

Accusé de réception en préfecture
077-217703792-20220706-DEL-2022-54-DE
Date de télétransmission : 11/07/2022
Date de réception préfecture : 11/07/2022

DEPARTEMENT DE SEINE-ET-MARNE

COMMUNE DE PROVINS

PLAN LOCAL D'URBANISME



MODIFICATION SIMPLIFIEE N° 4 APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération du :

06 JUIL. 2022

Pièce n°5.2



REGLEMENT - PIECE ECRITE



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

Agence Karine Ruelland, architecte D.P.L.G - urbaniste
42, rue Sorbier, 75020 Paris



SOMMAIRE

PRÉAMBULE	5
TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES	12
TITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	16
CHAPITRE I : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UA.....	18
CHAPITRE II : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UB.....	30
CHAPITRE III : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UC.....	40
CHAPITRE IV : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UD.....	48
CHAPITRE V : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UE.....	54
CHAPITRE VI : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UG.....	60
CHAPITRE VII : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UX.....	66
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	72
CHAPITRE I : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE 1AU.....	74
CHAPITRE II : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE 1AUX.....	82
CHAPITRE III : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE 2AU.....	90
CHAPITRE IV : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE 2AUX.....	92
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE	94
TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE	100
TITRE VI : DÉFINITIONS	106
TITRE VII : LISTE DES ESSENCES INDIGÈNES ADAPTÉES AUX CONDITIONS BIOCLIMATIQUES	114
ANNEXE	118
EMPLACEMENTS RÉSERVÉS.....	120
CONSTRUCTIONS SUR TERRAINS ARGILEUX.....	124
RÈGLEMENT DE LA ZPPAUP.....	126

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 R.123.1 et R.123.4 à R.123.12

Conformément à l'article L.123-5 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.

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).

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

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 quatre documents graphiques ainsi nommés :

- *Pièce 5.1.1 : Plan d'ensemble – 1/10000ème*
- *Pièce 5.1.2 : Nord - 1/2000ème*
- *Pièce 5.1.3 : Centre - 1/2000ème*
- *Pièce 5.1.4 : Sud - 1/2000ème*

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 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.

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 trois secteurs : 1AUb, 1AUc et 1AUd
- la zone 1AUx référée au plan par l'indice 1AUx qui comprend un secteur 1AUxa
- la zone 2AU référée au plan par l'indice 2AU,
- 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 quatre secteurs : Nb, Ns, Nt et Nh.

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

- des espaces boisés à conserver ou à créer, classés en application de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme,
- des espaces paysagers et des alignements d'arbres à conserver en application de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme,
- des emplacements réservés* pour la réalisation d'équipements pour lesquels s'appliquent les dispositions des articles L.123-1-8°, L.123-2 b) et c), et R.123-12-1°c) du Code de l'Urbanisme,
- des secteurs faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation en application des articles L.123-5, L.123-1-4, et R.123-3-1,... (*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 seize articles, comme définis à l'article R.123-9 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 troisième 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°5.1 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.123.13 et R.123.14, sous la forme de documents graphiques complémentaires ou de pièces écrites.

Il s'agit notamment :

- des servitudes d'utilité publique instituant une limitation administrative au droit de propriété conformément au 3^e alinéa de l'article L. 126-1 et à l'article R. 126-1 du code de l'urbanisme, et décrites en annexe du dossier de PLU, pièce n°7 du dossier de PLU et notamment les dossiers de Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager dont les prescriptions s'imposent aux demandes d'autorisations d'urbanisme.
- 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, ainsi que les prescriptions d'isolement acoustique édictées et la référence des arrêtés préfectoraux correspondants et l'indication des lieux où ils peuvent être consultés
- des actes instituant des zones de publicité restreinte et des zones de publicité élargie, en application des articles L. 581-10 à L. 581-14 du code de l'environnement

Les annexes comprennent également des documents visant à l'information des

4. Le respect des textes réglementaires et législatifs

Les dispositions du règlement s'appliquent sans préjudice de l'application des lois, règlements, documents, servitudes et prescriptions portant effet en matière d'urbanisme. Sont par ailleurs applicables diverses servitudes de droit public ou privé instituées en application du Code civil, et notamment des servitudes de passage sur fonds privé, des servitudes de cour commune ou de droits de vues instituées entre propriétaires.

Sont et demeurent notamment applicables au territoire couvert par le P.L.U. les règles des articles R. 111-2, R. 111-4, R. 111-15, R. 111-21 conformément aux dispositions de l'article R111-1 du Code de l'Urbanisme, à l'exception de celles définies à l'article R. * 111-21 qui ne sont pas applicables ni dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager, ni dans les aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine.

Article R111-2

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Article R111-4

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R111-15

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R111-21

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt

des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

5. Rappels - régime applicable aux constructions, aménagements et démolitions à la date d'approbation du présent règlement

Il existe trois permis : le permis de construire, le permis d'aménager et le permis de démolir.

Certains travaux et aménagements doivent simplement être précédés d'une déclaration préalable.

C'est la nature, l'importance et la localisation de votre projet qui déterminent le type de formalité auquel il doit être soumis.

Enfin, des travaux et aménagements ne sont soumis à aucune formalité au titre du code de l'urbanisme. Ils doivent cependant respecter les règles d'urbanisme.

5.1 Principe général

Le Code de l'urbanisme définit dans sa partie réglementaire, au *Livre IV : Régime applicable aux constructions, aménagements et démolitions / Titre II : Dispositions communes aux diverses autorisations et aux déclarations préalables*, le régime applicable aux constructions, aménagements et démolitions.

5.2 Clôtures

Est soumise à déclaration préalable en application de l'article R 421-12, à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article R 421-2 du Code de l'Urbanisme) :

- l'édification des clôtures dans le champ de visibilité d'un monument historique, dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager, dans un site inscrit ou un site classé, en secteur délimité de Plan local d'urbanisme ou en partie de commune dont le conseil municipal a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.

5.3 Travaux modifiant ou supprimant un élément ayant un intérêt patrimonial ou paysager

Sont soumis à déclaration préalable :

- les travaux ayant pour effet de supprimer ou modifier un élément identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager par le Plan Local d'Urbanisme

Sont soumis à permis de démolir :

- les travaux démolissant ou rendant inutilisable tout ou partie d'une construction située dans le champ de visibilité d'un monument historique ou dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP) (R.421-28 c)
- les travaux démolissant ou rendant inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée comme devant être protégée par un Plan local d'urbanisme.

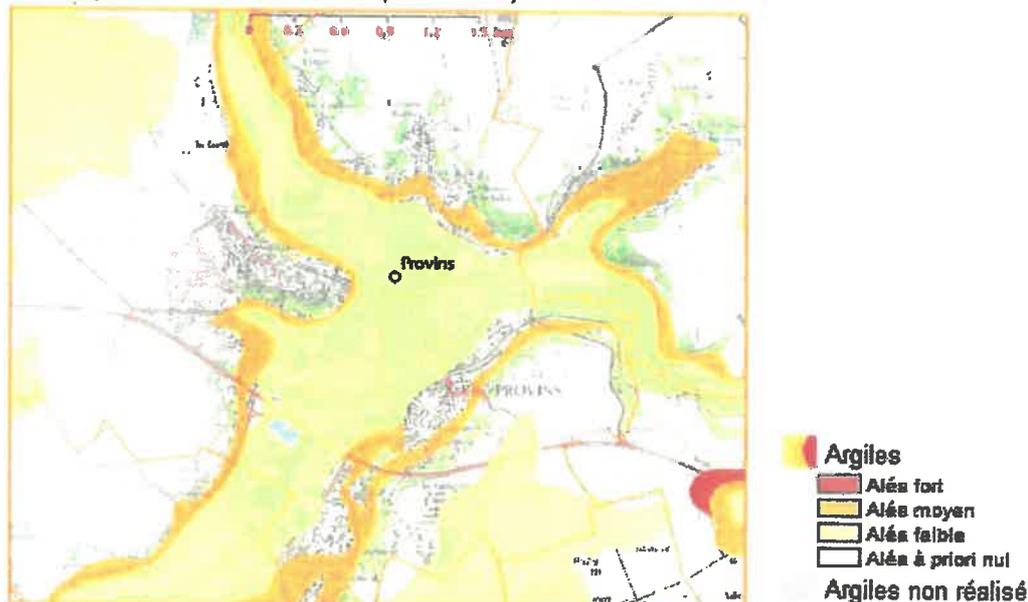
6. Rappel sur les risques naturels concernant le territoire provinois

6.1 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.

