

DEPARTEMENT DE SEINE-ET-MARNE

COMMUNE DE PROVINS

PLAN LOCAL D'URBANISME



REVISION

REGLEMENT ECRIT

Arrêté le 26 11 2024



AGENCE RIVIERE - LETELLIER
52, Rue Saint Georges
75009 Paris
Tél. : 01.42.45.38.62

Urbanisme Paysage Architecture

SOMMAIRE

PRÉAMBULE	4
TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES	10
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	14
CHAPITRE I - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UA	15
CHAPITRE II - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UB	27
CHAPITRE III : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UC	37
CHAPITRE IV : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UD	45
CHAPITRE V : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UE	51
CHAPITRE VI : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UG	58
CHAPITRE VI : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UX	65
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	73
CHAPITRE I : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE AU	74
CHAPITRE II : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE AUX	81
CHAPITRE II : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE 2AUX	89
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	91
TITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE	92
TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	98
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE	99
TITRE VI : ANNEXES	106
LISTE DES ESSENCES INDIGÈNES ADAPTÉES AUX CONDITIONS BIOCLIMATIQUES	114
EMPLACEMENTS RÉSERVÉS	117
CONSTRUIRE EN TERRAIN ARGILEUX	118
MEUBLES DE TOURISME	119
RÈGLEMENT DU SPR	120

Nota : les locutions et les mots marqués d'un astérisque (*) sont expliquées au titre VI – DÉFINITIONS du présent règlement.

PRÉAMBULE

1. Fondement et effets juridiques du règlement

Le présent document est établi conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, et notamment des articles L.151-1 à L.151-48

Conformément aux articles L.151-1 et L.151-2 du Code de l'urbanisme, le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan.

Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation et leurs documents graphiques.

Le PLU est donc opposable à toute occupation ou utilisation du sol même non soumise à autorisation ou déclaration, à l'exception de certaines constructions, aménagements, installations et travaux, en raison de la faible durée de leur maintien en place ou de leur caractère temporaire (article L.421-5 du Code de l'urbanisme).

2. Structure du règlement du PLU de Provins

Le présent règlement est composé :

- de la présente pièce écrite
- de documents graphiques

2.1. Les documents graphiques, pièce n°5.1 du dossier de PLU

Le territoire communal couvert par le présent règlement est divisé en zones agricoles (A), en zones urbaines (U), en zones à urbaniser (AU) et en zones naturelles et forestières (N) dont les délimitations sont reportées sur les documents graphiques du règlement constituant les pièces n° 5.1 du dossier de PLU.

Cette pièce comprend deux documents graphiques ainsi nommés :

- *Pièce 5.1.1 : Plan d'ensemble A0 - 1/6000^{ème}*
- *Pièce 5.1.2 : Plan d'ensemble Atlas A3 - 1/5000^{ème}*

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

- la zone UA référée au plan par l'indice UA, et divisée en trois secteurs : UAa, UAb (UAb1) et UAc
- la zone UB référée au plan par l'indice UB et divisée en deux secteurs : UBa et UBb
- la zone UC référée au plan par l'indice UC
- la zone UD référée au plan par l'indice UD
- la zone UE référée au plan par l'indice UE
- la zone UF référée au plan par l'indice UF
- la zone UG référée au plan par l'indice UG
- la zone UX référée au plan par l'indice UX et divisée en trois secteurs : UXa, UXb et UXc

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

- la zone 1AU référée au plan par l'indice 1AU et divisée en deux secteurs : 1AUa et 1AUb
- la zone 1AUx référée au plan par l'indice 1AUx
- la zone 2AUx référée au plan par l'indice 2AUx.

La zone agricole à laquelle s'appliquent les dispositions du titre IV du règlement est :

- la zone A référée au plan par l'indice A qui comprend un secteur Ab

La zone naturelle ou forestière à laquelle s'appliquent les dispositions du titre V du règlement est :

- la zone N référée au plan par l'indice N qui comprend six secteurs : N, Nb, Ns, Nt, Nj, et NI (NI1)

D'autres éléments sont reportés sur les documents graphiques, comme :

- des espaces boisés à conserver ou à créer, classés en application des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme,
- des espaces paysagers et des alignements d'arbres à conserver en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme,
- des emplacements réservés* pour la réalisation d'équipements pour lesquels s'appliquent les dispositions des articles L.151-41, R.151-43 et R.151-50 du Code de l'Urbanisme,
- des secteurs faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation en application des articles R.151-6 à R.151-8 ... (*liste non exhaustive*).

2.2. La pièce écrite, pièce n°5.2 du dossier de PLU

Le présent règlement comprend sept titres ainsi répartis :

- Titre I : Dispositions générales
- Titre II : Dispositions applicables aux zones urbaines
- Titre III : Dispositions applicables aux zones à urbaniser
- Titre IV : Dispositions applicables aux zones naturelles
- Titre V : Dispositions applicables aux zones agricoles
- Titre VI : Définitions
- Titre VII : Liste des essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques

Les titres II à V sont composés d'une ou plusieurs zones. Pour chacune d'elle, s'applique un corps de règles déclinées sur plusieurs articles, comme défini par les articles L.151-8 à L.151-42-1 du Code de l'urbanisme.

Les termes auxquels est apposé un astérisque (*) font l'objet d'une définition présentée au titre VI du présent règlement.

La liste des essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques est présentée au titre VII du présent règlement.

3. Les autres pièces du dossier à consulter

3.1 Le rapport de présentation, pièce n°2 du dossier de PLU

Les caractères et vocations de chacune de ces zones sont définis dans la deuxième partie du Rapport de présentation, pièce n°2 du dossier de PLU, qui expose également les justifications des dispositions du règlement et les motifs des changements apportés aux dispositions préexistantes du document d'urbanisme.

3.2 Les orientations d'aménagement et de programmation, pièce n°4 du dossier de PLU

Pour rappel, les travaux ou opérations doivent être compatibles, avec les orientations d'aménagement et de programmation et leurs documents graphiques, qui figurent en pièce n°4 du présent dossier de PLU.

Le périmètre de ces orientations d'aménagement et de programmation figure sur les documents graphiques du règlement, pièce n°5 du dossier de PLU, et leur application est rappelé aux articles concernés dans le présent document.

3.3 Les annexes, pièce n°6 du dossier de PLU

D'autres éléments s'imposant aux occupations ou utilisations du sol figurent dans les annexes du dossier de PLU conformément aux articles R.151-51, 52 et 53 du code de l'urbanisme, sous la forme de documents graphiques complémentaires ou de pièces écrites.

Il s'agit notamment :

- Des périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini par les articles L. 211-1 et suivants, ainsi que les périmètres provisoires ou définitifs des zones d'aménagement différé ;
- Des zones d'aménagement concerté ;
- Du périmètre des secteurs relatifs au taux de la taxe d'aménagement, en application du 2 du I de l'article 1635 quater L et de l'article 1635 quater N du code général des impôts ;
- Des périmètres à l'intérieur desquels, en application du d de l'article R. * 421-12, les clôtures sont soumises à déclaration préalable ;
- Des périmètres à l'intérieur desquels, en application de l'article R. * 421-27, le permis de démolir a été institué.
- Des périmètres de zones spéciales de recherche et d'exploitation de carrières et des zones d'exploitation et d'aménagement coordonné de carrières, délimités en application des articles L. 321-1, L. 333-1 et L. 334-1 du code minier ;
- Du périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L. 571-10 du code de l'environnement, les prescriptions d'isolement acoustique édictées et la référence des arrêtés préfectoraux correspondants et l'indication des lieux où ils peuvent être consultés ;
- Du plan des zones à risque d'exposition au plomb ;
- Des zones délimitées en application de l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales et les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement et des systèmes d'élimination des déchets, existants ou en cours de réalisation, en précisant les emplacements retenus pour le captage, le traitement et le stockage des eaux destinées à la consommation, les stations d'épuration des eaux usées et le stockage et le traitement des déchets ;
- Du règlement local de publicité élaboré en application de l'article L. 581-14 du code de l'environnement ;
- Des périmètres des biens inscrits au patrimoine mondial et de leur zone tampon mentionnés à l'article L. 612-1 du code du patrimoine.

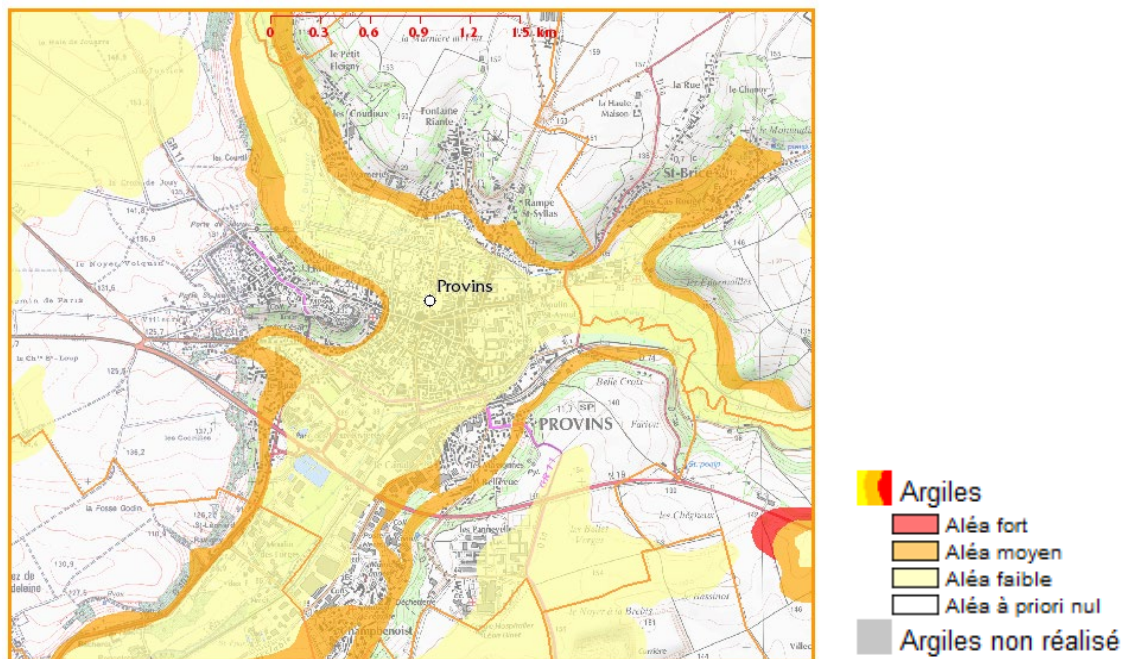
4. Rappel sur les risques naturels concernant le territoire provinois

4.1 Le risque de mouvements de terrain

- Les mouvements de terrain liés au retrait-gonflement des argiles

Ce type de risque est présent sur 48% du territoire de la commune de Provins. Le dossier départemental des risques majeurs consultable à la Préfecture traite des mesures constructives visant à réduire la vulnérabilité des nouvelles constructions.

L'aléa « argiles » sur le territoire communal (source : BRGM)



- Les mouvements de terrain liés aux cavités souterraines

La commune de Provins est constituée sur une grande partie de son territoire de sols instables. Cela est dû essentiellement à la présence d'alluvions et de tourbes dans la vallée, la ville basse étant construite principalement sur ce type de sol.

De plus, de nombreuses carrières ont été exploitées sur les plateaux de Provins. La plupart de ces carrières ont été exploitées à partir de galeries souterraines, ce qui engendre aujourd'hui un risque d'affaissement des terrains concernés. Les 5 zones d'anciennes carrières souterraines d'argiles inventoriées par le BRGM et LREP (mission pilotée par la DDE77) sont : les Palis, les Courtils, Saint Léonard, Hôpital 1 et 2 et Fontaine Riante. Deux anciennes carrières d'argile ont par ailleurs été exploitées sur des communes limitrophes de Provins et ces exploitations se sont apparemment poursuivies sur le territoire de la commune de Provins ; au lieu-dit la Haute Maison à Saint Brice, et le « Noyer à la Brebis » à Chaulautre la Petite.

Il existe également, essentiellement sur le site de la Ville Haute, des caves et souterrains anciens d'intérêt archéologique ou historique.

4.2 Le risque d'inondation

Provins est concernée par le risque d'inondation par débordement de rivière.

5. Rappel sur la prise en compte des enveloppes d'alertes de zones humides de la DRIEE¹ d'Île-de-France



Les zones humides sont reconnues pour leur impact bénéfique sur la qualité de l'eau en créant un effet tampon entre les parcelles et les cours d'eau. Elles contribuent ainsi à limiter les pollutions diffuses. Elles présentent également un rôle dans la régulation des débits des cours d'eau, et donc dans la prévention des inondations et le soutien des débits estivaux.

Enfin, les zones humides constituent un patrimoine naturel exceptionnel, en raison de leur richesse biologique et des fonctions naturelles qu'elles remplissent. Ce sont des milieux de vie remarquables pour leur diversité biologique.

Au cours du siècle précédent, on estime que les deux tiers de ces milieux ont disparu en France. Il est à présent urgent d'enrayer la dégradation de ces milieux fragiles.

Ces zones humides font l'objet d'un classement permettant d'identifier la probabilité de la présence réelle de ces zones qui doivent faire l'objet, à l'échelle locale de vérifications et précisions (notamment sur le périmètre).

Les principales zones humides de la commune sont classées en **zones de classe A** (zones humides avérées dont les limites peuvent être à préciser) et **zones de classe B** (Zones humides probables dont le caractère humide reste à vérifier et les limites à préciser).

¹ Direction régionale et interdépartementale de l'environnement et de l'énergie

TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Article 1 - Champ d'application territorial

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de Provins.

Article 2 - Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols

Sont et demeurent notamment applicables au territoire couvert par le PLU :

1. - Les articles L. 111-9, L. 111-10, L. 421-4, R. 111-2, R. 111-3, R. 111-4, R. 111-14, R. 111-15, R. 111-21 du code de l'urbanisme ;
2. - Les servitudes d'utilité publique instituant une limitation administrative au droit de propriété et décrites au document pièce n°7 du présent PLU ;
3. - Les articles du code de l'urbanisme ou d'autres législations concernant :
 - les périmètres sensibles,
 - les zones de droit de préemption urbain,
 - les zones d'aménagement différé (ZAD),
 - les secteurs sauvegardés,
 - les périmètres de restauration immobilière,
 - les périmètres de résorption de l'habitat insalubre,
 - les périmètres d'agglomérations nouvelles,
 - les périmètres de déclaration d'utilité publique,
 - les projets d'intérêt général.
4. – Le Schéma Directeur de la Région d'Île-de-France, les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux du bassin Seine-Normandie.

Article 3 – Application du règlement aux constructions existantes

1. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans

Conformément à l'article L.111-15 du code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire.

Peut également être autorisée, au titre de l'article L.111-23 du code de l'urbanisme, sous réserve des dispositions de l'article L.111-11 de ce même code, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

3. Une autorisation d'occupation du sol ne peut être accordée que pour les travaux qui n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité de ces constructions à l'égard de ces dites règles.

Article 4 – Stationnement

1. Commerces et établissement de spectacles cinématographiques soumis à autorisation au titre du code du commerce et du code du cinéma et de l'image animée

Conformément à l'article L.111-19 du code de l'urbanisme :

Nonobstant toute disposition contraire du plan local d'urbanisme, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1° et 4° du I de l'article L. 752-1 du code de commerce et à l'autorisation prévue au 1° de l'article L. 212-7 du code du cinéma et de l'image animée, ne peut excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce. Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces des aménagements relevant de l'article

L. 3114-1 du code des transports, les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de stationnement destinées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface.

Conformément à l'article L.111-19 du code de l'urbanisme :

Les parcs de stationnement extérieurs de plus de 500 mètres carrés associés aux bâtiments ou parties de bâtiment auxquels s'applique l'obligation prévue à l'article L. 171-4 du code de la construction et de l'habitation ainsi que les nouveaux parcs de stationnement extérieurs ouverts au public de plus de 500 mètres carrés doivent intégrer sur au moins la moitié de leur surface des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation. Ces mêmes parcs doivent également intégrer des dispositifs végétalisés ou des ombrières concourant à l'ombrage desdits parcs sur au moins la moitié de leur surface, dès lors que l'un ou l'autre de ces dispositifs n'est pas incompatible avec la nature du projet ou du secteur d'implantation et ne porte pas atteinte à la préservation du patrimoine architectural ou paysager.

Si lesdits parcs comportent des ombrières, celles-ci intègrent un procédé de production d'énergies renouvelables sur la totalité de leur surface.

Ces obligations ne s'appliquent pas aux parcs de stationnement qui, en raison de contraintes techniques, de sécurité, architecturales ou patrimoniales, ne permettent pas l'installation des procédés et dispositifs, ou lorsque cette obligation ne peut être satisfaite dans des conditions économiquement acceptables du fait de contraintes techniques.

2. Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État

Conformément à l'article L.151-34 et L.151-35 du code de l'urbanisme, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État. Les plans locaux d'urbanisme peuvent en outre ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction de ces logements.

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

Article 5 – Coupes et abattages d'arbre

Les coupes et abattages d'arbres* sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés* au titre de l'article L.113-1 et 2 du Code de l'Urbanisme.

Article 6 – Définitions

Les termes auxquels est apposé un astérisque font l'objet d'une définition présentée au titre VI du présent règlement.

Article 7 - Liste des essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques

La liste des essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques est présentée au titre VII du présent règlement.

Zone UA

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Extrait du rapport de présentation

Les zones urbaines sont constituées à Provins des zones suivantes :

- *la **zone UA** à vocation mixte correspondant au centre ville et aux noyaux urbains anciens de la commune,*
- *la **zone UB** à vocation mixte principale d'habitat correspondant aux secteurs d'habitat récent,*
- *la **zone UC** à vocation mixte située en périphérie sud de la ville correspondant aux extensions de la ville des années 1970 à 1980 (Champbenoist, Pannevelles) composé d'habitat collectif,*
- *la **zone UD**, déjà urbanisée, située dans le secteur A, strictement protégé du SPR, à vocation mixte, habitat et activité, dans laquelle aucune construction nouvelle n'est autorisée,*
- *la **zone UE** correspond aux équipements publics,*
- *la **zone UG** située sur le site de la gare et ses abords, destinée à permettre la restructuration du pôle gare, une porte d'entrée dans la ville de Provins,*
- *la **zone UX** à vocation d'activités économiques.*

CHAPITRE I - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UA

La zone UA

(extrait du rapport de présentation)

La zone UA correspond au bâti ancien de Provins : la ville médiévale (la Ville Haute et de la Ville Basse), délimitée par ses remparts, et les constructions réalisées jusqu'au milieu des années 1950, constituant les faubourgs les plus anciens de ce tissu urbain originel. La zone UA comprend également les hameaux anciens excentrés de la Fontaine Riante et du Petit Fleigny.

Cette zone recoupe les constructions traditionnelles, implantées le plus souvent en continuité sur l'alignement des voies, ou derrière de hauts murs en pierre, qui constituent un cadre urbain de qualité. Ces caractéristiques, en raison de leur intérêt architectural et urbain, méritent d'être protégées et étendues.

Cette zone, qui correspond essentiellement au centre-ville de Provins, a vocation à être la plus dense de la ville et à recevoir une grande mixité fonctionnelle qui conforte sa centralité.

Elle se compose de trois secteurs : UAa (dont UAa1, UAa2 et UAa3), UAb (dont UAb1) et UAc.

Autres caractéristiques

Une zone majoritairement inscrite dans le périmètre du SPR

A l'exception du hameau du Petit Fleigny et du site de l'ancienne Distillerie, l'ensemble de la zone est inscrit dans le périmètre du SPR, servitude d'utilité publique AC4. Les prescriptions du SPR sont jointes en annexe du règlement. Elles s'imposent au règlement du PLU.

Assainissement

Une partie de la Ville haute et une partie du boulevard Pasteur ne sont pas desservies par un réseau collectif d'assainissement (Cf. schéma d'assainissement joint en annexes du présent PLU).

Secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation

La zone est concernée par les OAP sectorielles n°2, n°4, n°5, n°6, n°7 et n°8, et par les OAP thématiques des fermes en ville haute et de la trame verte et bleue.

UA - A/ DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

UA - A-1/ INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

UA - A-1-1 Les destinations et sous destinations des constructions suivantes sont interdites :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière*
- Les constructions destinées à l'industrie*
- Les constructions à la fonction d'entrepôt*
- Les installations classées* nouvelles soumises à autorisation

UA - A-1-2 Les affectations des sols suivantes sont interdites :

- Le stationnement des caravanes isolées
- Les carrières
- Les stockages d'ordures ménagères, résidus urbains, ou déchets de matériaux, machines ou véhicules hors d'usage.

UA - A-1-3 Les destinations et sous destinations des constructions suivantes sont autorisées à condition :

- Les autres hébergements touristiques à condition, conformément aux arrêtés municipaux n°2023.43 et 2023.44 du 9 juin 2023 en annexe, d'être déclarés en mairie et de se conformer au règlement local encadrant les locations meublées de tourisme.

Dans le secteur UAa (UAa1, UAa2, UAa3) :

- Les changements de destination des rez-de-chaussée des constructions existantes à usage de commerce domiciliées aux adresses suivantes : rue Saint Jean, rue Couverte, rue de Jouy, place du Châtel, rue Saint Thibault, rue du Val, rue de la Friperie, rue H. Le Grand, Rue V. Arnoul, rue E. Nocard, Place Sainte Marguerite, rue Abelard, Cour des bénédictins, Place Saint Ayoul, rue de la Cordonnerie, rue Victor Garnier, rue des Cordeliers, rue Vallou Villeneuve, Place Honoré de Balzac, place du Maréchal Leclerc, rue du Minage, rue Courloison, rue Alain Peyrefitte, rue Fourtier Masson, rue du Pont Pigy, rue Christophe Opoix, rue Vieille Notre-Dame, rue Valentin Abeille, rue Sanite-Croix et rue du Colonel Arnaud Beltrame, sous condition qu'il s'agisse d'un changement d'une destination commerciale en destination artisanale.

Dans le sous-secteur UAa1 et le secteur UAb et UAb1 :

- Les constructions destinées au commerce* à condition que leur surface de plancher* n'excède pas 1000 m², qu'elles soient situées en rez-de-chaussée d'un bâtiment accueillant des logements ou des bureaux dans les étages, et qu'elles réservent en façade un accès direct à ces logements ou bureaux
- L'aménagement et l'extension des constructions destinées au commerce* à condition que leur surface de plancher* n'excède pas 1000 m²
- Les constructions destinées à l'artisanat*, à condition que leur surface de plancher* n'excède pas 500 m², et que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel de la zone où elles s'implantent.
- L'aménagement et l'extension des constructions destinées à l'artisanat* à condition que leur surface de plancher* n'excède pas 500 m².

Dans le sous-secteur UAa2 :

- L'aménagement des constructions existantes destinées au commerce*
- Les constructions destinées à l'artisanat*, à condition que :
 - qu'elles soient situées en rez-de-chaussée ou dans les caves voûtées d'un bâtiment accueillant des logements ou des bureaux dans les étages et que leur surface de plancher* n'excède pas 100 m²,

- et que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel de la zone où elles s'implantent.
- qu'elles réservent en façade un accès direct à ces logements ou bureaux

Dans le sous-secteur UAa3 :

- L'aménagement des constructions existantes destinées au commerce*
- Les constructions destinées au commerce* à condition que :
 - leur surface de plancher* soit comprise entre 100 et 500 m² compris
 - qu'elles soient situées en rez-de-chaussée d'un bâtiment accueillant des logements ou des bureaux dans les étages
 - qu'elles réservent en façade un accès direct à ces logements ou bureaux
- Les constructions destinées à l'artisanat*, à condition que :
 - qu'elles soient situées en rez-de-chaussée ou dans les caves voûtées d'un bâtiment accueillant des logements ou des bureaux dans les étages et que leur surface de plancher* n'excède pas 500 m²,
 - que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel de la zone où elles s'implantent.
 - qu'elles réservent en façade un accès direct à ces logements ou bureaux

Dans le secteur UAc :

- Les constructions destinées à l'artisanat ou la reconversion de bâtiments destinés à l'artisanat et leurs annexes* si elle est le complément de l'habitation d'un artisan et à condition que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel de la zone où elle s'implante.
- Les constructions destinées au commerce qui n'excèdent pas 200 m² de surface de plancher*.
- Toutes les occupations ou les constructions à condition qu'une étude de sol préalable ait été effectuée dans les secteurs repérés au pré-inventaire des anciennes carrières souterraines abandonnées aux lieux dits : l'Eglantier, le Noyer à la Brebis, la Contrée d'Hennepont, les Grattons, les 40 Arpents, Belle Croix, Petit Fleigny, Septveilles et le Courties.

UA- B/ CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UA - B-1/ VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UA - B-1-1 Règles maximales et/ou règles minimales d'emprise au sol

L'emprise au sol* des constructions destinées au commerce* ne peut excéder 30% d'emprise au sol, sauf si le commerce est implanté en rez-de-chaussée d'un bâtiment comprenant plusieurs étages à usage de logements ou de bureaux.

Les annexes sont autorisées dans la limite de 30 m² d'emprise au sol.

