particuliers, les bâtiments annexes peuvent être implantés en contiguïté des limites séparatives de l'unité foncière. Dans ce cas, leur hauteur maximale est de 4 mètres au faîtage pour les toitures à deux pentes et de 3,50 mètres au plancher haut pour les toitures à une pente.

La hauteur maximale d'un bâtiment annexe ne peut pas dépasser celle de la construction principale.

Les pentes des toitures des bâtiments annexes seront comprises entre 35° et 45°, sauf pour les vérandas dont l'insertion sera jugée au cas par cas.

Les abris de jardin se définissent comme des bâtiments annexes constitués d'une construction légère dont la hauteur ne dépasse pas 2,50 mètres au faîtage et dont l'emprise au sol est limitée à 6 m². Les règles, ci-dessus, concernant les pentes de toitures ne s'appliquent pas à ces constructions.

ARTICLE 22 - Lisière des bois et forêts de plus de 100 ha

En application des dispositions du S.D.R.I.F. 1994, en dehors des sites urbains constitués, toute urbanisation est proscrite à l'intérieur d'une bande de 50 mètres mesurée à partir de la lisière des bois et forêts de plus de 100 ha.

ARTICLE 23 - Modalité d'application de l'Article L 123-1-1 C.U.

Si une parcelle a été détachée d'une parcelle principale depuis moins de dix ans, il ne peut être construit, sur la parcelle détachée, que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés dans le C.O.S. applicable à la parcelle principale.

ARTICLE 24 - Cas particuliers

Les règles des articles :

N° 5 : "Caractéristiques des terrains",
N° 8 : "Implantation des constructions sur une même propriété",
N° 9 : "Emprise au sol des constructions",
N° 10 : "Hauteur maximale des constructions",
N° 14 : "Coefficient d'Occupation des Sols",

ne sont pas applicables aux cas particuliers suivants :

- bâtiments reconstruits après sinistre ayant eu lieu depuis moins de 5 ans,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (notamment les locaux techniques de type EDF, GDF, Télécoms, SNCF, RFF, les locaux poubelles, etc.).

ARTICLE 25 - Accès et Voirie

Il pourra être exigé qu'un seul accès par unité foncière.

Tout pétitionnaire de projet devra recueillir l'accord préalable du gestionnaire des voies auxquelles les opérations se raccordent.

Les accès sur les voies publiques peuvent se voir imposer des aménagements spéciaux nécessaires au respect des conditions de sécurité. Les constructions peuvent être interdites si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers de la voie publique ou des personnes les utilisant. Cette sécurité est appréciée en fonction de la nature et de l'intensité du trafic desdites voies, de la position des accès et de leur configuration.

TITRE II

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA

CARACTÈRE DE LA ZONE

Cette zone correspond à la partie ancienne du Bourg d'Émerainville et du Hameau de Malnoue.

Elle se caractérise par un habitat aggloméré, souvent en continu, qui présente la forme urbaine d'un bourg ancien qu'il convient de préserver.

L'objet de ce règlement est de respecter les formes urbaines traditionnelles et les caractéristiques propres aux constructions existantes, tout en permettant des constructions nouvelles intégrées au bâti existant.

La zone UA comporte cinq secteurs :

- un secteur UAa dans lequel seuls des équipements publics ou d'intérêt collectif, ainsi que des habitations peuvent être implantés.

- un secteur UAb dans lequel un habitat d'un caractère de même nature que celui existant pourra être construit.

- un secteur UAc dans lequel un habitat d'un caractère de même nature que celui existant pourra être construit. Des commerces et des équipements publics ou d'intérêt collectif peuvent y être implantés.

- un secteur UAd dans lequel seuls des équipements publics ou d'intérêt collectif, ainsi que des habitations peuvent être autorisés, dans les volumes des bâtiments existants.

- un secteur UAe dans lequel seul de l'habitat peut être implanté, accompagné d'une hôtellerie et d'un équipement d'intérêt collectif.

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

ARTICLE UA 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

En UAa, UAb, UAd et UAe :

- les constructions à usage de commerces.

Dans l'ensemble de la zone UA :

- les bâtiments d'exploitation agricole,
- les terrains de camping et de caravanes et d'auto caravanes,
- les habitations légères de loisirs,
- les installations et travaux divers définis aux articles R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, à l'exclusion des aires de stationnement,
- les dépôts de matériaux, les activités de stockage et le traitement des matériaux de construction,
- les affouillements et exhaussements du sol sans rapport direct avec les travaux de construction ou d'aménagement d'espaces libres ou d'ouvrages publics,
- l'ouverture et l'exploitation de carrière.

ARTICLE UA 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans l'ensemble de la zone UA :

- Les installations soumises à déclaration, enregistrement et autorisation, à condition que soient prises les dispositions nécessaires pour limiter leurs nuisances.

- Les chaufferies desservant les constructions, à condition que soient enterrés les réservoirs d'hydrocarbure et que soient prises les dispositions en faveur de l'intégration dans l'environnement urbain de l'ensemble des installations.

- Les constructions et installations nécessaires à la mise en œuvre du développement durable, à condition qu'elles s'intègrent de manière satisfaisante au paysage naturel et urbain.

- Les affouillements et exhaussements liés à la réalisation d'infrastructures routières.

En UAc :

- Les constructions à usage de commerces et services, à la condition que leur surface maximale soit inférieure ou égale à 500 m² de S.H.O.N.

En UAd :

- Les constructions à usage d'habitations et d'équipements publics à condition que ces constructions soient incluses dans les volumes des bâtiments existants.

En UAb et UAe :

- Les locaux poubelles collectifs à condition de respecter l'environnement naturel et urbain.

En UAe :

- Les constructions à usage d'habitat, accompagnées d'une hôtellerie et d'un équipement public ou d'intérêt collectif, à caractère social.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 - Accès et voirie

I - Accès :

Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin ou éventuellement par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

II - Voirie :

La création de voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

II.1 Accès particuliers desservant une ou plusieurs constructions et non destinés à être inclus dans la voirie publique :

- largeur minimale de la chaussée : 3,50 mètres

II.2 Accès particuliers desservant une ou plusieurs constructions et destinés à être inclus dans la voirie publique :

- largeur minimale de chaussée : 5 mètres
- largeur minimale de plate-forme : 7 mètres

II.3 Accès publics, voirie secondaire :

- largeur minimale de chaussée : 6 mètres
- largeur minimale de plate-forme : 8 mètres

Des adaptations pourront être accordées afin d'éviter l'abattage des arbres.

En l'absence d'aménagement adapté, l'ouverture d'une voie à la circulation automobile peut être refusée lorsque son raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation et notamment lorsqu'elle débouche à moins de 25 mètres d'un carrefour.

Les voies en impasse desservant plusieurs unités foncières doivent comporter un demi-tour d'un rayon minimal de 8 mètres.

ARTICLE UA 4 - Desserte par les réseaux

I -Eau potable :

Les constructions doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable.

II - Assainissement :

Les constructions doivent être raccordées par des canalisations souterraines au réseau séparatif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Tout lotissement doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement.

L'évacuation dans les fossés, cours d'eau et plans d'eau, ainsi que dans le réseau pluvial des eaux et matières usées, même traitées, est interdite.

III - Eaux pluviales :

En application des dispositions de la loi sur l'eau, les eaux pluviales seront prioritairement infiltrées sur site.

Dans le cadre d'eaux pluviales de toiture, toutes les solutions susceptibles de favoriser l'infiltration des eaux dans le sol doivent être mises en œuvre, en évitant la saturation des réseaux d'assainissement publics.
Dans le cadre d'eaux pluviales de ruissellement de parking, celles-ci doivent subir un prétraitement avant rejet au réseau collectif, par la mise en place d'un séparateur à hydrocarbures.

Le débit de rejet des eaux excédentaires, en période de fortes précipitations, sera calculé sur la base de 3 litres par seconde et par hectare.

Les bassins de retenue d'eau pluviale feront l'objet d'aménagements paysagés (espaces verts, chemins piétonniers etc.), avec mise en place de plantations d'essences locales, adaptées aux milieux humides (plantations de hautes tiges hydrophiles, plantations de rhizosphères, jardins aquatiques etc.).

IV - Électricité - Téléphone - Télévision - Fibre optique :

Pour les voies nouvelles (voies communes publiques ou privées, voirie de lotissement, d'ensemble d'habitations,...), les réseaux d'électricité, de téléphone, de télévision et de fibre optique doivent être réalisés en souterrain.

Aucune opération (lotissement, ensemble d'habitations) ne peut comporter plus de deux groupes d'antennes de radiodiffusion et de télévision terrestre ou par satellite.

ARTICLE UA 5 - Caractéristiques des unités foncières

Non réglementé.

ARTICLE UA 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement, soit en recul minimal de 5 mètres par rapport à ce dernier.

ARTICLE UA 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

I - Implantation en retrait des limites séparatives :

A) Dans une bande de 20 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement :

a) Lorsque la longueur de façade sur rue est supérieure ou égale à 18 mètres : obligation de retrait des constructions par rapport aux limites latérales.

b) Lorsque la longueur de façade sur rue est inférieure à 18 mètres : les constructions peuvent être implantées sur l'une des limites séparatrices latérales.

B) Au-delà de la bande de 20 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement :

Les constructions doivent être implantées en retrait de toutes les limites séparatives, selon les prescriptions suivantes :

a) Lorsque les façades comportent des ouvertures : implantation en retrait des limites séparatives à une distance minimale de 8 mètres.

b) Lorsque les façades ne comportent pas d'ouvertures : implantation en retrait des limites séparatives à une distance minimale de 2,50 mètres.

c) Lorsque les constructions appartiennent à un lotissement ou à une opération groupée de plus de 10 lots, les distances ci-dessus peuvent être mesurées de façade à façade et non pas par rapport à la limite séparatrice.

II - Implantation en contiguïté des limites séparatrices :

Les constructions pourront être implantées en contiguïté d'une ou plusieurs limites séparatrices aux conditions suivantes :

A) Lorsqu'elles peuvent s'adosser à une construction en bon état, elle même implantée en contiguïté de la limite séparatrice.

B) Lorsqu'elles peuvent s'adosser à une construction à usage de bâtiment annexe (garage, abri de jardin, etc.).

ARTICLE UA 8 - Implantation des constructions par rapport aux autres sur une même unité foncière

I - Cas général :

Lorsque deux constructions non contiguës sont implantées sur une même unité foncière, elles doivent être séparées par une distance horizontale conformément aux prescriptions suivantes :

- distance égale à la hauteur de la construction la plus haute, avec un minimum de 8 mètres.
- distance minimale de 5 mètres pour les constructions en patio.
- distance minimale de 4 mètres lorsque la façade de la construction est aveugle.

II - Cas particuliers :

Ne sont pas assujetties à la règle ci-dessus les constructions de l'article n° 24 du titre I "Dispositions Générales".

ARTICLE UA 9 - Emprise au sol des constructions

I - Cas général :

En UAb et UAc : l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 80 % de la superficie de l'unité foncière.

En UAa et UAd : l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50 % de la superficie de l'unité foncière.

En UAe : l'emprise au sol des constructions d'habitat ne peut excéder 30 % de la superficie de l'unité foncière.

II - Cas particuliers :

Ne sont pas assujetties à la règle ci-dessus les constructions de l'article n° 24 du titre I "Dispositions Générales".

ARTICLE UA 10 - Hauteur des constructions

En UAa, UAb, UAc et UAd : la hauteur maximale des constructions ne peut excéder :

- 12 mètres au faîtage pour les toitures à pentes,
- 9 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasses.

En UAe : la hauteur maximale des constructions ne peut excéder :

- 15 mètres au faîtage pour les toitures à pentes (épannelage maximal : R+3+C),
- 12 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasses (épannelage maximal : R+3).

Cas particuliers : ne sont pas assujetties à la règle ci-dessus les constructions de l'article n° 24 du titre I "Dispositions Générales".

ARTICLE UA 11 - Aspects extérieurs des constructions

L'aspect extérieur des constructions nouvelles ainsi que des adjonctions ou modifications de constructions existantes sera étudié de manière à assurer une intégration harmonieuse dans le paysage naturel ou urbain.

Les constructions peuvent comporter des installations nécessaires à la mise en œuvre du développement durable, à condition qu'elles s'intègrent de manière satisfaisante au paysage naturel et urbain et qu'elles n'occasionnent pas de nuisance.

I - Toitures :

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

Lorsque la construction à édifier comporte une toiture à pente, celle-ci sera composée d'un ou plusieurs versants dont la pente sera comprise entre 35 ° et 45 °.

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

II - Matériaux :

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

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

III - Couleurs :

Les couleurs de matériaux, de parements et de peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites, paysages naturels ou urbains.

IV - Clôtures :

Les clôtures formeront des bandes composées soit de surfaces unies (haie, maçonnerie, grillage, etc.), soit d'assemblages de nombreux éléments horizontaux ou verticaux de même matériau (barreaudage, bois ou métal, claustra). Les piliers intermédiaires ou montants verticaux importants sont prohibés. La hauteur n'excédera pas 1,50 mètre si les clôtures sont ajourées et 1,80 mètre si elles sont opaques.

Les clôtures en éléments de béton préfabriqués sont interdites sur rue.

V - Dispositions diverses :

L'aménagement de bâtiments existants à usage industriel pourra être subordonné à des conditions d'aspect extérieur.

Les citernes de carburant et installations similaires seront implantées de manière à ne pas être visibles de la voie publique.

En lotissement et opération groupée les lignes électriques et téléphoniques seront enterrées toutes les fois où cela sera possible sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien.

ARTICLE UA 12 - Stationnement

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

I - Cas général :

- constructions individuelles comportant un seul logement : 3 places de stationnement dont deux couvertes.

- constructions comportant plusieurs logements :

• 2 places de stationnement par tranche de 60 m² de plancher hors œuvre net avec un minimum de 2 places par logement,
• pour les ensembles de plus de 10 logements, il sera réalisé un supplément de 10 % des places obligatoires,
• les places seront réalisées pour moitié à l'intérieur des constructions et, pour l'autre moitié à l'extérieur de celles-ci.
• à l'intérieur des constructions à usage d'habitation collective, il devra être prévu des locaux aménagés facilement accessibles pour le stationnement des cycles. La surface de ce local devra répondre aux besoins engendrés par l'opération sans toutefois être inférieure à 6 m².

II - Cas particuliers :

Logements de financement social : 1 place de stationnement par logement.

Etablissements hospitaliers et cliniques : 1 place de stationnement par lit.