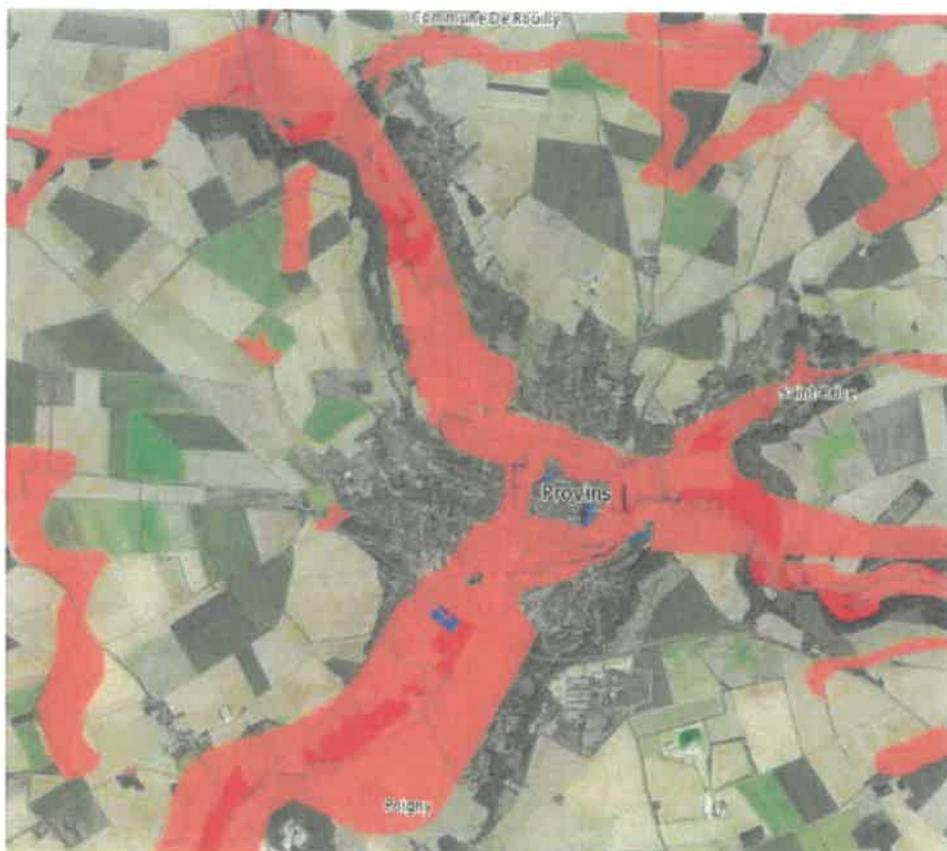
De plus, de nombreuses carrières ont été exploitées sur les plateaux de Provins. La plupart de ces carrières ont été exploitées à partir de galeries souterraines, ce qui engendre aujourd'hui un risque d'affaissement des terrains concernés. Les 5 zones d'anciennes carrières souterraines d'argiles inventoriées par le BRGM et LREP (mission pilotée par la DDE77) sont : les Palls, 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 Chalaute la Petite.

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

6.2 Le risque d'inondation

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

7. 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 zone A (Zones humides avérées dont les limites peuvent être à préciser) et B (Zones humides probables dont le caractère humide reste à vérifier et les limites à préciser).

La zone de classe A est une zone dont le caractère humide ne présente pas de doute mais dont la méthode de délimitation diffère de celle de l'arrêté du 24 juin 2008 modifié précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L214-7-1 et R211-108 du code de l'environnement.

La zone de classe B est une zone pour laquelle les informations existantes laissent présager une forte probabilité de présence d'une zone humide, qui reste à vérifier et dont les limites sont 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.111-3 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 notwithstanding toute disposition d'urbanisme contraire.

Peut également être autorisée, sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, 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.111-6-1 du code de l'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°, 6° et 8° du I de l'article L. 720-5 du code de commerce et à l'autorisation prévue aux articles L. 212-7 et L. 212-8 du code du cinéma et de l'image animée, ne peut excéder une fois et demie la surface de plancher* des bâtiments affectés au commerce.

Lorsqu'un établissement de spectacles cinématographiques soumis à l'autorisation prévue aux articles L. 212-7 et L. 212-8 du code du cinéma et de l'image animée n'est pas installé sur le même site qu'un commerce soumis aux autorisations d'exploitation commerciale prévues à l'article L. 752-1 du code de commerce, l'emprise au sol* des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes de cet établissement de spectacles cinématographiques ne doit pas excéder une place de stationnement pour trois places de spectateur.

Ces dispositions ne font pas obstacle aux travaux de réfection et d'amélioration ou à l'extension limitée des bâtiments commerciaux existant le 15 décembre 2000.

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

Conformément à l'article L.123-1-13 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.130.1. 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.

TITRE I - 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 et de grands équipements (Centre hospitalier, le lycée technique...),
- la zone **UD**, déjà urbanisée, située dans le secteur A, strictement protégé de la ZPPAUP, à vocation mixte, habitat et activité, dans laquelle aucune construction nouvelle n'est autorisée,
- la zone **UE** à vocation d'habitat correspond à des extensions périphériques diffuses le long de l'avenue du Maréchal Delattre de Tassigny et de la route de Sourduin,
- 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.

La zone UA

(extraits 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, UAb et UAc.

Autres caractéristiques

Une zone majoritairement inscrite dans le périmètre de la ZPPAUP

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 de la ZPPAUP, servitude d'utilité publique AC4. Les prescriptions de la ZPPAUP sont jointes en annexe du règlement. Elles s'imposent au règlement du PLU.

Assainissement

La Ville haute (exceptée une partie de la rue du Jouy) et une partie du boulevard Pasteur ne sont pas desservies 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

Deux secteurs font l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation, pièce n°4 du PLU. L'aménagement de ces secteurs devra être compatible avec ces orientations d'aménagement.

Le secteur compris entre la rue du Pré aux Clercs, l'avenue Alain Peyrefitte, la rue de Rebais et la rue Vieille Notre-Dame, repéré au document graphique pièce n°5.1.3, est concerné par l'orientation d'aménagement et de programmation n° 4.

Le secteur repéré au document graphique pièce n°5.1.3, situé à l'entrée est de la ville, entre la rue d'Esternay, le chemin de Belle-Croix et les massifs boisés, est concerné par l'orientation d'aménagement et de programmation n°8, pièce n°4 du dossier de PLU.

Périmètre d'attente d'un projet global d'aménagement au sens de l'art. L.123-2 a)

Une partie du secteur UAb (l'ancien site de la Distillerie et ses abords) fait l'objet d'un périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global délimité sur les documents graphiques du règlement du PLU, pièces n°5.1 du dossier de PLU, en application du a) de l'article L.123-2 du code de l'urbanisme.

CHAPITRE I : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UA

Article UA.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL 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

Le stationnement des caravanes isolées

Les carrières

Les stockages d'ordures ménagères, résidus urbains, ou déchets de matériaux, machines ou véhicules hors d'usage.

Article UA.2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans tous les secteurs de la zone UA (UAa, UAb et UAc)

- Les installations classées* soumises à déclaration à condition :
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants ou usagers de la zone,
 - que les besoins en infrastructure de voirie et réseaux divers ne soient pas augmentés de façon significative.
- L'aménagement et l'extension 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.
- Dans les espaces paysagers protégés repérés sur les documents graphiques du règlement, pièces n°5.1, sont autorisées :
 - o sous condition d'un aménagement paysager qualitatif :
 - Les cheminements piétons et/ou cycles de nature perméable ou végétalisée ;
 - Les aires de jeux de nature perméable ou végétalisée ;
 - L'aménagement des accès aux constructions de nature perméable ou végétalisée ;
 - o Les coupes et abattages d'arbres* sous condition :
 - qu'ils soient rendus nécessaires pour des raisons phytosanitaires ou de sécurité publique
 - et que les arbres* soient remplacés en nombre au moins équivalent

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 et rue Courtoison*, 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 :

- 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 8 000 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.

Dans le « périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global » délimité en application du a) de l'article L123-2 du code de l'urbanisme sur les documents graphiques du PLU :

Les extensions* des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU à condition qu'elles ne dépassent pas 50 m² de surface de plancher*, et ce pour une durée de 5 ans à partir de la date d'approbation du PLU dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global.

Article UA.3 - ACCES ET VOIRIE

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.

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.

Article UA.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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).

Assainissement

a) Eaux usées : 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.

b) Eaux pluviales : 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 2 l/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.

Desserte téléphonique, électrique, télédistribution et gaz

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.

Déchets

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

Article UA.5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

Sauf, rappel : dans le secteur C de la ZPPAUP, les constructions doivent être implantées sur un terrain ayant au moins 2000 m² de superficie. Toutefois, ces limitations de surface ne sont pas applicables aux parcelles situées en bordure de la rue de la Nozaie et de la rue des Prés.*

Article UA.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS 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.

Dans le secteur UAc :

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.

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 annexes* dont la superficie n'excède pas 30 m² et la hauteur 4,5 mètres.
- les ouvrages, installations ou constructions nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif,
- les piscines de plein air



Dans le secteur faisant l'objet de l'orientation d'aménagement et de programmation n°8 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 constructions doivent s'implanter dans la bande constructible* conformément aux orientations définies.

Article UA.7 - Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives*

Dans le secteur 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 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 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 le secteur faisant l'objet de l'orientation d'aménagement et de programmation n°8 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 constructions doivent s'implanter dans la bande constructible* conformément aux orientations définies.

Article UA.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

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.

Article UA.9 - EMPRISE AU SOL* DES CONSTRUCTIONS

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.

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

Sauf, rappel : dans le secteur C de la ZPPAUP, l'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 10% de la superficie du terrain. Toutefois, ces limitations d'emprises au sol ne sont pas applicables aux parcelles situées en bordure de la rue de la Nozaie et de la rue des Prés.*

Article UA.10 - HAUTEUR MAXIMALE 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.

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.

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.

Dans le secteur faisant l'objet de l'orientation d'aménagement et de programmation n°8 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 constructions doivent respecter une hauteur totale maximale de 9 mètres conformément à ce qui est défini dans l'orientation.

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.

La hauteur maximale des constructions annexes* est fixée à 4,5 mètres.

Dans toute la zone

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 de la ZPPAUP, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser 9 mètres.

Dans le secteur B de la ZPPAUP, 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.

Article UA.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords, devront respecter les dispositions réglementaires de la ZPPAUP, servitude d'utilité publique, figurant en annexe du PLU.

Les dispositions du secteur B de la ZPPAUP s'appliquent au hameau du Petit Fleigny.

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.

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, 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.

Article UA.12 - STATIONNEMENT

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 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 autorisé à réaliser, sur un autre terrain situé dans un rayon maximum de 300 m, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition que soit apportée la preuve de leur réalisation effective,
- être tenu quitte de cette obligation en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement ou en versant une participation à la collectivité locale compétente en vue de la réalisation d'un parc public de stationnement en application de l'article L.421.3 du Code de l'Urbanisme.