Il n'est pas fixé de règle pour les autres constructions.

UA – B-1-2 Règles maximales et/ou règles minimales de hauteur des constructions

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

En cas de terrain en pente, la mesure sera prise par sections nivelées de 10 mètres de longueur dans le sens de la pente.

La hauteur des annexes ne doit pas excéder 4,5m.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les constructions et installation nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent,
- l'aménagement et l'extension des constructions existantes à condition que la hauteur n'excède pas celle de la construction existante.

Sauf, rappel : Dans le secteur C du SPR, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser 9 mètres.

Dans le secteur B du SPR, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser 10 m dans la partie nord du secteur, en ville haute, limitée à la parallèle à l'avenue du Général de Gaulle, tracé à 80m de l'axe de cette voie vers le sud.

Dans le secteur UAa :

La hauteur totale des constructions nouvelles ne doit pas excéder 13 m, sauf le long de la rue Anatole France où la hauteur des constructions nouvelles ne dépassera pas 10 m.

Le nombre de niveaux habitables sera limité à 4 (R+2+combles)

Dans le secteur UAb :

La hauteur totale des constructions nouvelles ne doit pas excéder 11 m.

Le nombre de niveaux habitables sera limité à 3 (R+1+combles)

Dans le secteur UAb1 :

La hauteur totale des constructions nouvelles ne doit pas excéder 13 m.

Le nombre de niveaux habitables sera limité à 4 (R+2+combles)

Dans le secteur UAc :

La hauteur totale des constructions nouvelles ne doit pas excéder 9 m,

Le nombre de niveaux habitables sera limité à 3 (R+1+combles)

Dans le périmètre des orientations d'aménagement et de programmation les constructions doivent respecter les hauteurs qui y sont définies.

UA - B-1-3 Règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Dans toute la zone

Les constructions doivent s'implanter à l'alignement* des voies* et emprises publiques ou des cours communes sur tout ou partie de la façade de la construction ou d'un pignon*.

A l'angle de deux voies, l'implantation à l'alignement* n'est imposée que sur l'une des voies.

Le long du boulevard Carnot, les constructions pourront s'implanter à l'alignement ou en recul de 5 m maximum.

Dans le secteur UAc :

Aucune construction ne pourra être édifée au-delà d'une bande constructible* d'une profondeur de 25 mètres mesurée à partir de l'alignement* actuel ou futur des voies* de desserte.

Au-delà de la bande de 25 mètres ne seront autorisées que les constructions destinées au commerce*, aux bureaux* ou à l'artisanat*, à rez-de-chaussée uniquement.

Dans toute la zone, les règles ci-dessus ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

- l'aménagement des constructions existantes
- l'extension des constructions existantes à condition que la distance à l'alignement* de l'extension soit la même que celle de la construction existante
- les ouvrages, installations ou constructions nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif,
- les piscines de plein air

Exemple illustré de la règle*Exemple d'implantations possibles des constructions nouvelles**Implantation impossible*

Dans le périmètre des orientations d'aménagement et de programmation, les constructions doivent s'implanter conformément aux orientations qui y sont définies.

UA - B-1-4 Règles d'implantation par rapport aux limites séparativesDans toute la zone

En cas de retrait des limites séparatives*, la marge de recul* sera au moins égale :

- à la moitié de la hauteur totale de la construction avec un minimum de 4 mètres si la façade de la construction comporte des ouvertures,
- à la moitié de la hauteur totale de la construction avec un minimum de 2 mètres si la façade de la construction est aveugle ou comporte des baies ne présentant pas de vue directe.

Les marges de recul définies ci-dessus pourront ne pas s'appliquer à :

- l'aménagement (entraînant ou non changement de destination) ou l'extension d'une construction existante, à condition que l'extension ne réduise pas la distance minimum observée par la construction existante par rapport à la limite séparative* ;
- les annexes* dont la superficie n'excède pas 12 m² et la hauteur 3 m.

La marge de recul* pour la construction d'une piscine en plein air sera d'un minimum 2,50 mètres par rapport aux limites séparatives*.

Dans les secteurs UAa :

Les constructions doivent s'implanter au moins sur l'une des deux limites séparatives* aboutissant à l'espace de desserte (voie ou place, publique ou privée, ou cour commune). Elles peuvent être implantées sur les autres limites ou en retrait de celles-ci.

Dans les secteurs UAb, UAb1 et UAc :

Les constructions doivent s'implanter au moins sur l'une des deux limites séparatives* aboutissant à l'espace de desserte (voie ou place, publique ou privée, ou cour commune) et en retrait des autres limites.

Dans le périmètre des orientations d'aménagement et de programmation les constructions doivent s'implanter conformément aux orientations qui y sont définies.

UA - B-1-5 Règles d'implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Les constructions de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété doivent respecter les distances suivantes, comptées horizontalement entre tous points des bâtiments en regard :

- 8 mètres si la façade de l'un des bâtiments comporte des ouvertures
- 4 mètres si les façades des bâtiments sont des murs aveugles ou comporte des jours de souffrance* ou une porte d'accès.

Aucune distance n'est imposée entre un bâtiment principal et ses annexes.

UA - B-2/ QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UA - B-2-1 Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

- L'aspect extérieur des constructions dans l'emprise du SPR et l'aménagement de leurs abords, devront respecter les dispositions réglementaires du SPR, servitude d'utilité publique, figurant en annexe du PLU.
- Les projets d'architecture contemporaine*, ou utilisant des technologies énergétiques nouvelles, qu'il s'agisse de constructions nouvelles ou d'extensions ou d'aménagements de constructions existantes, sont autorisés sous réserve que leur insertion dans le paysage urbain ait été étudiée en liaison avec la municipalité.
- En dehors du SPR, les dispositions suivantes s'appliquent aux constructions nouvelles et aux interventions sur le bâti existant :

Composition

- Les constructions nouvelles ne doivent pas, du fait de leur importance en volume ou en surface au sol, porter atteinte à l'organisation du quartier, et à l'échelle de son bâti. L'architecture des bâtiments nouveaux devra tenir compte de celle des constructions voisines ; elle devra en respecter la cohérence d'implantation, de volume et de matériaux et plus généralement l'échelle.
- Les bâtiments publics ou recevant du public pourront affirmer une autonomie en tant que bâtiment singulier.
- L'adaptation au sol doit être correctement traitée sans nécessiter ni talutage, ni remblais importants autour de la construction.
- Les modifications de volume du bâti existant seront réalisées en respectant le caractère du bâti, ses règles de composition et son échelle.

Toitures

- Les toitures en pente seront à deux versants symétriques avec faitage parallèle à la plus grande dimension du bâtiment, ou d'une forme dérivée de cette configuration de base.
- Les couvertures de toits en pente seront réalisées en tuiles plates et nuancées (le brun uni étant proscrit), sans débord en pignons, et la saillie à l'égout n'excédant pas 20 cm. L'ardoise pourra être tolérée sous réserve de contraintes techniques particulières (pente de toit par exemple). Pour les constructions nouvelles, d'autres types de tuiles pourront être autorisées sous réserve qu'elles présentent un aspect similaire à la petite tuile plate autorisée.
- Les châssis d'éclairage incorporés aux pentes des toitures, devront être composés avec les percements de façade, alignés entre eux et implantés de préférence dans la partie basse des combles.

Menuiseries

- Côté rue, les menuiseries des bâtiments existants seront à dominance verticale.
- Les volets sur rue seront de préférence avec barres sans écharpes. Les coffrets de volets roulants en saillie sont interdits.
- Pour toute intervention sur le bâti existant, les proportions des baies, portes ou fenêtres, seront conservées. Les percements éventuels de baies, s'ils sont indispensables, devront respecter l'esprit de la composition de la façade et les proportions des baies préexistantes.

Clôtures

- En cas de création d'une nouvelle ouverture, ou de construction d'une clôture, on respectera le caractère de l'alignement existant et notamment le principe d'alternance, entre murs pleins, mur bahut surmonté de grilles, portes et portails.
- Les clôtures existantes, notamment celles résultant d'anciens cahiers des charges de lotissements du début du siècle, seront soigneusement entretenues, et, le cas échéant, restaurées.
- Le long du boulevard Carnot, les clôtures seront constituées d'un muret maçonné d'une hauteur inférieure à 70 cm, surmonté d'une grille à barreaudage vertical.
- L'occultation des grilles sera de préférence assurée par de la végétation.

Les occultations apposées sans dégradation de la grille sont tolérées dans la mesure où elles seront composées d'éléments végétaux verticaux (bois, joncs...), d'une hauteur inférieure à celle de la clôture, et assurent une porosité visuelle (au moins autant de partie vides que pleines). Les bâches, tôles et bardages PVC sont proscrits.

Dispositions diverses

- Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout seront enterrées.
- Les citernes de stockage des eaux pluviales et les installations similaires, seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.
- Les coffrets liés aux réseaux ainsi que les boîtes à lettres doivent être intégrés dans la façade des bâtiments ou de façon harmonieuse dans la composition de la clôture.
- En cas de réalisation sur la propriété d'un établissement artisanal classé ou non, d'un dépôt en plein air de quelque nature qu'il soit, ladite propriété, si elle est clôturée le sera entièrement tant sur l'alignement* des voies* que sur les limites séparatives*.
- Les paraboles, puits canadiens, ventilateurs, climatiseurs, pompes à chaleur... devront être implantés de façon à ne pas être visibles du domaine public.
- Les panneaux solaires et photovoltaïques seront autorisés uniquement sur les bâtiments annexes, non visibles depuis l'espace public.
- Les équipements du type transformateur électrique ou de détente de gaz doivent prendre en compte par leur implantation et/ou leur traitement la qualité de l'environnement dans lequel ils s'insèrent.

UA – A-2-2 - Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

Le patrimoine bâti est réglementé dans le SPR.

Pour les maisons ouvrières (rue Gustave Chrétien) identifiées comme ensemble architectural patrimonial au document graphique et protégé au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme :

- Toute modification, notamment démolition partielle ou totale est soumise à déclaration. Celle-ci pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières et notamment à une reconstruction à l'identique.
- Les modifications de volume et notamment les surélévations de ces constructions sont proscrites. Elles ne seront admises que si elles contribuent à la mise en valeur du bâtiment, restituent l'esprit de son architecture d'origine, ou l'organisation primitive de la parcelle, ou répondent à des impératifs d'ordre technique.
- Les travaux de restauration ou d'entretien (avec ou sans changement de destination) devront être réalisés en maintenant les percements ou en restituant, le cas échéant, les percements d'origine.
- Ils seront exécutés avec des matériaux analogues à ceux d'origine notamment en ce qui concerne les façades, les couvertures, les souches, les lucarnes* et les menuiseries.
- Les motifs décoratifs, sculptés ou moulurés devront être conservés. En cas d'altération profonde, ces motifs seront consolidés ou remplacés à l'identique.

UA – A-2-3 - Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Les constructions nouvelles devront prendre en compte tout ou partie des objectifs de développement durable et de préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
- Privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie... et des énergies recyclées
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

UA - B-3/ TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

UA - B-3-1 Surfaces minimales non imperméabilisées ou éco-aménageables

Dans le secteur UAa1 :

Le CBS (coefficient de biotope par surface)* doit être d'au moins 0.2

Dans le secteur UAa2 :

Le CBS (coefficient de biotope par surface)* doit être d'au moins 0.3

Dans le secteur UAa3 :

Au moins 30% de la superficie de l'unité foncière* comprise dans la zone doit être traitée en pleine terre et plantée à raison d'un arbre* au moins par 50 mètres carrés.

Dans les secteurs UAb et UAb1, UAc :

Au moins 30% de la superficie de l'unité foncière* comprise dans la zone doit être traitée en pleine terre et plantée à raison d'un arbre* au moins par 50 mètres carrés.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les opérations de réhabilitation ou d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU.

UA - B-3-2 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

- Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige* au moins pour 50 mètres carrés de la superficie affectée à cet usage.
- Les plantations existantes avant le dépôt du permis de construire et en dehors de l'emprise au sol* du projet de construction, notamment les arbres de haute tige*, doivent être impérativement maintenues ou remplacées par d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques* en nombre équivalent.
- Dans les lotissements ou opérations de constructions groupées faisant l'objet d'une composition d'ensemble autorisée, une superficie au moins égale à 10 % de celle du terrain d'assiette de l'opération sera traitée en espace de pleine terre commun et plantée de façon appropriée.

Dans le périmètre des orientations d'aménagement et de programmation les constructions doivent, les espaces de pleine terre doivent être aménagés conformément aux orientations définies dans les OAP.

UA - B-3-3 Eléments de paysage à protéger

• Eléments de paysage protégés repérés aux documents graphiques du règlement

Les plantations existantes, notamment les arbres de haute tige*, doivent être impérativement maintenues ou remplacées par des plantations d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques* en nombre équivalent.

L'ensemble de la surface de ces espaces sera conservé en pleine terre.

• Alignements d'arbres repérés aux documents graphiques du règlement (protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme)

Les plantations existantes, notamment les arbres de haute tige*, seront maintenues ou remplacées par des plantations d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques* en nombre équivalent.

• Espaces boisés classés* repérés aux documents graphiques du règlement

Les espaces boisés classés* figurant aux documents graphiques du règlement, pièces 5.1 du dossier de PLU, sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme.

UA - B-4/ STATIONNEMENT

UA - B-4-1 Obligations de réalisation d'aires de stationnement.

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

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle des aires de stationnement, sur le terrain propre de l'opération et selon les normes fixées ci-après par le présent article.

Ces règles s'appliquent à toutes transformations ou changements de destination avec ou sans extension, entraînant la création d'un ou plusieurs nouveaux logements.

En cas de changement de destination, il sera fait application des normes fixées ci-après :

Tout aménagement d'une construction ou de ses abords ne devra pas réduire le nombre de places de stationnement.

Le constructeur pourra toutefois, le cas échéant, être dispensé de ces obligations pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même en justifiant, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions, dans les conditions prévues à l'article L.151-33 du code de l'urbanisme.

UA - B-4-2 Caractéristiques des aires de stationnement

B-4-2-1 - Les aires de stationnement extérieures

B-4-2-2 - Les places de stationnement pour les véhicules électriques ou hybrides rechargeables

Dans les bâtiments neufs à usage principal d'habitation de plus de deux logements, les parcs de stationnement clos et couvert doivent être alimentés en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques.

Dans les nouvelles constructions de bureaux équipées de places de stationnement individuelles, au moins 10% des places rendues obligatoires par le PLU (avec un minimum d'une place) doivent être équipées des dispositifs techniques nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, et permettre un comptage individuel.

B-4-2-3 - Dimension des places de stationnement

Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales :

- longueur : 5 mètres
- largeur : 2,50 mètres et 3,30 mètres pour les places handicapés
- dégagement : 6 x 2,50 mètres,

soit une surface moyenne de 25 mètres carrés par emplacement, dégagements compris.

Les places commandées sont prises en compte dans le calcul réglementaire du nombre de places à réaliser.

B-4-2-4 - Nombre d'emplacements

Le stationnement des vélos

Le nombre de places créées répondra aux dispositions portées au tableau « Normes de stationnement vélo applicables induites par le décret 2022-930 du 25 juin 2022 » figurant en annexe du présent règlement.

Le stationnement des véhicules automobiles

• Constructions destinées à l'habitation :

Pour toute construction destinée à l'habitation, il sera créé un minimum de 2 places de stationnement par logement.

Pour les ensembles comportant plus de 700 m² de la surface de plancher* affectée à usage d'habitat, il sera réalisé, en outre, 10 % d'emplacements supplémentaires (en cas de décimal, à l'arrondi supérieur). Ces emplacements seront banalisés sans pouvoir être affectés à un usage privatif.

Ces règles s'appliquent à toutes transformations ou changements de destination avec ou sans extension, entraînant la création de surface de plancher* supplémentaire à destination d'habitat.

Ces règles ne s'appliquent pas à l'extension des constructions existantes sous réserve qu'il n'y ait pas création de surface de plancher* supplémentaire à destination d'habitat.

Pour les logements sociaux, il ne pourra être exigé, conformément à l'article L.151-35 du code de l'urbanisme, plus d'une place de stationnement par logement.

- **Constructions destinées à un autre usage que l'habitation :**

Constructions destinées aux bureaux* :

Pour toute construction située dans le périmètre de 500 m autour de la gare (figurée sur le règlement graphique), il sera créée une place de stationnement pour 45 m² de surface de plancher destinée au bureau.

Pour toute construction située hors du périmètre de 500 m autour de la gare (figurée sur le règlement graphique), il sera créée une place de stationnement pour 55 m² de surface de plancher destinée au bureau.

Toutefois, il ne sera pas exigé de place de stationnement si la surface de plancher* affectée à usage de bureau n'excède pas 40 mètres carrés dans une même construction.

Constructions destinées à l'artisanat :

Il sera créé une place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher*. En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

Constructions destinées au commerce :

Dans le secteur UAa :

Il n'est pas fixé de règle.

Dans les secteurs UAb et UAc :

Il sera créé, pour les établissements dont la surface de plancher* n'excède pas 120 m² : 1 place pour 30 m² de surface de plancher*.

Il sera créé, pour les établissements dont la surface de plancher* est supérieure à 120 m², 5 places de stationnement par 100 m² de surface de plancher*.

L'emprise au sol* des surfaces de stationnement bâties ou non des grandes surfaces commerciales ne pourra pas excéder une fois et demi la surface de plancher* des bâtiments affectés au commerce.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* :

Il n'est pas fixé de règle.

Constructions destinées à l'hébergement hôtelier :

Il sera créé une place de stationnement pour :

- 1 chambre d'hôtel,
- 10 m² de surface de plancher* de restaurant (calculés sur la salle de service)

- **Dispositions diverses**

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

UA - C/ EQUIPEMENT ET RESEAUX

UA - C-1/ DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

UA - C-1-1 Les conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

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

Les arbres protégés au titre des articles L.151-19 ou L.151-23 ne pourront être abattus pour la création d'un nouvel accès desservant un terrain privé, on cherchera à utiliser l'accès existant (en cas de division par exemple l'accès existant sera mutualisé).

Accès

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

Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau des trottoirs. De plus, à partir du domaine public, sur 6 mètres de longueur, la rampe d'accès ne devra pas présenter une pente supérieure à 4%.

Tout accès direct à partir de la RD 619 est interdit, en dehors des carrefours aménagés.

Voirie

En cas de création d'une voie de desserte, celle-ci devra être aménagée de telle sorte qu'elle se raccorde à ses deux extrémités au réseau de rues existantes ou projetées, de façon à permettre par un maillage cohérent le passage des véhicules.

Les règles définies ci-dessus ne s'appliquent pas en cas d'aménagement ou d'extension de constructions existantes et d'implantation d'annexes*n'excédant pas 25 m², qui, à la date d'approbation de la présente révision du PLU, ne bénéficieraient pas de conditions de desserte comme définies ci-dessus.

UA - C-1-2 Les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets.

Toute construction ou rénovation devra justifier de l'existence d'un local ou d'un espace dimensionné pour la collecte sélective.

UA – C-2/ DESSERTE PAR LES RESEAUX

UA - C-2-1 Les conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement

C-2-1-1 – Alimentation en eau potable

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

Lorsqu'il est envisagé d'utiliser l'eau potable pour alimenter un réseau ou un circuit fermé pouvant présenter des risques particuliers pour la distribution située en amont, tout particulier et toute activité doit respecter les consignes de sécurité vis-à-vis du réseau en disposant des disconnecteurs ou des réservoirs de coupures ou des bacs de disconnexions pour pallier d'éventuels retours vers celui-ci. Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits (à l'exception des poteaux d'incendie).

C-2-1-2 – Assainissement

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

Toutefois en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement des eaux usées et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

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

C-2-1-3 – Energie, télécommunications

Le raccordement des constructions au réseau téléphonique et électrique devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires.

UA - C-2-2 Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les infiltrations d'eaux pluviales à proximité des fondations seront évitées. Le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Les conditions normales de ruissellement seront recherchées. Le système de traitement des eaux et les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement devront être mises en place préalablement à toute nouvelle urbanisation ou en tout état de cause l'accompagner. Les systèmes alternatifs favorisant l'infiltration dans le sol seront privilégiés.

Les aménagements devront prévoir sur chaque parcelle la rétention et l'infiltration des eaux pluviales sur la ladite parcelle. Des dispositifs de récupération des eaux de pluie devront être installés a minima pour l'arrosage des jardins et autant que possible pour minimiser la consommation d'eau potable.

Pour les projets concernant un terrain de plus de 1 000 m², les eaux pluviales seront régulées sur la parcelle afin de limiter le débit de leur rejet à 2l/s/ha.

Les aires de stationnement doivent être assorties d'un dispositif de collecte et d'épuration des eaux pluviales ruisselantes sur ces surfaces. Les eaux pluviales des aires de stationnement supérieures à 1 000 m², doivent être gérées dans le respect de la limitation du ruissellement à 2 l/s/ha.

CHAPITRE II - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UB

La zone UB

(extraits du rapport de présentation)

La zone UB correspond à l'extension urbaine périphérique implantée principalement sur les coteaux à vocation mixte, mais dans laquelle l'habitat domine. Elle comprend deux secteurs :

- Le secteur UBa qui jouxte la zone UA et s'inscrit en prolongement de l'urbanisation de la ville basse.
- Le secteur UBb qui correspond aux extensions pavillonnaires réalisées en entrée de ville, le long de la route de Bray, chemin de Villecran et le long de l'avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny.

Autres caractéristiques

Une partie de la zone inscrite dans le périmètre du SPR

Une partie de la zone UB est inscrite dans le périmètre du SPR, servitude d'utilité publique AC4. Les prescriptions du SPR sont jointes en annexe du règlement. Elles s'imposent au règlement du PLU.

Assainissement

Une partie de la rue du Barlay et de l'avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny n'est pas desservie par un réseau collectif d'assainissement (Cf. schéma d'assainissement joint dans la pièce n°6 Annexes du présent PLU).

Secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation

La zone est concernée par l'OAP sectorielle n°3 et par l'OAP thématique de la trame verte et bleue.

UB - A/ DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

UB - A-1/ INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

UB - A-1-1 Les destinations et sous destinations des constructions suivantes sont interdites :

Dans toute la zone :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière*
- Les constructions destinées à l'industrie*
- Les constructions à la fonction d'entrepôt*

UB - A-1-2 Les affectations des sols suivantes sont interdites :

Dans toute la zone :

- Les nouvelles installations classées* soumises à autorisation*
- L'ouverture de terrains de camping et de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs*
- Le stationnement des caravanes isolées
- Les carrières
- Les stockages d'ordures ménagères, résidus urbains, ou déchets de matériaux, machines ou véhicules hors d'usage.

UB - A-1-3 Les destinations et sous destinations des constructions suivantes sont autorisées à condition :

- Les constructions destinées à l'artisanat*, à condition que les nuisances et dangers puissent être prévenues de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel de la zone où elles s'implantent.
- Dans les espaces paysagers protégés repérés sur les documents graphiques du règlement, pièces n°5.1, sont autorisés, sous condition d'un aménagement paysager qualitatif :
 - les annexes* à la construction principale à condition que leur superficie n'excède pas 12 m² d'emprise au sol* et leur hauteur 3 mètres,
 - les piscines privées de plein air,
 - l'aménagement d'accès aux constructions de nature perméable et végétalisée,
 - les aires de jeux et de sport de nature perméable et végétalisée.

UB - A-1-4 Les affectations des sols suivantes sont autorisées à condition :

- Les installations classées* soumises à déclaration à condition :
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants
 - que les besoins en infrastructure de voirie et réseaux divers ne soient pas augmentés de façon significative.
- L'aménagement et l'extension mesurée des installations classées* existantes, sous réserve que les travaux soient de nature à ramener les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage et à améliorer en tant que de besoin l'aspect général des constructions et installations.

UB- B/ CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UB - B-1/ VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UB - B-1-1 Règles maximales et/ou règles minimales d'emprise au sol

Dans le secteur UBa :

L'emprise au sol* des constructions de toute nature, y compris les annexes*, ne peut excéder 50% de la superficie de la propriété.

Dans les secteurs UBb et UBb1 :

L'emprise au sol* des constructions de toute nature, y compris les annexes*, ne peut excéder 30% de la superficie de la propriété.

Dans toute la zone :

Il n'est pas fixé de règle pour les ouvrages, installations ou constructions nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

Les annexes sont autorisées dans la limite de 25 m² d'emprise au sol.

UB – B-1-2 Règles maximales et/ou règles minimales de hauteur des constructions

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

En cas de terrain en pente, la mesure sera prise par sections nivelées de 10 mètres de longueur dans le sens de la pente.

La hauteur* totale des constructions nouvelles ne doit pas excéder 11 mètres.

La hauteur des annexes ne doit pas excéder 4m.

Il n'est pas fixé de règle :

- en cas d'aménagement ou extension des constructions existantes à condition que les aménagements ou les extensions n'aient pas pour conséquence d'augmenter la hauteur des bâtiments
- pour les ouvrages, installations ou constructions nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

UB - B-1-3 Règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions nouvelles doivent s'implanter à l'alignement* des voies* et emprises publiques, sur tout ou partie d'une façade ou d'un pignon*, ou en recul de 6 mètres minimum.