Résidences des personnes âgées : 1,5 place de stationnement par chambre.

Commerces :

- 2,5 places par tranche de 100 m² de surface S.H.O.N.
- restaurants : 1 place par tranche de 10 m².

III - Modalités d'application :

a) Lorsque pour des raisons techniques, les normes de places de stationnement ne peuvent être respectées sur l'unité foncière considérée, le pétitionnaire doit justifier pour les places qui lui font défaut :

- soit de leur réalisation sur un autre terrain situé à moins de 500 mètres du premier.
- soit du versement à la commune de la participation prévue à l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dont l'aménagement est prévu.
- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.

b) Toute place de stationnement doit être conforme à l'article18 du Titre 1 « Dispositions générales ».

c) La voie de circulation ou de recul doit avoir une largeur minimale de 6 mètres.

ARTICLE UA 13 - Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Les implantations des constructions doivent être telles qu'elles maintiennent le maximum de végétation, les abattages d'arbres étant ainsi limités au plus strict minimum.

Les arbres abattus en raison d'impératifs résultant des travaux ou de la sécurité, seront remplacés par un nombre équivalent et par des espèces locales.

Pour les ensembles de plus de 10 logements, un minimum de 10 % de l'unité foncière sera consacré aux espaces communs libres qui devront être plantés d'un arbre de haute tige et d'espèce indigène, par tranche de 300 m².

Les aires de stationnement de surface doivent comporter un aménagement composé d'écrans végétaux à feuilles persistantes et d'arbres de haute tige, à raison d'une unité au moins par tranche de 50 m² d'aire de stationnement.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 - Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)

En UAa et UAb :

- le C.O.S. est de 0,50 pour l'habitat.

En UAc :

- le C.O.S. est de 0,8 pour les unités foncières mixtes, comportant de l'habitat et des activités économiques (dont 0,50 pour l'habitat et 0,30 pour le commerce).

En UAd :

- non réglementé

En UAe :

- le C.O.S. est de 0,40 pour l'habitat.
- C.O.S. additionnel spécifique pour l'hôtellerie : 0,30.

Cas particuliers : ne sont pas assujetties à la règle ci-dessus les constructions de l'article n° 24 du titre I "Dispositions Générales".

TITRE II

CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB

CARACTÈRE DE LA ZONE

Cette zone correspond à un habitat à dominante maisons individuelles avec jardins.

Son caractère résidentiel, dans un contexte général de faible densité, conduit à ne pas y autoriser l'implantation de commerces et d'activités économiques.

La zone UB comporte trois secteurs :

- un secteur UBa qui correspond à de l'habitat sur petites parcelles,
- un secteur UBb qui correspond à de l'habitat sur moyennes parcelles,
- un secteur UBc qui correspond à de l'habitat sur grandes parcelles.

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

ARTICLE UB 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- les constructions à usage de commerce et artisanat, bureaux et industries,
- les bâtiments d'exploitation agricole,
- les terrains de camping et de caravanes,
- les habitations légères de loisirs,
- les installations et travaux divers définis aux articles R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, à l'exclusion des aires de stationnement,
- les dépôts de matériaux,
- les affouillements et exhaussements du sol sans rapport direct avec les travaux de construction ou d'aménagement d'espaces libres ou d'ouvrages publics,
- l'ouverture et l'exploitation de carrière.

ARTICLE UB 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Pour l'ensemble de la zone UB :

- les constructions de quelque destination que ce soit, à l'exception des interdictions mentionnées à l'article UB 1,

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, notamment les locaux techniques (type EDF-GDF, Télécom, SNCF, RFF...) et les locaux poubelles à condition qu'elles s'intègrent de manière satisfaisante au paysage naturel et urbain,

- les constructions et installations nécessaires à la mise en œuvre du développement durable, à condition qu'elles s'intègrent de manière satisfaisante au paysage naturel et urbain,

- les installations soumises à déclaration et enregistrement, au titre de la législation en vigueur pour les installations classées, à condition que soient prises les dispositions nécessaires pour limiter leurs nuisances,

- les chaufferies desservant les constructions, à condition que soient enterrés les réservoirs d'hydrocarbures et que soient prises les dispositions en faveur de l'intégration dans l'environnement urbain de l'ensemble des installations.

- Pour la zone UBa : les extensions mesurées des constructions existantes dans la limite de 30 m² S.H.O.N.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 - Accès et voirie

I - Accès :

Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin ou éventuellement par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

II - Voirie :

La création de voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

II.1 Accès particuliers desservant une ou plusieurs constructions et non destinés à être inclus dans la voirie publique :

- largeur minimale de la chaussée : 3,50 mètres

II.2 Accès particuliers desservant une ou plusieurs constructions et destinés à être inclus dans la voirie publique :

- largeur minimale de chaussée : 5 mètres
- largeur minimale de plate-forme : 7 mètres

II.3 Accès publics, voirie secondaire :

- largeur minimale de chaussée : 6 mètres
- largeur minimale de plate-forme : 8 mètres

En l'absence d'aménagement adapté, l'ouverture d'une voie à la circulation automobile peut être refusée lorsque son raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation et notamment lorsqu'elle débouche à moins de 25 mètres d'un carrefour.

Les voies en impasse desservant plusieurs unités foncières doivent comporter un demi-tour d'un rayon minimal de 8 mètres.

ARTICLE UB 4 - Desserte par les réseaux

I - Eau potable :

Les constructions doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable.

II - Assainissement Eaux usées :

Les constructions doivent être raccordées par des canalisations souterraines au réseau séparatif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Tout lotissement doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement.

L'évacuation dans les fossés, cours d'eau et plans d'eau, ainsi que dans le réseau pluvial des eaux et matières usées, même traitées, est interdite.

III - Eaux pluviales :

En application des dispositions de la loi sur l'eau, les eaux pluviales seront prioritairement infiltrées sur site.

Dans le cadre des eaux pluviales de toiture, toutes les solutions susceptibles de favoriser l'infiltration des eaux dans le sol doivent être mises en œuvre, en évitant la saturation des réseaux d'assainissement publics.
Dans le cadre des eaux pluviales de ruissellement de parking, celles-ci doivent subir un prétraitement avant rejet au réseau collectif, par la mise en place d'un séparateur à hydrocarbures.

Le débit de rejet des eaux excédentaires, en période de fortes précipitations, sera calculé sur la base de 3 litres par seconde et par hectare.

Les bassins de retenue d'eau pluviale feront l'objet d'aménagements paysagés (espaces verts, chemins piétonniers etc.), avec mise en place de plantations d'essences locales, adaptées aux milieux humides (plantations de hautes tiges hydrophiles, plantations de rhizosphères, jardins aquatiques, etc.)

IV - Électricité - Téléphone - Télévision - Fibre optique :

Pour les voies nouvelles (voies communes publiques ou privées, voirie de lotissement, d'ensemble d'habitations,...), les réseaux d'électricité, de téléphone, de télévision et de fibre optique doivent être réalisés en souterrain.

Aucune opération (lotissement, ensemble d'habitations) ne peut comporter plus de deux groupes d'antennes de radiodiffusion et de télévision terrestre ou par satellite.

ARTICLE UB 5 - Caractéristiques des unités foncières

En UBa et UBb :
- non réglementé

En UBc :
- superficie minimale des unités foncière constructibles : 1 000 m²

En application de l'Article R 123-10-1 du C.U., dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.
Cette règle s'applique aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R 431-24 du C.U.

Cas particuliers :

Ne sont pas assujetties aux règles ci-dessus les constructions de l'article n° 24 du titre I "Dispositions Générales".

ARTICLE UB 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement, soit en recul minimal de 5 mètres par rapport à ce dernier.

Le présent article n'est pas applicable aux services publics notamment aux bâtiments et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

ARTICLE UB 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

I - Lorsque les façades comportent des ouvertures : implantation en retrait des limites séparatives à une distance minimale de 8 mètres.

II - Lorsque les façades ne comportent pas d'ouverture : implantation en contiguïté des limites séparatives ou en retrait à une distance minimale de 2,50 mètres.

Le présent article n'est pas applicable aux services publics notamment aux bâtiments et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

ARTICLE UB 8 - Implantation des constructions par rapport aux autres sur une même unité foncière

I - Cas général :

Lorsque deux constructions non contiguës sont implantées sur une même unité foncière, elles doivent être séparées par les distances suivantes :

- distance minimale de 8 mètres lorsque la construction comporte des ouvertures,
- distance minimale de 4 mètres lorsque la construction ne comporte pas d'ouverture.

II - Cas particuliers :

Ne sont pas assujetties à la règle ci-dessus les constructions de l'article n° 24 du titre I "Dispositions Générales".

ARTICLE UB 9 - Emprise au sol des constructions

I - Cas général :

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40 % de la superficie de l'unité foncière.

II - Cas particuliers :

- Ne sont pas assujetties à la règle ci-dessus les constructions de l'article n° 24 du titre I "Dispositions Générales".
- Ne sont pas assujetties à la règle ci-dessus les constructions situées en zone UBa dont les extensions des constructions existantes sont limitées à 30m² SHON.

ARTICLE UB 10 - Hauteur des constructions

En UBa :

- 6 mètres au faîtage pour les toitures à pentes.

En UBb et UBc :

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder :

- 9 mètres au faîtage pour les toitures à pentes,
- 7,5 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasses.

Cas particuliers : ne sont pas assujetties aux règles ci-dessus les constructions de l'article n° 24 du titre I "Dispositions Générales".

ARTICLE UB 11 - Aspects extérieurs des constructions

L'aspect extérieur des constructions nouvelles ainsi que des adjonctions ou modifications de constructions existantes sera étudié de manière à assurer une intégration harmonieuse dans le paysage naturel ou urbain.
Les constructions peuvent comporter des installations nécessaires à la mise en œuvre du développement durable, à condition qu'elles s'intègrent de manière satisfaisante au paysage naturel et urbain et qu'elles n'occasionnent pas de nuisance.

I - Toitures :

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

Lorsque la construction à édifier comporte une toiture à pente, celle-ci sera composée d'un ou plusieurs versants dont la pente sera comprise entre 35 ° et 45 °.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions annexes telles que garages, vérandas, abris de jardin, bûchers, etc.

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

II - Matériaux :

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

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

III - Couleurs :

Les couleurs de matériaux, de parements et de peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites, paysages naturels ou urbains.

IV - Clôtures :

Les clôtures formeront des bandes composées soit de surfaces unies (haie, maçonnerie, grillage, etc.), soit d'assemblages de nombreux éléments horizontaux ou verticaux de même matériau (barreaudage bois ou métal, claustra). Les piliers intermédiaires ou montants verticaux importants sont prohibés.
La hauteur n'excédera pas 1,50 mètre si les clôtures sont ajourées et 1,80 mètre si elles sont opaques.

Les clôtures en éléments de béton préfabriqués sont interdites sur rue.

V - Dispositions diverses :

L'aménagement de bâtiments existants à usage industriel pourra être subordonné à des conditions d'aspect extérieur.

Les citernes de carburant et installations similaires seront implantées de manière à ne pas être visibles de la voie publique.

En lotissement et opération groupée, les lignes électriques et téléphoniques seront enterrées toutes les fois où cela sera possible sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien.

ARTICLE UB 12 - Stationnement

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

I - Cas général :

- constructions individuelles comportant un seul logement : 3 places de stationnement dont deux couvertes.

- constructions comportant plusieurs logements :

• 2 places de stationnement par tranche de 60 m² de plancher hors œuvre net avec un minimum de 2 places par logement,
• pour les ensembles de plus de 10 logements, il sera réalisé un supplément de 10 % des places obligatoires,
• les places seront réalisées pour moitié à l'intérieur des constructions et, pour l'autre moitié à l'extérieur de celles-ci.
• A l'intérieur des constructions à usage d'habitation collective, il devra être prévu des locaux aménagés facilement accessibles pour le stationnement des cycles. La surface de ce local devra répondre aux besoins engendrés par l'opération sans toutefois être inférieure à 6 m².

II - Cas particulier :

- Logements de financement social : 1 place de stationnement par logement.

III - Modalités d'application :

a) Lorsque pour des raisons techniques, les normes de places de stationnement ne peuvent être respectées sur l'unité foncière considérée, le pétitionnaire doit justifier pour les places qui lui font défaut :

- soit de leur réalisation sur un autre terrain situé à moins de 500 mètres du premier.
- soit du versement à la commune de la participation prévue à l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dont l'aménagement est prévu.
- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.

b) Toute place de stationnement doit être conforme à l'Art.18 du Titre 1 « Dispositions générales ».

c) La voie de circulation ou de recul doit avoir une largeur minimale de 6 mètres.

ARTICLE UB 13 - Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Les implantations des constructions doivent être telles qu'elles maintiennent le maximum de végétation, les abattages d'arbres étant ainsi limités au plus strict minimum.

Les arbres abattus en raison d'impératifs résultant des travaux ou de la sécurité, seront remplacés par un nombre équivalent et par des espèces locales.

Pour les ensembles de plus de 10 logements, un minimum de 10 % de l'unité foncière sera consacré aux espaces communs libres qui devront être plantés d'un arbre de haute tige et d'espèce indigène, par tranche de 300 m².

Les aires de stationnement de surface doivent comporter un aménagement composé d'écrans végétaux à feuilles persistantes et d'arbres de haute tige, à raison d'une unité au moins par tranche de 50 m² d'aire de stationnement.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L130.1 du Code de l'Urbanisme.

Le présent article n'est pas applicable aux services publics notamment aux bâtiments et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 - Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

En UBa :

- Non réglementé.

En UBb :

- le C.O.S. est de 0,40.

En UBc :

- le C.O.S. est de 0,30.

Cas particuliers : ne sont pas assujetties aux règles ci-dessus les constructions de l'article n° 24 du titre I "Dispositions Générales".

TITRE II

CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UC

CARACTÈRE ET VOCATION DE LA ZONE

Cette zone se caractérise par un habitat récent, construit dans le cadre des Z.A.C. de la Ville Nouvelle.

Son caractère résidentiel, dans un contexte général de faible densité, conduit à ne pas y autoriser l'implantation de commerces et d'activités économiques.

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

ARTICLE UC 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions à usage de commerce et artisanat, bureaux et industries.

- Les bâtiments d'exploitation agricole.

- Sauf indication contraire, portée sur le document graphique du Plan de Zonage du Plan Local d'Urbanisme, les installations de camping et les stationnements de caravanes soumis à autorisation préalable.

- Les habitations légères de loisirs.

- Les installations et dépôts prévus aux alinéas a) et c) de l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme relatif aux Installations et Travaux Divers.

