

TITRE III

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU.

CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE

Les zones à urbaniser correspondent aux zones d'urbanisation future de la commune. Elles sont destinées à accueillir des constructions sous forme d'habitat individuel et d'habitat groupé.

Les principes d'aménagement de ces zones d'extension font l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation. La définition des différents secteurs assure une réalisation étalée dans le temps.

Les zones devront forcément être réalisées dans le cadre d'opération d'ensemble incluant la totalité de chaque périmètre défini.

Afin de contrôler la forme et l'intégration dans le paysage, les zones 1AU sont assorties d'un règlement précisant toutes les conditions d'implantation et de paysagement. Une attention toute particulière est portée à la qualité des constructions réalisées (qualité des matériaux utilisés, teintes, clôtures ...) ainsi qu'au traitement des fonds de jardin et des espaces publics.

SECTION I

ARTICLE 1AU.1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

1.1 - Sont interdits :

- Destinations et sous-destinations :

Toutes les destinations et sous-destinations non autorisées à l'article 1AU1.2 ci-après.

- Autres occupations et utilisations du sol :

- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration au titre de la loi n° 76.663 du 19 juillet 1976.

- Les lotissements à usage d'industrie, de commerce au sens des articles L 442-1 et R 442-1 du code de l'urbanisme.

- Le stationnement des caravanes isolées au sens des articles R.111-37 à R 111-40 du code de l'urbanisme.

- L'ouverture de terrains de camping et de caravaning articles R.111-41 à 46 du Code de l'Urbanisme, ainsi que ceux qui sont affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs dans le cadre des articles R.111-31 et 32 du code de l'urbanisme.

- Les affouillements et exhaussements de sol qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction, d'aménagement d'espaces libres ou d'ouvrages publics.

- L'ouverture et l'exploitation des carrières.

- Les stockages d'ordures ménagères, résidus urbains ou dépôts de matériaux soumis à autorisation au titre des installations classées en dehors des espaces mis en place par la commune ou les syndicats de collecte et de traitement.

- Les installations du type « éoliennes » sur mât, même si elles présentent moins de 12 mètres de hauteur.

1.2 - Sont soumis à conditions :

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

- Le projet peut être refusé si, par sa situation ou son importance, il impose soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses ressources actuelles, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement des services publics.

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article R 421-12 d du Code de l'Urbanisme) à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article R 421-2 g du code de l'urbanisme).

- L'aménagement de la zone et les constructions autorisées sont soumis au respect des principes d'aménagement inscrit dans les orientations d'aménagement et de programmation.

1.2.1 Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies et notamment les dispositions des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) :

- Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque parcelle ainsi divisée, en application des dispositions de l'article R151-21 du code de l'urbanisme, dernier alinéa.

- En application des dispositions de l'article L151-14 du code de l'urbanisme, aucun logement ne pourra présenter une superficie inférieure à 40 m² de surface de plancher, sauf en cas de changement de destination d'un équipement collectif, pour lequel il n'est pas fixé de superficie minimale. En outre, au plus 1/3 des surfaces aménagées en logement devront présenter une surface de plancher comprise entre 40 et 50 m². Les hébergements ne sont pas soumis à ces conditions.

- **Les logements sociaux représenteront 10% des constructions.**

- Les lotissements et ensembles de constructions réalisées sous forme d'opérations groupées, la totalité de chaque périmètre, à usage d'habitation, et à condition de respecter les principes de l'orientation d'aménagement et de programmation applicable.

ARTICLE 1AU.2 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE.

2.1 - Mixité des destinations ou sous-destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière.

Il n'est pas fixé de règle.

2.2 - Majorations de volume constructible.

Il n'est pas fixé de règle.

2.3 - Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions.

Il n'est pas fixé de règle.

2.4 - Quartiers dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale.

Il n'est pas fixé de règle.

2.5 - Majorations de volume constructible (habitations).

Il n'est pas fixé de règle.

SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 1AU.3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.1 - Emprise au sol.

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

- Dans l'ensemble de la zone, ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

3.2 - Hauteur maximale des constructions

1 - Les constructions nouvelles doivent respecter les règles suivantes :

- la hauteur totale n'excédera pas 8 mètres ;
- le nombre de niveaux construits est limité à deux : R + comble aménagé ou aménageable, sous-sols éventuels non compris.

2 - La hauteur totale mesure la dimension verticale du nu de cette façade prise depuis le sol naturel avant travaux jusqu'à son niveau le plus élevé (faîtage, acrotère) ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

3 - Ne sont pas soumis à ces règles les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

3.3 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque parcelle ainsi divisée.

3.3.1 - Toute construction nouvelle doit être implantée en observant une marge de reculement au moins égale à :

- 5 mètres de profondeur par rapport à l'alignement ;
- 10 mètres de profondeur en lisière avec le plateau agricole : chemin des Mâtines, chemin des Moules.

3.3.2 - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait d'au moins un mètre par rapport à ladite limite.

3.4 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriétés

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque parcelle ainsi divisée.

Les façades ou pignons en limite séparative doivent être aveugles.

Les règles d'implantation ci-après s'appliqueront y compris en cas de mise en œuvre d'une servitude de cour commune (en application de l'article L471-1 du code de l'urbanisme⁶).

3.4.1 - Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait des limites séparatives de propriété, dans ce cas la marge de reculement sera au moins égale :

- à la hauteur de façade (cf. article 1AU 3.2) avec un minimum de 8 mètres, si celle-ci comporte des baies ;
- à la moitié de cette hauteur avec un minimum de 4,00 mètres dans le cas contraire, ou si toutefois ces baies présentent une superficie totale inférieure à 1 m² par façade, chacune ne pouvant excéder 0,5 m².

Toutefois, l'implantation sur une limite séparative, ou avec un retrait d'un mètre minimum, sera admise lorsque la construction nouvelle n'est affectée ni à l'habitation, ni à une activité commerciale ou professionnelle et que sa hauteur totale n'excède pas 3 mètres.

3.4.2 - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait d'au moins un mètre par rapport à ladite limite.

3.5 - Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

- Les annexes seront accolées à la volumétrie générale de la construction principale.

ARTICLE 1AU.4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

4.1 - Règles volumétriques pour insertion dans le contexte, en lien avec les bâtiments contigus

Dans les secteurs déjà partiellement bâtis, présentant une unité d'aspect, l'autorisation de construire à une hauteur supérieure à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes peut être refusée ou subordonnée à des prescriptions particulières.

Le mur gouttereau des constructions sera plus long que la dimension verticale de la hauteur de façade du bâtiment.

4.2 - Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

Avertissement : Les dénominations de matériaux, autorisés, recommandés ou interdits dans le présent article doivent être entendues comme désignant le matériau lui-même ou tout autre matériau

⁶ **Article L471-1 :** Lorsqu'en application des dispositions d'urbanisme la délivrance du permis de construire est subordonnée, en ce qui concerne les distances qui doivent séparer les constructions, à la création, sur un terrain voisin, de servitudes de ne pas bâtir ou de ne pas dépasser une certaine hauteur en construisant, ces servitudes, dites "de cours communes", peuvent, à défaut d'accord amiable entre les propriétaires intéressés, être imposées par la voie judiciaire dans des conditions définies par décret.

présentant le même aspect. S'appliquent les dispositions de l'article R111-27 du code de l'urbanisme (rappelées en annexe).

L'autorisation d'utilisation du sol de bâtir ou de clôture pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains,
- ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent être conformes aux prescriptions présentées ci-dessous. Toutefois, en cas d'extension modérée ou de projet d'architecture contemporaine, d'autres dispositions peuvent être retenues en particulier si elles permettent une meilleure harmonie avec les constructions existantes ou avoisinantes.