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.

Nombre d'emplacements :

• 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 celle comprenant plusieurs logements, il sera créé 2 places de stationnement par tranche de 50 m² de la surface de plancher* affectée à usage d'habitat 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.

Des espaces réservés et aménagés pour le stationnement des vélos et des voitures d'enfants doivent être prévus dans les parties communes, au moins couverts pour les bicyclettes et fermés pour les voitures d'enfants dans les logements collectifs. Pour les vélos, la surface à prévoir est d'au moins 1 m² par 70 m² de surface de plancher*.

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* :

Une surface au moins égale à 60 % de la surface de plancher* affectée à usage de bureau sera consacrée au stationnement.

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.

Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu de préférence à l'intérieur des parkings, ou au minimum couvert, conformément aux normes suivantes : 2 m² pour 100 m² de surface de plancher*.

- 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.

Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu de préférence à l'intérieur des parkings, ou au minimum couvert, conformément aux normes suivantes : 1 m² pour 100 m² de surface de plancher*.

- Constructions destinées au commerce :

Dans le secteur UAa :

Il n'est pas fixé de règle.

Dans le secteur UAb :

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.

Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu, de préférence à l'intérieur des parkings, ou au minimum couvert, conformément aux normes suivantes : 1 m² pour 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)

Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu, conformément aux normes suivantes : 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher* dans un local fermé.

Dispositions diverses

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

Article UA.13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

Obligation de planter

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement ou d'aires de jeux et de loisirs seront végétalisés sur 50 % minimum de leur superficie et plantés à raison d'un arbre* au moins par 50 mètres carrés.

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 vert commun et plantée de façon appropriée.

Espaces paysagers 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

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 de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.

Dans le secteur faisant l'objet de l'orientation d'aménagement et de programmation n°8 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, des espaces paysagers devront être créés dans les conditions imposées par l'orientation. Ils devront être plantés d'essences indigènes adaptées aux conditions climatiques.

Article UA.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL*

Dans le secteur UAa :

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)*

Dans le secteur UAb :

Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)* des constructions destinées au commerce* est fixé à 0.30 sauf s'il s'agit de commerces implantés en rez-de-chaussée d'une construction destinée aux bureaux* ou à l'habitation*.

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)* pour les autres constructions.

Article UA.15 - 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.

Article UA.16 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle.

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 et chemin de Villecran.

Autres caractéristiques

Une partie de la zone inscrite dans le périmètre de la ZPPAUP

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

Assainissement

Une partie de la rue du Barlay 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

Le secteur compris entre la route de Chalautre et la Rampe de Bellevue, repéré au document graphique pièce n°5.4, est concerné par l'orientation d'aménagement et de programmation n°7, pièce n°4 du dossier de PLU. L'aménagement de ce secteur devra être compatible avec ces orientations d'aménagement.

Article UB.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL 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*

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.

Article UB.2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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.

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.

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.

Article UB.3 - ACCES ET VOIRIE

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.

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.

Voie

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.

Article UB.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**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).

Assainissement

a) Eaux usées : 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.

b) Eaux pluviales : 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.

Desserte téléphonique, électrique, télédistribution et gaz

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.

Déchets

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

Article UB.5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

Article UB.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS 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

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 constructions devront s'implanter dans la bande constructible* conformément aux orientations définies, qui définissent notamment un nouvel alignement de référence sur la Route de Chalautre. Dans cette bande, les constructions s'implanteront dans les conditions définies par le présent article.

Article UB.7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES*

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 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 constructions devront s'implanter dans la bande constructible* conformément aux orientations définies. Dans cette bande, les constructions s'implanteront dans les conditions définies par le présent article.

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.

Article UB.8 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

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*.

Article UB.9 - EMPRISE AU SOL* DES CONSTRUCTIONS

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 le secteur UBb :

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.

Article UB.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère*, faitage*), 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.

Pour les annexes* n'excédant pas 25 m², la hauteur totale ne doit pas excéder 4 mètres.

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.

Article UB.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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

En dehors du périmètre de la ZPPAUP, par souci de cohérence, les dispositions réglementaires relatives aux aspects extérieurs des constructions (couvertures, parements* de façades ou clôture) définies pour le secteur B de la ZPPAUP s'appliquent à l'ensemble de la zone UB.

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.

Clôtures

Les clôtures existantes constituées de murs en pierre ou de murets surmontés de grille devront être maintenues.

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, 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.

Article UB.12 - STATIONNEMENT**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 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.

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.

Nombre d'emplacements

• Constructions destinées à l'habitation :

Il sera créé 2 places de stationnement pour 70 m² de la surface de plancher* affectée à usage d'habitat 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.

Des espaces réservés et aménagés pour le stationnement des vélos et des voitures d'enfants doivent être prévus dans les parties communes, au moins couverts pour les bicyclettes et fermés pour les voitures d'enfants dans les logements collectifs. Pour les vélos, la surface à prévoir est d'au moins 1 m² par 70 m² de surface de plancher*.

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* :

Une surface au moins égale à 60 % de la surface de plancher* affectée à usage de bureaux sera consacrée au stationnement.

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.

Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu de préférence à l'intérieur des parkings, ou au minimum couvert, conformément aux normes suivantes : 2 m² pour 100 m² de surface de plancher*.

- 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.

Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu de préférence à l'intérieur des parkings, ou au minimum couvert, conformément aux normes suivantes : 1 m² pour 100 m² de surface de plancher*.

- 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.

Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu de préférence à l'intérieur des parkings, ou au minimum couvert, conformément aux normes suivantes : 1 m² pour 100 m² de surface de plancher*.

- 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)

Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu, conformément aux normes suivantes : 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher* dans un local fermé.

Dispositions diverses

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

Article UB.13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

Obligation de planter

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être végétalisés sur un minimum 50% de leur superficie et plantés à raison d'un arbre* au moins par 50 mètres carrés.

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.

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 vert commun et plantée de façon appropriée.

Espaces paysagers 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 de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.

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, des espaces paysagers devront être créés dans les conditions imposées par l'orientation. Ils devront être plantés d'essences indigènes adaptées aux conditions climatiques.

Article UB.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL*

Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)* est fixé à :

- 0,60 dans le secteur UBa,
- 0,30 dans le secteur UBb,

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)* pour :

- les ouvrages, installations ou constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- l'aménagement (sans extension) des constructions existantes

Article UB.15 - 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.

Article UB.16 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle.

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 recouvre d'une part le quartier de Champbenoist composé très majoritairement de logements collectifs (en collectif social) et de leurs équipements et services d'accompagnement, et d'autre part, sur le plateau, deux grands équipements publics, l'hôpital et le lycée technique. 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.

Article UC.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière*

Les constructions destinées à l'industrie*

Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt*

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.

Article UC.2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

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.

Article UC.3 - ACCES ET VOIRIE

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.

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.

Voie

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.

Article UC.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**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).

Assainissement

a) Eaux usées : 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.

b) Eaux pluviales : 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.

Desserte téléphonique, électrique, télédistribution et gaz

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.

Déchets

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

Article UC.5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

Article UC.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS 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.

Article UC.7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES*

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*.

Article UC.8 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

Article UC.9 - EMPRISE AU SOL* DES CONSTRUCTIONS

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

Article UC.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère*, faitage*), 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.

Article UC.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**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.

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.

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.

Article UC.12 - STATIONNEMENT

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 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.

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.

Nombre d'emplacements :

• **Constructions destinées à l'habitation :**

Il sera créé 2 places de stationnement pour 70 m² de la surface de plancher* affectée à usage d'habitat 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.

Des espaces réservés et aménagés pour le stationnement des vélos et des voitures d'enfants doivent être prévus dans les parties communes, au moins couverts pour les bicyclettes et fermés pour les voitures d'enfants dans les logements collectifs. Pour les vélos, la surface à prévoir est d'au moins 1 m² par 70 m² de surface de plancher*.

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* :

Une surface au moins égale à 60 % de la surface de plancher* affectée à usage de bureaux sera consacrée au stationnement.

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.

Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu de préférence à l'intérieur des parkings, ou au minimum couvert, conformément aux normes suivantes : 2 m² pour 100 m² de surface de plancher*.

- 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.

Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu de préférence à l'intérieur des parkings, ou au minimum couvert, conformément aux normes suivantes : 1 m² pour 100 m² de surface de plancher*.

- Constructions destinées au commerce :

Il sera créé une place de stationnement pour :

- 30 m² de surface de plancher* pour les établissements dont la surface de plancher* n'excède pas 120 m²
- 100 m² de surface de plancher* pour les établissements dont la surface de plancher* est supérieure à 120 m².

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.

Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu de préférence à l'intérieur des parkings, ou au minimum couvert, conformément aux normes suivantes : 1 m² pour 100 m² de surface de plancher*.

- 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)

Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu, conformément aux normes suivantes :

- 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher* dans un local fermé.
- 0,5 place/chambre pour les résidences étudiants

Dispositions diverses

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

Article UC.13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

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

Obligation de planter

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aire de stationnement doivent être végétalisés sur un minimum 70% de leur superficie et plantés à raison d'un arbre de haute tige au moins par 100 mètres carrés.

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.

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.

Espaces boisés classés* repérés aux documents graphiques du règlement

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

Espaces paysagers 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.

Article UC.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL*

Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)* est fixé à 0,60.

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

Article UC.15 - 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.

Article UC.16 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle.

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 de la ZPPAUP

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

Article UD.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute construction ou installation nouvelle est interdite.

Article UD.2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

Article UD.3 - ACCES ET VOIRIE

Il n'est pas fixé de règle.

Article UD.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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).