- Les dépôts de matériaux.

- Les affouillements et exhaussements du sol sans rapport direct avec les travaux de construction ou d'aménagement d'espaces libres ou d'ouvrages publics.

- L'ouverture et l'exploitation de carrière.

- Les nouveaux établissements industriels classés, soumis à une autorisation préfectorale.

ARTICLE UC 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les installations soumises à déclaration, enregistrement et autorisation, à condition que soient prises les dispositions nécessaires pour limiter leurs nuisances.

- Les chaufferies desservant les constructions, à condition que soient enterrés les réservoirs d'hydrocarbures et que soient prises les dispositions en faveur de l'intégration dans l'environnement urbain de l'ensemble des installations.

- Les constructions et installations nécessaires à la mise en œuvre du développement durable, à condition qu'elles s'intègrent de manière satisfaisante au paysage naturel et urbain.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 3 - Accès et voirie

I - Accès :

Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin ou éventuellement par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

II - Voirie :

La création de voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

II.1 Accès particuliers desservant une ou plusieurs constructions et non destinés à être inclus dans la voirie publique :

- largeur minimale de la chaussée : 3,50 mètres

II.2 Accès particuliers desservant une ou plusieurs constructions et destinés à être inclus dans la voirie publique :

- largeur minimale de chaussée : 5 mètres
- largeur minimale de plate-forme : 7 mètres

II.3 Accès publics, voirie secondaire :

- largeur minimale de chaussée : 6 mètres
- largeur minimale de plate-forme : 8 mètres

- Des adaptations pourront être accordées afin d'éviter l'abattage des arbres.

- Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

- En l'absence d'aménagement adapté, l'ouverture d'une voie à la circulation automobile ou d'un accès individuel, notamment en matière de garage, peut être refusée lorsque son raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation et notamment lorsqu'elle débouche à moins de 25 mètres d'un carrefour ou lorsqu'elle se situe dans un virage.

- Les voies en impasse desservant plusieurs unités foncières doivent être aménagées pour permettre un demi tour.

ARTICLE UC 4 - Desserte par les réseaux

I - Eau potable :

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite aux caractéristiques suffisantes et munie d'un dispositif anti-retour.

II - Assainissement :

Les constructions doivent être raccordées par des canalisations souterraines au réseau séparatif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Tout lotissement doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement.

L'évacuation dans les fossés, cours d'eau et plans d'eau, ainsi que dans le réseau pluvial des eaux et matières usées, même traitées, est interdite.

III - Eaux pluviales :

En application des dispositions du Code Civil, les aménagements réalisés sur les terrains ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Lorsqu'il existe un réseau collectif de recueil et d'évacuation des eaux pluviales, les aménagements et les constructions des unités foncières devront permettre le raccordement et le bon écoulement des eaux pluviales dans ledit réseau.

IV - Électricité - Téléphone – Télévision - Fibre optique :

Les réseaux d'électricité, de téléphone, de télévision et de fibre optique doivent être réalisés en souterrain.

Les câbleries doivent être insérées à l'intérieur des constructions et tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication en terrain privé. Ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et leur point de raccordement avec le réseau public, situé en limite de propriété.

ARTICLE UC 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementée.

ARTICLE UC 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

En bordure de voie, les constructions seront implantées, soit à l'alignement, soit en retrait minimal de 5 mètres.

ARTICLE UC 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

I - Implantation en retrait des limites séparatives :

A) Lorsque les façades comportent des ouvertures : implantation en retrait des limites séparatives à une distance minimale de 8 mètres.

B) Lorsque les façades ne comportent pas d'ouvertures : implantation en retrait des limites séparatives à une distance minimale de 2,50 mètres.

II - Implantation en contiguïté des limites séparatives :

Les constructions pourront être implantées en contiguïté d'une ou plusieurs limites séparatives aux conditions suivantes :

A) Lorsqu'elles peuvent s'adosser à une construction en bon état, elle même implantée en contiguïté de la limite séparative.

B) Lorsqu'elles peuvent s'adosser à une construction à usage de bâtiment annexe.

C) Lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes (buanderie, garage, abri de jardin).

ARTICLE UC 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

I - Cas général :

Lorsque deux constructions non contigües sont implantées sur une même unité foncière, elles doivent être séparées par une distance horizontale conformément aux prescriptions suivantes :

- distance égale à la hauteur de la construction la plus haute, avec un minimum de 8 mètres.

- distance minimale de 5 mètres pour les constructions en patio.

- distance minimale de 4 mètres lorsque la façade de la construction est aveugle ou s'il s'agit de bâtiments annexes (garage et abri de jardin).

II - Cas particuliers :

Ne sont pas assujetties aux règles ci-dessus les constructions de l'article n° 24 du titre I "Dispositions Générales".

ARTICLE UC 9 - Emprise au sol des constructions

I - Cas général : L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40 % de la superficie de l'unité foncière.

II - Cas particuliers : Ne sont pas assujetties à la règle ci-dessus les constructions de l'article n° 24 du titre I "Dispositions Générales".

ARTICLE UC 10 - Hauteur maximale des constructions

- 14 mètres au faîtage pour les toitures à pentes
- 12 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasses

La hauteur totale des bâtiments annexes non contigus au bâtiment principal ne peut excéder 4 mètres au faîtage, sauf dans un but d'harmonie architecturale.

Cas particuliers : Ne sont pas assujetties à la règle ci-dessus les constructions de l'article n° 24 du titre I "Dispositions Générales".

ARTICLE UC 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage.

Elles doivent s'harmoniser avec le bâti avoisinant et respecter les prescriptions architecturales du présent Règlement.

I - Toitures :

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

Lorsque les constructions comportent une toiture à pente, celle-ci sera comprise entre 35 ° et 45 °.

Les superstructures en toiture, telles que cheminées, machineries d'ascenseurs, de réfrigération, sorties de secours, etc., doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

II - Matériaux :

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

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

III - Couleurs :

Les couleurs extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites, paysages naturels ou urbains.

IV - Clôtures :

Tant en bordure de voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec le ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

La hauteur n'excédera pas 1,50 mètre si les clôtures sont ajourées et 1,80 mètre si elles sont opaques.

V - Dispositions diverses :

Les citernes de carburant et installations similaires seront implantées de manière à ne pas être visibles de la voie publique.

En lotissement et opération groupée, les lignes électriques et téléphoniques seront enterrées toutes les fois où cela sera possible sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien.

ARTICLE UC 12 - Stationnement

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, devront être réalisées des aires de stationnement.

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

I - Cas général :

- constructions individuelles comportant un seul logement : 1 place par logement.

- constructions comportant plusieurs logements :

  - 2 places de stationnement par tranche de 60 m² de plancher hors œuvre net avec un minimum de 2 places par logement,

  - pour les ensembles de plus de 10 logements, il sera réalisé un supplément de 10 % des places obligatoires,

- les places seront réalisées pour moitié à l'intérieur des constructions et, pour l'autre moitié à l'extérieur de celles-ci,

- A l'intérieur des constructions à usage d'habitation collective, il devra être prévu des locaux aménagés facilement accessibles pour le stationnement des cycles. La surface de ce local devra répondre aux besoins engendrés par l'opération sans toutefois être inférieure à 6 m².

II - Cas particulier :

- Logements de financement social : 1 place par logement.

III - Modalités d'application :

a) Lorsque pour des raisons techniques, les normes de places de stationnement ne peuvent être respectées sur l'unité foncière considérée, le pétitionnaire doit justifier pour les places qui lui font défaut :

- soit de leur réalisation sur un autre terrain situé à moins de 500 mètres du premier.

- soit du versement à la commune de la participation prévue à l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dont l'aménagement est prévu.

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.

b) Toute place de stationnement doit être conforme à l'article n° 18 du Titre 1 « Dispositions générales ».

c) La voie de circulation ou de recul doit avoir une largeur minimale de 6,00 mètres.

ARTICLE UC 13 - Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Les implantations des constructions doivent être conçues de façon à sauvegarder la végétation existante ; en conséquence, les abattages d'arbres devront se limiter au minimum nécessaire.

Les arbres abattus en raison d'impératifs résultant des travaux ou de la sécurité, seront remplacés par un nombre équivalent et par des espèces locales.

Pour les ensembles de plus de 10 logements, un minimum de 10 % de l'unité foncière sera consacré aux espaces communs libres qui devront être plantés d'un arbre de haute tige et d'espèce indigène, par tranche de 300 m².

Les aires de stationnement de surface doivent comporter un aménagement composé d'écrans végétaux à feuilles persistantes et d'arbres de haute tige d'espèces locales, à raison d'une unité au moins par tranche de 50 m² d'aire de stationnement.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L. 130.1 du Code de l'Urbanisme.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

- C.O.S. de 0,5.

Cas particuliers : Ne sont pas assujetties à la règle ci-dessus les constructions de l'article n° 24 du titre I "Dispositions Générales".

TITRE II

CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UD

CARACTÈRE ET VOCATION DE LA ZONE

Cette zone se caractérise par l'accueil d'activités économiques récentes.

Elle a vocation à recevoir des activités diversifiées et des équipements dans deux secteurs :

- Un secteur UDa, dense, à vocation d'activités industrielles et tertiaires (bureaux, commerces, services, ...) ainsi que d'entrepôts logistiques et de commerces en grandes surfaces.

- Un secteur UDb, peu dense, à vocation dominante d'activités tertiaires, de bureaux, principalement destiné à des ensembles « villas d'entreprises ».

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

ARTICLE UD 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les constructions, installations et dépôts de toute nature non prévus par l'Article UD 2.

ARTICLE UD 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les constructions d'activités économiques, ainsi que les logements strictement nécessaires à la gestion, la maintenance, la surveillance et la sécurité des bâtiments, à condition qu'elles respectent les précautions particulières, en matière de nuisances et de pollutions, énoncées dans le paragraphe suivant.

- Les installations soumises à déclaration, enregistrement et autorisation, à condition que soient prises les dispositions nécessaires pour limiter leurs nuisances.

- Les constructions et installations nécessaires à la mise en œuvre du développement durable, à condition qu'elles s'intègrent de manière satisfaisante au paysage naturel et urbain.

- Les chaufferies desservant les constructions, à condition que soient enterrés les réservoirs d'hydrocarbures et que soient prises les dispositions en faveur de l'intégration dans l'environnement urbain de l'ensemble des installations.

- Les réservoirs d'hydrocarbures à condition qu'ils soient enterrés.

Précautions particulières en matière de nuisances et de pollutions :

I. Obligations générales

Les entreprises autorisées à s'installer dans la zone UD sont soumises à toutes les obligations prévues par la législation et la réglementation en vigueur, notamment en matière de permis de construire, d'hygiène industrielle et par la législation relative aux établissements classés dangereux, insalubres ou incommodes selon la Loi du 19 juillet 1976 et le décret n° 64.303 du 1er avril 1964.

De plus, en raison de la situation de la zone à proximité de secteurs urbanisés, la protection contre les pollutions et les nuisances doit être assurée par tout dispositif adéquat conformément à la réglementation en vigueur.

Les projets d'installations présentant des risques de pollutions ou de nuisances doivent être soumis avant exécution à l'agrément des services compétents.

II. Pollutions atmosphériques

Le traitement des fumées, odeurs ou autres émanations gazeuses est obligatoire.

L'utilisation de fuel à titre industriel ne sera autorisée que lorsque l'industriel pourra fournir la preuve que son activité nécessite cet usage et qu'aucune émanation gazeuse odorante et nocive ne peut avoir lieu, enfin, que le recyclage ou l'élimination totale est assuré.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 3 - Accès et voirie

I - Accès :

Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin ou éventuellement par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

II - Voirie :

La création de voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

- si elles sont destinées à être ultérieurement incluses dans la voirie publique :

- largeur minimale de chaussée :	6 mètres
- largeur minimale de plate-forme :	7 mètres

- s'il s'agit de voies privées communes desservant plusieurs unités foncières qui ne seront pas incluses dans la voirie publique :

- largeur minimale de chaussée :	5 mètres
- largeur minimale de plate-forme :	7 mètres

Des adaptations pourront être accordées afin d'éviter l'abattage des arbres.

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

En l'absence d'aménagement adapté, l'ouverture d'une voie à la circulation automobile ou l'accès à l'unité foncière peut être refusé lorsque son raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Les voies en impasse desservant plusieurs unités foncières doivent être aménagées pour permettre un demi-tour.

ARTICLE UD 4 - Desserte par les réseaux

I - Eau potable :

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite aux caractéristiques suffisantes et munie d'un dispositif anti-retour.

II - Assainissement :

Les constructions doivent être raccordées par des canalisations souterraines au réseau séparatif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

L'évacuation dans les fossés, cours d'eau et plans d'eau, ainsi que dans le réseau pluvial des eaux et matières usées, même traitées, est interdite.

III - Eaux pluviales :

En application des dispositions du Code Civil, les aménagements réalisés sur les terrains ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Lorsqu'il existe un réseau collectif de recueil et d'évacuation des eaux pluviales, les aménagements et les constructions des unités foncières devront permettre le raccordement et le bon écoulement des eaux pluviales dans ledit réseau.

IV - Électricité - Téléphone - Télévision - Fibre optique :

Les réseaux d'électricité, de téléphone, de télévision et de fibre optique doivent être réalisés en souterrain.

Les câbleries doivent être insérées à l'intérieur des constructions et tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication en terrain privé. Ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et leur point de raccordement avec le réseau public, situé en limite de propriété.

V - Dispositions particulières

Résidus industriels

Les aires de stockage nécessaire au fonctionnement de l'entreprise sont autorisées à condition qu'elles soient masquées de la vue et traitées en continuité et en harmonie avec l'architecture du bâtiment et avec le paysagement extérieur.

Le stockage se fera soit dans les annexes couvertes ou non intégrées au volume général du bâtiment soit dans des aires entourées de merlons et plantées.

Les dépôts à l'air libre des résidus industriels sont interdits, sauf à titre provisoire et dans des bennes à déchets industriels.

Les bennes à résidus industriels seront cachées à la vue par un aménagement approprié.

ARTICLE UD 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementée.

ARTICLE UD 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions seront implantées en retrait minimal de 15 mètres par rapport à l'alignement.

ARTICLE UD 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation en retrait des limites séparatives est au minimum de 6 mètres.

ARTICLE UD 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE UD 9 - Emprise au sol des constructions

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

Cas particuliers : ne sont pas assujetties aux règles ci-dessus les constructions de l'article n° 24 du titre I "Dispositions Générales".

ARTICLE UD 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions ne peut excéder 10 mètres.