Ces dispositions ne pas s'appliquent pas à :

- l'aménagement d'une construction existante (entraînant ou non changement de destination)
- l'extension d'une construction existante à condition que la distance à l'alignement* reste inchangée

Aucune construction ne pourra être édifiée à moins de 10 m de la plate-forme de la RD 619.

Aucune construction ne pourra être édifiée au-delà d'une bande constructible* d'une profondeur de 25 mètres mesurée à partir de l'alignement* actuel ou futur des voies* de desserte, sauf s'il s'agit de :

- rez-de-chaussée à usage d'artisanat*, de commerce* ou bureau*, ou s'il s'agit d'annexes* dont la surface de plancher* n'excède pas 12 m²,
- aménagement et l'extension des constructions existantes sans changement de destination,
- ouvrages, installations ou constructions nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif
- piscines privées découvertes
- aires de stationnement

Rue la Ferté, le long du linéaire identifié sur le document graphique, un recul minimum de 6 m est imposé par rapport à l'alignement.

Dans le périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation n°3, les constructions doivent respecter les implantations définies dans l'OAP.

UB - B-1-4 Règles d'implantation par rapport aux limites séparatives

Dans le secteur UBa :

Les constructions doivent être implantées sur l'une au moins des deux limites séparatives* aboutissant à l'espace de desserte (voie, place publique ou privée, cour commune). Les constructions doivent être implantées en retrait des autres limites.

Dans le secteur UBb :

Les constructions peuvent être implantées sur l'une des deux limites séparatives* aboutissant à l'espace de desserte (voie, place publique ou privée, cour commune) ou en retrait de celles-ci. Les constructions doivent être implantées en retrait des autres limites.

Dans toute la zone

En cas de retrait, les marges de reculement par rapport aux limites séparatives* de propriété seront au moins égales à :

- 6 mètres si la façade comporte des ouvertures,
- 3 mètres si la façade est aveugle ou comporte des jours de souffrance*.

Les marges de recul définies ci-dessus pourront ne pas s'appliquer à :

- l'aménagement (entraînant ou non changement de destination) ou l'extension d'une construction existante, à condition que l'extension ne réduise pas la distance minimum observée par la construction existante par rapport à la limite séparative*, et qu'aucune ouverture ne soit créée à moins de 6 mètres des limites séparatives*,
- les annexes* n'excédant pas 25 m² qui ne sont affectées ni à l'habitation ni à une activité professionnelle.

Dans le périmètre des orientations d'aménagement et de programmation, les constructions doivent respecter les implantations qui y sont définies.

UB - B-1-5 Règles d'implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Dans le secteur UBa :

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est autorisée à condition que la distance comptée horizontalement entre tous points des bâtiments en regard soit au moins égale à :

- la hauteur* de la construction la plus élevée (prise à l'égout du toit pour les toits à pentes et à l'acrotère* pour les toitures-terrasses) avec un minimum de 8 mètres si l'une des façades comporte des ouvertures,
- la hauteur* de la construction la plus basse avec un minimum de 3 mètres si aucune des façades ne comporte d'ouverture.

Dans toute la zone

Aucune distance n'est imposée entre un bâtiment principal et ses annexes*.

UB - B-2/ QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UB - B-2-1 Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

La zone UB est partiellement incluse dans le périmètre du SPR, l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords, devront respecter les règles du SPR jointes en annexe du présent règlement.

Les projets d'architecture contemporaine*, ou les projets utilisant des technologies énergétiques nouvelles, qu'il s'agisse de constructions nouvelles, d'extensions ou d'aménagements de constructions existantes, sont autorisés sous réserve que leur insertion dans l'environnement naturel et le paysage urbain ait été étudiée.

• En dehors du SPR, les dispositions suivantes s'appliquent aux constructions nouvelles et aux interventions sur le bâti existant :

Composition

- Les constructions nouvelles ne doivent pas, du fait de leur importance en volume ou en surface au sol, porter atteinte à l'organisation du quartier, et à l'échelle de son bâti. L'architecture des bâtiments nouveaux devra tenir compte de celle des constructions voisines ; elle devra en respecter la cohérence d'implantation, de volume et de matériaux et plus généralement l'échelle.
- Les bâtiments publics ou recevant du public pourront affirmer une autonomie en tant que bâtiment singulier.
- L'adaptation au sol doit être correctement traitée sans nécessiter ni talutage, ni remblais importants autour de la construction.
- Les modifications de volume du bâti existant seront réalisées en respectant le caractère du bâti, ses règles de composition et son échelle.

Toitures

- Les toitures en pente seront à deux versants symétriques avec faitage parallèle à la plus grande dimension du bâtiment, ou d'une forme dérivée de cette configuration de base.
- Les couvertures des toits en pente seront réalisées en tuiles plates et nuancées (le brun uni étant proscrit), sans débord en pignons, et la saillie à l'égout n'excédant pas 20 cm. L'ardoise pourra être tolérée sous réserve de contraintes techniques particulières (pente de toit par exemple). Pour les constructions nouvelles, d'autres types de tuiles pourront être autorisées sous réserve qu'elles présentent un aspect similaire à la petite tuile plate autorisée.
- Les châssis d'éclairage incorporés aux pentes des toitures, devront être composés avec les percements de façade, alignés entre eux et implantés de préférence dans la partie basse des combles

Menuiseries

- Côté rue, les menuiseries des bâtiments existants seront à dominance verticale.
- Les volets sur rue seront de préférence avec barres sans écharpes. Les coffrets de volets roulants en saillie sont interdits.
- Pour toute intervention sur le bâti existant, les proportions des baies, portes ou fenêtres, seront conservées. Les percements éventuels de baies, s'ils sont indispensables, devront respecter l'esprit de la composition de la façade et les proportions des baies préexistantes.

Clôtures

- Les clôtures existantes constituées de murs en pierre ou de murets surmontés de grille devront être maintenues.
 - L'occultation des grilles sera de préférence assurée par de la végétation.
- Les occultations apposées sans dégradation de la grille sont tolérées dans la mesure où elles sont composées d'éléments végétaux verticaux (bois, joncs...), d'une hauteur inférieure à celle de la clôture, et assurent une porosité visuelle (au moins autant de partie vides que pleines). Les bâches, tôles et bardages PVC sont proscrits.

Dispositions diverses

- Les panneaux solaires et photovoltaïques seront autorisés uniquement sur les bâtiments annexes, non visibles depuis l'espace public.
- Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout seront enterrées.
- Les citernes de stockage des eaux pluviales et les installations similaires, seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.
- Les coffrets liés aux réseaux ainsi que les boîtes à lettres doivent être intégrés dans la façade des bâtiments ou de façon harmonieuse dans la composition de la clôture.

- En cas de réalisation sur la propriété d'un établissement artisanal classé ou non, d'un dépôt en plein air de quelque nature qu'il soit, ladite propriété, si elle est clôturée le sera entièrement tant sur l'alignement* des voies* que sur les limites séparatives*.
- Les paraboles, puits canadiens, ventilations, climatiseurs, pompes à chaleur ... devront être implantés de façon à ne pas être visibles du domaine public.
- Les équipements du type transformateur électrique ou de détente de gaz doivent prendre en compte par leur implantation et/ou leur traitement la qualité de l'environnement dans lequel ils s'insèrent.

UB – A-2-2 - Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

Le patrimoine bâti est réglementé dans le SPR.

UB – A-2-3 - Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Les constructions nouvelles devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
- Privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie,... et des énergies recyclées
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

UB - B-3/ TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

UB - B-3-1 Surfaces minimales non imperméabilisées ou éco-aménageables

Dans le secteur UBa :

Au moins 30% de la superficie de l'unité foncière* comprise dans la zone doit être traitée en pleine terre et plantée à raison d'un arbre* au moins par 50 mètres carrés.

Dans le secteur UBb :

Au moins 50% de la superficie de l'unité foncière* comprise dans la zone doit être traitée en pleine terre et plantée à raison d'un arbre* au moins par 50 mètres carrés.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les opérations de réhabilitation ou d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU.

UB - B-3-2 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

- Les plantations existantes avant le dépôt du permis de construire et en dehors de l'emprise au sol* du projet de construction, notamment les arbres de haute tige*, doivent être impérativement maintenues ou remplacées par d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques en nombre équivalent.
- La marge de recul* prévue à l'article UB 6 ci-dessus, quand elle existe, sera traitée en jardin d'agrément.

- Dans les lotissements ou opérations de constructions groupées faisant l'objet d'une composition d'ensemble autorisée, une superficie au moins égale à 10 % de celle du terrain d'assiette de l'opération sera traitée en espace de pleine terre commun et plantée de façon appropriée.

UB - B-3-3 Eléments de paysage à protéger

- Eléments de paysage protégés repérés aux documents graphiques du règlement

Les plantations existantes, notamment les arbres de haute tige*, doivent être impérativement maintenues ou remplacées par des plantations d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques* en nombre équivalent.

L'ensemble de la surface de ces espaces sera conservé en pleine terre.

- Espaces boisés classés* repérés aux documents graphiques du règlement

Les espaces boisés classés* figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme.

- Alignements d'arbres repérés aux documents graphiques du règlement (protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme)

Les plantations existantes, notamment les arbres de haute tige*, seront maintenues ou remplacées par des plantations d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques* en nombre équivalent.

UB - B-4/ STATIONNEMENT

UB - B-4-1 Obligations de réalisation d'aires de stationnement.

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

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle des aires de stationnement, sur le terrain propre de l'opération et selon les normes fixées ci-après par le présent article.

Tout aménagement d'une construction ou de ses abords ne devra pas réduire le nombre de places de stationnement.

UB - B-4-2 Caractéristiques des aires de stationnement

B-4-2-1 - Les aires de stationnement extérieures

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

B-4-2-2 - Les places de stationnement pour les véhicules électriques ou hybrides rechargeables

Dans les bâtiments neufs à usage principal d'habitation de plus de deux logements, les parcs de stationnement clos et couvert doivent être alimentés en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques.

Dans les nouvelles constructions de bureaux équipées de places de stationnement individuelles, au moins 10% des places rendues obligatoires par le PLU (avec un minimum d'une place) doivent être équipées des dispositifs techniques nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, et permettre un comptage individuel.

B-4-2-3 - Dimension des places de stationnement

Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales :

- longueur : 5 mètres
- largeur : 2,50 mètres et 3,30 mètres pour les places handicapés
- dégagement : 6 x 2,50 mètres,

soit une surface moyenne de 25 mètres carrés par emplacement, dégagements compris.

Les places commandées sont prises en compte dans le calcul réglementaire du nombre de places à réaliser.

B-4-2-4 - Nombre d'emplacements **Le stationnement des vélos**

Le nombre de places créées répondra aux dispositions portées au tableau « Normes de stationnement vélo applicables induites par le décret 2022-930 du 25 juin 2022 » figurant en annexe du présent règlement.

Le stationnement des véhicules automobiles

• Constructions destinées à l'habitation :

Pour toute construction destinée à l'habitation, il sera créé un minimum de 2 places de stationnement par logement.

Pour les ensembles comportant plus de 700 m² de la surface de plancher* affectée à usage d'habitat, il sera réalisé, en outre, 10 % d'emplacements supplémentaires (en cas de décimal, à l'arrondi supérieur). Ces emplacements seront banalisés sans pouvoir être affectés à un usage privatif.

Ces règles s'appliquent à toutes transformations ou changements de destination avec ou sans extension, entraînant la création de surface de plancher* supplémentaire à destination d'habitat.

Ces règles ne s'appliquent pas à l'extension des constructions existantes sous réserve qu'il n'y ait pas création de surface de plancher* supplémentaire à destination d'habitat.

Pour les logements sociaux, il ne pourra être exigé, conformément à l'article L.151-35 du code de l'urbanisme, plus d'une place de stationnement par logement.

• Constructions destinées à un autre usage que l'habitation :

- Constructions destinées aux bureaux* :

Pour toute construction destinée au bureau située dans le périmètre de 500 m autour de la gare (figuré sur le règlement graphique), il sera créée une place de stationnement pour 45 m² de surface de plancher.

Pour toute construction destinée au bureau située hors du périmètre de 500 m autour de la gare (figuré sur le règlement graphique), il sera créée une place de stationnement pour 55 m² de surface de plancher.

Toutefois, il ne sera pas exigé de places de stationnement si la surface de plancher* affectée à usage de bureaux n'excède pas 40 mètres carrés dans une même construction.

- Constructions destinées à l'artisanat* :

Il sera créé une place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher*. En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

- Constructions destinées au commerce* :

Il sera créé, pour les établissements dont la surface de plancher* n'excède pas 120 m² : 1 place pour 30 m² de surface de plancher*.

L'emprise au sol* des surfaces de stationnement bâties ou non des grandes surfaces commerciales sera une fois et demi la surface de plancher* des bâtiments affectés au commerce.

- Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*

Il n'est pas fixé de règle.

- Constructions destinées à l'hébergement hôtelier* :

Il sera créé une place de stationnement pour :

- 1 chambre d'hôtel,
- 10 m² de surface de plancher* de restaurant (calculés sur la salle de service)

• Dispositions diverses

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

UB - C/ EQUIPEMENT ET RESEAUX

UB - C-1/ DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

UB - C-1-1 Les conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

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

Les arbres protégés au titre des articles L.151-19 ou L.151-23 ne pourront être abattus pour la création d'un nouvel accès desservant un terrain privé, on cherchera à utiliser l'accès existant (en cas de division par exemple l'accès existant sera mutualisé).

Accès

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

Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau des trottoirs. De plus, à partir du domaine public, sur 6 mètres de longueur, la rampe d'accès ne devra pas présenter une pente supérieure à 4%.

Tout accès direct à partir de la RD 619 est interdit, en dehors des carrefours aménagés.

Voirie

En cas de création d'une voie de desserte, celle-ci devra être aménagée de telle sorte qu'elle se raccorde à ses deux extrémités au réseau de rues existantes ou projetées, de façon à permettre par un maillage cohérent le passage des véhicules.

Les règles définies ci-dessus peuvent ne pas s'appliquer en cas d'aménagement ou d'extension de constructions existantes et d'implantation d'annexes* n'excédant pas 25 m², qui, à la date d'approbation de la présente révision du PLU, ne bénéficieraient pas de conditions de desserte comme définies ci-dessus, à condition toutefois que les travaux projetés n'induisent pas une augmentation du nombre de logements.

Dans le secteur faisant l'objet de l'orientation d'aménagement et de programmation n°7 présentée dans la pièce n°4 du dossier de PLU et délimitée dans les documents graphiques du règlement, pièces 5.1 du dossier de PLU, les accès et voies* de desserte devront se faire conformément aux orientations définies.

UB - C-1-2 Les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets.

Toute construction ou rénovation devra justifier de l'existence d'un local ou d'un espace dimensionné pour la collecte sélective.

UB – C-2/ DESSERTE PAR LES RESEAUX

UB - C-2-1 Les conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement

C-2-1-1 – Alimentation en eau potable

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

Lorsqu'il est envisagé d'utiliser l'eau potable pour alimenter un réseau ou un circuit fermé pouvant présenter des risques particuliers pour la distribution située en amont, tout particulier et toute activité doit respecter les consignes de sécurité vis-à-vis du réseau en disposant des disconnecteurs ou des réservoirs de coupures ou des

bacs de disconnexions pour pallier à d'éventuels retours vers celui-ci. Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits (à l'exception des poteaux d'incendie).

C-2-1-2 – Assainissement

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

Toutefois en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement des eaux usées et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

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

C-2-1-3 – Energie, télécommunications

Le raccordement des constructions au réseau téléphonique et électrique devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires.

UB - C-2-2 Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les infiltrations d'eaux pluviales à proximité des fondations seront évitées. Le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Les conditions normales de ruissellement seront recherchées. Le système de traitement des eaux et les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement devront être mises en place préalablement à toute nouvelle urbanisation ou en tout état de cause l'accompagner. Les systèmes alternatifs favorisant l'infiltration dans le sol seront privilégiés.

Les aménagements devront prévoir sur chaque parcelle la rétention et l'infiltration des eaux pluviales sur la ladite parcelle. Des dispositifs de récupération des eaux de pluie devront être installés a minima pour l'arrosage des jardins et autant que possible pour minimiser la consommation d'eau potable.

Pour les projets concernant un terrain de plus de 1 000 m², les eaux pluviales seront régulées sur la parcelle afin de limiter le débit de leur rejet à 2l/s/ha.

Les aires de stationnement doivent être assorties d'un dispositif de collecte et d'épuration des eaux pluviales ruisselantes sur ces surfaces. Les eaux pluviales des aires de stationnement supérieures à 1 000 m², doivent être gérées dans le respect de la limitation du ruissellement à 2 l/s/ha.

CHAPITRE III : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UC

La zone UC

(extraits du rapport de présentation)

La **zone UC** correspond à l'extension urbaine réalisée dans les années 70 en marge de l'agglomération au sud du territoire. Elle correspond au quartier de Champbenoist composé très majoritairement de logements collectifs (en collectif social) et de leurs équipements et services d'accompagnement. Cette zone a vocation à être requalifiée en y encourageant le renouvellement urbain, le renforcement de la mixité fonctionnelle et le développement de la mixité sociale.

Secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation

La zone est concernée par l'OAP thématique de la trame verte et bleue.

UC - A/ DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

UC - A-1/ INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

UC - A-1-1 Les destinations et sous destinations des constructions suivantes sont interdites :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière*
- Les constructions destinées à l'industrie*
- Les constructions à la fonction d'entrepôt*
- Les installations classées* nouvelles soumises à autorisation

UC - A-1-2 Les affectations des sols suivantes sont interdites :

- L'ouverture de terrains de camping et de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs*
- Le stationnement des caravanes isolées
- Les carrières
- Les stockages d'ordures ménagères, résidus urbains, ou déchets de matériaux, machines ou véhicules hors d'usage.

UC - A-1-3 Les destinations et sous destinations des constructions suivantes sont autorisées à condition :

- Les constructions destinées à l'artisanat*, à condition que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel de la zone.
- Les installations classées* soumises à autorisation ou à déclaration à condition :
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants,
 - que les besoins en infrastructure de voirie et réseaux divers ne soient pas augmentés de façon significative.
- L'aménagement et l'extension mesurée des installations existantes classées* existantes sous réserve que les travaux soient de nature à ramener les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage et à améliorer en tant que de besoin l'aspect général des constructions et installations.
- L'adaptation et l'extension des bâtiments existants à condition qu'ils soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

UC - A-1-4 Les affectations des sols suivantes sont autorisées à condition :

- Dans les espaces paysagers protégés repérés sur les documents graphiques du règlement, pièces n°5.1, sont autorisés sous condition d'un aménagement paysager qualitatif les aménagements liés à l'ouverture au public de ces espaces.

UC- B/ CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UC - B-1/ VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UC - B-1-1 Règles maximales et/ou règles minimales d'emprise au sol

L'emprise au sol* des constructions ne peut excéder 35% de la superficie de la propriété.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- L'aménagement des constructions existantes
- Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

UC – B-1-2 Règles maximales et/ou règles minimales de hauteur des constructions

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

En cas de terrain en pente, la mesure sera prise par sections nivelées de 10 mètres de longueur dans le sens de la pente.

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne doit pas excéder 13 mètres.

Le nombre de niveaux des constructions nouvelles ne peut pas excéder 4.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*
- l'aménagement et l'extension des constructions existantes à condition que ces aménagements et extension n'aient pas pour effet d'augmenter la hauteur de la construction existante.

UC - B-1-3 Règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions peuvent s'implanter soit à l'alignement* des voies* et emprises publiques, soit en retrait.

En cas de retrait, la marge de reculement sera au minimum égale à 6 mètres

UC - B-1-4 Règles d'implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives* ou en retrait.

En cas de retrait, les marges de reculement par rapport aux limites séparatives* de propriété seront au moins égales à :

- la hauteur* totale de la construction avec un minimum de 8 mètres si la façade comporte des ouvertures,
- la moitié de cette hauteur avec un minimum de 3 mètres si la façade est aveugle ou comprend des jours de souffrance*.

UC - B-1-5 Règles d'implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règles

UC - B-2/ QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UC - B-2-1 Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

UC - B-2-1-1 Clôtures

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*.

En bordure des voies* et des espaces publics

La hauteur maximale de la clôture ne dépassera pas 1,80 mètres.

Elle sera constituée :

- soit d'un mur bahut en maçonnerie en pierres apparentes ou enduite d'une hauteur de 0,6 maximum, surmonté d'une grille, de couleur sombre, formée d'un barreaudage vertical doublé intérieurement ou non de haies vives.

- soit d'une haie vive d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques* doublée ou non d'un grillage (vert foncé, noir ou brun) maintenu par des piquets métalliques de la même tonalité.

En limite séparative

Les clôtures seront constituées de haies végétales d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques* doublées ou non d'un grillage (vert foncé, noir ou brun) maintenu par des piquets métalliques de la même tonalité.

La hauteur de la clôture n'excédera pas 2 m. En cas de terrain en pente, la clôture devra suivre la pente du terrain.

Dans tous les cas, sont interdits les tôles ondulées, les plaques de ciment et matière plastique, les ouvrages compliqués, les formes ondulantes ou faussement décoratives pour les grilles, portes ou portails.

Les coffrets des concessionnaires des réseaux ainsi que la boîte à lettres doivent s'intégrer de façon harmonieuse dans la composition de la clôture.

UC - B-2-1-2 Divers éléments

- Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout seront enterrées.
- Les citernes de stockage des eaux pluviales et les installations similaires, seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.
- En cas de réalisation sur la propriété d'un établissement artisanal classé ou non, d'un dépôt en plein air de quelque nature qu'il soit, ladite propriété, si elle est clôturée le sera entièrement tant sur l'alignement* des voies* que sur les limites séparatives*.
- Les paraboles, puits canadiens, ventilations, climatiseurs, pompes à chaleur ... devront être implantés de façon à ne pas être visibles du domaine public.
- Les équipements du type transformateur électrique ou de détente de gaz doivent prendre en compte par leur implantation et/ou leur traitement la qualité de l'environnement dans lequel ils s'insèrent.

UC – A-2-2 - Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Les constructions nouvelles devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
- Privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie... et des énergies recyclées
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

UC- B-3/ TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

UC - B-3-1 Surfaces minimales non imperméabilisées ou éco-aménageables

Au moins 50% de la superficie de l'unité foncière* comprise dans la zone doit être traitée en pleine terre et plantée à raison d'un arbre* de haute tige au moins par 100 mètres carrés.

Cette règle ne s'applique pas pour les opérations de réhabilitation ou d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*.

UC - B-3-2 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

Les plantations existantes avant le dépôt du permis de construire et en dehors de l'emprise au sol* du projet de construction, notamment les arbres de haute tige*, doivent être impérativement maintenues ou remplacées par d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques* en nombre équivalent.

UC - B-3-3 Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

Les clôtures doivent être perméables à la libre circulation de la faune, elles doivent présenter un espace minimum de 10 cm de hauteur et de 10 cm de largeur tous les 10 mètres minimum entre le sol et le bas de la clôture.

UC - B-4/ STATIONNEMENT

UC - B-4-1 Obligations de réalisation d'aires de stationnement.

- Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique.
- Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle des aires de stationnement, sur le terrain propre de l'opération et selon les normes fixées ci-après par le présent article.
- Tout aménagement d'une construction ou de ses abords ne devra pas réduire le nombre de place de stationnement.

UC - B-4-2 Caractéristiques des aires de stationnement

B-4-2-1 - Les aires de stationnement extérieures

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

B-4-2-2 - Les places de stationnement pour les véhicules électriques ou hybrides rechargeables

Dans les bâtiments neufs à usage principal d'habitation de plus de deux logements, les parcs de stationnement clos et couvert doivent être alimentés en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques.

Dans les nouvelles constructions de bureaux équipées de places de stationnement individuelles, au moins 10% des places rendues obligatoires par le PLU (avec un minimum d'une place) doivent être équipées des dispositifs techniques nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, et permettre un comptage individuel.

B-4-2-3 - Dimension des places de stationnement

Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales :

- longueur : 5 mètres
- largeur : 2,50 mètres et 3,30 mètres pour les places handicapés
- dégagement : 6 x 2,50 mètres,

soit une surface moyenne de 25 mètres carrés par emplacement, dégagements compris.

Les places commandées sont prises en compte dans le calcul réglementaire du nombre de places à réaliser.

B-4-2-4 - Nombre d'emplacements **Le stationnement des vélos**

Le nombre de places créées répondra aux dispositions portées au tableau « Normes de stationnement vélo applicables induites par le décret 2022-930 du 25 juin 2022 » figurant en annexe du présent règlement.

Le stationnement des véhicules automobiles

• Constructions destinées à l'habitation :

Pour toute construction destinée à l'habitation, il sera créé un minimum de 2 place de stationnement par logement.

Pour les ensembles comportant plus de 700 m² de la surface de plancher* affectée à usage d'habitat, il sera réalisé, en outre, 10 % d'emplacements supplémentaires (en cas de décimal, à l'arrondi supérieur). Ces emplacements seront banalisés sans pouvoir être affectés à un usage privatif.