Assainissement

a) Eaux usées : 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.

b) Eaux pluviales : 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.

Desserte téléphonique, électrique, télédistribution et gaz

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.

Déchets

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

Article UD.5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

Article UD.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS 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.

Article UD.7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES*

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.

Article UD.8 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

Article UD.9 - EMPRISE AU SOL* DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

Article UD.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

Article UD.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**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.

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 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.

Article UD.12 - STATIONNEMENT**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 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.

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.

Nombre d'emplacements :

• Constructions destinées à l'habitation :

Il sera créé 2 places de stationnement pour 70 m² de la surface de plancher* affectée à usage d'habitat 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.

Des espaces réservés et aménagés pour le stationnement des vélos et des voitures d'enfants doivent être prévus dans les parties communes, au moins couverts pour les bicyclettes et fermés pour les voitures d'enfants dans les logements collectifs. Pour les vélos, la surface à prévoir est d'au moins 1 m² par 70 m² de surface de plancher*.

Ces règles ne s'appliquent pas à l'aménagement 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* :

Une surface au moins égale à 60 % de la surface de plancher* affectée à usage de bureau sera consacrée au stationnement.

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

Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu de préférence à l'intérieur des parkings, ou au minimum couvert, conformément aux normes suivantes : 2 m² pour 100 m² de surface de plancher*.

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

Il n'est pas fixé de règle.

- 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.

Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu de préférence à l'intérieur des parkings, ou au minimum couvert, conformément aux normes suivantes : 1 m² pour 100 m² de surface de plancher*.

Article UD.13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

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

Article UD.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL*

Il n'est pas fixé de règle.

Article UD.15 - 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.

Article UD.16 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle.

CHAPITRE V : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UE

La zone UE

(extraits du rapport de présentation)

La zone UE recouvre les extensions périphériques linéaires situées à l'entrée est de la ville le long de l'avenue du Maréchal De Lattre de Tassigny et route de Sourduin. Très peu dense, elle est constituée de constructions pavillonnaires d'habitat diffus constituant un mitage des espaces naturels. Elle n'a pas vocation à être densifiée n'étant pas équipée d'un réseau collectif d'assainissement.

Article UE.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions destinées à l'industrie*, de commerce* et d'artisanat*.

Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt*.

Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière*

Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier*

Les installations classées* soumises à déclaration ou 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 stockages d'ordures ménagères, résidus urbains, ou déchets de matériaux, machines ou véhicules hors d'usage.

Article UE.2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

Article UE.3 - ACCES ET VOIRIE

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.

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.

Article UE.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**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 disjoncteurs 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).

Assainissement

a) Eaux usées : 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.

b) Eaux pluviales : 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.

Desserte téléphonique, électrique, télédistribution et gaz

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.

Déchets

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

Article UE.5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

Article UE.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS 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.

Article UE.7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES*

Les constructions doivent être implantées 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*

Article UE.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

Article UE.9 - EMPRISE AU SOL* DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol* des constructions ne peut excéder 15% 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

Article UE.10 - HAUTEUR* MAXIMALE 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 9 mètres.

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

Article UE.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**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.

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 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.

Article UE.12 - STATIONNEMENT

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 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.

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.

Nombre d'emplacements

• **Constructions destinées à l'habitation :**

Il sera créé 2 places de stationnement pour 70 m² de la surface de plancher* affectée à usage d'habitat 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.

Des espaces réservés et aménagés pour le stationnement des vélos et des voitures d'enfants doivent être prévus dans les parties communes, au moins couverts pour les bicyclettes et fermés pour les voitures d'enfants dans les logements collectifs.

Pour les vélos, la surface à prévoir est d'au moins 1 m² par 70 m² de surface de plancher*.

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* :

Une surface au moins égale à 60 % de la surface de plancher* affectée à usage de bureau sera consacrée au stationnement.

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

Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu de préférence à l'intérieur des parkings, ou au minimum couvert, conformément aux normes suivantes : 2 m² pour 100 m² de surface de plancher*.

- 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 directement assimilables.

Article UE.13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

Obligation de planter

Les espaces libres non bâtis doivent être plantés sur un minimum 50% de leur superficie et à raison d'un arbre de haute tige au moins par 100 mètres carrés.

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

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

Espaces boisés classés* repérés aux documents graphiques du règlement

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

Article UE.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL*

Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)* est fixé à 0,20.

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

Article UE.15 - 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.

Article UE.16 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle.

CHAPITRE VI : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UG

La zone UG

(extraits 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. Aujourd'hui en friche, ou encore occupés par les équipements liés au pôle d'échanges (gare, accueil des voyageurs, aires de stationnement), ces terrains ont vocation à être aménagés en lien avec la proximité de la gare et son attractivité intercommunale pour accueillir des aménagements et notamment une gare routière multimodale ainsi que des constructions complémentaires (équipements et/ou programmes intégrant des activités compatibles comme les commerces, bureaux...). Cette zone a ainsi vocation à être densifiée et aménagée en lien avec la proximité du cœur de ville et de la gare. Ce secteur de la gare qui constitue une des entrées de ville de Provins pour les habitants et les visiteurs, mérite en effet d'être requalifié.

Article UG.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions destinées à l'industrie*

Les constructions destinés 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.

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.

Article UG.2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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.

Article UG.3 - ACCES ET VOIRIE

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

Article UG.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**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).

Assainissement

a) **Eaux usées** : 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.

b) **Eaux pluviales** : 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.

Desserte téléphonique, électrique, télédistribution et gaz

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.

Déchets

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

Article UG.5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

Article UG.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS 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.

Article UG.7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES*

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*

Article UG.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

Article UG.9 - EMPRISE AU SOL* DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

Article UG.10 – HAUTEUR* MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère*, faitage*), 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.

Article UG.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Par souci de cohérence, les dispositions réglementaires relatives aux aspects extérieurs des constructions (couvertures, parements* de façades ou clôture) définies pour le secteur B de la ZPPAUP s'appliquent à l'ensemble de la zone UG.

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.

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.

Les paraboles, puits canadiens, ventilations, climatiseurs, pompes à chaleur ... devront être implantées 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.

Article UG.12 - STATIONNEMENT**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 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.

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.

Nombre d'emplacements :

- Constructions destinées aux bureaux* :

Une surface au moins égale à 60 % de la surface de plancher* affectée à usage de bureau sera consacrée au stationnement.

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

Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu de préférence à l'intérieur des parkings, ou au minimum couvert, conformément aux normes suivantes : 2 m² pour 100 m² de surface de plancher*.

- 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.

Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu de préférence à l'intérieur des parkings, ou au minimum couvert, conformément aux normes suivantes : 1 m² pour 100 m² de surface de plancher*.

- 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*.

Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu, de préférence à l'intérieur des parkings, ou au minimum couvert, conformément aux normes suivantes : 1 m² pour 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)

Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu, conformément aux normes suivantes : 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher* dans un local fermé.

Dispositions diverses

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

Article UG.13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

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

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

Article UG.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL*

Il n'est pas fixé de règle.

Article UG.15 - 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.

Article UG.16 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle.

CHAPITRE VII : 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. Elle 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. Elle comprend également le secteur du Petit Fleigny en limite nord de la commune.

Cette zone est vouée exclusivement à recevoir des activités industrielles, artisanales, commerciales et de bureaux et services.

Article UX.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière*

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, soumis à autorisation au titre des installations classées*.

Article UX.2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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.

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.

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, 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,
- l'aménagement d'accès aux constructions de nature perméable et végétalisée.

Article UX.3 - ACCES ET VOIRIE

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.

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.

Article UX.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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).

Assainissement

a) *Eaux usées* : 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.

b) *Eaux pluviales* : 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.

Desserte téléphonique, électrique, télédistribution et gaz

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.

Déchets

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

Article UX.5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

Article UX.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS 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.

Article UX.7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES*

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.

Article UX.8 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

Article UX.9 - EMPRISE AU SOL* DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol* des constructions ne peut excéder 90%.

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

Article UX.10 - HAUTEUR MAXIMALE 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.

Article UX.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1. Aspect extérieur des constructions

Toiture

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

Elles seront de couleur foncée afin 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.

Percements

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

Parements* extérieurs

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

Les bâtiments de volume imposant seront de teinte foncée.

2. Aménagement des abords des constructions

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.

Enseignes

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

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 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.

Article UX.12 - STATIONNEMENT**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 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%.

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.

Nombre d'emplacements**Constructions destinées aux bureaux***

Une surface au moins égale à 60 % de la surface de plancher* affectée à usage de bureau sera consacrée au stationnement.

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.

Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu de préférence à l'intérieur des parkings, ou au minimum couvert, conformément aux normes suivantes : 2 m² pour 100 m² de surface de plancher*.

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.

Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu de préférence à l'intérieur des parkings, ou au minimum couvert, conformément aux normes suivantes : 1 m² pour 100 m² de surface de plancher*.

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.

Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu, de préférence à l'intérieur des parkings, ou au minimum couvert, conformément aux normes suivantes : 1 m² pour 100 m² de surface de plancher*.

Constructions destinées à l'hébergement hôtelier :

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

Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu, conformément aux normes suivantes : 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher* dans un local fermé.

Article UX.13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

Les espaces verts devront couvrir une superficie de 20% de la propriété.

La marge de recul* prévue à l'article UX 6 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 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.

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.

Espaces paysagers 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.

Article UX.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL*

Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S) est fixé à 1,00.

Article UX.15 - 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.

Article UX.16 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle.

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 (2AU et 2AUx), après modification ou révision du PLU.

Ces zones d'extension urbaine correspondent aux extensions prévues en compatibilité avec les dispositions du schéma directeur régional.

