

SOMMAIRE

SOMMAIRE	3
PRÉSENTATION DU RÈGLEMENT	5
Présentation des différentes zones	6
Structure du règlement littéral pour chaque zone	10
Définitions	11
TITRE I DISPOSITIONS GÉNÉRALES	17
TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	27
ZONE UA	29
ZONE UB	41
ZONE UC	53
ZONE UI	61
ZONE UR	71
TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	73
ZONE 1AUI	75
ZONE 1AUZ	85
ZONE 2AU	95
TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES	99
ZONE NP	101
ZONE NE	103

PRÉSENTATION DU RÈGLEMENT

Présentation des différentes zones

Une information plus exhaustive sur la vocation de chaque zone est fournie dans le rapport de présentation du PLU.

Sur la base des articles L. 123-1 et des articles R. 123-4 à R. 123-8 (qui définissent 4 grands types de zone : U, AU, A et N), le présent règlement s'organise en 10 zones différentes :

- 5 zones urbaines : 2 mixtes UA, UB et 3 spécifiques UR, UI, UC
- 3 zones à urbaniser : 1AUI, 1AUZ et 2AU
- 2 zones naturelles : NP et NE

ZONES URBAINES : ZONES U

Ce sont les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les 5 zones urbaines (UA, UB, UC, UR et UI) relèvent de deux ensembles différents :

▪ **des zones urbaines résidentielles mixtes :**

- Caractère et vocation de la zone UA

Il s'agit d'une zone recouvrant les parties les plus anciennes et les plus denses du village. Elle se caractérise par une urbanisation en ordre continu, chaque maison est édifiée en mitoyenneté et à l'alignement.

Il convient de maintenir les caractéristiques de ce tissu urbain.

On distingue deux secteurs :

- UAa : Constitué par les équipements publics significatifs de centre ville et de logements résidentiels en petits collectifs. Ce secteur correspond à l'ancienne « Z.A.C. Centre Ville »
- UAb : Constitué par des maisons, d'anciennes fermes et par des cours urbaines traditionnelles. Ce secteur est représentatif de l'ancien « village-rue ».

- Caractère et vocation de la zone UB

Actuellement la zone UB est une zone périphérique très diverse. Surtout résidentielle, elle est composée d'ensembles d'habitats individuels anciens ou récents.

On distingue TROIS secteurs :

- UBa : Constitué par un tissu pavillonnaire de faible densité.
- UBb : Constitué par un tissu pavillonnaire récent, structuré suivant une organisation d'ensemble (lotissement caractéristique de la ville nouvelle).
- UBc : Constitué par un tissu de petit collectif d'habitations et de services.

▪ **des zones urbaines d'affectation spécifique :**

- Caractère et vocation de la zone UC

La zone UC est une zone Urbaine dénommée « Commerciale ».

Cette zone correspond à l'îlot I4 de la ZAC du Chemin de Croissy créée par arrêté préfectoral du 22 mars 1982, approuvée par arrêté préfectoral du 22 mars 1982 et modifiée par arrêté préfectoral le 16 février 2001 et non achevée. Le règlement de ZAC est intégralement repris et reporté dans ce chapitre.

Sur cette zone doivent trouver place les activités commerciales, services, équipements qui compte tenu de leur nature, de leur nuisance ou de leur importance, ne peuvent s'intégrer aux zones d'habitation. Il convient d'y éviter les habitations et les modes d'occupation sans rapport avec la vocation de la zone.

- Caractère et vocation de la zone UI

La zone UI est une zone Urbaine dénommée « Industrie - Artisanat ». Sur cette zone doivent trouver place les activités artisanales, industries, commerces, services, équipements qui compte tenu de leur nature, de leur nuisance ou de leur importance, ne peuvent s'intégrer aux zones d'habitation.

Il convient d'y éviter les habitations et les modes d'occupation sans rapport avec la vocation de la zone.

On distingue deux secteurs :

UIx – Constitué d'activités et d'équipements publics ou privés.

UIa – Secteur artisanal

- Caractère et vocation de la zone UR

Il s'agit de l'emprise du domaine autoroutier et de ses annexes techniques et aires de services. Cette vocation doit être confirmée.

ZONES A URBANISER : ZONES AU

Ce sont les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Ils couvrent des sites qui ont vocation à accueillir de nouveaux quartiers dans le cadre d'opérations d'ensemble cohérentes.

Les zones 1AU sont ouvertes à l'urbanisation. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.

La zone 2AU sera aménagée à plus long terme.

- Caractère et vocation de la zone 1AU

Il s'agit d'une zone actuellement non équipée destinée à l'implantation d'activités sous réserve de la réalisation des équipements et services nécessaires.