Cas particuliers :

a) en zones de bruit de l'aérodrome, les hauteurs sont mesurées par rapport à la cote NGF et superstructures comprises (antennes, cheminées, machineries d'ascenseur ou de VMC).

b) ne sont pas assujetties aux règles ci-dessus les constructions de l'article n° 24 du titre I "Dispositions Générales".

ARTICLE UD 11 - Aspect extérieur des constructions

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage.

Les bâtiments situés, soit en bordure de voie, soit en bordure d'espaces boisés, devront faire l'objet d'une attention particulière dans le choix des matériaux, la coloration ainsi que dans l'aménagement des espaces extérieurs.

I - Façades :

L'emploi à nu des matériaux (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings de ciment, etc.) est interdit.

La construction doit être traitée avec un nombre limité de matériaux et de couleurs.

Les halles de production sont de teinte mate et de forme simple.

Les auvents en avancée par rapport au nu des façades sont admis lorsqu'ils sont intégrés à l'architecture du bâtiment (encadrement autour des ouvertures concernées, élément de toiture modulaire créant l'auvent, brise-soleil, etc.).

II - Toitures :

L'aspect « tôle ondulée » est proscrit.

Les toitures en pente ne peuvent pas être visibles de l'extérieur et doivent donc être dissimulées par un acrotère horizontal.

III - Clôtures :

Les clôtures ne sont pas conseillées. Si elles sont nécessaires, elles seront alors à maille rectangulaire verticale et masquées de haies vives.

Elles peuvent également, pour éviter les intrusions, être accompagnées d'un muret de 0,40 mètre maximum surmonté d'un grillage à maille rectangulaire.

En cas de nécessité et pour des motifs de sécurité, les clôtures pourront atteindre la hauteur maximale de 2 mètres.

IV - Constructions annexes :

Les constructions annexes telles que les transformateurs d'énergie électrique, détendeurs de gaz, chaufferies, etc., sont intégrées aux bâtiments principaux et respectent les prescriptions de marge de reculement et d'alignement des bâtiments.

V - Développement durable :

Les constructions peuvent comporter des installations nécessaires à la mise en œuvre du développement durable, à condition qu'elles s'intègrent de manière satisfaisante au paysage naturel et urbain et qu'elles n'occasionnent pas de nuisances.

ARTICLE UD 12 - Stationnement

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, devront être réalisées des aires de stationnement.

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

I - Bureaux :

- 2 places pour 5 emplois,
- 1 place par tranche de 25m².

II - Commerces :

- 5 places par tranche de 100 m² de surface S.H.O.N.,
- restaurants : 1 place par tranche de 10 m².

III - Entrepôts et bâtiments industriels :

- ateliers : 1 place par tranche de 50m²,
- entrepôts : 1 place par tranche de 100m².

IV - Stationnement des cycles :

Les constructions à usage d'activités économiques devront disposer d'aires de stationnement aménagées sur leur parcelle et répondre aux besoins engendrés par l'activité. Une partie de ces places devront être couvertes.

V - Modalités d'application :

a) Toute place de stationnement doit être conforme à l'article n°18 du Titre 1 « Dispositions générales ».

b) La voie de circulation ou de recul doit avoir une largeur minimale de 6 mètres.

c) Les marges de reculement ne pourront recevoir aucun édifice ni être utilisées pour les aires de stationnement et de manœuvre des véhicules lourds.

Des aires de stationnement y seront aménageables aux conditions suivantes :

- être implantées au minimum à 5 mètres de la limite de la parcelle,
- être compatibles avec une trame carrée de plantation d'arbres tous les 6 mètres,
- être masquées de la rue par un aménagement particulier (clôture, talus ou haie végétale).

ARTICLE UD 13 - Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Les espaces libres et plantations seront au minimum égaux à 20 % de la superficie totale de l'unité foncière.

Les implantations des constructions doivent être conçues de façon à sauvegarder la végétation existante ; en conséquence, les abattages d'arbres devront se limiter au minimum nécessaire.

Les arbres abattus en raison d'impératifs résultant des travaux ou de la sécurité, seront remplacés par un nombre équivalent et par des espèces locales.

Les aires de stationnement de surface doivent comporter un aménagement composé d'écrans végétaux à feuilles persistantes et d'arbres de haute tige d'espèces locales, à raison d'une unité au moins par tranche de 50 m² d'aire de stationnement.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 14 - Coefficient d'occupation du sol

En UDa :

- le C.O.S. est de 1.

En UDb :

- le C.O.S. est de 0,8.

Pour l'application du COS, sont prises en compte les modalités d'application de l'article L. 123.1.11 du Code de l'Urbanisme.

TITRE II

CHAPITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UE

CARACTÈRE DE LA ZONE

Cette zone, déjà urbanisée, correspond à la plate-forme aéroportuaire. Elle est destinée à recevoir des équipements publics aéronautiques et aéroportuaires, les activités et les services en relation économique ou fonctionnelle avec ses activités aéronautiques et aéroportuaires et leurs acteurs.

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

ARTICLE UE 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les terrains sont desservis. Ils sont aptes à assurer la mixité urbaine pour les opérations compatibles avec la vocation de la plate-forme.

ARTICLE UE 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les constructions destinées à l'habitation des personnes à condition qu'elles soient nécessaires ou liées à l'activité aéronautique.

La construction des bâtiments est soumise à l'application des articles L 147-5 et L 147-6 du Code de l'Urbanisme relatifs aux zones de bruit des aérodromes.

La zone est intéressée par le Plan d'Exposition au Bruit de l'Aérodrome de LOGNES.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 3 - Accès et voiries

I - Voirie et dépendance :

Toute construction doit être desservie par une voie ouverte à la circulation en état de viabilité et dont les caractéristiques correspondent à sa destination.
Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent permettre l'approche et le retournement des véhicules de lutte contre l'incendie.
Les espaces nécessaires aux manœuvres et au stationnement des véhicules destinés au fonctionnement des constructions doivent être ménagés sur les emprises de projets.

II - Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin.
Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers, et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la sûreté d'usage.
L'autorisation du gestionnaire de plate-forme doit être obtenue.

ARTICLE UE 4 - Desserte par les réseaux

I - Eau potable :

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau d'eau potable public ou privé.

II - Assainissement :

Toutes les constructions doivent répondre aux obligations suivantes :

- Eaux usées :

Le branchement sur un réseau d'assainissement public ou de la plate-forme est obligatoire pour toute construction nouvelle. Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.
Les réseaux d'eaux usées devront être équipés si nécessaire de dispositifs empêchant le reflux des eaux (clapets anti-retour).

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le système de collecte des eaux usées, si elle est autorisée, peut être subordonnée notamment à un prétraitement approprié (R 111-12 du Code de l'Urbanisme).

De même, l'évacuation des liquides industriels est autorisée dans la mesure où ces effluents correspondent aux conditions générales d'admissibilité des eaux résiduaires industrielles.

- Eaux pluviales :

Les eaux non infiltrées seront écoulées dans le réseau collecteur d'eaux pluviales public ou de la plate-forme.
Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales et garantir leur reversement dans le collecteur du réseau d'eaux pluviales.
Les eaux transitant sur la voirie doivent subir un traitement à l'aide d'un débourbeur - déshuileur pour atteindre (pour une pluie de retour 1 an) une qualité de classe 1B avant le rejet dans le réseau public.

ARTICLE UE 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementée.

ARTICLE UE 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

I - Règle générale :

En l'absence d'indication graphique, les constructions devront s'implanter à 13 mètres au moins du fil d'eau des voies ouvertes à la circulation publique par le gestionnaire.

II - Exceptions :

Les ouvrages et installations techniques nécessaires aux concessionnaires de réseaux, les installations liées à la couverture des espaces de stationnement des vélos ainsi que les constructions liées à la réalisation ou au fonctionnement des équipements d'infrastructures ne sont pas assujettis au présent article.

ARTICLE UE 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatrices

Sauf indication contraire figurant au document graphique, les constructions devront s'implanter à une distance de 6 mètres des limites séparatives.

Ne sont pas assujetties à la règle ci-dessus les constructions de l'article n° 24 du titre I "Dispositions Générales".

ARTICLE UE 8 - Implantation des constructions par rapport aux autres sur une même unité foncière

Non réglementée.

ARTICLE UE 9 - Emprise au sol des constructions

Non réglementée.

ARTICLE UE 10 - Hauteur des constructions

I - Définition :

La hauteur des constructions est exprimée en niveau NGF par référence au plan de servitude de dégagement aéronautique.
Sont inclus dans les hauteurs limites tous les obstacles à la navigation aérienne : les antennes, garde-corps en toiture, cheminées, cages d'ascenseurs, et autres installations jugées indispensables pour le fonctionnement de l'activité et des constructions.

II - Règle :

La hauteur des constructions ne pourra pas dépasser celle du plan horizontal du P.S.A.

Nota : de nombreuses servitudes limitent la hauteur des constructions. Elles émanent des P.S.A. et P.S. radioélectriques.

ARTICLE UE 11 - Aspect extérieur des constructions

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants et du site.
Elles devront notamment tenir compte de leur perceptibilité à la fois proche et lointaine.
L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Les parkings en étage et leurs façades doivent participer de façon qualitative à la composition architecturale de la construction. Ainsi, les véhicules situés dans ces espaces de stationnement ne devront pas être visibles de la voie. Par ailleurs, les rampes devront être intégrées à la construction.
L'éclairage devra participer à la composition de l'espace et mettre en valeur, selon les besoins du projet, les volumes, les éléments d'architecture ou de végétation.

Les projets seront soumis à l'avis du responsable de l'architecture d'Aéroports de Paris (A.D.P.).

Dispositifs spécifiques :

Toutes les dispositions techniques devront être mises en œuvre pour minimiser l'impact visuel des antennes de radio téléphonie.
Les antennes individuelles et collectives de réception, les appareils techniques (exemple : les ventilations), devront être situés sur les toitures et ne pas être visibles de la voie.
Les bouches d'aération et les autres dispositifs techniques nécessaires au bon fonctionnement des immeubles devront soit participer à la composition architecturale du bâtiment, soit être masqués par des acrotères ou par d'autres éléments de façade afin de ne pas être perceptibles depuis les espaces publics.

ARTICLE UE 12 - Stationnement

L'aménagement des aires de stationnement doit être actualisé à chaque opération de construction ou de transformation de locaux. Leur nombre et leurs caractéristiques doivent être adaptés aux besoins des entreprises.

Celles-ci peuvent être réalisées soit :
- sur le fond concerné,
- sur un fond tiers moyennant accord du tiers et du gestionnaire de plate-forme,
- sur des espaces publics réalisés pour le gestionnaire de plate-forme.

I - Aménagement paysager des parkings extérieurs :

Les zones de stationnement extérieures devront obligatoirement être plantées de la façon suivante :

- Des arbres devront être plantés avec un intervalle équivalent à une largeur de quatre places de stationnement (soit une distance de 10 mètres environ).
- Des haies pourront être implantées le long des clôtures délimitant les surfaces de stationnement. Ces haies devront satisfaire aux dispositions à prendre en compte dans le cadre du péril aviaire (cf. article UE. 13).

II - Cycles :

L'aménagement de stationnement pour cycles est obligatoire.
Au-delà de 6 emplacements, des aménagements destinés à protéger les cycles de la pluie doivent être mis en place.

III - Exceptions :

Les ouvrages et installations techniques nécessaires aux concessionnaires de réseaux, ainsi que les constructions liées à la réalisation ou au fonctionnement des équipements d'infrastructure ne sont pas assujettis à la règle.

ARTICLE UE 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Obligation de planter :

Les plantations doivent participer de façon réfléchie à la constitution des espaces, qu'ils soient naturels ou urbains.

A l'exception des alignements d'arbres qui supposent une certaine homogénéité, il sera nécessaire de maintenir une diversité importante des espèces plantées tant en terme de taille, que de forme, de feuillage, de type et de période de floraison. Ainsi, il est intéressant de varier le port des espèces choisies (port fastigié, globuleux, élancé ou conique).

Les plantes à racines traçantes (telles que les peupliers, les acacias ou les robiniers) sont interdites à moins de 50 mètres des constructions, des aménagements de voiries et des différents réseaux car leur système de racines drainantes et leurs rhizomes provoquent de nombreux dégâts aux voiries (soulèvements de revêtements), aux canalisations (obstructions) et aux murs (fissures).

Les plantes susceptibles d'attirer les oiseaux sont interdites. On pourra se référer aux études du S.T.N.A.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 14 - Coefficient d'occupation du sol :

Non réglementé.

TITRE II

CHAPITRE 6 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UF

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UF a une vocation mixte d'activités, de bureaux, de services, de commerces, hôtelières et de tourisme.
La zone UF comporte quatre secteurs.

Secteur UFa

Ce secteur accueille plus particulièrement des activités tertiaires, hôtelières, de tourisme et industrielles de quelque type que ce soit, à l'exception des activités de traitement des matériaux de construction et de voirie.

Secteur UFb

Ce secteur accueillera des activités industrielles, activités mixtes, bureaux, services et enseignement, à l'exception des activités de stockage et de traitement des matériaux de construction et de voirie.

Secteur UFc

Du fait de la proximité d'un embranchement ferré, ce secteur a vocation à évoluer vers des activités mixtes d'entrepôts, de stockage, de bureaux et l'implantation d'une plate-forme de fret multimodal et de ferroutage. Les activités de stockage et de traitement des matériaux de construction et de voirie ainsi que les activités commerciales et de services sont autorisées.

Secteur UFd

Ce secteur, situé à proximité de la future gare Eole d'Emerainville Pontault-Combault, accueillera des activités à dominante commerciale et des activités tertiaires, hôtelières et de tourisme.

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

ARTICLE UF 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les constructions de toute nature sont interdites, si elles ne sont pas inscrites dans les emprises constructibles définies au document graphique.

Cependant, cette prescription ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (poste de transformation, station de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc.).