Les zones à urbaniser sont constituées à Provins des zones suivantes :

- *la zone 1AU d'extension urbaine à vocation mixte qui comprend trois secteurs 1AUb, 1AUc et 1AUd*
- *la zone 1AUX d'extension urbaine à vocation d'activités dont une partie est déjà urbanisée et qui comprend un secteur 1AUXa correspondant à la zone des Pannevelles*
- *la zone 2AU d'extension urbaine, à vocation mixte, dont l'ouverture à l'urbanisation est différée*
- *la zone 2AUX d'extension urbaine à vocation d'activités, dont l'ouverture à l'urbanisation est différée*

La zone 1AU**(extraits du rapport de présentation)**

La zone 1AU est destinée à permettre l'extension de l'agglomération et la restructuration de secteurs partiellement urbanisés, sous forme d'opérations d'ensemble (Z.A.C., lotissements ou ensembles de constructions groupées) sous réserve de la réalisation des équipements publics nécessaires. Cette zone est destinée à recevoir principalement de l'habitat.

Elle comprend trois secteurs :

- le secteur 1AUb situé au lieu-dit le Petit Fleigny, au nord du lieu-dit Les Coudoux, le long du chemin de Fleigny,
- le secteur 1AUc situé au nord de l'agglomération au lieu-dit La croix rouge, le long de la rampe Saint-Syllas,
- le secteur 1AUd situé au lieu-dit « Les Palais » le long du chemin des Maçons.

Autres caractéristiques***Une partie de la zone inscrite dans le périmètre de la ZPPAUP***

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

Secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation

Les secteurs 1AUb, 1AUc et 1AUd repérés aux documents graphiques pièces n°5.1.2, n°5.1.3 et n°5.1.4, font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation présentées pièce n°4 du PLU. Les aménagements de ces secteurs devront être compatibles avec ces orientations d'aménagement et de programmation.

CHAPITRE I : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE 1AU

Article 1AU.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière*

Les constructions destinées à l'industrie*.

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.

Article 1AU.2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans toute la zone

Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt* à condition qu'elles soient liées à une activité autorisée dans la zone.

Dans les secteurs 1AUb, 1AUc, 1AUd :

Les constructions à usage d'artisanat* à condition qu'elles soient le complément de l'habitat et qu'elles soient inscrites dans le même volume que celui de la construction destinées à l'habitation*.

Dans le secteur 1AUc :

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.

Article 1AU.3 - ACCES ET VOIRIE

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.

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).

Article 1AU.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**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).

Assainissement

a) Eaux usées : 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.

b) Eaux pluviales : 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.

Desserte téléphonique, électrique, télédistribution et gaz

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.

Déchets

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

Article 1AU.5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

Article 1AU.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUESDans les secteurs 1AUa, 1AUb et 1AUd

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.

Dans le secteur 1AUc

Les constructions nouvelles doivent s'implanter en retrait à une distance de l'alignement* au moins égale à 6 mètres.

Aucune construction ne pourra être implantée au-delà d'une bande constructible* d'une profondeur de 30 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.

Dans toute la zone

Les postes de transformation électrique ou de détente de gaz seront implantés à l'alignement* et intégrés soit dans les bâtiments soit aux clôtures.

Article 1AU.7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES*Dans les secteurs 1AUb et 1AUd

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*.

Dans le secteur 1AUc

Les constructions doivent s'implanter en retrait de toutes les 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 8 mètres si la façade comporte des ouvertures,
- la moitié de cette hauteur avec un minimum de 4 mètres si la façade est aveugle ou comporte des jours de souffrance*.

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

Il n'est pas fixé de règle.

Article 1AU.9 - EMPRISE AU SOL* DES CONSTRUCTIONS

Dans les secteurs 1AUb et 1AUd:

L'emprise au sol* des constructions de toute nature est limitée à 30%.

Dans le secteur 1AUc :

L'emprise au sol* des constructions de toute nature est limitée à 20%.

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.

Article 1AU.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère*, faitage*), 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.

Dans le secteur 1AUd:

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

Dans les secteurs 1AUb et 1AUc :

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne doit pas excéder 10 m.

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

Article 1AU.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**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.

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 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.

Article 1AU.12 - STATIONNEMENT**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 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.

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.

Nombre d'emplacements**• Constructions destinées à l'habitation :**

Il sera créé 2 places de stationnement pour 70 m² de la surface de plancher* affectée à usage d'habitat 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.

Des espaces réservés et aménagés pour le stationnement des vélos et des voitures d'enfants doivent être prévus dans les parties communes, au moins couverts pour les bicyclettes et fermés pour les voitures d'enfants dans les logements collectifs.

Pour les vélos, la surface à prévoir est d'au moins 1 m² par 70 m² de surface de plancher*.

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* :

Une surface au moins égale à 60 % de la surface de plancher* affectée à usage de bureaux sera consacrée au stationnement.

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.

Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu de préférence à l'intérieur des parkings, ou au minimum couvert, conformément aux normes suivantes : 2 m² pour 100 m² de surface de plancher*.

- 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.

Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu de préférence à l'intérieur des parkings, ou au minimum couvert, conformément aux normes suivantes : 1 m² pour 100 m² de surface de plancher*.

- Constructions destinées au commerce* :

Il sera créé une place de stationnement pour :

- 30 m² de surface de plancher* pour les établissements dont la surface de plancher* n'excède pas 120 m²
- 100 m² de surface de plancher* pour les établissements dont la surface de plancher* est supérieure à 120 m².

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.

Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu de préférence à l'intérieur des parkings, ou au minimum couvert, conformément aux normes suivantes : 1 m² pour 100 m² de surface de plancher*.

- Constructions destinées à l'hébergement hôtelier* :

Il sera créé une place de stationnement pour :

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

Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu, conformément aux normes suivantes :

- 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher* dans un local fermé.
- 0,5 place/chambre pour les résidences étudiants

Article 1AU.13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

Obligation de planter

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être végétalisés sur un minimum 70% de leur superficie et plantés à raison d'un arbre* au moins par 50 mètres carrés.

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*

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.

Espaces boisés classés* repérés aux documents graphiques du règlement

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

Article 1AU.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL*

Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) est fixé à 0,60

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

Article 1AU.15 - 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.

Article 1AU.16 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle.

CHAPITRE II : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE 1AUX

La zone 1AUX

(extraits du rapport de présentation)

La zone 1AUX, située dans la vallée à l'entrée de la ville depuis Bray-sur-Seine, accueille déjà quelques entreprises. Elle est destinée à permettre l'implantation de nouvelles activités économiques (industrielles, artisanales, commerciales, de bureaux et services), en continuité des secteurs d'activités industrielles et commerciales existants au nord de la RD619.

Elle comprend un secteur 1AUXa pour permettre l'ouverture à l'urbanisation d'une partie du site des Pannevelles pour l'implantation d'activités économiques.

Autre caractéristique

Secteur concerné par des orientations d'aménagement et de programmation

Le secteur compris au sud de la RD619, dans le secteur des Pannevelles, repéré au document graphique pièce n°5.1.4, est concerné par les orientations d'aménagement et de programmation n°5 et 6, pièce n°4 du dossier de PLU. L'aménagement de ce secteur devra être compatible avec ces orientations d'aménagement et de programmation.

Article 1AUX.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière*

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.

Article 1AUX.2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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.

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.

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 des voies* classées à grande circulation (la RD 619, la RD 231 et la RD 403), seuls sont autorisés (art. L111-1-4 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,

Article 1AUX.3 - ACCES ET VOIRIE

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.

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.

Article 1AUX.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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).

Assainissement

a) Eaux usées : 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.

b) Eaux pluviales : 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.

Desserte téléphonique, électrique, télédistribution et gaz

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.

Déchets

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

Article 1AUX.5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

Article 1AUX.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS 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.

Article 1AUX.7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES*

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.

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

Il n'est pas fixé de règle.

Article 1AUX.9 - EMPRISE AU SOL* DES CONSTRUCTIONS

Dans la zone 1AUX, à l'exception du secteur 1AUXa :

L'emprise au sol* des constructions ne peut excéder 90%.

Dans le secteur 1AUXa :

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.

Article 1AUX.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère*, faitage*), 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.

Article 1AUX.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**1. Aspect extérieur des constructions****Toiture**

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

Elles seront de couleur foncée afin 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.

Percements

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

Parements extérieurs*

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

Les bâtiments de volume imposant seront de teinte foncée.

2. Aménagement des abords des constructions**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 faisant l'objet des orientations d'aménagement 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, 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.

Enseignes

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

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 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.

Article 1AUX.12 - STATIONNEMENT

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 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%.

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.

Nombre d'emplacements

Constructions destinées aux bureaux*:

Une surface au moins égale à 60 % de la surface de plancher* affectée à usage de bureau sera consacrée au stationnement.

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.

Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu de préférence à l'intérieur des parkings, ou au minimum couvert, conformément aux normes suivantes : 2 m² pour 100 m² de surface de plancher*.

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.

Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu de préférence à l'intérieur des parkings, ou au minimum couvert, conformément aux normes suivantes : 1 m² pour 100 m² de surface de plancher*.

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.

Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu, de préférence à l'intérieur des parkings, ou au minimum couvert, conformément aux normes suivantes : 1 m² pour 100 m² de surface de plancher*.

Constructions destinées à l'hébergement hôtelier :

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

Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu, conformément aux normes suivantes : 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher* dans un local fermé.

Article 1AUX.13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS**Obligation de planter :**

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.

Espaces paysagers 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.

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 espaces paysagers devront être créés dans les conditions imposées par ces orientations. Ils devront être plantés d'essences indigènes adaptées aux conditions climatiques.

Article 1AUX.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL*

Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S) est fixé à 1,00.

Article 1AUX.15 - 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.

Article 1AUX.16 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle.