Elle est composée de deux zones (1AU_x et 1AU_y)

Cette zone fait l'objet d'une Zone d'Aménagement Concertée créée le 16 novembre 2005.

Cette future zone d'activités bénéficie d'un traitement architectural et paysager spécifique dans la bande de 100 mètres en bordure de l'Allée de Lamirault. La hauteur des bâtiments est limitée dans cette bande de 100 mètres à 9m et la volumétrie des constructions sera modérée.

La zone 1AU_x, située au nord, a pour vocation, d'accueillir les constructions à usage d'activités, de distribution, de commerces, de laboratoires, d'ateliers de production, de bureaux, d'équipements publics ou privés, de restauration, d'hôtels, de centre de formation et des surfaces de stockage d'accompagnement liées aux activités autorisées. La SHON maximale de la zone est fixée à 90 000 m².

La zone 1AU_y, située au sud, a pour vocation, d'accueillir les constructions à usages d'activités mixtes (production et tertiaire) et de bureaux, les constructions à usage de laboratoires, d'ateliers de production,

d'équipements publics ou privés, de centre de formation, nécessitant des emprises au sol moins importantes que celles de la zone 1AUix. La SHON maximale de la zone est fixée à 81 000 m².

- Caractère et vocation de la zone 1AUz

La zone 1AUz est constituée de deux secteurs qui font l'objet d'une opération d'aménagement unique:

- Le secteur 1AUzb : Ce secteur est une zone destinée à recevoir de l'habitat à l'Est de la commune.

- Le secteur 1AUzn : Ce secteur est une zone naturelle qui à terme accueillera un parc paysagé.

Les règles applicables dans ce secteur sont celles de la zone NEs.

La zone 1AUzb est une zone située au sud du futur parc paysagé. Elle sera composée d'ensembles d'habitats individuels et de petits collectifs.

Il s'agit d'une zone actuellement non équipée dont l'urbanisation future ne pourra se faire que sous forme exclusive d'une seule Zone d'Aménagement Concerté sous réserve de la réalisation des équipements et services nécessaires.

La qualité du lieu incite à un urbanisme de grande qualité privilégiant la dimension paysagère. Les constructions devront faire l'objet d'un projet d'ensemble. Dans tous les cas, ce dernier devra assurer une liaison de grande qualité paysagère entre le Parc de Collégien et le site de la Vallée de la Brosse au niveau de son débouché de l'A4.

- Caractère et vocation de la zone 2AU

Cette zone constitue une réserve dans l'hypothèse d'une poursuite d'un développement de la commune. Il s'agit d'une zone actuellement non équipée dont l'urbanisation future ne pourra se faire que sous forme exclusive d'un projet d'ensemble sous réserve de la réalisation des équipements et services nécessaires.

Le projet impliquera également une modification du PLU.

Dans tous les cas, ce dernier devra assurer continuité et à l'échelle des quartiers voisins.

ZONES NATURELLES : ZONES N

Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages ou de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

- Caractère et vocation de la zone NP

La zone NP est une zone à caractère "naturelle" à protéger.

Il s'agit d'une zone de protection stricte correspondant à une partie de la forêt régionale de Ferrières

La forêt de Ferrières est un massif boisé qui fait l'objet d'une protection stricte au titre de l'article L 130.1 du code de l'urbanisme, qui interdit toute urbanisation y compris dans une bande de 50 mètres au delà des lisières.

- Caractère et vocation de la zone NE

La zone NE est une zone à caractère "naturelle" à protéger, elle comprend trois secteurs :

NEs – secteur naturel pouvant recevoir des équipements sportifs et de loisirs dans le cadre d'un aménagement paysager respectueux du site.

NEf – secteur de la ferme Lamirault, espace de transition entre la zone d'activités et la forêt de Ferrières, pouvant accueillir des équipements de sports et de loisirs dans un aménagements paysager.

NEa – secteur de protection de la vallée de la Brosse future entrée de ville de Collégien permettant d'accueillir des bâtiments destinés à des activités agricoles.