Ces règles s'appliquent à toutes transformations ou changements de destination avec ou sans extension, entraînant la création de surface de plancher* supplémentaire à destination d'habitat.

Ces règles ne s'appliquent pas à l'extension des constructions existantes sous réserve qu'il n'y ait pas création de surface de plancher* supplémentaire à destination d'habitat.

Pour les logements sociaux, il ne pourra être exigé, conformément à l'article L.151-35 du code de l'urbanisme, plus d'une place de stationnement par logement.

• Constructions destinées à un autre usage que l'habitation :

-Constructions destinées aux bureaux* :

Pour toute construction destinée au bureau située dans le périmètre de 500 m autour de la gare (figuré sur le règlement graphique), il sera créé une place de stationnement pour 45 m² de surface de plancher.

Pour toute construction destinée au bureau située hors du périmètre de 500 m autour de la gare (figuré sur le règlement graphique), il sera créé une place de stationnement pour 55 m² de surface de plancher.

Toutefois, il ne sera pas exigé de places de stationnement si la surface de plancher* affectée à usage de bureaux n'excède pas 40 mètres carrés dans une même construction.

-Constructions destinées à l'artisanat* :

Il sera créé une place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher*. En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

-Constructions destinées au commerce* :

Il sera créé, pour les établissements dont la surface de plancher* n'excède pas 120 m² : 1 place pour 30 m² de surface de plancher*.

L'emprise au sol* des surfaces de stationnement bâties ou non des grandes surfaces commerciales sera une fois et demi la surface de plancher* des bâtiments affectés au commerce.

-Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*

Il n'est pas fixé de règle.

-Constructions destinées à l'hébergement hôtelier* :

Il sera créé une place de stationnement pour :

- 1 chambre d'hôtel,
- 10 m² de surface de plancher* de restaurant (calculés sur la salle de service)

• Dispositions diverses

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directe

UC - C/ EQUIPEMENT ET RESEAUX

UC - C-1/ DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

UC - C-1-1 Les conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

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

Les arbres protégés au titre des articles L.151-19 ou L.151-23 ne pourront être abattus pour la création d'un nouvel accès desservant un terrain privé, on cherchera à utiliser l'accès existant (en cas de division par exemple l'accès existant sera mutualisé).

Accès

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

Tout accès direct à partir de la RD 619 est interdit, en dehors des carrefours aménagés.

Voirie

En cas de création d'une voie de desserte, celle-ci devra être aménagée de telle sorte qu'elle se raccorde à ses deux extrémités au réseau de rues existantes ou projetées, de façon à permettre par un maillage cohérent le passage des véhicules.

UC - C-1-2 Les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets.

Toute construction ou rénovation devra justifier de l'existence d'un local ou d'un espace dimensionné pour la collecte sélective.

UC – C-2/ DESSERTE PAR LES RESEAUX

UC - C-2-1 Les conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement

C-2-1-1 – Alimentation en eau potable

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

Lorsqu'il est envisagé d'utiliser l'eau potable pour alimenter un réseau ou un circuit fermé pouvant présenter des risques particuliers pour la distribution située en amont, tout particulier et toute activité doit respecter les consignes de sécurité vis-à-vis du réseau en disposant des disconnecteurs ou des réservoirs de coupures ou des bacs de disconnexions pour pallier à d'éventuels retours vers celui-ci. Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits (à l'exception des poteaux d'incendie).

C-2-1-2 – Assainissement

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

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

C-2-1-3 – Energie, télécommunications

Le raccordement des constructions au réseau téléphonique et électrique devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires.

UC - C-2-2 Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les infiltrations d'eaux pluviales à proximité des fondations seront évitées. Le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.
 - Les conditions normales de ruissellement seront recherchées. Le système de traitement des eaux et les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement devront être mises en place préalablement à toute nouvelle urbanisation ou en tout état de cause l'accompagner. Les systèmes alternatifs favorisant l'infiltration dans le sol seront privilégiés.
 - Les aménagements devront prévoir sur chaque parcelle la rétention et l'infiltration des eaux pluviales sur la ladite parcelle. Des dispositifs de récupération des eaux de pluie devront être installés a minima pour l'arrosage des jardins et autant que possible pour minimiser la consommation d'eau potable.
 - Pour les projets concernant un terrain de plus de 1 000 m², les eaux pluviales seront régulées sur la parcelle afin de limiter le débit de leur rejet à 2l/s/ha.
 - Les aires de stationnement doivent être assorties d'un dispositif de collecte et d'épuration des eaux pluviales ruisselantes sur ces surfaces. Les eaux pluviales des aires de stationnement supérieures à 1 000 m², doivent être gérées dans le respect de la limitation du ruissellement à 2 l/s/ha.
- La conception des chaussées ou des parkings permettra l'infiltration naturelle des eaux de pluie.

CHAPITRE IV : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UD

La zone UD

(extraits du rapport de présentation)

La zone UD correspond à un secteur urbanisé situé à proximité du couvent des Cordelières accueillant un ensemble de logements collectifs et une ancienne ferme reconvertie en entreprise.

Autre caractéristique

Une zone inscrite dans le périmètre du SPR

Ce secteur est classé dans le secteur C, secteur inconstructible, du SPR, servitude d'utilité publique AC4. Les prescriptions du SPR sont jointes en annexe du règlement. Elles s'imposent au règlement du PLU.

Secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation

La zone est concernée par l'OAP thématique de la trame verte et bleue.

UD - A/ DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

UD - A-1/ INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

UD - A-1-1 Les destinations et sous destinations des constructions suivantes sont interdites :

- Toute construction ou installation nouvelle est interdite

UD - A-1-2 Les affectations des sols suivantes sont interdites :

- Toute construction ou installation nouvelle est interdite

UD - A-1-3 Les destinations et sous destinations des constructions suivantes sont autorisées à condition :

- L'aménagement des constructions existantes est autorisé à condition qu'aucune extension ne soit réalisée.

UD- B/ CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UD - B-1/ VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UD - B-1-1 Règles maximales et/ou règles minimales d'emprise au sol

Il n'est pas fixé de règle.

UD - B-1-2 Règles maximales et/ou règles minimales de hauteur des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

UD - B-1-3 Règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques

L'aménagement des constructions ne doit pas changer l'implantation des constructions existantes qui peuvent être implantées à l'alignement* des voies* ou en retrait.

UD - B-1-4 Règles d'implantation par rapport aux limites séparatives

L'aménagement des constructions ne doit pas changer l'implantation des constructions existantes par rapport aux limites séparatives* qui peuvent être implantées sur les limites ou en retrait.

UD - B-1-5 Règles d'implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règles

UD - B-2/ QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UD - B-2-1 Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

UD - B-2-1-1 Clôtures

En bordure des voies* et des espaces publics

La clôture sera d'une hauteur maximum de 1,60 mètres. La hauteur de la clôture sera mesurée depuis le domaine public. En cas de voirie en pente, la clôture devra suivre la pente de la voie.

La clôture sera constituée :

- soit d'un muret surmonté d'une grille de couleur foncée doublée ou non d'une haie vive d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques* ;
- soit d'un muret surmonté d'une haie vive d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques* doublée ou non d'un grillage (vert foncé, noir ou brun) non visible du domaine public, d'une hauteur maximum de 1,20 mètre, maintenu par des piquets métalliques de la même tonalité.
- soit de haies vives d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques* d'une hauteur maximum de 1,60 mètre doublée ou non d'un grillage (vert foncé, noir ou brun) non visible du domaine public, d'une hauteur maximum de 1,20 mètre, maintenu par des piquets métalliques de la même tonalité.

En limite séparative

Les clôtures seront constituées de haies végétales d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques* doublées ou non d'un grillage (vert foncé, noir ou brun) maintenu par des piquets métalliques de la même tonalité.

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

UD - B-2-1-2 Divers éléments

- Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout seront enterrées.
- Les citernes de stockage des eaux pluviales et les installations similaires, seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.
- Les coffrets des concessionnaires des réseaux ainsi que la boîte à lettres doivent s'intégrer de façon harmonieuse dans la composition de la clôture.
- En cas de réalisation sur la propriété d'un établissement artisanal classé ou non, d'un dépôt en plein air de quelque nature qu'il soit, ladite propriété, si elle est clôturée le sera entièrement tant sur l'alignement* des voies* que sur les limites séparatives*.
- Les paraboles, puits canadiens, ventilations, climatiseurs, pompes à chaleur ... devront être implantés de façon à ne pas être visibles du domaine public.
- Les équipements du type transformateur électrique ou de détente de gaz doivent prendre en compte par leur implantation et/ou leur traitement la qualité de l'environnement dans lequel ils s'insèrent.

UD – A-2-2 - Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

Le patrimoine bâti est réglementé dans le SPR.

UD – A-2-3 - Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Les constructions nouvelles devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
- Privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie... et des énergies recyclées
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

UD- B-3/ TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

UD - B-3-1 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques* en nombre équivalent.

UD - B-3-2 Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

Les clôtures doivent être perméables à la libre circulation de la faune, elles doivent présenter un espace minimum de 10 cm de hauteur et de 10 cm de largeur tous les 10 mètres minimum entre le sol et le bas de la clôture.

UD - B-4/ STATIONNEMENT

UD - B-4-1 Obligations de réalisation d'aires de stationnement.

- Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique.
- Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle des aires de stationnement, sur le terrain propre de l'opération et selon les normes fixées ci-après par le présent article.
- Tout aménagement d'une construction ou de ses abords ne devra pas réduire le nombre de place de stationnement.

UD - B-4-2 Caractéristiques des aires de stationnement

B-4-2-1 - Les places de stationnement pour les véhicules électriques ou hybrides rechargeables

Dans les bâtiments neufs à usage principal d'habitation de plus de deux logements, les parcs de stationnement clos et couvert doivent être alimentés en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques.

Dans les nouvelles constructions de bureaux équipées de places de stationnement individuelles, au moins 10% des places rendues obligatoires par le PLU (avec un minimum d'une place) doivent être équipées des dispositifs techniques nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, et permettre un comptage individuel.

B-4-2-2 - Dimension des places de stationnement

Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales :

- longueur : 5 mètres
- largeur : 2,50 mètres et 3,30 mètres pour les places handicapés
- dégagement : 6 x 2,50 mètres,

soit une surface moyenne de 25 mètres carrés par emplacement, dégagements compris.

Les places commandées sont prises en compte dans le calcul réglementaire du nombre de places à réaliser.

B-4-2-3 - Nombre d'emplacements

Le stationnement des vélos

Le nombre de places créées répondra aux dispositions portées au tableau « Normes de stationnement vélo applicables induites par le décret 2022-930 du 25 juin 2022 » figurant en annexe du présent règlement.

Le stationnement des véhicules automobiles

• Constructions destinées à l'habitation :

Pour toute construction destinée à l'habitation, il sera créé un minimum de 2 places de stationnement par logement.

Pour les ensembles comportant plus de 700 m² de la surface de plancher* affectée à usage d'habitat, il sera réalisé, en outre, 10 % d'emplacements supplémentaires (en cas de décimal, à l'arrondi supérieur). Ces emplacements seront banalisés sans pouvoir être affectés à un usage privatif.

Ces règles ne s'appliquent pas à l'extension des constructions existantes sous réserve qu'il n'y ait pas création de surface de plancher* supplémentaire à destination d'habitat.

Pour les logements sociaux, il ne pourra être exigé, conformément à l'article L.151-35 du code de l'urbanisme, plus d'une place de stationnement par logement.

• Constructions destinées à un autre usage que l'habitation :

-Constructions destinées aux bureaux* :

Pour toute construction située dans le périmètre de 500 m autour de la gare (figuré sur le règlement graphique), il sera créée une place de stationnement pour 45 m² de surface de plancher destinée au bureau. Pour toute construction située hors du périmètre de 500 m autour de la gare (figuré sur le règlement graphique), il sera créée une place de stationnement pour 55 m² de surface de plancher destinée au bureau. Toutefois, il ne sera pas exigé de places de stationnement si la surface de plancher* affectée à usage de bureaux n'excède pas 40 mètres carrés dans une même construction.

-Constructions destinées à l'artisanat* :

Il sera créé une place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher*. En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

-Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*

Il n'est pas fixé de règle.

UD - C/ EQUIPEMENT ET RESEAUX

UD - C-1/ DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

UD - C-1-1 Les conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Non réglementé

UD - C-1-2 Les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets.

Toute construction ou rénovation devra justifier de l'existence d'un local ou d'un espace dimensionné pour la collecte sélective.

UD - C-2/ DESSERTE PAR LES RESEAUX

UD - C-2-1 Les conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement

C-2-1-1 – Alimentation en eau potable

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

Lorsqu'il est envisagé d'utiliser l'eau potable pour alimenter un réseau ou un circuit fermé pouvant présenter des risques particuliers pour la distribution située en amont, tout particulier et toute activité doit respecter les consignes de sécurité vis-à-vis du réseau en disposant des disconnecteurs ou des réservoirs de coupures ou des bacs de disconnexions pour pallier d'éventuels retours vers celui-ci. Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits (à l'exception des poteaux d'incendie).

C-2-1-2 – Assainissement

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

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

C-2-1-3 – Energie, télécommunications

Le raccordement des constructions au réseau téléphonique et électrique devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires.

UD - C-2-2 Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les infiltrations d'eaux pluviales à proximité des fondations seront évitées. Le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.
- Les conditions normales de ruissellement seront recherchées. Le système de traitement des eaux et les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement devront être mises en place préalablement à toute nouvelle urbanisation ou en tout état de cause l'accompagner. Les systèmes alternatifs favorisant l'infiltration dans le sol seront privilégiés.
- Les aménagements devront prévoir sur chaque parcelle la rétention et l'infiltration des eaux pluviales sur la ladite parcelle. Des dispositifs de récupération des eaux de pluie devront être installés a minima pour l'arrosage des jardins et autant que possible pour minimiser la consommation d'eau potable.
- Pour les projets concernant un terrain de plus de 1 000 m², les eaux pluviales seront régulées sur la parcelle afin de limiter le débit de leur rejet à 2l/s/ha.
- Les aires de stationnement doivent être assorties d'un dispositif de collecte et d'épuration des eaux pluviales ruisselantes sur ces surfaces. Les eaux pluviales des aires de stationnement supérieures à 1 000 m², doivent être gérées dans le respect de la limitation du ruissellement à 2 l/s/ha.

La conception des chaussées ou des parkings permettra l'infiltration naturelle des eaux de pluie.

CHAPITRE V : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UE

La zone UE

(extraits du rapport de présentation)

La zone UE correspond aux équipements publics. Elle couvre d'une part l'extension réalisée dans les années 70 en marge de l'agglomération sur le plateau des Pannevelles, qui accueille l'hôpital et le lycée technique, et d'autre part des équipements sportifs (piscine, terrains de tennis et autres sports) au nord de la ville basse.

Secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation

La zone est concernée par l'OAP thématique de la trame verte et bleue.

UE - A/ DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

UE - A-1/ INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

UE - A-1-1 Les destinations et sous destinations des constructions suivantes sont interdites :

- Les constructions destinées à l'industrie*.
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt*.
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière*
- Les installations classées* soumises à déclaration ou à autorisation.

UE - A-1-2 Les affectations des sols suivantes sont interdites :

- L'ouverture de terrains de camping et de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs*
- Le stationnement des caravanes isolées
- Les stockages d'ordures ménagères, résidus urbains, ou déchets de matériaux, machines ou véhicules hors d'usage.
- Les carrières

UE - A-1-3 Les destinations et sous destinations des constructions suivantes sont autorisées à condition :

- Les constructions destinées à l'artisanat*, à condition que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel de la zone.

UE - A-1-4 Les affectations des sols suivantes sont autorisées à condition :

- Toutes les occupations ou les constructions non listées à l'article UE-A-1-2 à condition qu'une étude de sol préalable ait été effectuée dans les secteurs repérés au pré-inventaire des anciennes carrières souterraines abandonnées.

UE- B/ CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UE - B-1/ VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UE - B-1-1 Règles maximales et/ou règles minimales d'emprise au sol

L'emprise au sol* des constructions ne peut excéder 35% de la superficie de la propriété.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- l'aménagement des constructions existantes
- les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

UE – B-1-2 Règles maximales et/ou règles minimales de hauteur des constructions

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

En cas de terrain en pente, la mesure sera prise par sections nivelées de 10 mètres de longueur dans le sens de la pente.

La hauteur* maximale des constructions nouvelles ne doit pas excéder 13 mètres, soit 4 niveaux.

Il n'est pas fixé de règles pour :

- les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*
- l'aménagement et l'extension des constructions existantes à condition que ces aménagements et extension n'aient pas pour effet d'augmenter la hauteur de la construction existante.

UE - B-1-3 Règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions pourront s'implanter à l'alignement* des voies* pour tout ou partie de la façade ou d'un pignon* ou en retrait.

En cas de retrait elles devront s'implanter à une distance de l'alignement* au moins égale à 6 mètres.

UE - B-1-4 Règles d'implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives* ou en retrait.

En cas de retrait, les marges de reculement par rapport aux limites séparatives* de propriété seront au moins égales à :

- la hauteur* totale de la construction avec un minimum de 8 mètres si la façade comporte des ouvertures,
- la moitié de cette hauteur avec un minimum de 3 mètres si la façade est aveugle ou comprend des jours de souffrance*.

UE - B-1-5 Règles d'implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règles

UE - B-2/ QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UE - B-2-1 Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

UE - B-2-1-1 Clôtures

En bordure des voies* et des espaces publics

La clôture sera constituée d'une haie vive d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques* doublée ou non d'un grillage (vert foncé, noir ou brun) maintenu par des piquets métalliques de la même tonalité, dont la hauteur n'excédera pas 1,60 m.

La clôture sera d'une hauteur maximum de 2 mètres.

En limite séparative

Les clôtures seront constituées de haies végétales d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques* doublées ou non d'un grillage (vert foncé, noir ou brun) maintenu par des piquets métalliques de la même tonalité.

La hauteur de la clôture n'excédera pas 2 m. En cas de terrain en pente, la clôture devra suivre la pente du terrain.

UE - B-2-1-2 Divers éléments

- Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout seront enterrées.
- Les citernes de stockage des eaux pluviales et les installations similaires, seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

- Les coffrets des concessionnaires des réseaux ainsi que la boîte à lettres doivent s'intégrer de façon harmonieuse dans la composition de la clôture.
- Les paraboles, puits canadiens, ventilations, climatiseurs, pompes à chaleur ... devront être implantés de façon à ne pas être visibles du domaine public.
- Les équipements du type transformateur électrique ou de détente de gaz doivent prendre en compte par leur implantation et/ou leur traitement la qualité de l'environnement dans lequel ils s'insèrent.

UE – B-2-2 - Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Les constructions nouvelles devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
- Privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie... et des énergies recyclées
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

UE- B-3/ TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

UE - B-3-1 Surfaces minimales non imperméabilisées ou éco-aménageables

Au moins 40% de la superficie de l'unité foncière* comprise dans la zone doit être traitée en pleine terre et plantée à raison d'un arbre* de haute tige au moins par 100 mètres carrés

Cette règle ne s'applique pas pour les opérations de réhabilitation ou d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU.

UE - B-3-2 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques.

UE - B-3-3 Eléments de paysage à protéger

• Alignements d'arbres repérés aux documents graphiques du règlement (protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme)

Les plantations existantes, notamment les arbres de haute tige*, seront maintenues ou remplacées par des plantations d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques* en nombre équivalent.

UE - B-4/ STATIONNEMENT

UE - B-4-1 Obligations de réalisation d'aires de stationnement.

- Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique.
- Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle des aires de stationnement, sur le terrain propre de l'opération et selon les normes fixées ci-après par le présent article.

- Tout aménagement d'une construction ou de ses abords ne devra pas réduire le nombre de place de stationnement.

UE - B-4-2 Caractéristiques des aires de stationnement

B-4-2-1 - Les aires de stationnement extérieures

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 50 m² de terrain.

B-4-2-2 - Les places de stationnement pour les véhicules électriques ou hybrides rechargeables

Dans les bâtiments neufs à usage principal d'habitation de plus de deux logements, les parcs de stationnement clos et couvert doivent être alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques.

Dans les nouvelles constructions de bureaux équipées de places de stationnement individuelles, au moins 10% des places rendues obligatoires par le PLU (avec un minimum d'une place) doivent être équipées des dispositifs techniques nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, et permettre un comptage individuel.

B-4-2-3 - Dimension des places de stationnement

Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales :

- longueur : 5 mètres
- largeur : 2,50 mètres et 3,30 mètres pour les places handicapés
- dégagement : 6 x 2,50 mètres,

soit une surface moyenne de 25 mètres carrés par emplacement, dégagements compris.

Les places commandées sont prises en compte dans le calcul règlementaire du nombre de places à réaliser.

B-4-2-4 - Nombre d'emplacements

Le stationnement des vélos

Le nombre de places créées répondra aux dispositions portées au tableau « Normes de stationnement vélo applicables induites par le décret 2022-930 du 25 juin 2022 » figurant en annexe du présent règlement.

Le stationnement des véhicules automobiles

• Constructions destinées à l'habitation :

Pour toute construction destinée à l'habitation, il sera créé un minimum de 2 places de stationnement par logement.

Pour les ensembles comportant plus de 700 m² de la surface de plancher* affectée à usage d'habitat, il sera réalisé, en outre, 10 % d'emplacements supplémentaires (en cas de décimal, à l'arrondi supérieur). Ces emplacements seront banalisés sans pouvoir être affectés à un usage privatif.

Ces règles s'appliquent à toutes transformations ou changements de destination avec ou sans extension, entraînant la création de surface de plancher* supplémentaire à destination d'habitat.

Ces règles ne s'appliquent pas à l'extension des constructions existantes sous réserve qu'il n'y ait pas création de surface de plancher* supplémentaire à destination d'habitat.

• Constructions destinées à un autre usage que l'habitation :

-Constructions destinées aux bureaux* :

Il sera créée une place de stationnement pour 55 m² de surface de plancher destinée au bureau.

Toutefois, il ne sera pas exigé de places de stationnement si la surface de plancher* affectée à usage de bureaux n'excède pas 40 mètres carrés dans une même construction.

-Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*

Il n'est pas fixé de règle.

• Dispositions diverses

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

UE - C/ EQUIPEMENT ET RESEAUX**UE - C-1/ DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES****UE - C-1-1 Les conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

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

Les arbres protégés au titre des articles L.151-19 ou L.151-23 ne pourront être abattus pour la création d'un nouvel accès desservant un terrain privé, on cherchera à utiliser l'accès existant (en cas de division par exemple l'accès existant sera mutualisé).

Accès

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

Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau des trottoirs. De plus, à partir du domaine public, sur 6 mètres de longueur, la rampe d'accès ne devra pas présenter une pente supérieure à 4%.

Voirie

En cas de création d'une voie de desserte, celle-ci devra être aménagée de telle sorte qu'elle se raccorde à ses deux extrémités au réseau de rues existantes ou projetées, de façon à permettre par un maillage cohérent le passage des véhicules.

UE - C-1-2 Les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets.

Toute construction ou rénovation devra justifier de l'existence d'un local ou d'un espace dimensionné pour la collecte sélective.

UE – C-2/ DESSERTE PAR LES RESEAUX**UE - C-2-1 Les conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement****C-2-1-1 – Alimentation en eau potable**

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

Lorsqu'il est envisagé d'utiliser l'eau potable pour alimenter un réseau ou un circuit fermé pouvant présenter des risques particuliers pour la distribution située en amont, tout particulier et toute activité doit respecter les consignes de sécurité vis-à-vis du réseau en disposant des disconnecteurs ou des réservoirs de coupures ou des bacs de disconnexions pour pallier à d'éventuels retours vers celui-ci. Tous travaux de branchement à un

réseau d'alimentation en eau potable, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits (à l'exception des poteaux d'incendie).

C-2-1-2 – Assainissement

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

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

C-2-1-3 – Energie, télécommunications

Le raccordement des constructions au réseau téléphonique et électrique devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires.

UE - C-2-2 Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les infiltrations d'eaux pluviales à proximité des fondations seront évitées. Le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.
 - Les conditions normales de ruissellement seront recherchées. Le système de traitement des eaux et les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement devront être mises en place préalablement à toute nouvelle urbanisation ou en tout état de cause l'accompagner. Les systèmes alternatifs favorisant l'infiltration dans le sol seront privilégiés.
 - Les aménagements devront prévoir sur chaque parcelle la rétention et l'infiltration des eaux pluviales sur la ladite parcelle. Des dispositifs de récupération des eaux de pluie devront être installés a minima pour l'arrosage des jardins et autant que possible pour minimiser la consommation d'eau potable.
 - Pour les projets concernant un terrain de plus de 1 000 m², les eaux pluviales seront régulées sur la parcelle afin de limiter le débit de leur rejet à 2l/s/ha.
 - Les aires de stationnement doivent être assorties d'un dispositif de collecte et d'épuration des eaux pluviales ruisselantes sur ces surfaces. Les eaux pluviales des aires de stationnement supérieures à 1 000 m², doivent être gérées dans le respect de la limitation du ruissellement à 2 l/s/ha.
- La conception des chaussées ou des parkings permettra l'infiltration naturelle des eaux de pluie.