Les couleurs des toitures, des matériaux de parement et des peintures extérieures des constructions principales comme des annexes (accolées ou non au bâtiment principal) devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.

4.2.1 - Forme des constructions

Toitures :

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

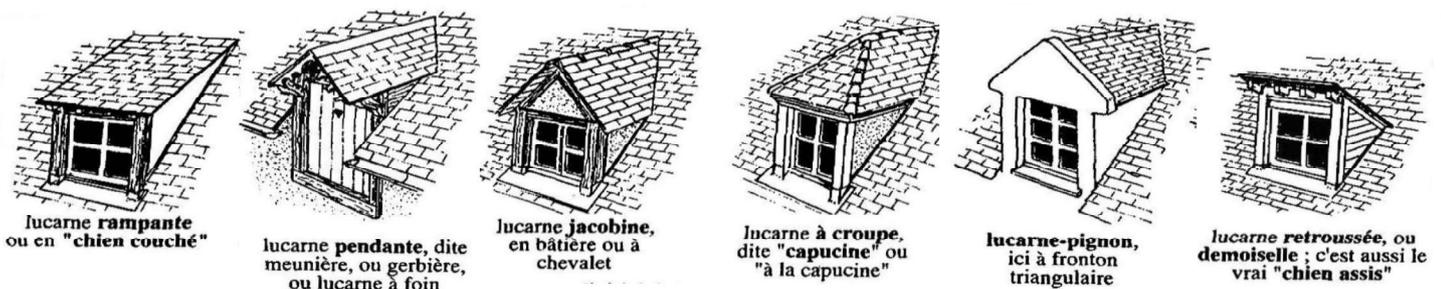
Les constructions doivent comporter obligatoirement une toiture composée d'un ou plusieurs éléments à deux versants ou plus dont la pente sera comprise entre 35° et 45°, et ne comportant aucun débord sur les pignons.

La ligne principale de faîtage doit être parallèle ou perpendiculaire à l'alignement ou aux limites séparatives de propriété. Les toitures en L peuvent être autorisées.

L'éclairage des combles peut être assuré :

- soit par des ouvertures en lucarnes traditionnelles, dont la somme des largeurs ne devra pas excéder le tiers de la longueur de la toiture.
- soit par des ouvertures de toitures contenues dans le plan des versants (n'excédant pas 0,8m x 1m), dont la somme des largeurs ne devra pas excéder le quart de la longueur de la toiture.
- soit par des ouvertures en pignon.

Les chiens assis sont interdits.



Les ouvertures de toit contenues dans le plan des versants doivent être implantées dans les mêmes axes verticaux que les percements de façade ; ces châssis seront de proportion plus haute que large.

Les ouvrages en saillie : balcons, perrons, accès, garages, escaliers extérieurs et cheminées devront présenter des garanties de bonne conservation, ces ouvrages seront traités en harmonie avec le bâtiment dans son ensemble.

Les ouvrages techniques de production d'énergie, tels que panneaux solaires et climatisation, seront incorporés dans les plans de toiture ou les plans de façades **non visibles depuis l'espace public**, ou posés au sol.

4.2.2 - Parements extérieurs

1 - Les façades

Les murs des façades sur les rues doivent être traités en s'inspirant des matériaux et des teintes traditionnelles.

Est interdit l'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.).

Les bardages en plastiques ou métalliques, les plaques plastiques, les carrelages vernissés sont proscrits.

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Les fresques constituent des travaux assimilés aux travaux de ravalement et sont à ce titre soumises à déclaration de travaux conformément à l'article R421-23. du code de l'urbanisme.

2 - Enduits - menuiseries

La couleur des enduits sera obtenue par les agrégats et sables.
Les peintures murales sont interdites.

Les menuiseries, volets et contrevents seront de préférence en bois. Le PVC est autorisé mais l'unité est obligatoire : soit tout PVC, soit tout bois.