CHAPITRE III : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE 2AU

La zone 2AU

(extraits du rapport de présentation)

La zone 2AU est constituée d'espaces situés :

- au sud de l'agglomération, au lieu-dit Marengo, en continuité des secteurs urbanisés derrière les masses boisées protégées du coteau et actuellement non équipée. Elle inclut le secteur des Massonnes qui sera urbanisé dans le cadre de la même opération. L'urbanisation de ces espaces ne pourra intervenir que sous la forme d'une Z.A.C. (zone d'aménagement concerté), après modification ou révision du P.L.U.

- dans le secteur la Fontaine Millet / Les Champeaux, de part et d'autre de la RD619. L'urbanisation et l'aménagement à long terme de ces espaces permettront de créer un lien supplémentaire entre le quartier Champbenoist et le centre-ville. Un franchissement de la RD619 est possible sous l'infrastructure.

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.

Autre caractéristique

Secteur concerné par des orientations d'aménagement et de programmation

Une partie de la zone 2AU, les secteurs des Massonnes et de Marengo, repérée dans les pièces n°5.1.3 et 5.1.4, est concernée par les orientations d'aménagement et de programmation n°5 et 6, pièce n°4 du dossier de PLU. L'aménagement de ce secteur devra être compatible avec ces orientations d'aménagement et de programmation.

Article 2AU.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute construction ou installation est interdite.

Article 2AU.2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Aucune construction n'est autorisée sous condition particulière.

Articles 2AU.3 à 2AU.12

Il n'est pas fixé de règle compte-tenu de la vocation de la zone.

Article 2AU.13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

Espaces paysagers protégés repérés aux 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.

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

Article 2AU.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL*

Il n'est pas fixé de règle compte-tenu de la vocation de la zone.

Article 2AU.15 à 2AU.16

Il n'est pas fixé de règle.

CHAPITRE IV : 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, au sud et à l'est du secteur 1AUXa. 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.

Autre caractéristique

Secteur concerné par des orientations d'aménagement et de programmation

La zone 2AUX, repérée dans la pièce n°5.1.4, est concernée par des orientations d'aménagement et de programmation, pièce n°4 du dossier de PLU. L'aménagement de ce secteur devra être compatible avec ces orientations d'aménagement et de programmation.

Article 2AUX.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute construction ou installation nouvelle est interdite.

Article 2AUX.2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Aucune construction n'est autorisée sous condition particulière.

Articles 2AUX.3 à 2AUX.13

Il n'est pas fixé de règle compte-tenu de la vocation de la zone.

Article 2AUX.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL*

Il n'est pas fixé de règle compte-tenu de la vocation de la zone.

Article 2AUX.15 à 2AUX.16

Il n'est pas fixé de règle.

TITRE IV - 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 secteurs habités existants et de la Z.A.C. des Hauts de Provins.

Article A.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITESDans toute la zone

Toute construction ou installation nouvelle est interdite à l'exception de celles soumises à condition à l'article A2.

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.

Dans le secteur Ab :

L'exploitation des richesses du sous-sol et les carrières.

Article A.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERESDans 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 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
- qu'elles 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'elles 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'autres des voies* classées à grande circulation (la RD 619, la RD 231 et la RD 403), seuls sont autorisés (art. L. 111-1-4 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.

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.

Article A.3 - ACCES ET VOIRIE

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

Article A.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**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).

Assainissement

a) Eaux usées : 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.

b) Eaux pluviales : 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.

Desserte téléphonique, électrique, télédistribution et gaz

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.

Article A5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

Article A.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS 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.

Article A.7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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.

Article A.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Compte-tenu du caractère et de la vocation de la zone, il n'est pas fixé de règle.

Article A.9 - EMPRISE AU SOL

Compte-tenu du caractère et de la vocation de la zone, il n'est pas fixé de règle.

Article A.10 – HAUTEUR* DES CONSTRUCTIONS

Compte-tenu du caractère et de la vocation de la zone, il n'est pas fixé de règle.

Article A.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les bâtiments de volume imposant, notamment les hangars agricoles, seront de teinte foncée.

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 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.

Article A.12 - STATIONNEMENT

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

Article A.13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS**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.

Espaces boisés classés* repérés aux documents graphiques du règlement

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

Obligation de planter :

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

Article A.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Compte-tenu du caractère et de la vocation de la zone, il n'est pas fixé de règle.

Article A.15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle.

Article A.16 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle.

TITRE V : 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 quatre 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 Nt qui correspond à des espaces naturels protégés en raison de la qualité du site et des paysages à vocation touristique.
- le secteur Nh correspond aux espaces naturels en milieu humide qui doivent être protégés en raison de la préservation des écosystèmes aquatiques, des sites et des zones humides.

Autres caractéristiques

Une partie de la zone inscrite dans le périmètre de la ZPPAUP

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

Article N.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITESDans 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.

Toute construction ou installation nouvelle est interdite à l'exception de celles soumises à condition à l'article N2.

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, pièces n°5.1.

Dans le secteur Nh

Les remblais et affouillements de toute nature, qu'ils entrent ou non dans la catégorie des installations et travaux divers définis par le code de l'urbanisme, sauf sous les constructions et aménagements autorisés

Les endiguements de toutes natures

Les sous-sois

L'ouverture ou l'extension de terrains de camping et de parcs résidentiels de loisirs

Le drainage par des fossés ou tout autre moyen

Les plantations et tout aménagement (digues, remblais, sentiers)

Article N.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERESDans 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 la zone N à l'exception des secteurs Nb, Nh, 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
- 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 équipements publics de caractère technique et Intercommunal à condition de respecter les données géomorphologiques et hydrologiques et de ne pas porter atteinte à la qualité des sites existants

Dans un secteur de 75 m de part et d'autres des voies* classées à grande circulation (la RD 619, la RD 231 et la RD 403), seuls sont autorisées (art.L. 111-1-4 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.

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 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

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.

Article N.3 - ACCES ET VOIRIE

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.

Article N.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

Toute extension, 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).

Assainissement

a) Eaux usées : 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.

b) Eaux pluviales : 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.

Desserte téléphonique, électrique, télédistribution et gaz

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.

Article N.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

Article N.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS 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.

Article N.7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES •

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

Article N.8 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Compte-tenu du caractère et de la vocation de la zone, il n'est pas fixé de règle.

Article N.9 - EMPRISE AU SOL

Dans le secteur Nb :

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 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 reste de la zone :

Compte-tenu du caractère et de la vocation de la zone, il n'est pas fixé de règle.

Article N.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur* des constructions ne devra pas excéder 11 mètres.

Il n'est pas fixé de règle pour la construction de pylônes.

Article N.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**1. Aspect extérieur des constructions**

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.

2. Aménagements des abords**- Clôtures**

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.

- 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.

Article N.12 - STATIONNEMENT

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

Article N.13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

Obligation de planter

Les plantations existantes doivent être 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 au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.

Espaces paysagers 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

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.

Article N.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Compte-tenu du caractère et de la vocation de la zone, il n'est pas fixé de règle.

Article N.15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle.

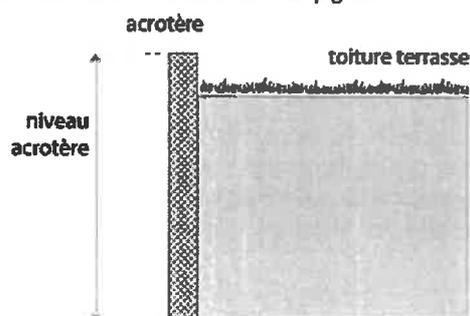
Article N.16 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle.

TITRE VI : DÉFINITIONS

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 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 de l'article L. 130-1 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...).

Constructions destinées à l'habitation

Cette destination comprend tous les logements, y compris les logements de fonction et les chambres de service. Est considéré comme un logement tout local assurant une autonomie et une intimité minimale de vie au travers d'un équipement comprenant des sanitaires complets (toilettes, WC), d'un bloc cuisine, ainsi qu'une porte d'accès séparée dotée d'un verrou de sûreté.

Les ateliers utilisés par des artistes résidant sur place sont considérés comme des annexes à l'habitation à condition que la surface de plancher* d'habitation proprement dite soit au moins égale à 50 % de la surface de plancher* occupée par les artistes.

Construction à usage d'hébergement hôtelier

Cette destination comprend les établissements commerciaux d'hébergement classés de type hôtels et résidences de tourisme définies par l'arrêté du 14 février 1986 ou tout texte qui s'y substituera.

Construction à usage de bureaux

Cette destination comprend les locaux et annexes dépendant d'organismes publics ou privés ou de personnes physiques et où sont exercées des fonctions telles que : direction, gestion, études, conception, informatique, recherche et développement.

Construction à usage de commerce

Cette destination comprend les locaux affectés à la vente de produits ou de services et accessibles à la clientèle, et leurs annexes (à l'exception des locaux relevant de la destination artisanat définie ci-après). Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface totale.

Construction à usage artisanal

Cette destination comprend les locaux et leurs annexes où sont exercées des activités de fabrication artisanale de produits, vendus ou non sur place. Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface totale.

Construction à usage Industriel

Cette destination comprend les locaux principalement affectés à la fabrication industrielle de produits. Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface totale.

Construction à usage d'entrepôt

Cette destination comprend les locaux d'entreposage et de reconditionnement de produits ou de matériaux. Sont assimilés à cette destination tous locaux d'entreposage liés à une activité industrielle, commerciale ou artisanale lorsque leur taille représente plus de 1/3 de la surface totale, et de façon plus générale tous locaux recevant de la marchandise ou des matériaux non destinés à la vente aux particuliers dans lesdits locaux.