CHAPITRE VI : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UG

La zone UG

(extrait du rapport de présentation :)

La zone UG recouvre les terrains situés autour de la gare, de part et d'autre des voies ferrées essentiellement constitués d'emprises ferroviaires. Ce secteur constitue une des entrées de ville de Provins pour les habitants et les visiteurs en connexion avec le centre-ville. Cette polarité a ainsi vocation à être densifiée et aménagée en lien avec la proximité du cœur de ville et l'attractivité de la gare. Aussi le processus de requalification de ce secteur s'est amorcé en partie est (parking, gare routière multimodale, office du tourisme) et va se poursuivre en continuité à l'ouest avec l'accueil de constructions complémentaires compatibles (équipements et/ou programmes intégrant des activités économiques comme le commerce, bureau, artisanat...).

Secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation

La zone est concernée par l'OAP thématique de la trame verte et bleue et par l'OAP sectorielle n°8.

UG - A/ DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

UG - A-1/ INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

UG - A-1-1 Les destinations et sous destinations des constructions suivantes sont interdites :

- Les constructions destinées à l'industrie*
- Les constructions destinées à l'habitation*
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt*.
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière*
- Les nouvelles installations classées* soumises à autorisation ou à déclaration.
- Les constructions destinées au commerce et activités de service autres que celles autorisées à l'article A-1-3.

UG - A-1-2 Les affectations des sols suivantes sont interdites :

- L'ouverture de terrains de camping et de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs*
- Le stationnement des caravanes isolées
- Les carrières
- Les stockages d'ordures ménagères, résidus urbains, ou déchets de matériaux, machines ou véhicules hors d'usage.

UG - A-1-3 Les destinations et sous destinations des constructions suivantes sont autorisées à condition :

- Les constructions destinées au commerce* à condition que :
 - leur surface de plancher* n'excède pas 300 m²
 - qu'elles soient situées en rez-de-chaussée d'un bâtiment accueillant des bureaux dans les étages
 - qu'elles réservent en façade un accès direct à ces bureaux
- Les constructions destinées à l'artisanat*, à condition que :
 - leur surface de plancher* n'excède pas 200 m²,
 - que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel de la zone où elles s'implantent.

UG- B/ CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UG - B-1/ VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UG - B-1-1 Règles maximales et/ou règles minimales d'emprise au sol

Il n'est pas fixé de règle.

UG – B-1-2 Règles maximales et/ou règles minimales de hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère*, faîtage*), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. En cas de terrain en pente, la mesure sera prise par sections nivelées de 10 mètres de longueur dans le sens de la pente.

La hauteur* maximale des constructions nouvelles ne doit pas excéder 11 mètres.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

UG - B-1-3 Règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions pourront s'implanter à l'alignement* des voies* pour tout ou partie de la façade ou d'un pignon* ou en retrait.

En cas de retrait elles devront s'implanter à une distance de l'alignement* au moins égale à 2 mètres.

UG - B-1-4 Règles d'implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées sur les limites séparatives* ou en retrait des limites séparatives*.

Les marges de reculement par rapport aux limites séparatives* de propriété seront au moins égales à :

- la hauteur totale de la construction avec un minimum de 6 mètres si la façade comporte des ouvertures,
- la moitié de cette hauteur avec un minimum de 3 mètres si la façade est aveugle ou comporte des jours de souffrance*

UG - B-1-5 Règles d'implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règles

UG - B-2/ QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UG - B-2-1 Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

Les projets d'architecture contemporaine*, ou les projets utilisant des technologies énergétiques nouvelles, qu'il s'agisse de constructions nouvelles, d'extensions ou d'aménagements de constructions existantes, sont autorisés sous réserve que leur insertion dans l'environnement naturel et le paysage urbain ait été étudiée.

Composition

- Les constructions nouvelles ne doivent pas, du fait de leur importance en volume ou en surface au sol, porter atteinte à l'organisation du quartier, et à l'échelle de son bâti. L'architecture des bâtiments nouveaux devra tenir compte de celle des constructions voisines ; elle devra en respecter la cohérence d'implantation, de volume et de matériaux et plus généralement l'échelle.
- Les bâtiments publics ou recevant du public pourront affirmer une autonomie en tant que bâtiment singulier.
- L'adaptation au sol doit être correctement traitée sans nécessiter ni talutage, ni remblais importants autour de la construction.

Clôtures

- Les clôtures existantes constituées de murs en pierre ou de murets surmontés de grille devront être maintenues.
 - L'occultation des grilles sera de préférence assurée par de la végétation.
- Les occultations apposées sans dégradation de la grille sont tolérées dans la mesure où elles sont composées d'éléments végétaux verticaux (bois, joncs...), d'une hauteur inférieure à celle de la clôture, et assurent une porosité visuelle (au moins autant de partie vides que pleines). Les bâches, tôles et bardages PVC sont proscrits.

UG - B-2-1-1 Divers éléments

- Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout seront enterrées.
- Les citernes de stockage des eaux pluviales et les installations similaires, seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

- Les coffrets des concessionnaires des réseaux ainsi que la boîte à lettres doivent s'intégrer de façon harmonieuse dans la composition de la clôture.
- Les paraboles, puits canadiens, ventilations, climatiseurs, pompes à chaleur ... devront être implantés de façon à ne pas être visibles du domaine public.
- Les équipements du type transformateur électrique ou de détente de gaz doivent prendre en compte par leur implantation et/ou leur traitement la qualité de l'environnement dans lequel ils s'insèrent.

UG – B-2-2 - Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Les constructions nouvelles devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
- Privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie... et des énergies recyclées
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

UG- B-3/ TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

UG - B-3-1 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques.

UG - B-4/ STATIONNEMENT

UG - B-4-1 Obligations de réalisation d'aires de stationnement.

- Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique.
- Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle des aires de stationnement, sur le terrain propre de l'opération et selon les normes fixées ci-après par le présent article.
- Tout aménagement d'une construction ou de ses abords ne devra pas réduire le nombre de place de stationnement.

UG - B-4-2 Caractéristiques des aires de stationnement

B-4-2-1 - Les aires de stationnement extérieures

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 50 m² de terrain.

B-4-2-2 - Les places de stationnement pour les véhicules électriques ou hybrides rechargeables

Dans les bâtiments neufs à usage principal d'habitation de plus de deux logements, les parcs de stationnement clos et couvert doivent être alimentés en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques.

Dans les nouvelles constructions de bureaux équipées de places de stationnement individuelles, au moins 10% des places rendues obligatoires par le PLU (avec un minimum d'une place) doivent être équipées des dispositifs techniques nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, et permettre un comptage individuel.

B-4-2-3 - Dimension des places de stationnement

Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales :

- longueur : 5 mètres
- largeur : 2,50 mètres et 3,30 mètres pour les places handicapés
- dégagement : 6 x 2,50 mètres,

soit une surface moyenne de 25 mètres carrés par emplacement, dégagements compris.

Les places commandées sont prises en compte dans le calcul réglementaire du nombre de places à réaliser.

B-4-2-4 - Nombre d'emplacements

Le stationnement des vélos

Le nombre de places créées répondra aux dispositions portées au tableau « Normes de stationnement vélo applicables induites par le décret 2022-930 du 25 juin 2022 » figurant en annexe du présent règlement.

Le stationnement des véhicules automobiles

Constructions destinées aux bureaux* :

Pour toute construction destinée au bureau il sera créée une place de stationnement pour 45 m² de surface de plancher.

Toutefois, il ne sera pas exigé de places de stationnement si la surface de plancher* affectée à usage de bureaux n'excède pas 40 mètres carrés dans une même construction.

Constructions destinées à l'artisanat* :

Il sera créé une place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher*. En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

Constructions destinées au commerce* :

Il sera créé, pour les établissements dont la surface de plancher* n'excède pas 100 m² : 1 place pour 50 m² de surface de plancher*.

Il sera créé, pour les établissements dont la surface de plancher* est supérieure à 100 m², 3 places de stationnement par 100 m² de surface de plancher*.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* :

Il n'est pas fixé de règle.

Constructions destinées à l'hébergement hôtelier* :

Il sera créé une place de stationnement pour :

- 1 chambre d'hôtel,
- 10 m² de surface de plancher* de restaurant (calculés sur la salle de service)

Dispositions diverses

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

UG - C/ EQUIPEMENT ET RESEAUX

UG - C-1/ DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

UG - C-1-1 Les conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

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

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

UG - C-1-2 Les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets.

Toute construction ou rénovation devra justifier de l'existence d'un local ou d'un espace dimensionné pour la collecte sélective.

UG – C-2/ DESSERTE PAR LES RESEAUX

UG - C-2-1 Les conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement

C-2-1-1 – Alimentation en eau potable

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

Lorsqu'il est envisagé d'utiliser l'eau potable pour alimenter un réseau ou un circuit fermé pouvant présenter des risques particuliers pour la distribution située en amont, tout particulier et toute activité doit respecter les consignes de sécurité vis-à-vis du réseau en disposant des disconnecteurs ou des réservoirs de coupures ou des bacs de disconnexions pour pallier à d'éventuels retours vers celui-ci. Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits (à l'exception des poteaux d'incendie).

C-2-1-2 – Assainissement

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

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

C-2-1-3 – Energie, télécommunications

Le raccordement des constructions au réseau téléphonique et électrique devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires.

UG - C-2-2 Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les infiltrations d'eaux pluviales à proximité des fondations seront évitées. Le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.
- Les conditions normales de ruissellement seront recherchées. Le système de traitement des eaux et les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement devront être mises en place préalablement à toute nouvelle urbanisation ou en tout état de cause l'accompagner. Les systèmes alternatifs favorisant l'infiltration dans le sol seront privilégiés.
- Les aménagements devront prévoir sur chaque parcelle la rétention et l'infiltration des eaux pluviales sur la ladite parcelle. Des dispositifs de récupération des eaux de pluie devront être installés a minima pour l'arrosage des jardins et autant que possible pour minimiser la consommation d'eau potable.

- Pour les projets concernant un terrain de plus de 1 000 m², les eaux pluviales seront régulées sur la parcelle afin de limiter le débit de leur rejet à 2l/s/ha.
- Les aires de stationnement doivent être assorties d'un dispositif de collecte et d'épuration des eaux pluviales ruisselantes sur ces surfaces. Les eaux pluviales des aires de stationnement supérieures à 1 000 m², doivent être gérées dans le respect de la limitation du ruissellement à 2 l/s/ha.

La conception des chaussées ou des parkings permettra l'infiltration naturelle des eaux de pluie.

CHAPITRE VI : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UX

La zone UX

(extraits du rapport de présentation)

La zone UX correspond aux zones d'activités économiques de Provins. Cette zone est vouée exclusivement à recevoir des activités industrielles, artisanales, commerciales et de bureaux et services.

Le sous-secteur UXa couvre la majeure partie des zones d'activité, il s'étire d'est en ouest dans la vallée, de part et d'autre de la voie ferrée, depuis la gare SNCF, jusqu'au quartier de Champbenoist. Il comprend également le secteur du Petit Fleigny en limite nord de la commune.

Le sous-secteur UXb, dans la zone d'activité des Bordes, ainsi qu'entre la Voulzie et la rue du Canal, est réservé à l'artisanat ou aux activités nécessitant un nombre réduit de stationnements.

Le sous-secteur UXc correspond à la ZA du Provinois, encore en cours de développement sur le plateau sud-est des Pannevelles.

Secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation

Le secteur est concerné par l'OAP thématique de la trame verte et bleue.

UX - A/ DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

UX - A-1/ INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

UX - A-1-1 Les destinations et sous destinations des constructions suivantes sont interdites :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière*
- Les constructions destinées à l'habitation en dehors de celles autorisées à l'article A-1-3

En UXb :

- Les constructions destinées au commerce et activités de service

UX - A-1-2 Les affectations des sols suivantes sont interdites :

- L'ouverture de terrains de camping et de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs*
- Le stationnement des caravanes isolées
- Les carrières
- Les stockages d'ordures ménagères, résidus urbains, ou déchets de matériaux, machines ou véhicules hors d'usage.

UX - A-1-3 Les destinations et sous destinations des constructions suivantes sont autorisées à condition :

- Les constructions destinées à l'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.
- La création et l'aménagement des installations classées* soumises à autorisation ou à déclaration ainsi que leur transformation ou extension mesurée sous réserve que les dispositions soient prises pour qu'il n'en résulte pas une création ou une aggravation de risques et nuisances incompatibles avec le voisinage et pour améliorer en tant que de besoins l'aspect général des constructions et installations.
- Dans les espaces paysagers protégés repérés sur les documents graphiques du règlement, sont autorisés, sous condition d'un aménagement paysager qualitatif :
 - les annexes* à la construction principale à condition que leur superficie n'excède pas 12 m² d'emprise au sol* et leur hauteur 3 mètres,
 - l'aménagement d'accès aux constructions de nature perméable et végétalisée.

UX - A-1-4 Les affectations des sols suivantes sont autorisées à condition :

Les affouillements ou les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

UX - B/ CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UX - B-1/ VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UX - B-1-1 Règles maximales et/ou règles minimales d'emprise au sol

L'emprise au sol* des constructions ne peut excéder 60%

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements collectifs d'intérêt public d'infrastructure et de superstructure.

UX – B-1-2 Règles maximales et/ou règles minimales de hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère*, faîtage*), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. En cas de terrain en pente, la mesure sera prise par sections nivelées de 10 mètres de longueur dans le sens de la pente.

La hauteur* maximale des constructions nouvelles ne doit pas excéder 12 mètres par rapport au sol naturel.

UX - B-1-3 Règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront s'implanter avec un retrait minimum de 6 m par rapport à l'alignement des voies.

Dans le secteur UXc, les constructions devront s'implanter avec un retrait minimum de 10 m par rapport à l'alignement des voies

UX - B-1-4 Règles d'implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en respectant, par rapport à toutes les limites séparatives* de propriété, une marge de recul* au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 5 mètres.

Les annexes* ne comportant ni atelier de fabrication, ni stockage et de 4 mètres de hauteur totale, pourront être implantées en limites séparatives* sur un linéaire n'excédant pas 20 mètres.

UX - B-1-5 Règles d'implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règles

UX - B-2/ QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UX - B-2-1 Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

UX - B-2-1-1 Toitures

Les toitures pourront être à pentes permettant de masquer les édifices techniques, ou en terrasse.

Elles d'une couleur permettant d'atténuer leur impact dans le paysage.

Leur traitement permettra l'intégration de capteurs solaires (ou de cellules photovoltaïques) ou de dispositifs de récupération d'eau pluviale.

Les toitures terrasses pourront être végétalisées.

UX - B-2-1-2 Percements

Les percements seront conçus dans un souci d'économie d'énergie.

UX - B-2-1-3 Parements extérieurs

La pose de cellules photovoltaïques en bardage sur façade ou en pare-soleil est autorisée.

Les bâtiments de volume imposant seront d'une couleur permettant d'atténuer leur impact dans le paysage.

UX - B-2-1-4 Enseignes

Les graphismes publicitaires doivent être discrets, composés avec le dessin de la façade et précisés dans le permis de construire.

UX - B-2-1-5 Clôtures

Les clôtures seront constituées de haies vives d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques, doublées ou non de grillage.

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.

Les coffrets des concessionnaires des réseaux ainsi que la boîte à lettres doivent s'intégrer de façon harmonieuse dans la composition des clôtures.

Dans le secteur UXc, la clôture en façade de terrain sera composée d'un muret qui intégrera les coffrets techniques nécessaires à la desserte du terrain par les réseaux.

UX - B-2-1-6 Divers éléments

- Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout seront enterrées.
- Les citernes de stockage des eaux pluviales et les installations similaires, seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.
- Les paraboles, puits canadiens, ventilations, climatiseurs, pompes à chaleur ... devront être implantés de façon à ne pas être visibles du domaine public.
- Les équipements du type transformateur électrique ou de détente de gaz doivent prendre en compte par leur implantation et/ou leur traitement la qualité de l'environnement dans lequel ils s'insèrent.

UX – A-2-3 - Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Les constructions nouvelles devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
- Privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie... et des énergies recyclées
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

UX- B-3/ TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

UX - B-3-1 Surfaces minimales non imperméabilisées ou éco-aménageables

Au moins 20% de la superficie de l'unité foncière* comprise dans la zone doit être traitée en pleine terre et plantée à raison d'un arbre* de haute tige au moins par 100 mètres carrés

Cette règle ne s'applique pas pour les opérations de réhabilitation ou d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU.

UX - B-3-2 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

- La marge de recul* prévue à l'article B-1-3 ci-dessus sera paysagée et arborée.
- Les espaces libres doivent être plantés à raison d'un arbre pour 100 m².
- En bordure de la RD 619 une bande plantée continue d'une largeur minimum de 10 mètres sera créée.
- Les aires de stockage doivent être masquées à la vue depuis le domaine public par des plantations et haies végétales d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques.

UX - B-3-3 Eléments de paysage à protéger

Eléments de paysage protégés repérés aux documents graphiques du règlement :

Les plantations existantes, notamment les arbres de haute tige*, doivent être impérativement maintenues ou remplacées par des plantations d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques* en nombre équivalent.

L'ensemble de la surface de ces espaces sera conservé en pleine terre.

Alignements d'arbres repérés aux documents graphiques du règlement (protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme)

Les plantations existantes, notamment les arbres de haute tige*, seront maintenues ou remplacées par des plantations d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques* en nombre équivalent.

UX - B-4/ STATIONNEMENT

UX - B-4-1 Obligations de réalisation d'aires de stationnement.

- Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique.
- Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle des aires de stationnement, sur le terrain propre de l'opération selon les normes fixées ci-après par le présent article.
- Tout aménagement d'une construction ou de ses abords ne devra pas réduire le nombre de place de stationnement.
- Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau des trottoirs. De plus, à partir du domaine public sur 6 m de longueur, la rampe d'accès ne devra pas présenter une pente supérieure à 4%.

UX - B-4-2 Caractéristiques des aires de stationnement

B-4-2-1 - Les aires de stationnement extérieures

Les aires de stationnement comportant plus de 4 emplacements doivent être paysagers et arborés à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 50 m² de superficie affectée à cet usage.

B-4-2-2 - Les places de stationnement pour les véhicules électriques ou hybrides rechargeables

Dans les bâtiments neufs à usage principal d'habitation de plus de deux logements, les parcs de stationnement clos et couvert doivent être alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques.

Dans les nouvelles constructions de bureaux équipées de places de stationnement individuelles, au moins 10% des places rendues obligatoires par le PLU (avec un minimum d'une place) doivent être équipées des dispositifs techniques nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, et permettre un comptage individuel.

B-4-2-3 - Dimension des places de stationnement

Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales :

- longueur : 5 mètres
- largeur : 2,50 mètres et 3,30 mètres pour les places handicapés
- dégagement : 6 x 2,50 mètres,

soit une surface moyenne de 25 mètres carrés par emplacement, dégagements compris.

Les places commandées sont prises en compte dans le calcul réglementaire du nombre de places à réaliser.

B-4-2-4 - Nombre d'emplacements

Le stationnement des vélos

Le nombre de places créées répondra aux dispositions portées au tableau « Normes de stationnement vélo applicables induites par le décret 2022-930 du 25 juin 2022 » figurant en annexe du présent règlement.

Le stationnement des véhicules automobiles

Constructions destinées aux bureaux*:

Pour toute construction située dans le périmètre de 500 m autour de la gare (figuré sur le règlement graphique), il sera créée une place de stationnement pour 45 m² de surface de plancher destinée au bureau. Pour toute construction située hors du périmètre de 500 m autour de la gare (figuré sur le règlement graphique), il sera créée une place de stationnement pour 55 m² de surface de plancher destinée au bureau. Toutefois, il ne sera pas exigé de place de stationnement si la surface de plancher* affectée à usage de bureau n'excède pas 40 mètres carrés dans une même construction.

Constructions destinées à l'industrie*, artisanal* ou à la fonction d'entrepôt*:

Il sera créé une place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher*. En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

Constructions destinées au commerce* :

Il sera créé, pour les établissements dont la surface de plancher* n'excède pas 120 m², 1 place pour 30 m² de surface de plancher*.

Il sera créé, pour les établissements dont la surface de plancher* est supérieure à 120 m², 5 places de stationnement par 100 m² de surface de plancher*.

L'emprise au sol* des surfaces de stationnement, bâties ou non, des grandes surfaces commerciales ne pourra pas excéder une fois et demi surface de plancher* des bâtiments affectés au commerce.

Constructions destinées à l'hébergement hôtelier :

Il sera créé une place de stationnement pour une chambre d'hôtel.

UX - C/ EQUIPEMENT ET RESEAUX

UX - C-1/ DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

UX - C-1-1 Les conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

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

Les arbres protégés au titre des articles L.151-19 ou L.151-23 ne pourront être abattus pour la création d'un nouvel accès desservant un terrain privé, on cherchera à utiliser l'accès existant (en cas de division par exemple l'accès existant sera mutualisé).

Accès

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

Tout accès direct à partir de la RD 619 est interdit, en dehors des carrefours aménagés.

Ces accès ne devront pas présenter de risque au regard de la circulation générale : largeur compatible afin de ne pas effectuer des manœuvres sur la chaussée, champ de visibilité suffisant au droit de l'accès en sortie, comme en entrée.

Voirie

En cas de création d'une voie de desserte, celle-ci devra être aménagée de telle sorte qu'elle se raccorde à ses deux extrémités au réseau de rues existantes ou projetées, de façon à permettre par un maillage cohérent le passage des véhicules.

Les règles définies ci-dessus peuvent ne pas s'appliquer en cas :

- d'aménagement ou d'extension de constructions existantes qui, à la date d'approbation de la présente révision du PLU, ne bénéficieraient pas de conditions de desserte comme définies ci-dessus.
- de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

UX - C-1-2 Les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets.

Toute construction ou rénovation devra justifier de l'existence d'un local ou d'un espace dimensionné pour la collecte sélective.

UX – C-2/ DESSERTE PAR LES RESEAUX

UX - C-2-1 Les conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement

C-2-1-1 – Alimentation en eau potable

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

Lorsqu'il est envisagé d'utiliser l'eau potable pour alimenter un réseau ou un circuit fermé pouvant présenter des risques particuliers pour la distribution située en amont, tout particulier et toute activité doit respecter les consignes de sécurité vis-à-vis du réseau en disposant des disconnecteurs ou des réservoirs de coupures ou des bacs de disconnexions pour pallier d'éventuels retours vers celui-ci. Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits (à l'exception des poteaux d'incendie).

C-2-1-2 – Assainissement

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

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

C-2-1-3 – Energie, télécommunications

Le raccordement des constructions au réseau téléphonique et électrique devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires.

UX - C-2-2 Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les infiltrations d'eaux pluviales à proximité des fondations seront évitées. Le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.
- Les conditions normales de ruissellement seront recherchées. Le système de traitement des eaux et les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement devront être mises en place préalablement à toute nouvelle urbanisation ou

en tout état de cause l'accompagner. Les systèmes alternatifs favorisant l'infiltration dans le sol seront privilégiés.

- Les aménagements devront prévoir sur chaque parcelle la rétention et l'infiltration des eaux pluviales sur la ladite parcelle. Des dispositifs de récupération des eaux de pluie devront être installés a minima pour l'arrosage des jardins et autant que possible pour minimiser la consommation d'eau potable.
 - Pour les projets concernant un terrain de plus de 1 000 m², les eaux pluviales seront régulées sur la parcelle afin de limiter le débit de leur rejet à 2l/s/ha.
 - Les aires de stationnement doivent être assorties d'un dispositif de collecte et d'épuration des eaux pluviales ruisselantes sur ces surfaces. Les eaux pluviales des aires de stationnement supérieures à 1 000 m², doivent être gérées dans le respect de la limitation du ruissellement à 2 l/s/ha.
- La conception des chaussées ou des parkings permettra l'infiltration naturelle des eaux de pluie.

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

(extrait du rapport de présentation :)

Les zones à urbaniser, dites zone AU, sont destinées à permettre l'extension de l'urbanisation à court terme (1AU et 1AUX) dans le cadre du présent PLU, ou à moyen et plus long terme (2AUX) après modification ou révision du PLU.

Elles sont constituées:

- *de la zone 1AU d'extension urbaine à vocation mixte qui comprend deux secteurs (1AUa, 1AUb)*
- *de la zone 1AUX d'extension urbaine à vocation d'activités qui comprend deux secteurs (1AUXa, 1AUXb)*
- *de la zone 2AUX d'extension urbaine à vocation d'activités, dont l'ouverture à l'urbanisation est différée*

CHAPITRE I : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE AU

La zone AU

(extraits du rapport de présentation)

La zone AU est destinée à permettre l'extension de l'agglomération et la restructuration de secteurs partiellement urbanisés, sous forme d'opérations d'ensemble sous réserve de la réalisation des équipements publics et communs nécessaires. Cette zone est destinée à recevoir principalement de l'habitat.

Elle comprend deux secteurs :

- le secteur 1AUa situé au lieu-dit le Petit Fleigny, au nord du lieu-dit Les Coudoux, le long du chemin de Fleigny,
- le secteur 1AUb situé au lieu-dit « Les Palis » le long du chemin des Maçons.