3 - Teintes

Les couleurs des enduits devront se rapprocher des couleurs traditionnelles de la Brie.
Le blanc pur est interdit.

4 - Les toitures

Les toitures à pente seront recouvertes en tuiles plates (65/80 au m²) ou petit moule (22 au m² ou moins), de ton brun vieilli.

Les toitures paille-chaume, paille roseau, fibro-ciment et les tuiles mécaniques grand moule rouge sont interdites. Les toitures en ardoise et les toitures végétalisées sont autorisées.

5 - Annexes - Abris de jardin

Pour les abris de jardin, l'emploi du bois et des teintes sombres est recommandé. Les toits bardeaux bitumineux verts, rouges ou gris sont autorisés.

L'emploi de la tôle brute ou galvanisée, non peinte en usine, est interdit en façade et en toiture.

4.2.3 - Clôtures et portails

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

La hauteur de la clôture ne pourra excéder 2 mètres.

Les hauteurs seront mesurées côté rue mais éléments de portail non compris.

En cas de terrain en pente, des décalages de niveau seront effectués à intervalles réguliers, de manière à respecter les hauteurs maximales définies ci-dessus en tout point de la clôture.

Les clôtures sur rue telles que : cannisses synthétiques ou naturelles, toiles, grillage nu, tubulaire, et d'une manière générale, toutes clôtures "décoratives" sont interdites. Les grilles en fer forgé sont admises à condition que le dessin de la grille soit situé dans le plan de la clôture.

Les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres ne sont autorisées qu'à une distance minimale de deux mètres de la limite séparative ; une distance minimale de 0,5 mètre devant être respectée dans le cas contraire.

Dans tous les cas, les murs en plaque de béton armé entre poteaux sont interdits. Les vantaux des portes et portails seront en bois ou en fer ou en aluminium.

Les coffrets techniques doivent être intégrés à la clôture.

En cas de lotissement ou de constructions individuelles groupées comportant plus de trois lots, le règlement fixera les modalités de réalisation des clôtures.

a) Sur la voie publique :

En bordure des voies, la clôture doit de préférence être constituée :

- d'une haie bocagère adossée ou non à un grillage plastifié, en cas de grillage celui ci devra être positionné derrière la haie, en retrait de 0,80 mètre minimum,
- d'un mur de soubassement d'une hauteur de 60 cm maximum, doublé d'une haie et adossé ou non à un grillage plastifié qui devra être positionné derrière la haie en retrait de 0,80 mètre minimum,
- d'un mur en pierre apparentes ou recouvert d'un enduit dont l'aspect et la couleur seront en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les murs en plaque de béton armé entre poteaux sont interdits.

La disposition d'éléments en bois peints devant la haie bocagère est autorisée à condition de présenter des menuiseries identiques à celles de la construction principale. Les lisses sont autorisées.

b) Sur les limites séparatives de propriété :

S'il est réalisé des clôtures, elles seront constituées :

- soit de murs de maçonnerie de même aspect que la construction principale
- soit de haies bocagères (épinettes, néflier, prunellier, fusains, lauriers cerises, aubépines, clématite ... cf. annexe) adossées ou non à un grillage métallique ou plastifié
- soit de murets n'excédant pas 0,60 mètre surmontés d'un barreaudage ou doublés d'une haie.

Les lisses sont autorisées.

Les couleurs des enduits devront se rapprocher des couleurs traditionnelles de la Brie.
Le blanc pur est interdit.

4.2.5 - Dispositions diverses

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

Les antennes paraboliques dont au moins une dimension dépasse un mètre sont soumises à réglementation et devront être intégrées de manière cohérente à l'architecture. Leur couleur doit être en harmonie avec le support.

Les capteurs solaires doivent être le moins visible possible.

Le volet paysage prendra en compte l'aspect intégration du projet dans le milieu environnant.

Un emplacement doit être prévu sur l'unité foncière pour y entreposer les poubelles adaptées à la collecte sélective des déchets, de façon à éviter leur stationnement sur le domaine de voirie public ou privé.