Construction à usage d'exploitation agricole et/ou forestière

Cette destination comprend les locaux et leurs annexes où sont exercées les activités liées à l'exploitation agricole et forestière. Sont assimilés à cette destination tous locaux d'entreposage liés à l'activité agricole et forestière sans restriction de surface. Il s'agit également des locaux où sont exercées par un exploitant agricole, des activités dans le prolongement de l'acte de production ou support pour l'exploitation.

Une exploitation agricole est une activité économique dirigée par un exploitant :

- mettant en valeur un terrain disposant au moins de moitié de la surface minimum d'installation correspondant au type de culture pratiquée telle que définie par l'arrêté préfectoral du 27 février 2007 établissant le schéma directeur des structures agricoles des Yvelines
- ou, dans le cas d'élevage ou de production hors sol, disposant du coefficient d'équivalence défini par l'arrêté ministériel du 18 septembre 1985 modifié.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ou équipements collectifs d'intérêt général

Elles recouvrent les destinations correspondant aux catégories suivantes :

- les locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux qui accueillent le public - les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transports, postes, fluides, énergie, télécommunications, ...)
- les constructions et installations techniques nécessaires aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets, centres cuiseurs...);
- les équipements de superstructures : crèches et haltes garderies ; les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire ; les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche, et d'enseignement supérieur ; les établissements pénitentiaires ; les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche), cliniques, dispensaires, centres de court et moyen séjour, résidences médicalisées...), les établissements d'action sociale ; les résidences sociales ; les établissements culturels et les salles de spectacle spécialement aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles de variétés ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique ; les établissements sportifs à caractère non commercial ;
- les lieux de culte ;
- les parcs d'exposition ;
- les locaux destinés à héberger des entreprises dans le cadre d'une politique de soutien à l'emploi (hôtels d'activité, pépinières, incubateurs) ;
- les " points-relais " d'intérêt collectif pour la distribution des marchandises ;
- les ambassades, consulats, légations, organisations internationales publiques et institutions supérieures de l'État.

EMPRISE AU SOL

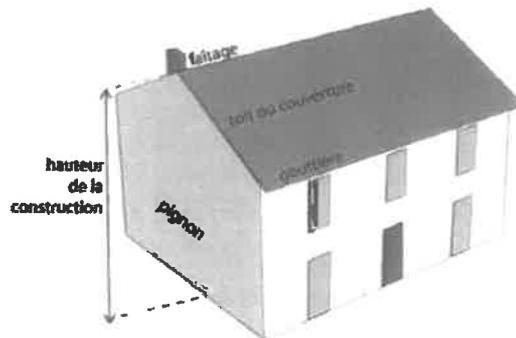
L'emprise au sol d'une construction s'exprime par le rapport en pourcentage entre la surface occupée par la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus et la surface de propriété. Si celle-ci est partiellement atteinte par une servitude de voirie ou de service public, c'est la surface hors servitude qui est prise en compte.

ESSENCES INDIGÈNES ADAPTÉES AUX CONDITIONS BIOCLIMATIQUES

Voir la liste présentée au titre VII du présent règlement.

FAITAGE :

Le faitage correspond au sommet des pans d'une toiture.

**HABITATIONS LÉGERES 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

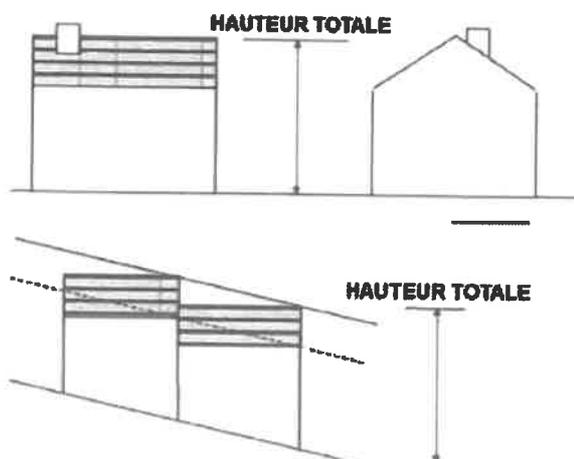
Il s'agit de la hauteur maximale des constructions définie par la différence d'altitude entre la partie la plus élevée de la construction ou de l'ouvrage et le terrain naturel.

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".

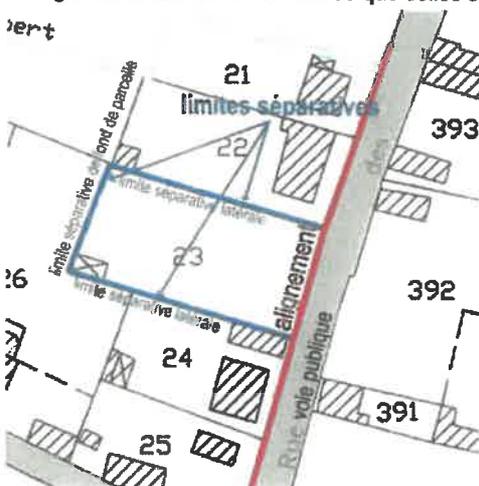


JOURS DE SOUFFRANCE

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

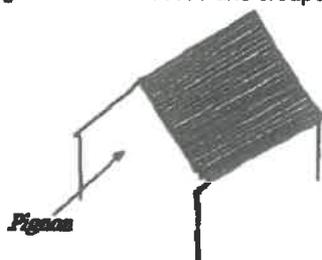
Il s'agit de la distance séparant la construction des limites séparatives. Cette marge fixée par le règlement se calcule par rapport soit au mur de façade, soit à l'aplomb des saillies. Pour les bâtiments ne comportant pas de parois (hangars, abris sur poteaux...) la marge de reculement se calcule par 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.

**TITRE VII : 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.

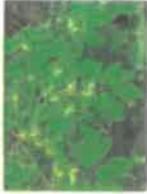
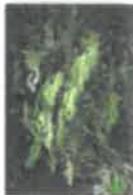
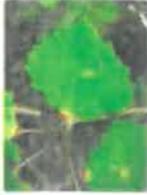
Il est souhaitable d'éviter de planter des essences banalisantes ou nuisibles :

- 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)
- *Comus sanguinea* (cornouiller sanguin)
- *Corylus avellana* (coudrier / noisetier)
- *Euonymus europæus* (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* (viome obier)

nom commun	nom latin	taille	mois de floraison	biodiversité	coul. fleurs
Aubépine à deux styles	<i>Crataegus laevigata</i>	3m	IV/V	meilifère 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	V/IX	meilifère	rose
Carnérisier 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 bréchante	<i>Clematis flammula</i>	3m	V/IX	non	blanc
Comouiller mâle	<i>Cornus mas</i>	6m	IV/V	non	jaune
Comouiller sanguin	<i>Cornus sanguineum</i>	5m	V/VI	non	blanc
Daphiné Lauréole	<i>Daphne laureola</i>	1m	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/VI	utile à la faune	blanc
Fusain d'Europe	<i>Euonimus europaeus</i>	5m	V/VI	non	vert-brun
Genévrier commun	<i>Juniperus communis</i>	5-10m	V/VI	non	discrète
Griottier	<i>Prunus cerasus</i>	10m	IV/V	non	blanc
Gros. à maquereaux sauvage	<i>Ribes uva-ursi</i>	1.5m	IV/V	non	vert. rouge
Groseillier rouge sauvage	<i>Ribes rubrum</i>	2m	IV/V	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/V	non	blanchâtre
Marsier	<i>Prunus avium</i>	25m(croissance rapide)	IV/V	non	blanc
Murier 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	II/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	rosa 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>Liriodendron vulgare</i>	3m	V/VI	mellifère	blanc
Vigne blanche	<i>Clematis vitalba</i>	20m	V/VI	non	crème
Vierne obier sauvage	<i>Viburnum opulus</i>	4m	V/VI	non	blanc

ANNEXE

EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Au titre de l'article L.123-1-5 8°

Conformément à l'article R.123-11 d) du 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.

Au titre de l'article L.123-2 b

Conformément à l'article R.123-12 c) du code de l'urbanisme, un emplacement réservé en application du b de l'article L. 123-2 en vue de la réalisation de programmes de logements, dans le respect des objectifs de mixité sociale, a été repéré en tant qu'emplacement réservé n°37 sur les documents graphiques, pièce n°5 du dossier de P.L.U.

Dans le respect des objectifs de mixité sociale, le projet réalisé sur cette parcelle devra permettre de réaliser en habitation affectée au logement social au moins 20 % de la surface hors œuvre nette.

Leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires sont précisés ci-après :

REF	DESIGNATION	SUPERF. APPROX (m²)	DESTINATION			DESTINATAIRE	VOCATION
			Equip. public, Ouvrage public ou intérêt général	Espaces verts publics	Voie		
1	AP 213 partie (rue des Jacobins / Rue Saint Thibault)	500 m²	X			Commune	Espace public et aire de stationnement
2	AS 88-89-33-30-29-12-13-305-35-36-38-39 (chemin de la Porte au Pain)	11357 m²		X		Commune	Aménagement touristique et entretien des abords des remparts
3	AR 1-8 (rue des Coudoux)	9 455 m²	X			Commune	Extension des terrains de sports
4	AD 15 (sentier rural dit « de Fontaine Riante à Fleigny)	6211 m²	X			Commune	Equipements publics
6	ZC 36-34-35-38-39-40-46 Chemin de la Couleuvre	7390 m²		X		Commune	Aménagement touristique et entretien des abords des remparts
7	AK 40 partie -41 partie -444 partie - AK 445-446 (rue du Général Delort)	3734 m²		X		Commune	Réserve pour équipements publics
8	AS 287-290-291-292-326-335-334-281-262-264-263-265-266-269-268-267-271-272-273-191 et AS 184 partie (Rempart du Cour aux bêtes / rue Saint Jean)	10 692 m²	X			Commune	Aménagement touristique et entretien des abords des remparts
9	AV 86 (Route de Bray)	641 m²			X	Commune	Aménagement des voiries Traitement d'entrée de Ville
10	AY 878 partie (avenue Jean Jaurès)	10 517 m²	X			Commune	Parking en lien avec un équipement public
12	AP 167 (Rue des Orphelines)	1 032 m²	X			Commune	Parking
13	AN 189 (rue du Pré Fossard)	1 103 m²	X			Commune	Création d'un réservoir tampon
14	AB 1-2-3-4 (chaussée des Courtils)	69 229 m²	X			Commune	Aménagement d'espace naturel ouvert au public
15	AO 409 partie Rue de Rebaix	12 m²			X	Commune	Elargissement de voirie
16	AP 177 partie -158 partie -68 partie -74 partie -89 partie (chemin de la Bardine)	154 m²			X	Commune	Elargissement de voirie
17	AP 215 partie -221 partie Chemin des Maçons	37 m²			X	Commune	Elargissement de voirie
18	AY - BE (chemin rural n° 122)	4 351 m²			X	Commune	Voie nouvelle
19	AT 19-20-200-22-201-23-16-135 (Vieux Chemin de Paris)	5 559 m²		X		Commune	Aménagement touristique et entretien des abords des remparts
21	AW 24 (Rue du Canal)	573 m²			X	Commune	Création de voirie pour accès au barrage
22	AH 115 partie - AI 54 partie sentier des Auges	25 m²			X	Commune	Elargissement de voirie
23	AO 187 partie (avenue Alain Peyrefitte)	65 m²			X	Commune	Création de liaison nouvelle piétonne
24	AO 193 Sente rue vieille notre dame	165 m²			X	Commune	Création de liaison nouvelle piétonne

REF	DESIGNATION	SUPERF. APPROX (m²)	DESTINATION			DESTINATAIRE	VOCATION
			Equip. public, Ouvrage public ou intérêt général	Espaces verts publics	Voirie		
25	AN 1035 partie – AN 1036 – AN 164 partie – AN 165 partie rue Pierre Yprès	394 m²			X	Commune	Elargissement / aménagement de voirie
26	AN 1039 partie – 1040 partie – 182 partie rue du Pré Fossard	37 m²			X	Commune	Elargissement / aménagement de voirie
27	AS 250 partie – 251 partie (sentier rural n° 3 dit de « Saint Jacques »	151 m²			X	Commune	Création de liaison nouvelle
28	AS 193 partie " intérieur des Remparts entre la Tour aux Pourceaux et jusqu'au Collège Savigny	428 m²			X	Commune	Création de liaison nouvelle
29	AC 137 partie (angle Chaussée des Courtils / rue des Coudoux)	32 m²			X	Commune	Elargissement / aménagement de voirie
30	AT 250 Vieux Chemin de Paris	11 702 m²	X			Commune	Aménagement liée à l'activité touristique
31	AP 146 (rue Jean Desmarets)	2 162 m²	X			Commune	Espace public
33	ZH 87 partie rue du Paradet	419 m²			X	Commune	Elargissement / aménagement de voirie
34	AY 438 partie (sentier rural n° 109+ dit de « Bellevue »	68 m²			X	Commune	Création d'une liaison douce
35	AY 69 partie (sentier rural n° 110 dit de « Marengo »	709 m²			X	Commune	Création d'une liaison douce
36	AV 34 Voie dit des Sablons	221 m²			X	Commune	Extension
37	AV 495-492-500-491-474 Résidence "Cbs du Dôme"	11 425 m²	X			Commune	réalisation de programmes de logements, dans le respect des objectifs de mixité sociale
38	AN 766 "Rue Hégésippe MOREAU"	145 m²	X			Commune	Assainissement
39	AN 1114 Rue Petite Muce	26 m²			X	Commune	Elargissement voirie
40	AY 258 partie – 678 partie (rue Jean Jaurès)	1799 m²	X			Commune	Création d'un réservoir tampon
41	AV 366 (Rue Guy Allips)	2212 m²	X			Commune	Equipement public dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble
44	AS 424	4035 m²	X			Commune	Equipement public dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble
45	Parcelle cadastrée BE n°182	850 m²	X			Commune	Parking
46	Parcelle cadastrée BH n°122	450 m²	X			Département	Extension d'un équipement public départemental
TOTAL : 40 emplacements réservés		180 067 m²					

CONSTRUCTIONS SUR TERRAINS ARGILEUX

Le risque de retrait-gonflement des sols argileux

Un métronome bien connu des géotechniciens



- 1 Expansion des sols
- 2 Rétraction des sols
- 3 Pénalisation par les voisins
- 4 Pénalisation par la loi
- 5 Les risques liés

Un sol argileux change de volume selon son humidité comme le fait une éponge : il gonfle avec l'humidité et se resserme avec la sécheresse, entraînant des tassements verticaux et horizontalement, des fissures du sol.

L'assèchement d'un bâtiment installé sur ce sol est donc instable. En effet, sous la construction, le sol est protégé de l'évaporation et sa teneur en eau varie peu au cours de l'année ce qui n'est pas le cas en périphérie. Les différences de teneur en eau du terrain, importantes à l'aplomb des façades, vont donc provoquer des mouvements différentiels du sol notamment à proximité des murs porteurs et aux angles du bâtiment.

Des désordres sur constructions



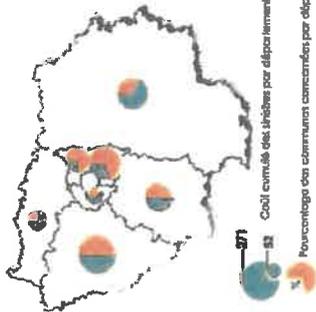
Comment se manifestent les désordres ?

- Rissuration des structures
- Déformation des portes et fenêtres
- Décollement des bâtiments armés
- Délocation des dalles et des cloisons
- Rupture des canalisations enterrées

Quelles sont les constructions les plus vulnérables ? Les désordres touchent principalement les constructions légères de plain-pied et celles aux fondations peu profondes ou non homogènes.

Un terrain en pente ou hétérogène, l'existence de sous-sols partiel, des arbres à proximité, une circulation d'eau souterraine (rupture de canalisations...) peuvent aggraver la situation.

Des dommages nombreux et coûteux pour la collectivité



En région Ile-de-France (chiffres 1998-2002) :

- Plus de 800 communes exposées à ce risque, dans 7 des départements de la région ;
- 1 milliard d'euros dépensés pour l'indemnisation des sinistres représentati 55% du coût national ;
- Deuxième cause d'indemnisation au titre des catastrophes naturelles (CARNAT) à la charge de la collectivité publique, derrière les inondations ;
- Coût moyen d'un sinistre : 10 000 €.

¹ Source : Centre national de Mesure des Catastrophes Naturelles (CARNAT) et la convention de prêt conventionnelle INSEE-CARMA

Que faire si vous voulez :

Construire



Préserver la nature du sol
Aussi de construire, il est recommandé de procéder à une reconnaissance de sol dans la zone d'étude figurant sur le carte de répartition des sols argileux (consultable sur le site www.argiles.fr), du moins un niveau de risque plus ou moins élevé selon l'aba.

Une telle analyse, réalisée par un bureau d'études spécialisé, doit veiller la nature, la géométrie et les caractéristiques géotechniques des formations géologiques présentes dans le proche sous-sol afin d'adapter au mieux le système de fondation de la construction.

Si la présence d'angle est confirmée, des essais en laboratoire permettront d'évaluer la sensibilité du sol au retrait-gonflement.

Réaliser des fondations appropriées

- Prévoir des fondations continues, armées et bétonnées à pleine hauteur, d'une profondeur d'ancrage de 0,80 m à 1,20 m en fonction de la sensibilité du sol ;

- Assurer l'homogénéité d'ancrage des fondations sur terrain en pente (l'ancrage oval doit être au moins aussi important que l'ancrage droit) ;

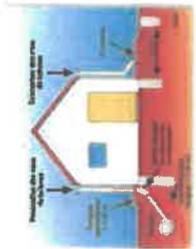
- Éviter les sous-sols partiels, préférer les radoux ou les planchers posés sur un sol stable ou des dalles sur terre plein.

Consolider les murs porteurs et désolidariser les bâtiments accolés

- Prévoir des chaînages horizontaux (mur et bas) et verticaux (potaux d'angle) pour les murs porteurs ;

- Prévoir des joints de rupture sur toute la hauteur entre les bâtiments accolés (notamment au étage) ou des charges variables.

Aménager, Rénover



- Éviter les végétations localisées d'humidité (y compris celles provenant de la toiture, des terrasses, des descentes de garage...) à proximité des fondations ;

- Assurer l'étanchéité des canalisations enterrées (joints souples ou "mau détartrés) ;

- Éviter les parkings à usage domestique ;

- Éviter la mise en place d'un dispositif assurant l'évaporation, notamment les "bancs" (notamment "pédiculaire" anti-évaporation, etc.) ;

- En cas d'implantation d'une source de chaleur en sous-sol, privilégier le positionnement de celle dernière le long des murs intérieurs.

Prévoir des précautions lors de la plantation d'arbres

- Éviter de planter des arbres ovales d'eau (saules, peupliers, prunelles ou châtaignes par exemple) à proximité ou devant la mise en place d'écarts anti-rochers ;

- Préférer à un allégement régulier des plantations existantes ;

- Attirer le regard à l'équilibre hydrique du sol avant de construire sur un terrain récemment défriché.

Source : DRIEE IDF

RÈGLEMENT DE LA ZPPAUP

Accusé de réception en préfecture
077-217703792-20220706-DEL-2022-54-DE
Date de télétransmission : 11/07/2022
Date de réception préfecture : 11/07/2022