De plus, les occupations ou utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions ou installations à usage d'activités agricoles ;
- Les activités de stockage et de traitement des matériaux de construction ou de voirie, sauf dans le secteur UFc ;
- Les constructions ou installations privées à usage exclusif de stationnement automobile ;
- La construction de nouveaux établissements ou installations classés pour la protection de l'environnement, soumis au seuil haut ou au seuil bas de la directive SEVESO ;
- L'aménagement de terrain de camping et caravaning, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères dits « parcs résidentiels de loisirs » au sens de l'article R 111-30 et suivants du code l'urbanisme ;
- Le stationnement des caravanes, en dehors des aires réservées à cet effet, à l'exclusion de celui d'une caravane non habitée dans les bâtiments ou remises et sur le terrain où est implantée la résidence du propriétaire ;
- Les dépôts de véhicules susceptibles de contenir 10 unités ;
- Les dépôts de toute nature, lorsqu'ils ne sont pas liés et établis sur le site d'une activité autorisée dans la zone ;
- Les décharges ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles autorisées à l'article UF 2 ;
- Les garages automobiles, les ateliers de réparations automobiles, les stations services, ainsi que les postes de peinture et les dépôts d'hydrocarbures, à l'exception de ceux autorisés à l'article UF 2 ;
- Les locaux et ouvrages techniques, à l'exception de ceux autorisés à l'article UF 2 ;
- Les installations de chantier, à l'exception de celles autorisées à l'article UF 2 ;
- Les affouillements et exhaussements de sol, à l'exception de ceux autorisés à l'article UF 2 ;
- Les mâts et antennes de téléphonie mobile et d'autres nouvelles technologies de télécommunication, à l'exception de ceux autorisés à l'article UF 2.

ARTICLE UF 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les constructions à usage d'habitation si elles sont destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des entreprises et équipements publics ou privés ;
- Les installations classées par la loi n° 76.663 sur les installations classées pour la protection de l'environnement du 19 juillet 1976, la Loi du 13 juillet 1982, la directive n° 88/610/CEE du 24 novembre 1988, et l'ordonnance du 11 juin 2009 sous réserve d'obtention des autorisations, enregistrement ou déclarations nécessaires ;
- Les installations de chantiers nécessaires à la réalisation de la zone sont admises, à condition qu'elles soient provisoires ;

- Les locaux et ouvrages techniques qui sont utiles ou nécessaires à la vie et à l'activité de la zone et à ses environs ;

- Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone ;

- Les mâts antennes de téléphonie mobile et autres nouvelles technologies de communication sont admis à condition qu'ils soient à plus de 300 mètres des zones d'habitation. Un regroupement des installations des différents opérateurs sur une même structure serait souhaitable ;

- Les garages automobiles, les ateliers de réparations automobiles, les stations services, ainsi que les postes de peinture et les dépôts d'hydrocarbures qui leur sont liés, à condition que des dispositions particulières soient prises pour éviter le risque et la propagation des incendies.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UF 3 - Accès et Voirie

I - Accès :

Les accès directs de tous terrains sur les voies publiques riveraines sont autorisés sous réserve qu'ils soient aménagés de telle sorte que soient assurés la sécurité et le bon fonctionnement de la circulation. Les accès auront une largeur minimum de 6 mètres.

II - Voirie :

Les voies en impasse sont tolérées. Elles devront être aménagées pour permettre aux véhicules de secours et des services publics d'y avoir libre accès et d'effectuer leurs manœuvres.

ARTICLE UF 4 - Desserte par les réseaux

I - Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle, qui par sa destination implique une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

II - Assainissement eaux usées :

Le système d'assainissement est de type séparatif. Les liquides autres que les eaux de ruissellement seront rejetés dans le collecteur des eaux usées.

Les eaux résiduelles industrielles seront traitées avant rejet au collecteur public, dans le cas où l'effluent par sa nature et sa composition (pollution microbienne, acidité, toxicité, température, liquidité, matière en suspension, inflammabilité, etc.) constituerait une entrave ou un danger au bon fonctionnement des installations publiques et à l'hygiène.

Les stockages de liquide dangereux ou insalubres comporteront tout dispositif susceptible de retenir les déversements accidentels.

Tout déversement en puisard, fossés drainants, etc. est strictement interdit.

III - Eaux pluviales :

Le collecteur des eaux pluviales ne recevra aucun liquide autre que les eaux de ruissellement. Des ouvrages de décantation et de retenue seront prévus pour éviter la présence de matières ou déchets tels que sable, polystyrène, bois, substances huileuses, etc. en provenance des aires de manœuvre, de stockage, de lavage ou de stationnement.

Tout déversement en puisard, fossés drainants, etc. est strictement interdit.

Seules, les eaux tombées directement sur les espaces plantés et les toitures, pourront être absorbées sur place.

IV - Résidus industriels :

Le mode de traitement ou d'élimination des résidus industriels sera précisé au permis de construire. Les dépôts à l'air libre de résidus industriels sont interdits, sauf à titre provisoire et dans des bennes à déchets industriels.

Les bennes à résidus industriels seront cachées à la vue par un aménagement approprié qui figurera au dossier de permis de construire.

V - Ordures ménagères :

Les aires de ramassage et de stockage des ordures ménagères seront cachées à la vue par un aménagement approprié. Les spécifications fixées par le règlement sanitaire départemental, par les arrêtés communaux ou intercommunaux seront respectées.

VI - Electricité - Téléphone - Télévision - Fibre optique :

Pour toute construction ou installation nouvelle, les dessertes électriques et de télécommunications câblées devront être enfouies.

ARTICLE UF 5 - Caractéristiques des unités foncières

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UF 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées conformément aux emprises constructibles définies au document graphique.

Les marges de reculement pourront être utilisées pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs sauf au sud du secteur UFc au contact de la liaison piétonne reliant le bois de Célie au Parc Denis Le Camus où une marge de reculement de 10 mètres non constructible devra être plantée et engazonnée.

Les marges de reculement ne pourront recevoir que :

- les logements de gardien, postes de garde,
- les postes publics ou privés de transformation, de coupure et de détente gaz,
- les aires de ramassage des déchets,
- les murets et jardinières supportant le sigle et la raison sociale des sociétés,

sous condition que ces édifices soient traités en harmonie avec la clôture, les bâtiments et le paysagement.

ARTICLE UF 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Par rapport aux limites séparatives entre les lots, les constructions devront observer une marge de reculement égale ou supérieure à 6 mètres.

En cas de construction issue d'une composition d'ensemble, les marges imposées ci-dessus pourront être mesurées de façades à façades des futures constructions et non par rapport aux limites séparatives entre lots.

ARTICLE UF 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est autorisée à condition que la distance comptée horizontalement entre tout point des bâtiments en regard (obstacles de peu d'emprise tels que souches de cheminées, gaines d'ascenseurs, etc., exclus) soit au moins égale à la hauteur de façade de la construction la plus élevée en vis-à-vis direct avec un minimum de 8 mètres si l'une des façades comporte des ouvertures assurant l'éclairement de pièces d'habitation ou de travail.

Dans le cas de façades ou de parties de façades aveugles (y compris jour de souffrance), la distance entre façades en regard sera égale à la demi-hauteur de la construction la plus élevée avec un minimum de 2,50 mètres.

ARTICLE UF 9 - Emprise au sol des constructions

Le coefficient d'emprise au sol maximum autorisé par secteur est :

- Secteur UFa : 0,50
- Secteur UFb : 0,50
- Secteur UFc : 0,40
- Secteur UFd : non réglementée

Il n'est pas fixé de règle pour les commerces et services ainsi que pour les équipements publics ou privés de superstructure.

ARTICLE UF 10 - Hauteur des constructions

La hauteur des constructions ne pourra dépasser :

- Secteur UFa : 12 mètres en tout point
- Secteur UFb : 20 mètres en tout point
- Secteur UFc : 12 mètres en tout point
- Secteur UFd : 10 mètres en tout point

ARTICLE UF 11 - Aspects extérieurs des constructions

L'aspect extérieur des constructions sera soigné et tiendra compte d'une part, de leur intégration dans le parc d'activités et, d'autre part, de son environnement.

Les bâtiments situés, soit en bordure de voie, soit en bordure d'espaces boisés, devront faire l'objet d'une attention particulière dans le choix des matériaux, la coloration ainsi que dans l'aménagement des espaces extérieurs.

Les façades des extensions seront construites dans les mêmes matériaux que ceux utilisés en première tranche.

I - Principe de conception :

La construction devra être traitée en un nombre limité de matériaux et de couleurs.
La nature et les coloris des matériaux seront indiqués sur la notice descriptive et les plans du dossier de permis de construire.

Les halles de production seront de teinte mate. Elles seront de forme simple.

En général, les toitures en pente ne pourront être visibles de l'extérieur et devront donc être dissimulées par un acrotère.

Seulement dans le cas d'une architecture modulaire par l'application d'un système répétitif, les toitures en pente pourront être visibles. L'aspect des constructions et le choix des matériaux feront alors l'objet d'une recherche particulière. Le nombre des modules par corps de bâtiment sera au moins égal à 3.

Pour le secteur UFc, la présence de la végétation sous forme de plantation devra être renforcée.

II - Couverture des constructions :

L'aspect « tôle ondulée » est interdit.

III - Parements extérieurs :

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

IV - Publicité, signe ou raison sociale, enseignes :

L'indication de la raison sociale et du sigle de l'entreprise devra être conforme au règlement de publicité en vigueur.

Aucune enseigne ne pourra être accrochée au-dessus de la toiture des bâtiments.

V - Clôtures :

Les clôtures ne sont pas conseillées. Si elles sont nécessaires, elles seront alors à maille rectangulaire verticale et masquées de haies vives. Dans les opérations découpables par lots, une seule clôture sera autorisée. Leur hauteur sera de 1,20 mètre. En cas de nécessité et pour des motifs de sécurité, la hauteur des clôtures pourra atteindre 2 mètres. Elles seront dans les deux cas doublées d'une haie vive.

Elles pourront également, pour éviter les intrusions, être accompagnées d'un muret de 0,40 mètre maximum surmonté d'un grillage à maille rectangulaire ou tout dispositif évitant les intrusions dans le domaine privé. Une unité d'aspect sera demandée pour l'ensemble de la zone.

ARTICLE UF 12 - Stationnement

I - Principe :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des bureaux, commerces, services, activités et équipements publics devra être assuré en dehors des emprises des voies publiques, sauf dans le cas d'aménagements particuliers réalisés sur le domaine public en dehors de la limite de chaussée réservée à la circulation le long de ces voies sous forme de stationnement banalisé destiné aux visiteurs.

Dans le cas de parking au sol, ceux-ci devront être paysagés et distants de 1,50 mètre de toute limite séparative, sauf dans le cas où ces parkings font partie d'une opération groupée ayant fait l'objet d'une composition d'ensemble.

II - Besoins en stationnement automobile :

1) Logements nécessaires à l'activité (cf. article UF 2) :

- 1 place de voiture par logement sous forme de stationnement à l'air libre.

2) Hôtels :

- 1 place par chambre jusqu'à 50 chambres.
- 0,5 place par chambre au delà de 50 chambres.

3) Restaurants :

- 1 place pour 10 m² de salle de restauration.

4) Equipements publics ou privés de superstructure :

- 1 place pour 75 m² (SHON).

5) Activités industrielles, commerciales, de distribution, de services et d'entreposage :

- 2 places pour 5 emplois,
- 1 place pour 25 m² de bureaux (SHON),
- 1 place pour 50 m² d'atelier (SHON),
- 1 place pour 100 m² d'entrepôt, distribution (SHON).

Cette prescription ne prend pas en compte les besoins nécessaires aux véhicules des visiteurs et aux véhicules utilitaires.

Pour les activités recevant du public, il sera demandé au minimum : 1 place pour 75 m² (SHON).

6) Commerces, services :

- 5 places pour 100 m² de surface de vente.

7) Autres cas :

Les constructions ou parties de constructions dont la destination ne correspond à aucune des utilisations ou occupations du sol indiquées ci-dessus devront justifier d'un nombre de place de stationnement correspondant au nombre d'emplois et de visiteurs sur l'unité foncière. Une note justifiant le nombre de place de stationnement devra être jointe au permis de construire.

III - Localisation du stationnement :

La localisation des places de stationnement devra respecter les règles suivantes :

1) Véhicules automobiles utilitaires :

Ces parkings ne pourront être implantés dans les marges de reculement situées en bordure des voies. Ils seront localisés soit latéralement, soit à l'arrière des bâtiments.

2) Véhicules automobiles des visiteurs et du personnel :

Les parcs de stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs pourront être implantés dans les marges de reculement paysager (Cf. article UF 6).

IV - Extension :

L'extension des aires de stationnement ne pourra se faire aux dépens de la surface paysagée minimale. La construction de parkings souterrains sera obligatoire, si le nombre de stationnement au sol n'est pas suffisant.

V - Cycles :

A l'intérieur des constructions à usage d'habitation collective, il devra être prévu des locaux aménagés facilement accessibles pour le stationnement des cycles. La surface de ce local devra répondre aux besoins engendrés par l'opération sans toutefois être inférieure à 6 m².

ARTICLE UF 13 - Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Les parties non construites qui ne sont pas nécessaires aux voies de circulation ni aux aires de stationnement, de manœuvre ou de stockage, devront être plantées et engazonnées.

L'espace effectivement planté et engazonné devra couvrir l'ensemble des espaces non utilisés pour les constructions ou les installations nécessaires au fonctionnement de l'entreprise et représentera au minimum 20 % de la surface de l'unité foncière pour les secteurs UFa , UFb et UFd.

L'espace effectivement planté et engazonné devra couvrir l'ensemble des espaces non utilisés pour les constructions ou les installations nécessaires au fonctionnement de l'entreprise et représentera au minimum 30 % de la surface de l'unité foncière pour le secteur UFc.

Il sera prévu au minimum un arbre de haute tige pour 50 m² d'espaces verts. Les arbres pourront être regroupés en bosquets.

De plus, les aires de stationnement au sol devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places ou tous les 100 m².

Les aires de stockage seront masquées à la vue et traitées en continuité et en harmonie avec l'architecture du bâtiment et le paysagement extérieur. Le stockage se fera soit dans des annexes, couvertes ou non, intégré au volume général du bâtiment, soit dans des aires entourées de merlons plantés.

Les plantations devront être remplacées en cas de destruction pour quelque cause que ce soit.

La localisation et la nature des plantations devront apparaître sur le plan masse figurant au permis de construire.

Les dépôts à l'air libre de résidus industriels sont interdits sauf à titre provisoire et dans les bennes à déchets industriels, soustraits à la vue par un aménagement approprié figurant au dossier de permis de construire.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UF 14 - Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de C.O.S.

TITRE II

CHAPITRE 7 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UG

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone, en liaison avec le village d'Emerainville, doit être traitée comme une zone de transition et accueillera une urbanisation à dominante de logements, services et d'équipements publics ou d'intérêts collectifs.

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

ARTICLE UG 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les constructions de toute nature sont interdites, si elles ne sont pas inscrites dans les emprises constructibles définies au document graphique.
Cependant, cette prescription ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (poste de transformation, station de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc..).