4.2.5 - Dispositions particulières

Les dispositions édictées par le présent article, relatives aux toitures, aux façades et aux clôtures, pourront ne pas être imposées s'il s'agit d'un projet d'architecture solaire ou utilisant des techniques bio-climatiques, ou s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine, sous réserve toutefois que leur intégration dans l'environnement naturel ou urbain soit particulièrement étudiée.

Les pompes à chaleur seront posées au sol ou implantées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique.

Le niveau bas des rez-de-chaussée des constructions ne pourra être surélevé de plus de 0,40 mètre au-dessus de la cote la plus élevée du terrain naturel ou du niveau de la voie de desserte au droit de la parcelle considérée.

Pour les vérandas, verrières ou baies vitrées, les dispositions relatives aux toitures et aux parements extérieurs pourront ne pas être imposées, à condition que leur hauteur totale soit inférieure à la hauteur à l'égout de la construction principale, sauf en cas de raccord harmonieux avec celle-ci. Elles ne devront pas être construites en matériaux de couleur aluminium naturel.

Pour les constructions et aménagements à implanter dans les secteurs exposés à un aléa des argiles (voir carte en annexe III), sont applicables les recommandations reportées en annexe II.

4.3 - Performances énergétiques et environnementales.

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

- utiliser les matériaux renouvelables, récupérables et 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 les consommations d'énergie,
- utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie, etc. et des énergies recyclées,

- orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle, afin de limiter les dépenses énergétiques.

4.4 - Prise en compte des risques d'inondation et de submersion.

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 1AU.5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

5.1 - Coefficient de biotope.

Il n'est pas fixé de règle.

5.2 - Espaces libres et plantations, aires de jeux et de loisir.

Les espaces non imperméabilisés doivent représenter au moins 50 % de la superficie du terrain et être plantés ou recevoir un aménagement paysager végétal.

Les éventuelles marges laissées libres par rapport à l'alignement doivent être traitées en priorité.

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

Les nouvelles plantations, notamment pour la constitution des haies, doivent utiliser des essences locales. L'utilisation des espèces invasives mentionnées dans cette annexe est exclue.

La marge de reculement prévue à l'article 1AU3.3 ci-avant sera traitée en jardin d'agrément.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 50 mètres carrés de la superficie affectée à cet usage, répartis selon un maillage régulier.

Le traitement des fonds de parcelles situées en limite de l'espace agricole sera particulièrement soigné et vierge de tout dépôt. Les fonds de parcelles seront plantés.

Dans les lotissements ou ensemble de constructions groupées 10 % au moins de la superficie de l'opération sera traité en espace vert commun planté. La surface ainsi réservée ne pourra être divisée en plus de 2 espaces d'un seul tenant.

5.3 - Emplacements réservés aux espaces verts (ou) nécessaires aux continuités écologiques.

Il n'est pas fixé de règle.

5.4 - Espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques.

Il n'est pas fixé de règle.

5.5 - Eléments de paysage et travaux précédés d'une déclaration préalable, délivrance d'un permis de démolir

Toute intervention sur les éléments de la trame paysagère identifiés sur les documents graphiques doit faire l'objet d'une déclaration préalable et ces éléments doivent être conservés ou remplacés.

5.6 - Terrains et espaces inconstructibles en zone urbaine.

Il n'est pas fixé de règle.

5.7 - Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement.

Les mares, noues et fossés seront conservés et entretenus, au regard de leur rôle régulateur sur le plan hydrologique. Leur création est recommandée.

5.8 - Caractéristiques des clôtures pour continuités écologiques ou l'écoulement des eaux.

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 1AU.6 - STATIONNEMENT

1- Principes

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 à l'opération et selon les normes fixées au §2 ci-après du présent article.

Cette obligation s'applique en cas de changement de destination, ainsi qu'en cas de construction ou d'aménagement de logements multiples (plusieurs logements dans un même bâtiment, avec ou sans parties communes) ou d'individuels accolés.