Autres caractéristiques

Une partie de la zone inscrite dans le périmètre du SPR

Le secteur 1AUb est inscrit dans le périmètre du SPR, servitude d'utilité publique AC4. Les prescriptions du SPR sont jointes en annexe du règlement. Elles s'imposent au règlement du PLU.

Secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation

La zone est concernée par l'OAP thématique de la trame verte et bleue et par l'OAP sectorielle n°1.

AU - A/ DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

AU - A-1/ INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

AU - A-1-1 Les destinations et sous destinations des constructions suivantes sont interdites :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière*
- Le commerce et l'activité de service*
- Les autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire*
- Les nouvelles installations classées* soumises à autorisation*

AU - A-1-2 Les affectations des sols suivantes sont interdites :

- L'ouverture de terrains de camping et de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs*
- Le stationnement des caravanes isolées
- Les carrières
- Les stockages d'ordures ménagères, résidus urbains, ou déchets de matériaux, machines ou véhicules hors d'usage.

AU - B/ CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

AU - B-1/ VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

AU - B-1-1 Règles maximales et/ou règles minimales d'emprise au sol

Dans toute la zone :

Il n'est pas fixé de règle pour les ouvrages, installations ou constructions nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

L'emprise au sol* des constructions de toute nature est limitée à 30%.

AU – B-1-2 Règles maximales et/ou règles minimales de hauteur des constructions

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

En cas de terrain en pente, la mesure sera prise par sections nivelées de 10 mètres de longueur dans le sens de la pente.

Il n'est pas fixé de règle de hauteur pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans le secteur 1AUa-:

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne doit pas excéder 10 m.

Dans le secteur 1AUb :

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne doit pas excéder 11 m.

AU - B-1-3 Règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les postes de transformation électrique ou de détente de gaz seront implantés à l'alignement* et intégrés soit dans les bâtiments soit aux clôtures.

Les constructions nouvelles doivent s'implanter soit à l'alignement* des voies* et emprises publiques sur tout ou partie d'une façade ou d'un pignon*, soit en retrait.

En cas de retrait, la distance à l'alignement* sera au moins égale à 6 mètres.

Le long du chemin de Fleigny, les constructions nouvelles devront s'implanter sur tout ou partie de la façade ou sur un pignon* à l'alignement* de cette voie.

Aucune construction ne pourra être implantée au-delà d'une bande constructible* d'une profondeur de 25 mètres mesurée depuis l'emprise publique ou privée, existante ou à créer, à l'exception des annexes* n'excédant pas 12 m² de surface de plancher* et des piscines privées découvertes.

AU - B-1-4 Règles d'implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter sur l'une au moins des deux limites séparatives* aboutissant aux voies* de desserte, en retrait des autres limites.

En cas de retrait, la marge de recul* est ainsi définie :

- la hauteur totale de la construction avec un minimum de 6 mètres si la façade comporte des ouvertures,
- la moitié de cette hauteur avec un minimum de 3 mètres si la façade est aveugle ou comporte des jours de souffrance*.

AU - B-1-5 Règles d'implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle.

AU - B-2/ QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

AU - B-2-1 Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

AU - B-2-1-1 Divers éléments

- Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout seront enterrées.
- Les citernes de stockage des eaux pluviales et les installations similaires, seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.
- Les coffrets des concessionnaires des réseaux ainsi que la boîte à lettres doivent s'intégrer de façon harmonieuse dans la composition de la clôture.
- En cas de réalisation sur la propriété d'un établissement artisanal classé ou non, d'un dépôt en plein air de quelque nature qu'il soit, ladite propriété, si elle est clôturée le sera entièrement tant sur l'alignement* des voies* que sur les limites séparatives*.
- Les paraboles, puits canadiens, ventilations, climatiseurs, pompes à chaleur ... devront être implantés de façon à ne pas être visibles du domaine public.
- Les équipements du type transformateur électrique ou de détente de gaz doivent prendre en compte par leur implantation et/ou leur traitement la qualité de l'environnement dans lequel ils s'insèrent.

AU - B-2-1-2 Clôtures

En bordure des voies* et des espaces publics

La hauteur maximale de la clôture ne dépassera pas 1,80 mètres.

Elle sera constituée :

- soit d'un mur bahut en maçonnerie en pierres apparentes ou enduite d'une hauteur de 0,6 maximum, surmonté d'une grille, de couleur sombre, formée d'un barreaudage vertical doublé intérieurement ou non de haies vives.
- soit d'une haie vive d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques* doublée ou non d'un grillage (vert foncé, noir ou brun) maintenu par des piquets métalliques de la même tonalité.

En limite séparative

Les clôtures seront constituées de haies végétales d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques* doublées ou non d'un grillage (vert foncé, noir ou brun) maintenu par des piquets métalliques de la même tonalité.

La hauteur de la clôture n'excédera pas 2 m. En cas de terrain en pente, la clôture devra suivre la pente du terrain.

AU – A-2-3 - Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Les constructions nouvelles devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
- Privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie... et des énergies recyclées
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

AU- B-3/ TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

AU - B-3-1 Surfaces minimales non imperméabilisées ou éco-aménageables

Au moins 50% de la superficie de l'unité foncière* comprise dans la zone doit être traitée en pleine terre et plantée à raison d'un arbre* de haute tige au moins par 100 mètres carrés

AU - B-3-2 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

- Les plantations existantes doivent être au maximum maintenues. Si toutefois certaines sont supprimées, elles devront être remplacées en nombre équivalent par de nouvelles plantations d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques*

AU - B-3-3 Eléments de paysage à protéger

Espaces boisés classés* repérés aux documents graphiques du règlement

Les espaces boisés classés* figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme.

Les plantations existantes, notamment les arbres de haute tige*, doivent être impérativement maintenues ou remplacées par des plantations d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques* en nombre équivalent.

L'ensemble de la surface de ces espaces sera conservé en pleine terre.

AU - B-3-4 Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

Les clôtures doivent être perméables à la libre circulation de la faune, elles doivent présenter un espace minimum de 10 cm de hauteur et de 10 cm de largeur tous les 10 mètres minimum entre le sol et le bas de la clôture.

AU - B-4/ STATIONNEMENT

AU - B-4-1 Obligations de réalisation d'aires de stationnement.

- Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique.
- Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle des aires de stationnement, sur le terrain propre de l'opération et selon les normes fixées ci-après par le présent article.
- Tout aménagement d'une construction ou de ses abords ne devra pas réduire le nombre de place de stationnement.

AU - B-4-2 Caractéristiques des aires de stationnement

B-4-2-1 - Les aires de stationnement extérieures

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

B-4-2-2 - Les places de stationnement pour les véhicules électriques ou hybrides rechargeables

Dans les bâtiments neufs à usage principal d'habitation de plus de deux logements, les parcs de stationnement clos et couvert doivent être alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques.

Dans les nouvelles constructions de bureaux équipées de places de stationnement individuelles, au moins 10% des places rendues obligatoires par le PLU (avec un minimum d'une place) doivent être équipées des dispositifs techniques nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, et permettre un comptage individuel.

B-4-2-3 - Dimension des places de stationnement

Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales :

- longueur : 5 mètres
- largeur : 2,50 mètres et 3,30 mètres pour les places handicapés
- dégagement : 6 x 2,50 mètres,

soit une surface moyenne de 25 mètres carrés par emplacement, dégagements compris.

Les places commandées sont prises en compte dans le calcul réglementaire du nombre de places à réaliser.

B-4-2-4 - Nombre d'emplacements

Le stationnement des vélos

Le nombre de places créées répondra aux dispositions portées au tableau « Normes de stationnement vélo applicables induites par le décret 2022-930 du 25 juin 2022 » figurant en annexe du présent règlement.

Le stationnement des véhicules automobiles

•Constructions destinées à l'habitation :

Il sera créé 2 places de stationnement par logement dont une au moins sera couverte.

Pour les ensembles comportant plus de 700 m² de la surface de plancher* affectée à usage d'habitat, il sera réalisé, en outre, 10 % d'emplacements supplémentaires (en cas de décimal, à l'arrondi supérieur). Ces emplacements seront banalisés sans pouvoir être affectés à un usage privatif.

Ces règles s'appliquent à toutes transformations ou changements de destination avec ou sans extension, entraînant la création de surface de plancher* supplémentaire à destination d'habitat.

Ces règles ne s'appliquent pas à l'extension des constructions existantes sous réserve qu'il n'y ait pas création de surface de plancher* supplémentaire à destination d'habitat.

AU - C/ EQUIPEMENT ET RESEAUX

AU - C-1/ DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

AU - C-1-1 Les conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

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

Les arbres protégés au titre des articles L.151-19 ou L.151-23 ne pourront être abattus pour la création d'un nouvel accès desservant un terrain privé, on cherchera à utiliser l'accès existant (en cas de division par exemple l'accès existant sera mutualisé).

Accès

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

Ces accès ne devront pas présenter de risque au regard de la circulation générale : largeur compatible afin de ne pas effectuer des manœuvres sur la chaussée, champ de visibilité suffisant au droit de l'accès en sortie, comme en entrée.

Tout accès direct à partir de la RD 619 est interdit, en dehors des carrefours aménagés.

Voirie

En cas de création d'une voie de desserte, celle-ci devra être aménagée de telle sorte qu'elle se raccorde à ses deux extrémités au réseau de rues existantes ou projetées, de façon à permettre par un maillage cohérent le passage des véhicules.

Les voies* nouvelles devront être aménagées pour permettre tous les modes de déplacements sécurisés (piétons, cycles et véhicules à moteur).

AU - C-1-2 Les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets.

Toute construction ou rénovation devra justifier de l'existence d'un local ou d'un espace dimensionné pour la collecte sélective.

AU – C-2/ DESSERTE PAR LES RESEAUX

AU - C-2-1 Les conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement

C-2-1-1 – Alimentation en eau potable

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

Lorsqu'il est envisagé d'utiliser l'eau potable pour alimenter un réseau ou un circuit fermé pouvant présenter des risques particuliers pour la distribution située en amont, tout particulier et toute activité doit respecter les consignes de sécurité vis-à-vis du réseau en disposant des disconnecteurs ou des réservoirs de coupures ou des bacs de disconnexions pour pallier d'éventuels retours vers celui-ci. Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits (à l'exception des poteaux d'incendie).

C-2-1-2 – Assainissement

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

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

C-2-1-3 – Energie, télécommunications

Le raccordement des constructions au réseau téléphonique et électrique devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires.

AU - C-2-2 Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les infiltrations d'eaux pluviales à proximité des fondations seront évitées. Le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.
- Les conditions normales de ruissellement seront recherchées. Le système de traitement des eaux et les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement devront être mises en place préalablement à toute nouvelle urbanisation ou en tout état de cause l'accompagner. Les systèmes alternatifs favorisant l'infiltration dans le sol seront privilégiés.
- Les aménagements devront prévoir sur chaque parcelle la rétention et l'infiltration des eaux pluviales sur la ladite parcelle. Des dispositifs de récupération des eaux de pluie devront être installés a minima pour l'arrosage des jardins et autant que possible pour minimiser la consommation d'eau potable.
- Pour les projets concernant un terrain de plus de 1 000 m², les eaux pluviales seront régulées sur la parcelle afin de limiter le débit de leur rejet à 2l/s/ha.
- Les aires de stationnement doivent être assorties d'un dispositif de collecte et d'épuration des eaux pluviales ruisselantes sur ces surfaces. Les eaux pluviales des aires de stationnement supérieures à 1 000 m², doivent être gérées dans le respect de la limitation du ruissellement à 2 l/s/ha.

La conception des chaussées ou des parkings permettra l'infiltration naturelle des eaux de pluie.

CHAPITRE II : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE AUX

La zone 1AUX

(extrait du rapport de présentation :)

La zone 1AUX est située dans la vallée à l'entrée de la ville depuis Bray-sur-Seine, en continuité des secteurs d'activités industrielles et commerciales existants au nord de la RD619.

Elle comprend deux secteurs :

- Le secteur 1AUXa qui accueille déjà quelques entreprises et est destinée à permettre l'implantation de nouvelles activités économiques (industrielles, artisanales, commerciales, de bureaux et services).
- Le secteur 1AUXb entre la Voulzie et l'aqueduc des eaux de Paris, dans laquelle toute construction est interdite, est destinée au seul dépôt de matériaux.

Autre caractéristique

Secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation

La zone est concernée par l'OAP thématique de la trame verte et bleue.

AUX - A/ DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

AUX - A-1/ INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

AUX - A-1-1 Les destinations et sous destinations des constructions suivantes sont interdites :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière*

Dans le secteur 1AUXb :

Toutes les constructions sont interdites.

AUX - A-1-2 Les affectations des sols suivantes sont interdites :

- L'ouverture de terrains de camping et de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs*
- Le stationnement des caravanes isolées
- Les carrières
- Les stockages d'ordures ménagères, résidus urbains, ou déchets de matériaux, machines ou véhicules hors d'usage.

Dans le secteur 1AUXb :

Toutes les affectations des sols sont interdites en dehors de celles autorisées à l'article 1-1-3.

AUX - A-1-3 Les destinations et sous destinations des constructions suivantes sont autorisées à condition :

- Les constructions destinées à l'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.
- La création et l'aménagement des installations classées* soumises à autorisation ou à déclaration ainsi que leur transformation ou extension mesurée sous réserve que les dispositions soient prises pour qu'il n'en résulte pas une création ou une aggravation de risques et nuisances incompatibles avec le voisinage et pour améliorer en tant que de besoins l'aspect général des constructions et installations.
- Dans un secteur de 75 m de part et d'autre de la RD 619 (voie* classée à grande circulation), seuls sont autorisés (articles L. 111-6 et L.111-7 du code de l'urbanisme) :
 - les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
 - les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
 - les bâtiments d'exploitation agricole ;
 - les réseaux d'intérêt public.
 - les infrastructures de production d'énergie solaire, photovoltaïque ou thermique.L'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension de constructions existantes ne sont pas soumis à cette condition.

AUX - A-1-4 Les affectations des sols suivantes sont autorisées à condition :

Les affouillements ou les exhaussements du sol, sous condition qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

Dans le secteur 1AUXb :

Les dépôts de matériaux à condition de ne pas porter atteinte à la qualité paysagère de la zone.

AUX - B/ CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

AUX - B-1/ VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

AUX - B-1-1 Règles maximales et/ou règles minimales d'emprise au sol

L'emprise au sol* des constructions ne peut excéder 60%

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements collectifs d'intérêt public d'infrastructure et de superstructure.

AUX - B-1-2 Règles maximales et/ou règles minimales de hauteur des constructions

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

En cas de terrain en pente, la mesure sera prise par sections nivelées de 10 mètres de longueur dans le sens de la pente.

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 12 mètres par rapport au sol naturel.

AUX - B-1-3 Règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un retrait minimum de 10 m par rapport à l'alignement* des voies.

AUX - B-1-4 Règles d'implantation par rapport aux limites séparatives

- Les constructions nouvelles doivent être implantées en respectant par rapport à toutes les limites séparatives* de propriété une marge de recul* au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 5 mètres.
- Les constructions annexes* ne comportant ni atelier de fabrication, ni stockage et de 4 mètres de hauteur totale, pourront être implantées en limites séparatives* sur un linéaire n'excédant pas 20 mètres.

AUX - B-1-5 Règles d'implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle.

AUX - B-2/ QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

AUX - B-2-1 Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

AU - B-2-1-1 Toitures

- Les toitures pourront être à pentes permettant de masquer les édifices techniques, ou en terrasse.
- Elles seront de couleurs permettant d'atténuer leur impact dans le paysage.
- Leur traitement permettra l'intégration de capteurs solaires (ou de cellules photovoltaïques) ou de dispositifs de récupération d'eau pluviale.

- Les toitures terrasses pourront être végétalisées.

AU - B-2-1-2 Percements

- Les percements seront conçus dans un souci d'économie d'énergie.

AU - B-2-1-3 Parements extérieurs

- La pose de cellules photovoltaïques en bardage sur façade ou en pare-soleil est autorisée.
- Les bâtiments de volume imposant seront d'une teinte favorisant leur intégration dans le paysage.

AU - B-2-1-4 Enseignes

- Les graphismes publicitaires doivent être discrets, composés avec le dessin de la façade et précisés dans le permis de construire.

AU - B-2-1-5 Clôtures

- Les clôtures seront constituées de haies vives d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques, doublées ou non de grillage.
- La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.
- Les coffrets des concessionnaires des réseaux ainsi que la boîte à lettres doivent s'intégrer de façon harmonieuse dans la composition des clôtures.

AU - B-2-1-6 Divers éléments

- Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout seront enterrées.
- Les citernes de stockage des eaux pluviales et les installations similaires, seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.
- Les paraboles, puits canadiens, ventilations, climatiseurs, pompes à chaleur ... devront être implantés de façon à ne pas être visibles du domaine public.
- Les équipements du type transformateur électrique ou de détente de gaz doivent prendre en compte par leur implantation et/ou leur traitement la qualité de l'environnement dans lequel ils s'insèrent.

AUX – A-2-3 - Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Les constructions nouvelles devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
- Privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie,... et des énergies recyclées
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.
-

AUX- B-3/ TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

AUX - B-3-1 Surfaces minimales non imperméabilisées ou éco-aménageables

Au moins 20% de la superficie de l'unité foncière* comprise dans la zone doit être traitée en pleine terre et plantée à raison d'un arbre* de haute tige au moins par 100 mètres carrés

Cette règle ne s'applique pas pour les opérations de réhabilitation ou d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU.

AUX - B-3-2 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

- Les parkings et les espaces libres doivent être paysagés et arborés avec un minimum de 1 arbre de haute tige pour 100 m².
 - En bordure de la RD 619 une bande plantée continue d'une largeur minimum de 10 mètres sera créée.
- Les aires de stockage doivent être masquées à la vue depuis le domaine public par des plantations et haies végétales d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques.

AUX - B-3-3 Eléments de paysage à protéger

Eléments de paysage à protéger repérés aux documents graphiques du règlement

Les plantations existantes, notamment les arbres de haute tige*, doivent être impérativement maintenues ou remplacées par des plantations d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques* en nombre équivalent.

L'ensemble de la surface de ces espaces sera conservé en pleine terre.

AUX - B-4/ STATIONNEMENT

AUX - B-4-1 Obligations de réalisation d'aires de stationnement.

- Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique.
- Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle des aires de stationnement, sur le terrain propre de l'opération et selon les normes fixées ci-après par le présent article.
- Tout aménagement d'une construction ou de ses abords ne devra pas réduire le nombre de place de stationnement.
- Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau des trottoirs. De plus, à partir du domaine public sur 6 m de longueur, la rampe d'accès ne devra pas présenter une pente supérieure à 4%.

AUX - B-4-2 Caractéristiques des aires de stationnement

B-4-2-1 - Les aires de stationnement extérieures

Les aires de stationnement comportant plus de 4 emplacements doivent être paysagers et arborés à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 50 m² de superficie affectée à cet usage.

B-4-2-2 - Les places de stationnement pour les véhicules électriques ou hybrides rechargeables

Dans les nouvelles constructions de bureaux équipées de places de stationnement individuelles, au moins 10% des places rendues obligatoires par le PLU (avec un minimum d'une place) doivent être équipées des dispositifs techniques nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, et permettre un comptage individuel.

B-4-2-3 - Dimension des places de stationnement

Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales :

- longueur : 5 mètres
- largeur : 2,50 mètres et 3,30 mètres pour les places handicapés
- dégagement : 6 x 2,50 mètres,

soit une surface moyenne de 25 mètres carrés par emplacement, dégagements compris.

Les places commandées sont prises en compte dans le calcul réglementaire du nombre de places à réaliser.

B-4-2-4 - Nombre d'emplacements**Le stationnement des vélos**

Le nombre de places créées répondra aux dispositions portées au tableau « Normes de stationnement vélo applicables induites par le décret 2022-930 du 25 juin 2022 » figurant en annexe du présent règlement.

Le stationnement des véhicules automobiles**Constructions destinées aux bureaux***:

Il sera créée une place de stationnement pour 55 m² de surface de plancher destinée au bureau.

Toutefois, il ne sera pas exigé de place de stationnement si la surface de plancher* affectée à usage de bureau n'excède pas 40 mètres carrés dans une même construction.

Constructions destinées à l'industrie*, artisanal* ou à la fonction d'entrepôt*:

Il sera créé une place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher*. En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

Constructions destinées au commerce* :

Il sera créé, pour les établissements dont la surface de plancher* n'excède pas 120 m², 1 place pour 30 m² de surface de plancher*.

Il sera créé, pour les établissements dont la surface de plancher* est supérieure à 120 m², 5 places de stationnement par 100 m² de surface de plancher*.

L'emprise au sol* des surfaces de stationnement, bâties ou non, des grandes surfaces commerciales ne pourra pas excéder une fois et demi surface de plancher* des bâtiments affectés au commerce.

Constructions destinées à l'hébergement hôtelier :

Il sera créé une place de stationnement pour une chambre d'hôtel.

AUX - C/ EQUIPEMENT ET RESEAUX**AUX - C-1/ DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES****AUX - C-1-1 Les conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

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

Les arbres protégés au titre des articles L.151-19 ou L.151-23 ne pourront être abattus pour la création d'un nouvel accès desservant un terrain privé, on cherchera à utiliser l'accès existant (en cas de division par exemple l'accès existant sera mutualisé).

Accès

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

Ces accès ne devront pas présenter de risque au regard de la circulation générale : largeur compatible afin de ne pas effectuer des manœuvres sur la chaussée, champ de visibilité suffisant au droit de l'accès en sortie, comme en entrée.

Tout accès direct à partir de la RD 619 est interdit, en dehors des carrefours aménagés.

Voirie

En cas de création d'une voie de desserte, celle-ci devra être aménagée de telle sorte qu'elle se raccorde à ses deux extrémités au réseau de rues existantes ou projetées, de façon à permettre par un maillage cohérent le passage des véhicules.

Dans le secteur faisant l'objet des orientations d'aménagement et de programmation n°5 et 6 présentées dans la pièce n°4 du dossier de PLU et délimitées dans les documents graphiques du règlement, pièces n°5.1 du dossier de PLU, les accès et voies* de desserte devront se faire conformément aux orientations définies. La conception des chaussées ou des parkings permettra l'infiltration naturelle des eaux de pluie.

AUX - C-1-2 Les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets.

Toute construction ou rénovation devra justifier de l'existence d'un local ou d'un espace dimensionné pour la collecte sélective.

AUX – C-2/ DESSERTE PAR LES RESEAUX

AUX - C-2-1 Les conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement

C-2-1-1 – Alimentation en eau potable

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

Lorsqu'il est envisagé d'utiliser l'eau potable pour alimenter un réseau ou un circuit fermé pouvant présenter des risques particuliers pour la distribution située en amont, tout particulier et toute activité doit respecter les consignes de sécurité vis-à-vis du réseau en disposant des disconnecteurs ou des réservoirs de coupures ou des bacs de disconnexions pour pallier d'éventuels retours vers celui-ci. Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits (à l'exception des poteaux d'incendie).

C-2-1-2 – Assainissement

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

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

C-2-1-3 – Energie, télécommunications

Le raccordement des constructions au réseau téléphonique et électrique devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires.

AUX - C-2-2 Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les infiltrations d'eaux pluviales à proximité des fondations seront évitées. Le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.
- Les conditions normales de ruissellement seront recherchées. Le système de traitement des eaux et les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement devront être mises en place préalablement à toute nouvelle urbanisation ou en tout état de cause l'accompagner. Les systèmes alternatifs favorisant l'infiltration dans le sol seront privilégiés.

- Les aménagements devront prévoir sur chaque parcelle la rétention et l'infiltration des eaux pluviales sur la ladite parcelle. Des dispositifs de récupération des eaux de pluie devront être installés a minima pour l'arrosage des jardins et autant que possible pour minimiser la consommation d'eau potable.
- Pour les projets concernant un terrain de plus de 1 000 m², les eaux pluviales seront régulées sur la parcelle afin de limiter le débit de leur rejet à 2l/s/ha.
- Les aires de stationnement doivent être assorties d'un dispositif de collecte et d'épuration des eaux pluviales ruisselantes sur ces surfaces. Les eaux pluviales des aires de stationnement supérieures à 1 000 m², doivent être gérées dans le respect de la limitation du ruissellement à 2 l/s/ha.
- La conception des chaussées ou des parkings permettra l'infiltration naturelle des eaux de pluie.

CHAPITRE II : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE 2AUX

La zone 2AUX

(extraits du rapport de présentation)

La zone 2AUx est située au sud de la RD 619, au lieu-dit Les Pannevelles, dans la continuité de la ZA du Provinois en cours de développement. Actuellement non équipée, elle est destinée à permettre l'extension de l'urbanisation à vocation d'activités économiques.

L'ouverture à l'urbanisation de ces espaces n'est pas prévue dans le cadre du présent P.L.U mais ne pourra intervenir qu'après modification ou révision du P.L.U.

Secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation

La zone est concernée par l'OAP thématique de la trame verte et bleue.