De plus, les occupations ou utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions ou installations à usage d'activité agricole ;
- Les constructions ou installations privées à usage exclusif de stationnement automobile ;
- L'aménagement de terrains de camping et caravaning, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères dits « parcs résidentiels de loisirs » au sens de l'article R 111-30 et suivants du code l'urbanisme ;
- Le stationnement des caravanes, en dehors des aires réservées à cet effet, à l'exclusion de celui d'une caravane non habitée dans les bâtiments ou remises et sur le terrain où est implantée la résidence du propriétaire ;
- Les dépôts de véhicules susceptibles de contenir 10 unités ;
- Les dépôts de toute nature, lorsqu'ils ne sont pas liés et établis sur le site d'une activité autorisée dans la zone ;
- Les décharges ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les constructions à usage d'activités, de bureaux et de commerces ;
- Les garages automobiles, les ateliers de réparations automobiles, les stations services, ainsi que les postes de peinture et les dépôts d'hydrocarbures ;

- Les locaux et ouvrages techniques, à l'exception de ceux autorisés à l'article UG 2 ;
- Les installations de chantier, à l'exception de celles autorisées à l'article UG 2 ;
- Les affouillements et exhaussements de sol, à l'exception de ceux autorisés à l'article UG 2 ;
- Les mâts et antennes de téléphonie mobile et d'autres nouvelles technologies de télécommunication, à l'exception de ceux autorisés à l'article UG 2 ;
- La fermeture des loggias et balcons.

ARTICLE UG 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les installations de chantiers nécessaires à la réalisation de la zone sont admises, à condition qu'elles soient provisoires ;
- Les locaux annexes, bureaux, réfectoires et ouvrages techniques qui sont utiles ou nécessaires à la vie et à l'activité de la zone et à ses environs ;
- Les affouillements et exhaussement du sol s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone ;
- Les locaux destinés aux professions libérales s'ils ne dépassent pas 150 m² par types d'activités ;
- Les mâts et antennes de téléphonie mobile et autres nouvelles technologies de communication sont admis à condition qu'ils soient à plus de 300 mètres des zones d'habitation. Un regroupement des installations des différents opérateurs sur une même structure serait souhaitable ;
- Les installations classées au titre de l'environnement déclarées et enregistrées à condition que soient prises les dispositions nécessaires pour limiter leurs nuisances.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UG 3 - Accès et Voirie

I - Accès :

Les accès directs de tous terrains sur les voies publiques riveraines sont autorisés sous réserve qu'ils soient aménagés de telle sorte que soient assurés la sécurité et le bon fonctionnement de la circulation. Les accès auront une largeur minimum de 6 mètres.

II - Voirie :

Les voies en impasse sont tolérées. Elles devront être aménagées pour permettre aux véhicules de secours et des services publics d'y avoir libre accès et d'effectuer leurs manœuvres. Le stationnement sera interdit sur toute la longueur de la voirie publique.

ARTICLE UG 4 - Desserte par les réseaux

I - Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle, qui par sa destination implique une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

II - Assainissement eaux usées :

Le système d'assainissement est de type séparatif. Les liquides autres que les eaux de ruissellement seront rejetés dans le collecteur des eaux usées.

Tout déversement en puisard, fossés drainants, etc. est strictement interdit.

III - Eaux pluviales :

Le collecteur des eaux pluviales ne recevra aucun liquide autre que les eaux de ruissellement. Des ouvrages de décantation et de retenue seront prévus pour éviter la présence de matières ou déchets tels que sable, polystyrène, bois, substances huileuses, etc.
Tout déversement en puisard, fossés drainants, etc. est strictement interdit.

Seules, les eaux tombées directement sur les espaces plantés et les toitures, pourront être absorbées sur place.

IV - Ordures ménagères :

Les aires de ramassage et de stockage des ordures ménagères seront cachées à la vue par un aménagement approprié. Les spécifications fixées par le règlement sanitaire départemental, par les arrêtés communaux ou intercommunaux seront respectées.

V - Electricité - Téléphone - Télévision - Fibre optique :

Pour toute construction ou installation nouvelle, les dessertes électriques et de télécommunications câblées devront être enfouies.

ARTICLE UG 5 - Caractéristiques des unités foncières

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UG 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées conformément aux emprises constructibles définies au document graphique.

Les marges de reculement ne pourront recevoir que les postes publics ou privés de transformation, de coupure et de détente gaz, les aires de ramassage des déchets et les murets d' entrée, sous conditions que ces édifices soient traités en harmonie avec la clôture, les bâtiments et le paysagement.

En bordure des autres voies publiques figurées ou non aux documents graphiques, les constructions pourront être implantées à l'alignement.

Dans tous les cas, les constructions situées de part et d'autre d'une voie ou d'un cheminement piétons seront implantées de manière que les baies éclairant les pièces et locaux principaux d'habitation ou de travail ne soient masquées par aucune partie d'un immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vu sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Par ailleurs, si l'une des façades comporte des ouvertures assurant l'éclairement de pièces et locaux d'habitation ou de travail et que l'une au moins de ces baies est masquée par une partie de la façade en vis-à-vis, la distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment en regard ne sera pas inférieure à 8 mètres.

Enfin, si les deux façades en vis-à-vis sont aveugles, cette distance minimum est ramenée à 2,50 mètres.

A l'intersection de deux voies et afin d'assurer une bonne visibilité, les constructions et les clôtures devront respecter un pan coupé perpendiculaire à la bissectrice de l'angle formé par les alignements des deux voies et dont les côtés ne seront pas inférieurs à 3 mètres.

ARTICLE UG 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Par rapport aux limites séparatives entre les lots, les constructions devront observer une marge de reculement égale ou supérieure à 6 mètres.

En cas de construction issue d'une composition d'ensemble, les marges imposées ci-dessus pourront être mesurées de façades à façades des futures constructions et non par rapport aux limites séparatives entre lots.

ARTICLE UG 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est autorisée à condition que la distance comptée horizontalement entre tout point des bâtiments en regard (obstacles de peu d'emprise tels que souches de cheminées, gaines d'ascenseurs, etc., exclus) soit au moins égale à la hauteur de façade de la construction la plus élevée en vis-à-vis direct avec un minimum de 8 mètres si l'une des façades comporte des ouvertures assurant l'éclairement de pièces d'habitation ou de travail.

Dans le cas de façades ou de parties de façades aveugles, la distance entre façades en regard sera égale à la demi-hauteur de la construction la plus élevée avec un minimum de 2,50 mètres.

ARTICLE UG 9 - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60 % de la superficie totale de l'unité foncière.

Cas particuliers : ne sont pas assujettis aux règles ci-dessus les constructions de l'article n° 24 du titre I "Dispositions Générales".

ARTICLE UG 10 - Hauteur des constructions

La hauteur des constructions ne pourra dépasser 12 mètres à l'égout du toit.

ARTICLE UG 11 - Aspects extérieurs des constructions

I - Composition des plans masse :

L'aspect esthétique des constructions et de leurs annexes sera étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage.

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

Chaque ensemble de constructions fera l'objet d'une composition générale (volumes, matériaux, coloration, plantation, etc).

II - Clôtures :

L'espace public traité sur le thème du verger, devra être intégré au mieux dans les opérations de logements, en s'intégrant aux espaces verts de celles-ci.

Seules sont autorisées les clôtures entourant les jardins privatifs des logements individuels ou rez-de-chaussée d'immeuble ou celles indispensables au fonctionnement des équipements publics. Dans ce cas, elles seront constituées par une haie végétale adossée à un grillage à maille rectangulaire posé sur un piquet métallique qui sera masqué depuis l'espace public ou depuis la limite séparative.

Elles sont interdites pour les équipements privés et les commerces.
La hauteur de la clôture ne pourra pas dépasser 1,20 mètre. La hauteur des clôtures pourra être portée à 2 mètres pour résoudre des problèmes de sécurité avérés.

ARTICLE UG 12 - Stationnement

I - Principe :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des logements, services et équipements publics ou privés, devra être assuré en dehors des emprises des voies publiques, sauf dans le cas d'aménagements particuliers réalisés sur le domaine public en dehors de la limite de chaussée réservée à la circulation le long de ces voies sous forme de stationnement banalisé destiné aux visiteurs.

II - Besoins en stationnement automobile :

1) Logements individuels :

- 1 place de voiture par logement sous forme de garage couvert,
- 1 place de voiture par logement sous forme de stationnement à l'air libre,
- 0,1 place par logement destinée aux visiteurs sous forme de stationnement à l'air libre pouvant être banalisée le long de la voirie.

2) Logements collectifs :

- 1 place de voiture par logement sous forme de garage couvert,
- 0,5 place de voiture destinée aux visiteurs sous forme de stationnement à l'air libre pouvant être banalisée le long de la voirie.

Il ne sera exigé qu'une place de stationnement à l'air libre par studio.

Pour les logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat (article L123.2.1 modifié par l'article 46 de la Loi d'orientation du 29 juillet 1998, loi relative à la lutte contre les exclusions n° 98-657), il sera demandé une place de stationnement par logement.

3) Résidences pour jeunes, étudiants et travailleurs : 1 place pour 3 chambres.

4) Résidences pour personnes âgées : 1 place pour 3 chambres ou 3 appartements.

5) Hôtels :

- 1 place par chambre jusqu'à 50 chambres.
- 0,5 place par chambre au delà de 50 chambres.

6) Restaurants : 1 place pour 10 m² de salle de restauration.

7) Equipements publics de superstructure : 1 place pour 75 m² (SHON).

III - Extension :

L'extension des aires de stationnement ne pourra se faire aux dépens de la surface paysagée minimale. La construction de parkings souterrains sera obligatoire, si le nombre de stationnement au sol n'est pas suffisant.

IV - Cycles :

A l'intérieur des constructions à usage d'habitation collective, il devra être prévu des locaux aménagés facilement accessibles pour le stationnement des cycles. La surface de ce local devra répondre aux besoins engendrés par l'opération sans toutefois être inférieure à 6 m².

ARTICLE UG 13 - Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Les aires de stationnement banalisées et celles à l'air libre seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements ou tous les 100 m².

De plus, tous les espaces non construits, autres que ceux affectés aux voies et parkings, seront traités en jardins plantés à raison d'un arbre pour 100 m².

Les arbres dans les espaces non construits et des aires de stationnement pourront être regroupés afin de créer un élément important qui participe à la conception paysagère de l'ensemble (alignement, espace tampon, effet de bocage, etc.).

Dans chacun des secteurs, la superficie des espaces verts devra représenter au minimum 20% de la superficie de terrains affectés à la construction de logements.

Les espaces paysagers des secteurs seront conçus de telle sorte qu'ils constituent un prolongement naturel des espaces verts publics et notamment au contact de l'espace public traité sur le thème du verger.

Les éléments de mobilier urbain, notamment bancs, signalisation, éclairage public, seront traités dans le même esprit que ceux des espaces publics.

Pour les logements, les aires de jeux seront localisées de préférence dans les espaces extérieurs plantés et comporteront des installations pour les petits enfants (mobilier de jeux).

Dans le cas de parkings construits en sous-sol, la dalle supérieure du parking pourra recevoir ces aires de jeux. Les aménagements devront comprendre des garde-corps et des plantations d'arbustes.

Les espaces verts des opérations privées seront aménagés en jardin.

Toute suppression, enlèvement et abattage d'arbres le long des voies publiques ou privées sont interdits.

Tout arbre abattu pour les besoins impératifs des travaux d'aménagement sera remplacé.

SECTION III- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UG 14 - Coefficient d'occupation du sol

Le C.O.S. est de 0,7.

Pour l'application du C.O.S. sont prises en compte les modalités d'application de l'article L 123.1.11 du Code de l'Urbanisme.

TITRE III

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AU

CARACTÈRE DE LA ZONE

Cette zone correspond aux terrains de la plate-forme aéroportuaire susceptibles d'être libérés suite à l'abandon programmé par Aéroports de Paris du projet de doublet de pistes Nord - Est / Sud - Ouest de l'Aéroport de Lognes - Emerainville.

Les constructions y seront autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble conformément à l'article R 123-6 alinéa 2 du Code de l'Urbanisme.

La zone est soumise aux obligations du Plan d'Exposition au Bruit de l'Aérodrome de Lognes - Emerainville.

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

ARTICLE AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles autorisées à l'article AU 2 ;
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement de caravanes ;
- Les carrières à ciel ouvert ;
- Les décharges à ciel ouvert.

ARTICLE AU 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisées sous conditions :

- les constructions à usage d'activités mixtes, bureaux, services et enseignement, à l'exception des activités de stockage et de traitement des matériaux de construction et de voirie,

- les constructions à usage d'habitation si elles sont destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des entreprises et équipements publics ou privés.

Rappels relatifs aux protections, risques et nuisances :

Isolement acoustique des constructions situées aux abords du tracé des infrastructures de transports terrestres :

La construction des bâtiments situés dans les secteurs affectés par le bruit des infrastructures de transports terrestres doit répondre aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Isolement acoustique des constructions au voisinage des aérodromes :
(P.E.B. de l'aérodrome de Lognes - Emerainville)

La construction des bâtiments est soumise à l'application des articles L 147-5 et L 147-6 du code de l'urbanisme relatifs aux zones de bruit des aérodromes.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 3 - Accès et voiries

I - Voirie et dépendances :

Toute construction doit être desservie par une voie ouverte à la circulation en état de viabilité et dont les caractéristiques correspondent à sa destination.
Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent permettre l'approche et le retournement des véhicules de lutte contre l'incendie.
Les espaces nécessaires aux manœuvres et au stationnement des véhicules destinés au fonctionnement des constructions doivent être ménagés sur le fonds concerné.

II - Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin.
Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
La disposition des accès et de leurs abords doivent être dégagée de façon à assurer la sécurité des usagers.

ARTICLE AU 4 - Desserte par les réseaux

I - Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle, qui par sa destination implique une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

II - Assainissement eaux usées :

Le système d'assainissement est de type séparatif. Les liquides autres que les eaux de ruissellement seront rejetés dans le collecteur des eaux usées.

Les eaux résiduelles industrielles seront traitées avant rejet au collecteur public, dans le cas où l'effluent par sa nature et sa composition (pollution microbienne, acidité, toxicité, température, liquidité, matière en suspension, inflammabilité, etc.) constituerait une entrave ou un danger au bon fonctionnement des installations publiques et à l'hygiène.

Les stockages de liquide dangereux ou insalubres comporteront tout dispositif susceptible de retenir les déversements accidentels.

Tout déversement en puisard, fossés drainants, etc. est strictement interdit.