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions limitées à 20 % de la surface de plancher des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée et si le nombre de logements n'est pas augmenté.

Le constructeur peut toutefois être autorisé à réaliser sur un autre terrain situé dans un rayon maximum de 300 mètres, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition que soit apportée la preuve de leur réalisation effective, en application de l'article L151-33 du code de l'urbanisme.

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante. Aucune place de stationnement ne sera enclavée par une autre.

Les stationnements en sous-sol sont autorisés. Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente, dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement, ne devra pas excéder 5%.

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

- longueur : 5 mètres
- largeur : 2,50 mètres
- dégagement : 6 x 2,50 mètres, soit une surface moyenne de 27,5 mètres carrés par emplacement, dégagements compris, dont 12,5 m² minimum pour l'emplacement lui-même.

Tout aménagement permettant le stationnement regroupé de plus de 10 véhicules doit être équipé d'un déboureur/déshuileur installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales.

2 - Nombre d'emplacements

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

Nonobstant les dispositions qui suivent, les constructions de nature et d'importance exceptionnelles pourront faire l'objet de normes différentes, pour autant que le nombre de places permette le stationnement des véhicules hors de la voie publique, et notamment dans le cadre des dispositions de l'article L151-35 du code de l'urbanisme.

Trois places d'hébergement d'un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes ou d'une résidence universitaire équivalent à un logement. Lorsque le quotient résultant de l'application du précédent alinéa donne un reste, celui-ci n'est pas pris en compte.

En outre, le stationnement des véhicules hybrides et électrique respectera les dispositions des articles R111-14-2 et R111-14-3 du CCH.

2 % des places de stationnement seront dédiées aux personnes à mobilité réduite.

Constructions à usage d'habitation :

Pour les constructions à usage d'habitation : Il sera créé une place de stationnement par tranche non entière de 60 m² de surface de la construction avec un minimum de 1,5 place par logement, arrondi à l'unité supérieure, **et dans la limite de 2,15 places maximum par logement.**

Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions à usage locatif bénéficiant d'aides de l'État, en application de l'article L151-35 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'Etat.

Pour les bâtiments à usage principal d'habitation collective, l'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit avoir une surface minimale de 0,75 m² par logement de 2 pièces ou moins, de 1,5 m² par logement de 3 pièces et plus, avec une surface minimale totale de 3 m².

Pour les opérations d'ensemble (lotissements, permis groupés ...), il doit de plus être prévu une place de stationnement en dehors des parcelles, par tranche non entière de cinq logements, à l'usage des visiteurs.

Constructions à usage de bureaux publics ou privés :

Pour les bureaux, il sera réalisé au plus 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 bureau n'excède pas 55 mètres carrés dans une même construction.

Pour les bâtiments neufs à usage principal de bureau, l'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit avoir une surface minimale de 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher.

Pour les bâtiments **neufs** à usage principal **tertiaire** comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux salariés, **le nombre de places est porté à 15% de l'effectif total salarié accueillis simultanément dans le bâtiment.**

Equipements d'intérêt collectif ou services publics :

Pour les équipements d'intérêt collectif recevant du public et comportant un parc de stationnement destiné aux salariés, le nombre de places de stationnement des vélos est porté à 15% de l'effectif total salarié accueillis simultanément dans le bâtiment. Dans le cas contraire, le nombre de places est porté à 10% de l'effectif total salarié accueillis simultanément dans le bâtiment. Le stationnement des visiteurs sera prévu.

Les places aménagées devront avoir un dimensionnement adapté et un système d'accrochage contre le vol. Ces places pourront être réalisées en accès libre ou fermé, à l'extérieur ou dans des locaux prévus à cet effet.

SECTION III - EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 1AU.7 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

7.1 - Dispositions générales :

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées à l'alinéa ci-dessus.