2AUX - A/ DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

AUX - A-1/ INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

2AUX - A-1-1 Les destinations et sous destinations des constructions suivantes sont interdites :

Toute construction ou installation nouvelle est interdite

2AUX - A-1-2 Les affectations des sols suivantes sont interdites :

Toute construction ou installation nouvelle est interdite

2AUX - B/ CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2AUX - B-1/ VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2AUX – Articles B-1-1 à B-1-5

Il n'est pas fixé de règles compte tenu de la vocation de la zone.

2AUX - B-2/ QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2AUX – Articles B-2-1 à B-2-3

Il n'est pas fixé de règles compte tenu de la vocation de la zone.

2AUX- B-3/ TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

2AUX – Articles B-3-1 à B-3-4

Il n'est pas fixé de règles compte tenu de la vocation de la zone

2AUX - B-4/ STATIONNEMENT

2AUX – Articles B-4-1 à B-4-3 Obligations de réalisation d'aires de stationnement.

Il n'est pas fixé de règles compte tenu de la vocation de la zone

2AUX - C/ EQUIPEMENT ET RESEAUX

2AUX - C-1/ DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

2AUX – Articles C-1-1 à C-1-2

Il n'est pas fixé de règles compte tenu de la vocation de la zone

2AUX – C-2/ DESSERTE PAR LES RESEAUX

2AUX - Articles C-2-1 à C-2-3

Il n'est pas fixé de règles compte tenu de la vocation de la zone

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

TITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE

La zone A

(extraits du rapport de présentation)

La zone A comprend les secteurs du territoire communal destinés à l'exploitation agricole. Il s'agit de secteurs à préserver en raison de leur potentiel agronomique, économique et paysager.

Cette zone est située en périphérie de l'agglomération, sur le plateau, à l'ouest, au nord et au sud-est du territoire.

Provins possède des gisements d'argile reconnus d'importance nationale dans le SDRIF. Le PLU autorise l'exploitation de ces gisements dans une partie des terres agricoles.

La zone agricole A comprend un secteur Ab où l'ouverture de carrière est interdite en raison de la proximité des secteurs habités existants et des zones d'activité.

Secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation

La zone est concernée par l'OAP thématique de la trame verte et bleue.

A - A/ DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

A - A-1/ INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

A - A-1-1 Les destinations et sous destinations des constructions suivantes sont interdites :

Dans toute la zone A

- Toute construction ou installation nouvelle est interdite à l'exception de celles soumises à condition à l'article A.1.3.
- Dans la bande des 50 mètres de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 ha, repérée sur les documents graphiques du règlement, pièces n°5.1 du dossier de PLU, toute construction nouvelle est interdite

A - A-1-2 Les affectations des sols suivantes sont interdites :

Dans le secteur Ab

- L'exploitation des richesses du sous-sol et les carrières.

A - A-1-3 Les destinations et sous destinations des constructions suivantes sont autorisées à condition :

Dans toute la zone :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole*, à condition qu'elles s'implantent à proximité immédiate des bâtiments principaux d'exploitation, ou à proximité d'un secteur urbanisé de la commune et qu'une étude de sol préalable ait été effectuée dans les secteurs repérés au pré-inventaire des anciennes carrières souterraines abandonnées aux lieux dits : l'Eglantier, le Noyer à la Brebis, la Contrée d'Hennepont, les Grattons, les 40 Arpents, Belle Croix, Petit Fleigny, Septveilles et le Courtils.
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, dès lors :
 - qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés
 - qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
 - qu'il n'est pas possible de les localiser à l'intérieur des zones agglomérées et qu'ils s'implantent, sauf impossibilité technique notoire, à proximité de ces zones.
- Les gîtes ruraux à condition qu'ils constituent une réutilisation des bâtiments actuels et qu'ils soient le complément d'une activité agricole
- L'aménagement des constructions existantes, dès lors que leur destination reste inchangée.
- Dans un secteur de 75 m de part et d'autre de la RD 619 (voie* classée à grande circulation), seuls sont autorisés (articles L. 111-6 et L.111-7 du code de l'urbanisme) :
 - les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
 - les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
 - les bâtiments d'exploitation agricole ;
 - les réseaux d'intérêt public.
 - les infrastructures de production d'énergie solaire, photovoltaïque ou thermique.
 L'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension de constructions existantes ne sont pas soumis à cette condition.

Dans la zone A, à l'exception du secteur Ab :

- Les installations classées* soumises à autorisation ou à déclaration à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation des gisements d'argile ou qu'elles en constituent le complément.

A - B/ CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

A - B-1/ VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

A - B-1-1 Règles maximales et/ou règles minimales d'emprise au sol

Compte-tenu du caractère et de la vocation de la zone, il n'est pas fixé de règle.

A - B-1-2 Règles maximales et/ou règles minimales de hauteur des constructions

Compte-tenu du caractère et de la vocation de la zone, il n'est pas fixé de règle.

A - B-1-3 Règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole* :
 - soit à l'alignement* de la voie,
 - soit en retrait de l'alignement* d'une distance au moins égale à 10 mètres.
- Les autres constructions s'implanteront :
 - soit à l'alignement* de la voie,
 - soit en retrait de l'alignement* d'une distance au moins égale à 5 mètres.

A - B-1-4 Règles d'implantation par rapport aux limites séparatives

- Les constructions devront s'implanter en observant par rapport à toutes les limites séparatives* de propriété une marge de recul* au moins égale à 5 mètres.

A - B-1-5 Règles d'implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Compte-tenu du caractère et de la vocation de la zone, il n'est pas fixé de règle

A - B-2/ QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

A - B-2-1 Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

Les bâtiments de volume imposant, notamment les hangars agricoles, seront d'une teinte favorisant leur intégration dans le paysage.

A - B-2-1-1 Divers éléments

- Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout seront enterrées.
- Les citernes de stockage des eaux pluviales et les installations similaires, seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.
- Les équipements du type transformateur électrique ou de détente de gaz doivent prendre en compte par leur implantation et/ou leur traitement la qualité de l'environnement dans lequel ils s'insèrent.

A - B-3/ TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

A - B-3-1 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

- Paysagement des abords des constructions destinées à l'exploitation agricole* ayant un impact dans le paysage de près ou de loin :

Leur implantation sera telle qu'il sera réservé un espace pour être planté d'arbres de haute tige*, d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques.

- Pour les terrains en bordure de rivière

Les arbres* existants doivent être maintenus ou remplacés par des arbres* d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques.

- Obligation de planter :

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques* en nombre équivalent.

A - B-3-2 Eléments de paysage à protéger

- Espaces boisés classés* repérés aux documents graphiques du règlement

Les espaces boisés classés* figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme.

- Alignements d'arbres repérés aux documents graphiques du règlement (protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme)

Les plantations existantes, notamment les arbres de haute tige*, seront maintenues ou remplacées par des plantations d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques* en nombre équivalent.

A - B-3-3 Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

Les clôtures doivent être perméables à la libre circulation de la faune, elles doivent présenter un espace minimum de 10 cm de hauteur et de 10 cm de largeur tous les 10 mètres minimum entre le sol et le bas de la clôture.

A - B-4/ STATIONNEMENT

A - B-4-1 Obligations de réalisation d'aires de stationnement.

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

A - C/ EQUIPEMENT ET RESEAUX

A - C-1/ DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

A - C-1-1 Les conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

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

Les arbres protégés au titre des articles L.151-19 ou L.151-23 ne pourront être abattus pour la création d'un nouvel accès desservant un terrain privé, on cherchera à utiliser l'accès existant (en cas de division par exemple l'accès existant sera mutualisé).

Les caractéristiques des accès et des voiries (avec leurs carrefours) doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et de la circulation engins agricoles.

Tout accès direct à partir des RD 619 ou RD 231 est interdit, en dehors des carrefours aménagés.

A – C-2/ DESSERTE PAR LES RESEAUX

A - C-2-1 Les conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement

C-2-1-1 – Alimentation en eau potable

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

Lorsqu'il est envisagé d'utiliser l'eau potable pour alimenter un réseau ou un circuit fermé pouvant présenter des risques particuliers pour la distribution située en amont, tout particulier et toute activité doit respecter les consignes de sécurité vis-à-vis du réseau en disposant des disconnecteurs ou des réservoirs de coupures ou des bacs de disconnexions pour pallier à d'éventuels retours vers celui-ci. Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits (à l'exception des poteaux d'incendie).

C-2-1-2 – Assainissement

Toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes aux normes en vigueur après s'être assuré au préalable par une étude de sol que la superficie et les caractéristiques pédologiques et hydrogéologiques du sol de la parcelle permettent d'assurer l'épuration et l'évacuation de ces eaux sur le terrain.

Cette disposition s'applique aux constructions nouvelles et aux extensions* ; le dimensionnement de l'assainissement autonome correspondra à la totalité des bâtiments raccordés. En cas d'impossibilité de réaliser l'assainissement autonome, les constructions et agrandissements, ne seront pas admis.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite sauf dérogation à titre exceptionnel pour des rejets après épuration provenant de systèmes d'assainissements non collectifs réalisés dans des terrains de perméabilité insuffisante pour permettre l'épuration et l'évacuation des effluents.

C-2-1-3 – Energie, télécommunications

Le raccordement des constructions au réseau téléphonique et électrique devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires.

A - C-2-2 Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les infiltrations d'eaux pluviales à proximité des fondations seront évitées. Le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

- Les conditions normales de ruissellement seront recherchées. Le système de traitement des eaux et les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement devront être mises en place préalablement à toute nouvelle urbanisation ou en tout état de cause l'accompagner. Les systèmes alternatifs favorisant l'infiltration dans le sol seront privilégiés.
- Les aménagements devront prévoir sur chaque parcelle la rétention et l'infiltration des eaux pluviales sur la ladite parcelle. Des dispositifs de récupération des eaux de pluie devront être installés a minima pour l'arrosage des jardins et autant que possible pour minimiser la consommation d'eau potable.
- Pour les projets concernant un terrain de plus de 1 000 m², les eaux pluviales seront régulées sur la parcelle afin de limiter le débit de leur rejet à 2l/s/ha.
- Les aires de stationnement doivent être assorties d'un dispositif de collecte et d'épuration des eaux pluviales ruisselantes sur ces surfaces. Les eaux pluviales des aires de stationnement supérieures à 1 000 m², doivent être gérées dans le respect de la limitation du ruissellement à 2 l/s/ha.
- La conception des chaussées ou des parkings permettra l'infiltration naturelle des eaux de pluie.

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE

La zone N

(extraits du rapport de présentation)

La zone N est une zone qui doit être protégée en raison de la qualité des paysages et du caractère des éléments naturels qui la composent.

Elle comprend cinq secteurs :

- Le secteur Nb qui correspond à des secteurs à caractère naturel ou agricole dans lesquels ont été réalisées des constructions d'habitat individuel diffuses en périphérie de l'agglomération. Il n'a pas vocation à être densifié, mais doit permettre aux constructions existantes d'évoluer.
- Le secteur Ns qui correspond à des espaces naturels à vocation sportive et de loisirs.
- Le secteur Nl qui correspond à des espaces naturels à vocation de tourisme et de loisirs. Il comprend un sous-secteur NL1 (STECAL) correspondant à l'emprise constructible du terrain de camping.
- Le secteur Nj qui correspond à des espaces naturels à vocation de jardins.
- le secteur Nt qui correspond à des espaces naturels protégés en raison de la qualité du site et des paysages à vocation touristique.

Autres caractéristiques

Une partie de la zone inscrite dans le périmètre du SPR

Une partie de la zone N est inscrite dans le périmètre du SPR, servitude d'utilité publique AC4. Les prescriptions du SPR sont jointes en annexe du règlement. Elles s'imposent au règlement du PLU.

Secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation

La zone est concernée par l'OAP thématique de la trame verte et bleue.

N - A/ DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

N - A-1/ INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

N - A-1-1 Les destinations et sous destinations des constructions suivantes sont interdites :

Dans toute la zone :

- Toute construction ou installation nouvelle est interdite à l'exception de celles soumises à condition à l'article N-A-1-2.
- Toute construction nouvelle à l'intérieur de la bande de 50 mètres de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 ha repérée sur les documents graphiques du règlement, pièces n°5.1 du dossier de PLU.
- Toute construction nouvelle dans les espaces paysagers à protéger repérés sur les documents graphiques du règlement.

N - A-1-2 Les affectations des sols suivantes sont interdites :

Dans toute la zone :

- Les carrières
- Le stationnement des caravanes isolées.
- Les golfs avec et sans accompagnement immobilier
- L'ouverture de terrains de camping et de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitation légères de loisirs.

N - A-1-3 Les destinations et sous destinations des constructions suivantes sont autorisées à condition :

Dans toute la zone :

- Les occupations ou les constructions autorisées au présent article à condition qu'une étude de sol préalable ait été effectuée dans les secteurs repérés au pré-inventaire des anciennes carrières souterraines abandonnées aux lieux-dits : l'Eglantier, le Noyer à la Brebis, la Contrée d'Hennepont, les Grattons, les 40 Arpents, Belle Croix, Petit Fleigny, Septveilles et le Courtils.
- Les constructions devront être implantées avec un recul de 6 m de part et d'autre des berges des cours d'eau (emprise matérialisée sur le règlement graphique).
- Dans un secteur de 75 m de part et d'autre de la RD 619 (voie* classée à grande circulation), seuls sont autorisés (articles L. 111-6 et L.111-7 du code de l'urbanisme) :
 - les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
 - les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
 - les bâtiments d'exploitation agricole ;
 - les réseaux d'intérêt public.
 - les infrastructures de production d'énergie solaire, photovoltaïque ou thermique.
 L'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension de constructions existantes ne sont pas soumis à cette condition.

Dans la zone N, à l'exception des secteurs Nb, Ns, Nt, Nj, Ni et NI1

- L'adaptation des bâtiments existants
- Les constructions et les dispositifs nécessaires aux activités forestières à condition qu'ils respectent l'équilibre du milieu
- Les aménagements pour l'accueil de touristes, à condition qu'ils ne nécessitent pas la construction d'annexes lourdes.
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés à condition de respecter les données géomorphologiques et hydrologiques et de ne pas porter atteinte à la qualité des sites existants

Dans le secteur Nb :

- l'aménagement, l'extension, la rénovation de constructions existantes à la date d'approbation du PLU sans augmentation du nombre de logements
- L'aménagement et l'extension des constructions existantes à condition qu'elles n'excèdent pas 30 % de la surface de plancher* existante à la date d'approbation du présent PLU et
- Les annexes* à la construction principale sous réserve qu'elle n'excède pas 25m²

Dans le secteur Ns :

- Les installations, constructions et aménagements à condition qu'ils soient liés à l'ouverture au public à vocation sportive ou de loisirs
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics*, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Dans le secteur NI1 :

- L'aménagement des installations existantes, ainsi que les nouvelles constructions et installation à destination d'autres hébergements touristiques dans la limite de 500 m² de surface de plancher, et dans la mesure où elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Dans le secteur Nj :

Les annexes liées à la culture maraîchère, d'une emprise au sol totale inférieure à 15 m² et d'une hauteur inférieure à 3.50 mètres au faîtage.

Dans le secteur Nt :

- Les installations, constructions et aménagements à condition qu'ils soient liés à l'ouverture au public
- L'adaptation et l'extension des bâtiments existants à condition qu'ils soient destinés à l'accueil du public à des fins touristiques

N - A-1-4 Les affectations des sols suivantes sont autorisées à condition :

Dans l'ensemble de la zone N

- Les occupations ou les constructions autorisées au présent article à condition qu'une étude de sol préalable ait été effectuée dans les secteurs repérés au pré-inventaire des anciennes carrières souterraines abandonnées aux –lieux dits : l'Eglantier, le Noyer à la Brebis, la Contrée d'Hennepont, les Grattons, les 40 Arpents, Belle Croix, Petit Fleigny, Septveilles et le Courtils.

Dans les zones N et Nj, à l'exception des secteurs Nb, Ns, Nt

- Les aménagements légers de promenade s'ils sont nécessaires à la mise en valeur des espaces naturels,
- L'exploitation des terres agricoles est autorisée à conditions qu'elles ne nécessitent aucune construction et installation pérenne

Dans le secteur NI :

- Les aménagements nécessaires à l'exploitation du camping et à l'accueil touristique.

N - B/ CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

N - B-1/ VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

N - B-1-1 Règles maximales et/ou règles minimales d'emprise au sol

Dans les secteurs Nb et Nt :

- L'emprise au sol* des constructions de toute nature, y compris les annexes*, ne peut excéder 10% de la superficie de la propriété.
- Il n'est pas fixé de règle pour :

- l'aménagement des constructions existantes à la date d'approbation du PLU
- les ouvrages, constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Dans le secteur NI1 :

- L'emprise au sol* des constructions de toute nature, y compris les annexes*, ne peut excéder 500 m².

Dans le reste de la zone :

- Compte-tenu du caractère et de la vocation de la zone, il n'est pas fixé de règle.

N – B-1-2 Règles maximales et/ou règles minimales de hauteur des constructions

- La hauteur* des constructions ne devra pas excéder 11 mètres.
- Il n'est pas fixé de règle pour la construction de pylônes.

Dans le secteur NI1 :

- La hauteur* des constructions ne devra pas excéder 6 mètres.

N - B-1-3 Règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions devront s'implanter à l'alignement* des voies* sur tout ou partie de la façade ou d'un pignon* ou en retrait. En cas de retrait celui-ci sera au moins égal à 6 mètres.

N - B-1-4 Règles d'implantation par rapport aux limites séparatives

- Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives* ou en retrait.
- En cas de retrait, les marges de recul par rapport aux limites séparatives* de propriété seront au moins égales à :
 - la hauteur totale de la construction avec un minimum de 8 mètres si la façade comporte des ouvertures,
 - la moitié de cette hauteur avec un minimum de 3 mètres dans le cas contraire.

Les marges de recul définies ci-dessus ne s'appliquent pas à la construction d'annexe* n'excédant pas 12 m² qui ne sont affectées ni à l'habitation ni à une activité professionnelle

N - B-1-5 Règles d'implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Compte-tenu du caractère et de la vocation de la zone, il n'est pas fixé de règle

N - B-2/ QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

N - B-2-1 Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages. Elles devront prendre en compte dans la mesure du possible les objectifs du développement durable et la préservation de l'environnement.

N - B-2-1-1 Divers éléments

- Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout seront enterrées.
- Les citernes de stockage des eaux pluviales et les installations similaires, seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

N - B-2-1-2 Clôture

- Les murs pleins en maçonnerie traditionnelle seront impérativement maintenus et réhabilités à l'identique.

- Les portails et portillons inscrits dans ces murs seront en bois plein, sur toute hauteur, soit en serrurerie avec grille en partie haute. Ces éléments seront peints. La découpe supérieure, sauf exception justifiée par l'harmonisation de l'existant, sera rectiligne et horizontale.

N - B-3/ TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

N - B-3-1 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques* en nombre équivalent.

N - B-3-2 Eléments de paysage à protéger

- Espaces boisés classés* repérés aux documents graphiques du règlement

Les espaces boisés classés* figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme.

- Eléments de paysage protégés repérés aux documents graphiques du règlement

Dans les espaces paysagers protégés repérés sur les documents graphiques, les plantations existantes, notamment les arbres de haute tige*, doivent être impérativement maintenues ou remplacées par des plantations d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques* en nombre équivalent.

- Alignements d'arbres repérés aux documents graphiques du règlement (protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme)

Les plantations existantes, notamment les arbres de haute tige*, seront maintenues ou remplacées par des plantations d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques* en nombre équivalent.

- Protection des berges des cours d'eau

Une bande de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau doit rester non-imperméabilisée. La ripisylve doit y être préservée.

- Arbres remarquables

Les arbres remarquables répertoriés, en application de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, doivent être conservés sauf pour un motif d'intérêt général lié à la sécurité ou à l'état phytosanitaire du spécimen.

N - B-3-3 Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

Les clôtures doivent être perméables à la libre circulation de la faune, elles doivent présenter un espace minimum de 10 cm de hauteur et de 10 cm de largeur tous les 10 mètres minimum entre le sol et le bas de la clôture.

N - B-4/ STATIONNEMENT

N - B-4-1 Obligations de réalisation d'aires de stationnement.

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

Dans le secteur Nt :

- Les aires de stationnement extérieures (automobiles ou cycles) doivent être perméables (revêtement de sol sablés, pavés, gravillonnés...).

N - C/ EQUIPEMENT ET RESEAUX**N - C-1/ DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES****N - C-1-1 Les conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

Les constructions et occupations des sols autorisées à l'article N.2 nécessitent que le terrain ait un accès à une voie publique ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité.

Les caractéristiques des accès et des voiries (avec leurs carrefours) doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et de la circulation engins agricoles.

Les arbres protégés au titre des articles L.151-19 ou L.151-23 ne pourront être abattus pour la création d'un nouvel accès desservant un terrain privé, on cherchera à utiliser l'accès existant (en cas de division par exemple l'accès existant sera mutualisé).

Tout accès direct à partir des RD 619 ou RD 231 est interdit, en dehors des carrefours aménagés.

N – C-2/ DESSERTE PAR LES RESEAUX**N - C-2-1 Les conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement****C-2-1-1 – Alimentation en eau potable**

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

Lorsqu'il est envisagé d'utiliser l'eau potable pour alimenter un réseau ou un circuit fermé pouvant présenter des risques particuliers pour la distribution située en amont, tout particulier et toute activité doit respecter les consignes de sécurité vis-à-vis du réseau en disposant des disconnecteurs ou des réservoirs de coupures ou des bacs de disconnexions pour pallier ventuels retours vers celui-ci. Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits (à l'exception des poteaux d'incendie).

C-2-1-2 – Assainissement

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

Toutefois en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

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

C-2-1-3 – Energie, télécommunications

Le raccordement des constructions au réseau téléphonique et électrique devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires.

N - C-2-2 Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

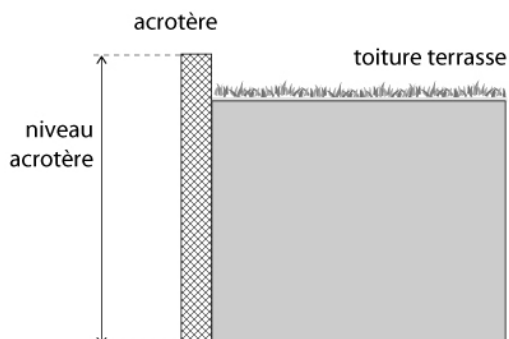
- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les infiltrations d'eaux pluviales à proximité des fondations seront évitées. Le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.
- Les conditions normales de ruissellement seront recherchées. Le système de traitement des eaux et les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement devront être mises en place préalablement à toute nouvelle urbanisation ou en tout état de cause l'accompagner. Les systèmes alternatifs favorisant l'infiltration dans le sol seront privilégiés.

TITRE VI : ANNEXES

DEFINITIONS

ACROTÈRE

L'acrotère correspond à la partie supérieure d'un mur réalisée dans le cas de toitures terrasses ou à l'extrémité et au sommet d'un fronton ou d'un pignon*.



ALIGNEMENT

L'alignement est la limite séparative commune d'un fond privé et du domaine public d'une voie de circulation. Il est, soit conservé à l'état actuel, soit déplacé en vertu d'un plan d'alignement approuvé (général ou partiel selon que ce plan concerne la totalité d'une voie ou seulement une section de voie).

ABRI DE JARDIN

Petite construction destinée à protéger des intempéries le matériel de jardinage, outils, machines, mobilier de jardin, bicyclettes... Un abri de jardin peut être démontable ou non, avec ou sans fondations.

ANNEXES A LA CONSTRUCTION PRINCIPALE

Les annexes sont les constructions en dur non destinées à l'habitation ou aux activités. Il s'agit des constructions de faible dimension ayant un caractère accessoire au regard de la destination de la construction principale (abri de jardin, cellier, remise...)

AMENAGEMENT ET EXTENSION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Les règles portant sur l'aménagement et l'extension des constructions existantes permettent de réaliser des travaux d'agrandissement et d'amélioration des locaux dans les limites fixées par le règlement.

L'extension est l'agrandissement de la surface existante d'un bâtiment. Une extension peut être envisagée soit en hauteur (c'est une surélévation) soit à l'horizontal.

ARBRE

Végétal ligneux de taille élevée, dont le tronc ne se ramifie qu'à partir d'une certaine hauteur.

Un arbre est dit de "haute tige" dès lors que son tronc mesure plus de 1,60m de hauteur.

ARCHITECTURE CONTEMPORAINE

L'architecture contemporaine représente un type de construction spécifique et reconnaissable, caractérisé par l'emploi de matériaux industriels (acier, verre, béton...) ou de matériaux traditionnels (briques, bois, pierres...) dépourvus d'ornementation et assemblés de manière à former des volumes géométriques simples librement disposés dans l'espace.

BANDE CONSTRUCTIBLE

La bande constructible délimite une largeur de terrain mesurée depuis l'alignement dans laquelle est autorisée l'édification des constructions principales.