III - Eaux pluviales :

Le collecteur des eaux pluviales ne recevra aucun liquide autre que les eaux de ruissellement. Des ouvrages de décantation et de retenue seront prévus pour éviter la présence de matières ou déchets tels que sable, polystyrène, bois, substances huileuses, etc. en provenance des aires de manœuvre, de stockage, de lavage ou de stationnement.

Tout déversement en puisard, fossés drainants, etc. est strictement interdit.

Seules, les eaux tombées directement sur les espaces plantés et les toitures, pourront être absorbées sur place.

IV - Résidus industriels :

Le mode de traitement ou d'élimination des résidus industriels sera précisé au permis de construire. Les dépôts à l'air libre de résidus industriels sont interdits, sauf à titre provisoire et dans des bennes à déchets industriels.

Les bennes à résidus industriels seront cachées à la vue par un aménagement approprié qui figurera au dossier de permis de construire.

V - Ordures ménagères :

Les aires de ramassage et de stockage des ordures ménagères seront cachées à la vue par un aménagement approprié. Les spécifications fixées par le règlement sanitaire départemental, par les arrêtés communaux ou intercommunaux seront respectées.

VI - Electricité - Téléphone - Télévision - Fibre optique :

Pour toute construction ou installation nouvelle, les dessertes électriques et de télécommunications câblées devront être enfouies.

ARTICLE AU 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementée.

ARTICLE AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

I - Règle générale :

En l'absence d'indication graphique, les constructions devront s'implanter à 6 mètres au moins du fil d'eau des voies ouvertes à la circulation publique.

II - Exceptions :

Les ouvrages et installations techniques nécessaires aux concessionnaires de réseaux, les installations liées à la couverture des espaces de stationnement des vélos ainsi que les constructions liées à la réalisation ou au fonctionnement des équipements d'infrastructures ne sont pas assujettis au présent article.

ARTICLE AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En l'absence d'indication graphique, les constructions devront s'implanter à 10 mètres des limites séparatives.

ARTICLE AU 8 - Implantation des constructions par rapport aux autres sur une même unité foncière

Non réglementée.

ARTICLE AU 9 - Emprise au sol des constructions

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

ARTICLE AU 10 - Hauteur des constructions

I - Servitudes Aéronautiques :

La hauteur des constructions devra respecter les servitudes fixées par les services de la Navigation aérienne (D.G.A.C.).

Sont inclus dans les hauteurs limite les obstacles à la navigation aérienne de toute nature : antennes, garde-corps en toitures, cheminées, cages d'ascenseurs, pylônes et autres installations jugées indispensables pour le fonctionnement de l'activité et des constructions.

Nota : la hauteur des constructions est exprimée en niveau NGF par référence au P.S.A. (Plan des Servitudes Aéronautiques de dégagement) de l'aérodrome.

II - Hauteur maximale :

Outre les règles rappelées ci-dessus, la hauteur maximale des bâtiments ne pourra pas dépasser 15 mètres.

ARTICLE AU 11 - Aspect extérieur des constructions

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants et du site.

Elles devront notamment tenir compte de leur perceptibilité à la fois proche et lointaine.

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

Les parkings en étage et leurs façades doivent participer de façon qualitative à la composition architecturale de la construction. Ainsi, les véhicules situés dans ces espaces de stationnement ne devront pas être visibles de la voie. Par ailleurs, les rampes devront être intégrées à la construction.

L'éclairage devra participer à la composition de l'espace et mettre en valeur, selon les besoins du projet, les volumes, les éléments d'architecture ou de végétation.

Dispositifs spécifiques :

Toutes les dispositions techniques devront être mises en œuvre pour minimiser l'impact visuel des antennes de radio téléphonie.

Les antennes individuelles et collectives de réception, les appareils techniques (exemple : les ventilations), devront être situés sur les toitures et ne pas être visibles de la voie.

Les bouches d'aération et les autres dispositifs techniques nécessaires au bon fonctionnement des immeubles devront soit participer à la composition architecturale du bâtiment, soit être masquées par des acrotères ou par d'autres éléments de façade afin de ne pas être perceptibles depuis les espaces publics.

ARTICLE AU 12 - Stationnement

L'aménagement des aires de stationnement doit être actualisé à chaque opération de construction ou de transformation de locaux. Leur nombre et leurs caractéristiques doivent être adaptés aux besoins des entreprises. Celles-ci doivent être réalisées sur le fond concerné.

I - Aménagement paysager des parkings extérieurs :

Les zones de stationnement extérieures devront obligatoirement être plantées de la façon suivante :

- Des arbres devront être plantés avec un intervalle équivalent à une largeur de quatre places de stationnement (soit une distance de 10 mètres environ).

- Des haies pourront être implantées le long des clôtures délimitant les surfaces de stationnement. Ces haies devront satisfaire aux dispositions à prendre en compte dans le cadre du péril aviaire (Cf. article AU 13).

II - Cycles :

L'aménagement de stationnement pour cycles est obligatoire. Au-delà de 6 emplacements, des aménagements destinés à protéger les cycles de la pluie doivent être mis en place.

III - Exceptions :

Les ouvrages et installations techniques nécessaires aux concessionnaires de réseaux, ainsi que les constructions liées à la réalisation ou au fonctionnement des équipements d'infrastructure ne sont pas assujettis à la règle.

ARTICLE AU 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les espaces résiduels non construits ou non aménagés devront être paysagés. Les plantations doivent participer de façon réfléchie à la constitution des espaces, qu'ils soient naturels ou urbains.

L'espace effectivement planté et engazonné devra couvrir l'ensemble des espaces non utilisés pour les constructions ou les installations nécessaires au fonctionnement de l'entreprise et représentera au minimum 20 % de la surface de l'unité foncière.

A l'exception des alignements d'arbres qui supposent une certaine homogénéité, il sera nécessaire de maintenir une diversité importante des espèces plantées tant en terme de taille, que de forme, de feuillage, de type et de période de floraison. Ainsi, il est intéressant de varier le port des espèces choisies.

Les plantes à racines traçantes (telles que les peupliers, les acacias ou les robiniers) sont interdites à moins de 50 mètres des constructions, des aménagements de voiries et des différents réseaux.

Les essences d'arbres et de plantes de nature à attirer les oiseaux sont interdites, et notamment :

Plantes ornementales (liste non exhaustive, établie en lien avec le Service Technique de l'Aviation Civile (S.T.A.C.) :

· les épines-vinettes (berberis de toutes espèces),
· les mahonia (mahonia aquifolium etc...),
· les vignes sauvages (vitis, ampelopsis, etc...),
· le houx (ilex acquifolium),

· les rosacées à baies ou fruits de façon générale notamment :

· les ronces et framboisiers (rubus de toutes espèces),
· les merisiers (prunus avium),
· les pruniers (prunus divers),
· le prunelier (prunus spinosa),
· les sorbiers (sorbus avium et autres),
· les alisiers (aria terminalis et autres),
· les aubépines (crataegus oxycantha, cococcinea, etc...),

· les pyracantha (cratelgus pyracantha divers),
· les lauriers (cerasus),
· les cotoneasters (cotoneaster angustifolia, C. vulgaris pannosa, etc...),
· les lierres (hedera helix, etc...),
· les sureaux (sambucus nigra, etc...),
· les arbousiers (arbutus unedo A et C),
· l'if (taxus baccata),
· les genévriers (juniperus communis, etc...).

Il convient de supprimer le gui (viscum album) sur les arbres parasités.

Arbres (liste non exhaustive) :

- les saules (salix sp.),
- le robinier (pseudacacia),
- le sophora japonica.

Il convient d'éviter les plantations trop denses (maxima : 600 à 800 tiges/ha).

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 14 - Coefficient d'occupation du sol :

Non réglementé.

TITRE IV

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N

CARACTÈRE DE LA ZONE

Cette zone correspond aux espaces verts de la commune qu'il convient de protéger en raison de la qualité de leur site et de leur intérêt esthétique et écologique.

Cette zone comprend :

- Un secteur Na, boisé, où des aménagements paysagers peuvent être réalisés dans les secteurs qui ne relèvent pas du régime des Espaces Boisés Classés.

- Un secteur Nb, destiné à la réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif (notamment de sports ou de loisirs).

- Un secteur Nc, correspondant aux parcs communaux, où des aménagements légers peuvent être réalisés et aux jardins familiaux.

- Un secteur Nd, destiné aux constructions et installations liées aux activités du cimetière.

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

ARTICLE N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les constructions et utilisations du sol de toute nature autres que celles prévues à l'Article N 2.

ARTICLE N 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sur l'ensemble de la zone N :

Les constructions et installations nécessaires à la mise en œuvre du développement durable, à condition qu'elles s'intègrent de manière satisfaisante au paysage naturel et urbain.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, notamment les locaux techniques (type EDF-GDF, Télécom, SNCF, RFF...) et les locaux poubelles à condition qu'elles s'intègrent de manière satisfaisante au paysage naturel et urbain.

En Na :

Les aménagements liés à un parc (tels que, mouvements de terre, emmarchement, jeux d'eau, rocailles...), aux habitations directement liés à la direction et la gestion, et au stationnement du public à condition d'être compatibles avec la protection de la nature, des sites et paysages et sous réserve d'être subordonnés à des mesures spéciales d'aménagement d'exploitation.

En Nb et Nc :

- Les constructions d'équipements publics ou d'intérêt collectif (notamment de sports et de loisirs) à condition qu'elles s'intègrent de manière satisfaisante au paysage urbain et naturel, ainsi qu'à l'environnement.

- Les installations soumises à enregistrement ou à déclaration, à condition que soient prises les dispositions pour en limiter les nuisances.

En Nd :

Les constructions et installations nécessaires aux activités du cimetière à condition qu'elles s'intègrent de manière satisfaisante au paysage urbain et naturel, ainsi qu'à l'environnement.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 - Accès et voirie

I - Accès :

Les accès doivent satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

II - Voirie :

La création de voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

- Si elles sont destinées à être ultérieurement incluses dans la voirie publique :

- largeur minimale de chaussée :	6 mètres
- largeur minimale de plate-forme :	7 mètres

- Des adaptations pourront être accordées afin d'éviter l'abattage des arbres.

- Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

- En l'absence d'aménagement adapté, l'ouverture d'une voie à la circulation automobile peut être refusée lorsque son raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation.

- Les voies en impasse desservant plusieurs unités foncières doivent être aménagées pour permettre un demi-tour.

ARTICLE N 4 - Desserte par les réseaux

I. Eau :

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

II. Assainissement :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau séparatif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

L'évacuation dans le réseau pluvial, des eaux et matières usées, même traitées, est interdite.

III. Électricité - Téléphone - Télévision - Fibre optique :

Pour toutes les voies nouvelles, les réseaux d'électricité, de téléphone, de télévision et de fibre optique doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE N 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementée.

ARTICLE N 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

I - Toutes zones :

- les constructions seront implantées en recul minimal de 10 mètres par rapport à l'alignement.

Le présent article n'est pas applicable aux services publics notamment aux bâtiments et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

II - En bordure de la R N. 104 :

- les constructions seront implantées en recul minimal de 25 mètres par rapport à l'alignement.

ARTICLE N 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatrices

En l'absence d'indications particulières fixées aux documents graphiques, les constructions doivent être implantées en recul minimal de 8 mètres par rapport aux limites séparatrices.

Le présent article n'est pas applicable aux services publics notamment aux bâtiments et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

ARTICLE N 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions non contiguës doivent être implantées les unes par rapport aux autres, à une distance minimale de 8 mètres.

Cas particuliers : ne sont pas assujetties aux règles ci-dessus les constructions de l'article n° 24 du titre I "Dispositions Générales".

ARTICLE N 9 - Emprise au sol des constructions

Non réglementée.

ARTICLE N 10 - Hauteur maximale des constructions

Non réglementée.

ARTICLE N 11 - Aspect extérieur des constructions

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage.

ARTICLE N 12 - Stationnement

En fonction de la nature des constructions et de leur usage, les besoins de places de stationnement seront fixés au cas par cas, en accord avec le service instructeur de la demande d'autorisation individuelle.

ARTICLE N 13 - Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Les terrains indiqués aux documents graphiques par le tramage Espaces Boisés Classés, correspondent à des espaces boisés qu'il convient de conserver, de protéger ou de créer, en application des dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par les articles L 311-1 et suivants, L 312-1 et suivants du Code Forestier.

Sauf application des dispositions de l'article L 130-2 du Code de l'Urbanisme, ces terrains sont inconstructibles à l'exception des bâtiments strictement nécessaires à l'exploitation des bois soumis au régime forestier.

Les aires de stationnement de surface doivent comporter un aménagement composé d'écrans végétaux à feuilles persistantes et d'arbres de haute tige, à raison d'une unité au moins par tranche de 50 m² d'aire de stationnement.

La marge de recul de l'article N 6 sera aménagée en jardin d'agrément planté.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 - Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

ANNEXE

DU RÈGLEMENT DU P.L.U.

DÉFINITIONS ET RECOMMANDATIONS

AFFOUILLEMENT DE SOL

Creusement de terrain par extraction de terre.

En application des dispositions du Code de l'Urbanisme, les affouillements doivent faire l'objet d'une autorisation de la Commune, (au titre des Installations et Travaux Divers), si leur superficie est supérieure à 100 m² et si leur profondeur est égale ou supérieure à 2 mètres.

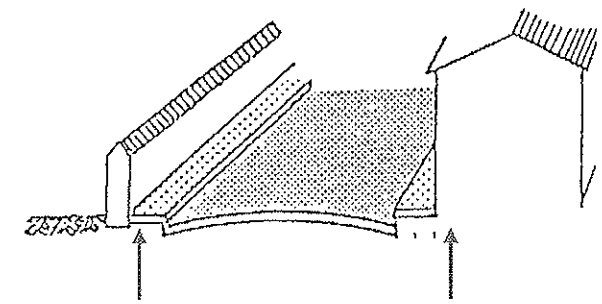
ALIGNEMENT

L'alignement d'une voie ou d'une place, constitue la limite entre le domaine public (trottoir, chaussée, place etc.) et la propriété privée.

Il s'agit assez généralement du nu extérieur de la clôture de la propriété privée par rapport à l'espace public, ou du nu extérieur du mur de la construction privée en limite d'un espace public.

Les termes « construire à l'alignement » ou « s'implanter à l'alignement » signifient que la limite de la propriété privée est en contact (ou en contiguïté) avec la limite de l'espace public.

Lorsqu'il existe un plan d'alignement, ou si le P.L.U. prévoit l'élargissement d'une voie, l'alignement constitue la distance entre le domaine public et la clôture ou la construction autorisée de la parcelle privée.