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

Les accès ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau initial de la chaussée, ni des trottoirs, sauf accord du gestionnaire de la voirie.

Toute création de desserte automobile sur un chemin rural ou d'exploitation non viabilisé est interdite.

Les voies nouvelles seront réalisées selon les prescriptions des catalogues de structure de chaussées, en vue de leur intégration éventuelle dans le domaine public communal.

Les créations et modifications de voies (hors agglomération comme en agglomération) se raccordant sur la voirie départementale sont soumises à l'accord préalable du gestionnaire de voirie.

Concernant la collecte des déchets, sont applicables les dispositions réglementaires du syndicat intercommunal compétent.

7.2 - Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage sur fonds voisin.

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

Ils doivent prendre en compte la topographie et morphologie des lieux dans lesquels s'insèrent les constructions.

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Ils ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau initial de la chaussée, ni des trottoirs, sauf accord du gestionnaire de la voirie.

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte celles-ci doivent être aménagées de manière à être raccordées aux voies existante ou à créer. Aucune voie en impasse n'est autorisée.

7.3 - Voies nouvelles :

Toute construction doit être desservie par une voie publique ou privée en bon état de viabilité

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

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Des conditions particulières pourront être imposées, en matière de tracé, de largeur et de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

Les voies publiques, ouvertes à la circulation automobile, nouvellement créées doivent avoir une emprise minimale de 6 mètres, avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des voitures.

La création des voies nouvelles est soumise au respect des principes de tracé édicté par l'orientation d'aménagement et de programmation.

Les voies nouvelles en impasse ne doivent pas avoir une longueur supérieure à 100 mètres et doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Le type d'aménagement cyclable (piste, couloir réservé, bande) à réaliser le long des nouvelles voies créées est à déterminer en fonction des besoins et contraintes de la circulation.

ARTICLE 1AU.8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

En cas de construction ou d'aménagement de plusieurs logements, la pose de compteurs individuels est prescrite, pour l'ensemble des réseaux qui nécessitent un tel équipement.

L'alimentation en eau potable et l'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

1 - Alimentation en eau potable

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

2 - Assainissement

a) Eaux usées - Le raccordement à l'égout d'eaux usées, d'origine domestique, de toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement, est obligatoire.

Les constructions nouvelles seront assainies par un réseau d'assainissement de type séparatif raccordé à l'ouvrage public le plus voisin dont les caractéristiques permettent d'assurer la desserte de l'opération conformément aux avis de l'autorité compétente.

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

b) Eaux pluviales - Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil). Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Les eaux de toiture doivent s'évacuer sur la parcelle, les puisards et les cuves enterrées sont autorisés. Les eaux de ruissellement et de toiture seront recueillies et infiltrées sur la propriété.

Tout aménagement permettant le stationnement regroupé de plus de 10 véhicules doit être équipé d'un déboureur/déshuileur installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Ils devront permettre le branchement sur le réseau collectif.

Le stockage de l'eau pour des usages domestiques est recommandé. Dans tous les cas, les rejets seront limités à celui constaté avant l'aménagement. L'infiltration de l'eau de pluie doit être faite au plus près de l'endroit où elle tombe lorsque cela est techniquement possible. Des techniques alternatives peuvent être employées, telles que des noues ou des puits filtrants, visant à limiter les volumes d'eaux de ruissellement collectés.

Les projets neufs ou de renouvellement urbain du domaine public ou privé doivent étudier et mettre en œuvre des techniques permettant d'approcher un rejet nul d'eau pluviale dans les réseaux (qu'ils soient unitaires ou séparatifs), du moins pour les pluies courantes (période de retour de quelques jours à quelques mois).

3 - Alimentation en électricité et desserte téléphonique

- La création, l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements seront soit souterrains, soit scellés le long des façades de la manière la moins apparente possible.

- L'enfouissement des réseaux électrique, téléphonique et de câblage est obligatoire en concertation avec les organismes publics concernés.

*

* *