COEFFICIENT DE BIOTOPE PAR SURFACE

Le coefficient de biotope par surface se calcule de la manière suivante :

$$CBS = \text{Surface éco-aménagée} / \text{surface de l'unité foncière}$$

La surface éco-aménageable est calculée à partir des différents types de surfaces qui composent l'unité foncière :

S1 : Espaces verts de pleine terre (*continuité avec la terre naturelle, disponible au développement de la faune et de la flore*) = 1.0

S2 : Espaces verts sur dalle ou toiture (*végétalisation des toitures, espaces verts sur dalles avec une épaisseur de terre de plus de 80 cm*) = 0.7

S3 : Surfaces semi-ouvertes (*revêtement perméable pour l'air et pour l'eau, infiltration de l'eau de pluie, avec végétation : dalles de bois, pierres de treillis de pelouse...*) = 0.5

S4 : Surfaces semi-perméables (*revêtement perméable pour l'air et pour l'eau, sans végétation : dallage sur couche de sable, stationnements ou cheminements perméables*) = 0.3

S5 : Surfaces verticales végétalisées (*façade végétalisée, végétation en pied de mur...*) = 0.3

S6 : Surface de toiture dont les eaux pluviales sont récupérées (*collecte pour un usage domestique, ou infiltration dans des surfaces plantées*) = 0.3

S.7 : Surfaces imperméables (*revêtement imperméable pour l'air et l'eau, sans végétation : béton, bitume, dallage avec couche de mortier...*)

Surface éco-aménageable = (surface de type S1 x 1.0) + (surface de type S2 x 0.7) + (surface de type S3 x 0.5) + (surface de type S4 x 0.3) + (surface de type S5 x 0.3) + (surface de type S6 x 0.3)

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol est défini à l'article R.123-10 du Code de l'Urbanisme.

Le coefficient d'occupation du sol qui détermine la densité de construction admise est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de surface de plancher* ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

Pour le calcul du coefficient d'occupation du sol, la superficie du ou des terrains faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire ou de lotir comprend, le cas échéant, les terrains classés comme espaces boisés en application des articles L.113-1 et L.113-2 et les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les articles R. 332-15 et R. 332-16. La surface de plancher* ou, le cas échéant, le volume des bâtiments existants conservés sur le ou les terrains faisant l'objet de la demande est déduit des possibilités de construction.

Les emplacements réservés mentionnés au 8° de l'article L. 123-1-5 sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité.

CONSTRUCTION

Tous bâtiments et assemblage solide de matériaux, quelle que soit sa fonction, même les constructions ne comportant pas de fondations (article L. 421-1 du code de l'urbanisme), indépendamment de la destination ;

Tous travaux, installations, ouvrages qui impliquent une implantation au sol, une occupation du sous-sol ou en surplomb du sol.

DESTINATIONS DES LOCAUX

Pour la détermination de la destination d'un ensemble de locaux présentant par leurs caractéristiques une unité de fonctionnement et relevant d'un même gestionnaire, il est tenu compte exclusivement de la destination principale de ces locaux, sous réserve des dispositions particulières précisées ci-après (logements de fonction, ateliers d'artistes, entrepôts, artisanat...).

Les articles R 151-27 et R 151-28 du code de l'urbanisme précisent les destinations et sous destinations possibles.

Les destinations de constructions possibles sont :

- L'exploitation agricole et forestière,

ses sous destinations sont les suivantes :

- . Exploitation agricole,
- . Exploitation forestière.

- L'habitation,

ses sous destinations sont les suivantes :

- . Le logement,
- . L'hébergement.

- Le commerce et les activités de service,

ses sous destinations sont les suivantes :

- . L'artisanat et le commerce de détail,
- . La restauration,
- . Le commerce de gros,
- . Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
- . Le cinéma,
- . Hôtels,
- . Autres hébergements touristiques.

- Les équipements d'intérêt collectif et services publics,

ses sous destinations sont les suivantes :

- . Les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,
- . Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,
- . Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,
- . Les salles d'art et de spectacles,
- . Les équipements sportifs,
- . Les lieux de culte,
- . Les autres équipements recevant du public.

- Les autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire,

Ses sous destinations sont les suivantes :

- . L'industrie,
- . L'entrepôt,
- . Le bureau,
- . Le centre de congrès et d'exposition,
- . La cuisine dédiée à la vente en ligne.

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol d'une construction s'exprime par le rapport en pourcentage entre la surface occupée par la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus et la surface de propriété. Si celle-ci est partiellement atteinte par une servitude de voirie ou de service public, c'est la surface hors servitude qui est prise en compte.

ESPACE DE PLEINE TERRE

Un espace est considéré comme de pleine terre lorsque les éventuels ouvrages existants ou projetés ne portent pas préjudice à l'équilibre pédologique du sol et permettent notamment le raccordement de son sous-sol à la nappe phréatique.

Les ouvrages d'infrastructure profonds participant à l'équipement urbain (réseaux, canalisations...) ne sont pas de nature à déqualifier un espace de pleine terre.

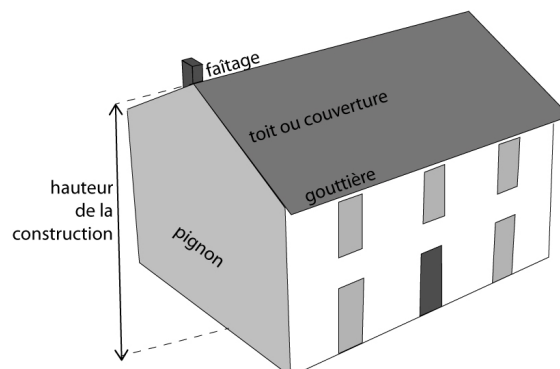
Les locaux souterrains attenants aux constructions en élévation et en dépendant directement, quelle que soit la profondeur des dits locaux ne permettent pas de les qualifier de pleine terre. Sont exclues toute forme d'aires de stationnement, espaces de circulation, piscines ...etc. Les espaces de pleine terre devront être végétalisés en surface.

ESSENCES INDIGÈNES ADAPTÉES AUX CONDITIONS BIOCLIMATIQUES

Voir la liste présentée au titre VII du présent règlement.

FAITAGE :

Le faîtage correspond au sommet des pans d'une toiture.



HABITATIONS LEGERES DE LOISIRS :

Constructions démontables ou transportables, destinées à l'occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir et dont la gestion et l'entretien sont organisés et assurés de manière permanente.

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

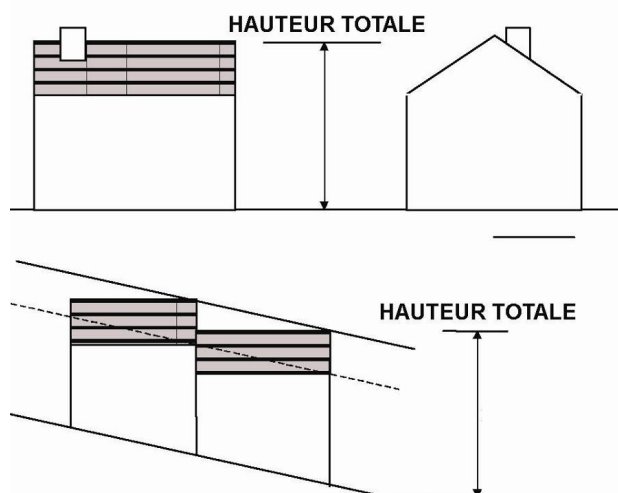
Il s'agit de la hauteur maximale des constructions définie par la différence d'altitude entre la partie la plus élevée de la construction ou de l'ouvrage et le terrain naturel.

Ne sont pas pris en compte pour définir cette hauteur :

- les balustrades et garde-corps à claire voie
- la partie ajourée des acrotères
- les pergolas
- les souches de cheminée
- les locaux techniques de machineries d'ascenseur
- les accès aux toitures terrasse.

INSTALLATIONS CLASSEES ou INSTALLATIONS CLASSEES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT (ICPE):

Les installations qualifiées de dangereuses, incommodes ou insalubres sont répertoriées dans une nomenclature établie par décret au conseil d'état. La réglementation relative aux installations classées est fixée par la loi n° 76-663 du 19 juillet 1976 et le décret n° 77-1133 21 septembre 1977. Cette loi a pour objet de soumettre à des conditions particulières de salubrité ou de sécurité, l'exploitation d'une activité en raison de son caractère dangereux, incommode ou insalubre. Elle classe ces installations dans en deux types : les installations classées soumises à déclaration et les installations classées soumises à autorisation. Ces dispositions sont complétées par la loi n°92-646 du 13 juillet 1992 sur l'élimination des déchets, le décret n°93-742 du 29 mars 1993 sur l'eau, ainsi que des directives du Conseil des Communautés Européennes, notamment la directive n°82/501 du 24 juin 1982 dite "directive Seveso".

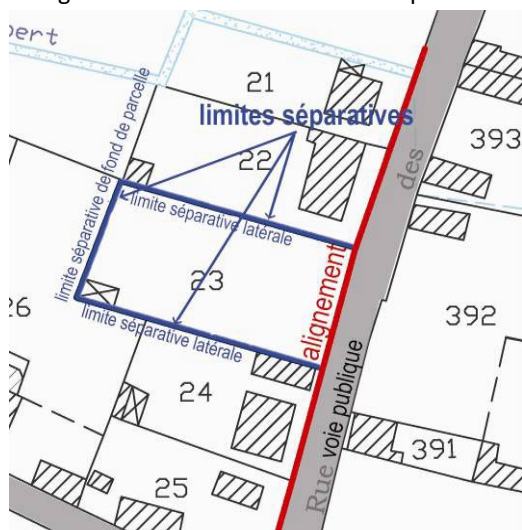


JOURS DE SOUFFRANCE

Un jour de souffrance est une ouverture haut placée et de petite dimension ou une baie à verre dormant (fixe) opaque ou translucide qui laisse seulement passer la lumière et n'autorise pas le regard chez autrui.

LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

Il s'agit des limites du terrain autres que celles situées en bordure des voies* publiques ou privées.



Elles sont de deux types :

- Les limites séparatives aboutissant à l'espace de desserte (ou les limites séparatives latérales) sont celles qui se recoupent avec l'alignement et déterminent la longueur de façade de la propriété sur la voie.
- Les limites séparatives de fond de parcelles sont les autres limites du terrain.

MARGE DE REcul

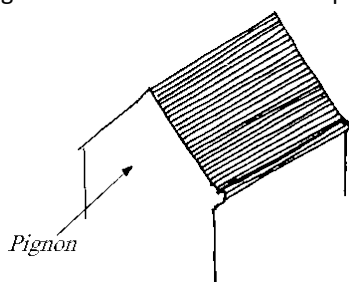
Il s'agit de la distance séparant la construction des limites séparatives. Cette marge fixée par le règlement se calcule par rapport soit au mur de façade, soit à l'aplomb des saillies. Pour les bâtiments ne comportant pas de parois (hangars, abris sur poteaux...) la marge de reculement se calcule par rapport à l'aplomb de la toiture. La distance minimale est applicable à toute construction ou ouvrage soumis à autorisation d'utilisation du sol (piscine, socle de pylône en maçonnerie...) à l'exception des ouvrages unidimensionnels ou à claire voie (poteaux, pylônes, antennes...).

PAREMENT :

Le parement correspond à la face d'un élément de construction conçue pour rester apparente, qui peut faire l'objet de nombreux traitements mécaniques ou chimiques.

PIGNON et MUR PIGNON :

Le pignon est la partie supérieure et triangulaire d'un mur qui supporte la charpente du toit. Dans l'acceptation moderne, le **mur pignon** est souvent situé comme mur mitoyen en opposition au mur de façade principale dans la rue. Il peut alors être le support d'une toiture terrasse et ne pas avoir de sommet triangulaire, avoir une gouttière s'il est sous une croupe, et avoir des fenêtres s'il n'est pas en vis-à-vis.



SURELEVATION

La surélévation est une extension* d'un bâtiment existant sur l'emprise au sol totale ou partielle de celui-ci. Elle consiste à déposer la toiture existante à rehausser les murs périphériques et à réaliser une nouvelle toiture.

SURFACE DE PLANCHER

Toutes les surfaces des constructions mentionnées dans le présent règlement sont des surfaces telles que définies dans les deuxième et troisième alinéas de l'article R.112.2 du Code de l'urbanisme.

UNITES FONCIERES

Terrain correspondant au bien foncier constitué par toute parcelle ou ensemble de parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

SUPERFICIE DU TERRAIN

La superficie prise en compte pour déterminer le droit à construire (superficie, implantation, COS...) est celle de l'unité foncière.

TERRAIN NATUREL

Il s'agit du niveau du terrain tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la construction.

VERANDA

Galerie couverte en construction légère, c'est-à-dire non fondée, rapportée en saillie le long d'une façade, pouvant être fermée pour servir de serre, de jardin d'hiver ... La surface d'une véranda n'est pas une surface habitable ; elle correspond une annexe à la construction principale.

VOIES

Il s'agit de toutes les voies ouvertes à la circulation, privées ou publiques : rues, routes, chemin, voies piétonnes, voies cyclables, places ou espaces de stationnement publics

Normes de stationnement applicables aux vélos

« Normes de stationnement vélo applicables aux PLU et PLUi en Île de France induites par le décret 2022-930 du 25 juin 2022 »

Catégories de bâtiments	Seuil minimal de places de stationnement pour véhicules motorisés	Cyclistes visés	Seuil minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos
Bâtiments neufs équipés de places de stationnement			
- Ensemble d'habitation - (un ou plusieurs bâtiment(s), à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements)	/	Occupants	1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales
- Bâtiments à usage industriel ou tertiaire - constituant principalement un lieu de travail	/	Salariés	15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment
- Bâtiments accueillant un service public	/	Agents	15% de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
	/	Usagers	15% de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du code du commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques	/	Clientèle	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 emplacements
Bâtiments disposant d'un parc de stationnement annexe faisant l'objet de travaux			
- Ensemble d'habitation - (un ou plusieurs bâtiment(s), à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements)	10	Occupants	1 emplacement par logement
- Bâtiments à usage industriel ou tertiaire - constituant principalement un lieu de travail	10	Travailleurs	10% de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments accueillant un service public	10	Agents	10% de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
	10	Usagers	10% de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment
- Bâtiments constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du code du commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques	10	Clientèle	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 places
Bâtiments existants à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel			
Bâtiments existants à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel	10	Travailleurs	10% de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans le bâtiment (pour la copropriété en application du I du R. 113-14)
	10	Travailleurs	Au maximum 10% de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans les locaux du copropriétaire selon les dispositions de l'article 2 du présent arrêté (pour l'application du II du R. 113-14)

LISTE DES ESSENCES INDIGÈNES ADAPTÉES AUX CONDITIONS BIOCLIMATIQUES

L'article 13 du présent règlement fait référence aux essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques à planter préférentiellement dans les jardins pour qualifier l'environnement végétal des constructions et préserver le caractère local.

Ces essences sont détaillées dans la liste illustrée présentée pages suivantes.

Il est souhaitable d'éviter de planter des essences banalisantes ou nuisibles :

- les Thuya, le Laurier du Portugal, le Cotoneaster très banalisant pour le territoire car utilisé partout uniformément, sans identité spécifique
- La plantation de Buddleia, d'Herbe de la Pampa, de Phyllostachis (espèce de bambou) ou de Renouée du Japon (Reynoutria Japonica) car il s'agit de plantes envahissantes dont le développement, y compris sur les parcelles voisines, sera difficile à contrôler par la suite

Les espèces à planter conseillées pour les parcelles en bordure de cours d'eau sont les suivantes :

- Acer pseudoplatanus (érable sycomore)
- Alnus glutinosa (aulne glutineux)
- Cornus sanguinea (cornouiller sanguin)
- Corylus avellana (coudrier / noisetier)
- Euonymus europaeus (fusain d'Europe)
- Fraxinus excelsior (frêne commun)
- Prunus avium (merisier)
- Quercus pedunculata (chêne pédonculé)
- Salix alba (saule blanc)
- Salix caprea (saule marsault)
- Salix cinerea (saule cendré)
- Salix purpurea (saule pourpre)
- Sambucus nigra (sureau noir)
- Sambucus nigra (sureau à grappes)
- Tilia cordata (tilleul à petites feuilles)
- Viburnum opulus (viorne obier)

nom commun	nom latin	taille	mois de floraison	biodiversité	coul. fleurs
Aubépine à deux styles	<i>Crataegus laevigata</i>	3m	IV/V	mellifère et favorable aux oiseaux	blanc
Aubépine à un style	<i>Crataegus monogyna</i>	10m	V/VI	non	blanc
Callune fausse-Bruyère	<i>Calluna vulgaris</i>	1m	VII/IX	mellifère	rose
Camérisier à balais	<i>Lonicera xylosteum</i>	2m	V/VI	non	jaunâtre
Cassissier	<i>Ribes nigrum</i>	2m	IV/V	non	vert-rouge
Charme	<i>Carpinus betulus</i>	25m	IV/V	non	vert
Clématite brûlante	<i>Clematis flammula</i>	3m	VII/IX	non	blanc
Cornouiller mâle	<i>Cornus mas</i>	6m	II/IV	non	jaune
Cornouiller sanguin	<i>Cornus sanguineum</i>	5m	V/VII	non	blanc
Daphné Laureole	<i>Daphne laureola</i>	1m	II/III	non	vert
Eglantier rouillé	<i>Rosa rubiginosa</i>	3m	V/VI	non	rose
Erable champêtre	<i>Acer campestre</i>	15m	IV/V	non	vert-jaune
Framboisier sauvage	<i>Rubus idaeus</i>	2m	V/VIII	utile à la faune	blanc
Fusain d'Europe	<i>Euonymus europaeus</i>	5m	V/VI	non	vert-brun
Genévrier commun	<i>Juniperus communis</i>	5-10m	V/VI	non	discreète
Griottier	<i>Prunus cerasus</i>	10m	IV/V	non	blanc
Gros. à maquereaux sauvage	<i>Ribes uva-crispa</i>	1.5m	III/IV	non	vert, rouge
Grosellier rouge sauvage	<i>Ribes rubrum</i>	2m	III/IV	non	vert-jaune
Hêtre	<i>Fagus sylvatica</i>	40m	IV/V	utile à la faune	vert
Houblon	<i>Humulus lupulus</i>	5m	V/IX	non	vert-jaune
Houx commun	<i>Ilex aquifolium</i>	20m	V/VI	non	blanc
Laurier noble ou sauce	<i>Laurus nobilis</i>	8m	III/IV	non	blanchâtre
Merisier	<i>Prunus avium</i>	25m(croissance rapide)	IV/V	non	blanc
Mûrier des haies	<i>Rubus fruticosus (sens large)</i>	3m	V/VI	utile à la faune et mellifère	blanc/ ros.
Nerprun purgatif	<i>Rhamnus cathartica</i>	5m	V/VI	favorable aux oiseaux	jaunâtre
Noisetier	<i>Corylus avellana</i>	10m	II/III	utile à la faune	jaune
Prunellier	<i>Prunus spinosa</i>	5m	III/IV	mellifère	blanc
Rosier agreste	<i>Rosa agrestis</i>	3m	V/VI	non	blanc
Rosier des champs	<i>Rosa arvensis</i>	2m	V/VI	non	blanc
Rosier des chiens	<i>Rosa canina</i>	5m	V/VI	non	rose pâle
Saule des vanniers	<i>Salix viminalis</i>	10m	IV	non	jaune
Saule pourpre	<i>Salix purpurea</i>	6m	III/IV	non	rouge
Sureau noir	<i>Sambucus nigra</i>	10m	V/VI	utile à la faune	crème
Tremble	<i>Populus tremula</i>	20m(croissance rapide)	III/IV	non	verdâtre
Troène vulgaire	<i>Ligustrum vulgare</i>	3m	V/VI	mellifère	blanc
Vigne blanche	<i>Clematis vitalba</i>	20m	V/VI	non	crème
Viorne obier sauvage	<i>Viburnum opulus</i>	4m	V/VI	non	blanc

	<i>ilex_aquifolium</i>		<i>Prunus_avium</i>		<i>Ribes_nigrum2</i>		<i>rosa_rubiginosa</i>		<i>Viburnum-opulus</i>
	<i>Humulus_lupulus</i>		<i>Populus.tremula1</i>		<i>Ribes nigrum</i>		<i>Rosa_agrestis</i>		<i>sambucus_nigra2</i>
	<i>Fagus_sylvatica</i>		<i>Populus.tremula</i>		<i>Rhamnus_catharticus1</i>		<i>Rosa canina</i>		<i>Sambucus_nigra1</i>
	<i>euonymus Europaeus</i>		<i>Lonicera_xylosteum</i>		<i>Rhamnus_catharticus</i>		<i>Rosa arvensis2</i>		<i>Sambucus_nigra</i>
	<i>Daphne_laureola</i>		<i>Ligustrum_vulgare</i>		<i>Prunus_spinosa</i>		<i>Rosa arvensis</i>		<i>Salix_viminalis</i>
	<i>Calluna_Vulgaris</i>		<i>laurus_nobilis</i>		<i>Prunus_cerasus</i>		<i>Ribes-uva-crispa-total</i>		<i>Rubus_idaeus</i>
	<i>Acer_campestre</i>		<i>Juniperus-communis</i>		<i>Prunus_avium2</i>		<i>Ribes_rubrum</i>		<i>Rubus_fruticosus (sens large)</i>

EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Au titre de l'article L.151-41

Conformément au code de l'urbanisme, des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, ont été repérés sur les documents graphiques du règlement, pièce n°5.1 du dossier de PLU.

Leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires sont précisés ci-après :

REF	SUPERF. APPROX (m²)	PARCELLES	Localisation	DESTINATAIRE	VOCATION
1	10 679 m²	AS 29, 305, 30, 33, 35, 36, 38, 39, 88, 89, 336	Chemin de la Porte au Pain	Commune	Aménagement touristique et entretien des abords des remparts
2	9 478 m²	AR 1, 8	Rue des Coudoux	Commune	Extension des terrains de sports
3	6212 m²	AD 15	Sentier rural dit "de Fontaine Riante à Fleigny"	Commune	Equipements publics
4	12 623 m²	ZC 31, 110, 111, 34, 35, 36, 38, 39, 40, 41, 42, 45, 46	Chemin de La Couleuvre	Commune	Aménagement touristique et entretien des abords des remparts
5	10 428 m²	AS 287, 291, 290, 326, 335, 334, 281, 323, 324, 327, 328, 329, 330, 284, 262, 264, 263, 265, 267, 268, 303, 304, 189, 190, 191, 184, 356	Rempart du Cours au bêtes/Rue Saint Jean	Commune	Aménagement touristique et entretien des abords des remparts
6	647 m²	AV 86	Route de Bray	Commune	Aménagement des voiries Traitement d'entrée de Ville (Route de Bray)
7	2 219 m²	AY 678 (partiellement)	Secteur gare	Commune	Aménagement d'un parking (secteur gare)
8	154 m²	AE 89, 68, 74, XB 158, 177 (partiellement)	Chemin de la Bardine	Commune	Elargissement de voie (Chemin de la Bardine)
9	3 029 m²	AT 20, 22, 200, 201	Vieux Chemin de Paris	Commune	Aménagement touristique et entretien des abords des remparts
10	12 m²	AI 54 (partiellement)	Sentier des Auges	Commune	Elargissement de voirie
11	152 m²	AO 193	Sente rue Vieille Notre-Dame	Commune	Création de liaison nouvelle piétonne
12	394 m²	AN 1036, 164, 165 et 1036 (partiellement)	Rue Pierre Yprès	Commune	Elargissement / aménagement de voirie
13	151 m²	AN 250, 251 (partiellement)	Sentier rural n°3 dit de "Saint Jacques"	Commune	Création de liaison nouvelle
14	11 703 m²	AT 250	Vieux Chemin de Paris	Commune	Aménagement liée l'activité touristique
15	2 162 m²	AP 146	Rue Jean Desmarets	Commune	Espace public
16	445 m²	ZH 87 (partiellement)	Rue du Paraclet	Commune	Elargissement / aménagement de voirie
17	146 m²	AN 766	Rue Hégèsippe Moreau	Commune	Assainissement
18	2194 m²	AV 366	Rue Guy Alips	Commune	Equipement public dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble
19	4032 m²	AS 424	Rue de la Madeleine	Commune	Equipement public dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble
20	1 138 m²	BE 182	Avenue de la Voulzie	Commune	Parking
21	540 m²	BH 122 (partiellement)	Avenue de la Voulzie	Département	Extension d'un équipement public départemental
22	5 439 m²	ZB 18	Plateau agricole	Commune	Mise en valeur paysagère
23	2 642 m²	AY 678 (partiellement)	Secteur gare	Commune	Extension des services techniques municipaux
24	3 317 m²	AY 258, AY 678 (partiellement)	Secteur gare	Commune	Aménagement d'un parking
25	223 m²	AN 785	Rue des Marais	Commune	Extension de la médiathèque

Construire en terrain argileux

Meublés de tourisme

Extraits du registre des délibérations – conseil municipal du 9 juin 2023 :

- Autorisation de changement d'usage des locaux d'habitation en meublés de tourisme – conditions de délivrance, règlement
- Meublés de tourisme et autres hébergements touristiques – déclaration préalable soumise à enregistrement – rappel des obligations en matière de déclaration

RÈGLEMENT DU SPR