Alignement au mur extérieur du mur de clôture *Alignement au mur extérieur de la construction*

ANNEXES

La notion de bâtiment « annexe » est fixée par différence avec l'usage de la destination principale de la construction.

Ainsi : pour un terrain à usage d'habitation, la construction abritant le logement sera désignée « bâtiment principal » mais les bâtiments de garages, hangars, abris de jardin, abris bûchers, locaux techniques de piscine etc. - qu'ils soient ou non attachés à la construction du logement - seront désignés « bâtiments annexes » car ils ne sont pas destinés à l'usage principal d'habitation.

ANTENNES

Les antennes devront être implantées de la manière la plus discrète.

Chaque fois qu'il le sera possible, et à caractéristiques égales en matière de réceptivité technique hertzienne ou par satellite, elles devront être implantées de la façon la moins visible des espaces publics.

Les antennes collectives seront systématiquement réduites en nombre.

Le cas échéant, l'installation d'antennes collectives en comble ou en terrasse non visible pour le piéton de l'espace public, pourra être demandée.

COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

Il s'agit du rapport entre la Superficie de plancher mesurée en m² Hors œuvre Nette (- SHON - définie ci-après) et la superficie totale du terrain constructible (unité foncière).

Le COS figurant sur la cartographie du P.L.U permet de calculer la superficie SHON maximale constructible.

Ainsi par exemple, un COS de 0,25 appliqué à une unité foncière (ou parcelle constructible) de 600 m², autorise une constructibilité maximale de 150 m² SHON.

C.O.S. RÉSIDUEL

Il s'agit du C.O.S. restant disponible sur une unité foncière (ou parcelle constructible) déjà bâtie.

Exemple : sur un terrain de 1 000 m² disposant d'un C.O.S. de 0,20, sont autorisés 200 m² de planchers en SHON.

Si sur ce même terrain, il existe déjà une construction de 150 m² de superficie de plancher SHON, il ne peut plus être réalisé que 50 m² SHON ; le C.O.S. résiduel est donc de 50 m² SHON / 1000 m² de terrain = 0,05.

Pour chaque zone, il peut être fait application sur les unités foncières de plusieurs C.O.S. dits « spécialisés » applicables aux constructions autorisées dans la zone concernée :

Exemple : Parcelle de 600 m² de terrain

C.O.S activité applicable = 0,20
C.O.S habitat applicable = 0,60
C.O.S global applicable = 0,80

Sur cette parcelle, il sera possible de construire :

- 360 m² d'habitat éventuellement complétés de 120 m² d'activités. Total planchers en SHON, par application du C.O.S global (Habitat + Activités) = 480 m².

COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S)

Pour une unité foncière (ou une parcelle constructible), le C.E.S. mesure le rapport entre la superficie totale de l'emprise des bâtiments et la superficie de la parcelle.

La superficie de l'emprise totale d'un bâtiment est mesurée par sa projection au sol orthonormée, donc les débords de toiture et balcons inclus.

EMPLACEMENT RÉSERVÉ

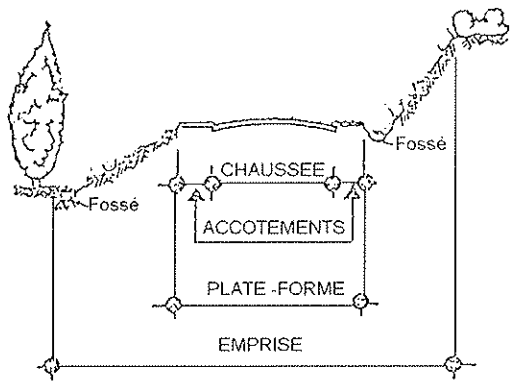
Terrain désigné par le P.L.U. comme devant faire l'objet dans l'avenir, d'une acquisition par la collectivité publique, dans le but d'y implanter un équipement public ou d'intérêt général (hôpital, école, voie, etc.).

Le terrain devient de ce fait inconstructible pour toute autre opération.

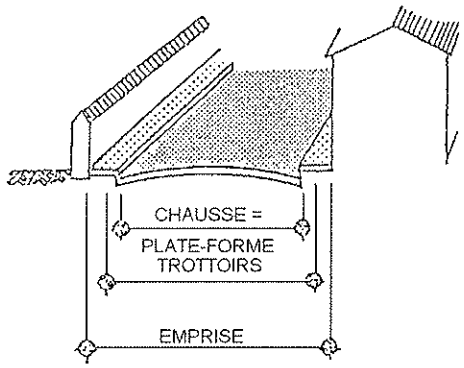
Les emplacements réservés sont repérés avec un numéro sur la cartographie du zonage et listés sur un tableau en annexe du P.L.U.

EMPRISE ET PLATE-FORME D'UNE VOIE

L'emprise d'une voie publique est délimitée par les alignements qui la bordent (c'est à dire les limites avec les propriétés privées riveraines). Elle se compose de la plate-forme (constituée de la chaussée utilisée pour la circulation et le stationnement des véhicules automobiles) et de ses annexes en contiguïté (accotements, trottoirs, fossés, talus...).



MILIEU RURAL



MILIEU URBAIN

ESPACE BOISÉ CLASSÉ (E.B.C)

Le P.L.U. peut désigner des Espaces Boisés dits Classés au sens du Code de l'Urbanisme, Art. L. 301-1.

Il s'agit de bois, forêts, parcs, prairies, pelouses etc., boisés ou en cours de boisement, à conserver, à protéger ou à créer.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol (constructions, lotissements, dépôts, campings, etc.).

Toute coupe, élagage ou abattage d'arbre est subordonné à une autorisation préalable des services de l'État (D.D.A.F.).

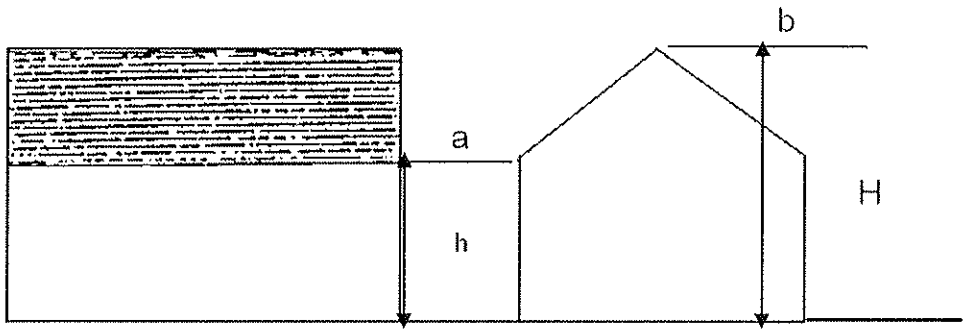
EXHAUSSEMENT DE SOL

Remblaiement de terrain conduisant à augmenter sa hauteur. L'exhaussement doit faire l'objet d'une autorisation par la Commune (au titre des Installations et Travaux Divers) si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa hauteur excède 2 mètres.

HAUTEUR

1. Sur terrain plat :

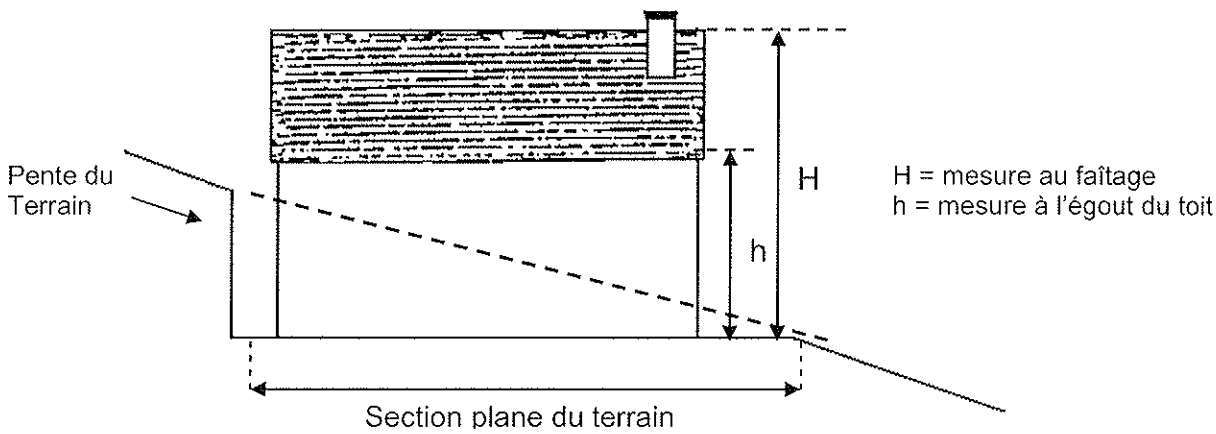
La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant, en tant que terrain naturel avant travaux, jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).



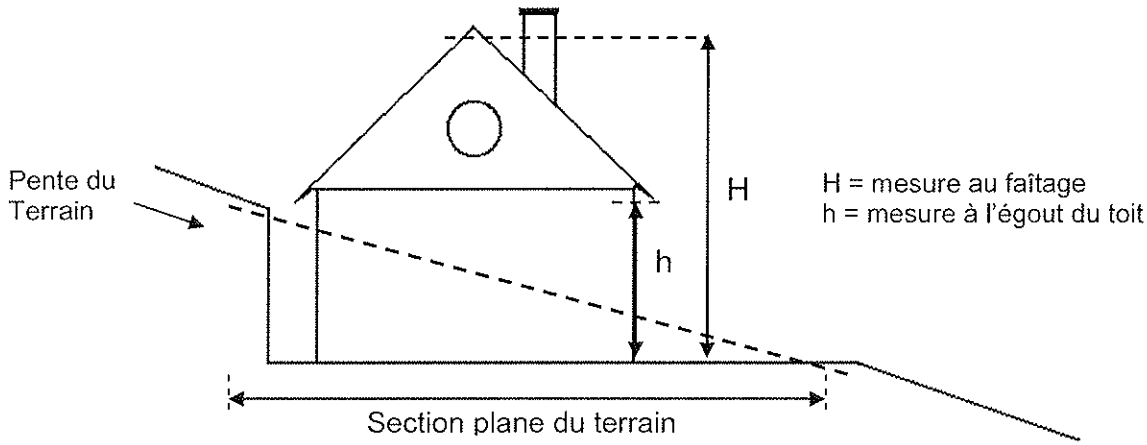
a) Hauteur à l'égout du toit.
b) Hauteur au faîtage

2. Sur terrain en pente :

La hauteur des constructions est mesurée à partir de la section plane du terrain d'assiette, après travaux, jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).



1. Cas d' implantation en façade



2. Cas d' implantation en Pignon

MODES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL

Dans le P.L.U, sont distinguées les constructions à usage d'habitation et les constructions destinées à un usage autre que l'habitation.

Les principaux modes d'occupation ou d'utilisation du sol sont :

- les constructions,
- les démolitions,
- les lotissements,
- les installations classées,
- les carrières,
- les campings,
- les stationnements,
- les installations et travaux divers,
- les clôtures,
- les plantations, défrichements, coupes et abattages d'arbres.

Les installations et travaux divers ne sont soumis à autorisation que si l'occupation du sol doit se poursuivre plus de trois mois. Elles comprennent :

1. les parcs d'attractions, les aires de jeux et de sports, lorsqu'ils sont ouverts au public,

2. les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules, lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités, et qu'ils ne sont pas soumis à autorisation au titre des articles R.443.4 ou R.443.7 du Code de l'Urbanisme ainsi que les garages collectifs de caravanes,

3. les affouillements et exhaussements des sols, à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 m^2 et que leur hauteur - s'il s'agit d'un exhaussement - ou de leur profondeur - s'il s'agit d'un affouillement - excède 2 mètres.

Les usines, ateliers, dépôts, chantiers, carrières et d'une manière générale les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou inconvénients pour :

- la commodité du voisinage,
- la santé, la sécurité, la salubrité publique,
- l'agriculture,
- la protection de la nature et de l'environnement,
- la conservation de sites et monuments,

sont soumis aux dispositions de la loi n° 76-663 du 19 Juillet 1976 (régime de la simple déclaration ou de l'autorisation).

Ces installations sont définies comme « installations classées ». Elles sont soumises à autorisation ou à déclaration. Leur demande d'autorisation ou de déclaration sera adressée à l'administration compétente en même temps que leur demande de permis de construire ou d'autorisation de travaux.

PERMIS GROUPÉ

Opération comportant plusieurs constructions faisant l'objet d'un seul permis de construire.

SECTEUR DE ZONE

Il s'agit d'une subdivision réglementaire au sein d'une même zone du plan de zonage du P.L.U.

Sur le secteur de zone s'appliquent, outre le corps de règles valables pour toute la zone, certaines règles particulières.

SURFACE DE PLANCHER HORS ŒUVRE NETTE (SHON)

En application des règles relatives au permis de construire, il s'agit pour une construction du total de ses surfaces de plancher de chaque niveau, mesurées à l'extérieur des murs (surface hors œuvre brute - SHOB) déduction faite des surfaces de plancher hors œuvre suivantes :

- les combles et sous sol non aménageables pour des habitations ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial,

- les toitures-terrasses, les balcons, les loggias ainsi que les surfaces non closes au rez-de-chaussée (exemple : porche),

- les bâtiments ou parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules,

- les bâtiments affectés au stockage des récoltes, à l'abri des animaux ou du matériel agricole ainsi que les serres de production,

- Les superficies retenues, dans le cadre de la réfection d'immeubles à usage d'habitation et des travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux, dans la limite de 5 m² par logement.

Ces déductions sont précisées dans la circulaire n° 90-80 du 2 novembre 1990 relative à la définition de la surface hors œuvre nette et la circulaire n° 96-39 du 19 juin 1996 concernant les constructions agricoles.

UNITÉ FONCIÈRE

Il s'agit de la parcelle ou des parcelles en contiguïté (d'un seul tenant), appartenant à un même propriétaire.

ZONAGE

Le territoire de la commune est découpé en zones tracées sur la cartographie.

A chaque zone est attribuée une vocation et une règle particulière rédigées dans le règlement du P.L.U et dans ses annexes.

La vocation particulière des zones du P.L.U est fixée par le Code de l'Urbanisme :

Zone U = Urbanisée
Zone AU = A Urbaniser
Zone N = Zone Naturelle

Les spécificités géographiques et réglementaires, au sein d'une même zone, s'expriment par un indice particulier affecté à la désignation de la zone (exemple : UA, UB,...).