Structure du règlement littéral pour chaque zone

Le règlement du PLU comprend des dispositions générales et pour chaque zone du PLU un règlement construit avec les 14 articles suivants :

- Article 1 – Occupations et utilisations du sol interdites
- Article 2 – Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières
- Article 3 – Desserte des terrains par les voies - Accès aux voies ouvertes au public
- Article 4 – Desserte des terrains par les réseaux
- Article 5 – Superficie minimale des terrains constructibles
- Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- Article 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- Article 9 – Emprise au sol des constructions
- Article 10 – Hauteur maximale des constructions
- Article 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords
- Article 12 – Aires de stationnement
- Article 13 – Espaces libres - Aires de jeux et de loisirs - Plantations
- Article 14 – Possibilités maximales d'occupation du sol

Définitions

Certains des termes définis ci-dessous sont repérés dans le corps des règles par un astérisque ().*

AIRE DE STATIONNEMENT

Toutes les aires de stationnement doivent présenter une surface moyenne de 25 m² (place de stationnement proprement dite et aire de manœuvre).

Toute place devra présenter une largeur d'au moins 2,30 m et une longueur d'au moins 5 m. Seules, seront prises en compte les places avec un accès direct.

ALIGNEMENT IMPOSÉ*

Dès lors qu'un alignement imposé (trait continu) est porté au document graphique, les constructions ou parties de construction doivent être implantées sur cette limite dans le respect des dispositions de l'article 6 de la zone considérée.

Toutefois, des éléments de construction, tels que auvents, portiques, avancées de toiture, les équipements techniques liés aux différents réseaux, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les balcons... ainsi que les parcs publics souterrains de stationnement ne sont pas soumis à cette règle, sauf disposition contraire explicite éventuelle dans le présent règlement ou le règlement graphique.

ATTIQUE*

Est considéré comme attique le ou les deux derniers niveaux droits placés au sommet d'une construction et situés en retrait d'au moins 2 m des façades. L'attique ne constitue pas un élément de façade.

BAIE PRINCIPALE

Constituent des baies, les ouvertures qui assurent un éclairage satisfaisant d'une pièce principale d'habitation ou de travail. Le règlement de zone précise les distances minimales d'ouverture de ces baies par rapport aux limites de propriété ainsi qu'aux constructions édifiées sur une même propriété.

BAIE SECONDAIRE

Constituent des baies secondaires, celles qui ne répondent pas aux caractéristiques des baies principales c'est-à-dire celles qui éclairent des pièces secondaires (salles d'eau, W.C., cages d'escalier, dégagement), ainsi que les cuisines si leur situation dans l'organisation d'ensemble de la construction ne les assimilent pas à une pièce principale.

Constituent également des baies secondaires, les jours de souffrance quelle que soit la nature de la pièce qu'elles éclairent, les baies présentant une hauteur d'allège d'au moins 2,60 m à rez-de-chaussée et 1,90 m en étage.

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Le coefficient d'occupation du sol qui détermine la densité de construction admise est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre nette 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 hors œuvre nette (SHON) 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 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 (*Article R. 123-10 du Code de l'urbanisme*).

COMBLE

L'étage de comble correspond aux niveaux de plancher sous toiture, situé en retrait des étages droits, occupant le volume compris entre le plancher haut et la toiture d'un bâtiment.

CONSTRUCTION

Les constructions visées par le présent règlement sont celles définies par l'article L. 421-1 du Code de l'urbanisme. En particulier, deux bâtiments, pour faire partie de la même construction, doivent être reliés par des éléments construits créant de la SHOB au sens de l'article R. 112-2 du Code de l'urbanisme.

CONSTRUCTIONS EN ORDRE CONTINU

De telles constructions sont implantées chacune sur la totalité de la largeur du terrain.

CONSTRUCTIONS ANNEXES

Sont considérées comme constructions annexes, pour bénéficier de certaines règles qui leur sont propres, les locaux de faibles dimensions ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale et détachés de celle-ci, tels que remises, abris de jardin, garages, locaux vélos, celliers...

CONSTRUCTION DE PREMIER RANG

Est considérée comme construction de premier rang, pour l'application de l'article 6 de chaque zone, la construction la plus proche de la voie sur un terrain donné. Ce peut-être par exemple une habitation : dans ce cas, les annexes à cette habitation seront des constructions de second rang ; ou bien ce peut-être une annexe à cette habitation : le garage par exemple peut constituer une construction de premier rang.

En aucun cas cette notion de "premier rang" ne fait référence à des constructions qui seraient situées sur un terrain différent.

COUR URBAINE

Espaces libres à l'intérieur des propriétés ou îlots sur lesquels les pièces d'habitation et de travail qui les bordent peuvent prendre jour et air.

DISTANCES

Les distances sont comptées perpendiculairement à la ligne de référence (alignement, limite de construction, limite séparative).

ÉLÉMENTS ARCHITECTURAUX

Sont considérés comme éléments architecturaux les ouvrages en saillie des façades et des toitures, tels que portiques, auvents, bandeaux... mais ne créant pas de surface hors œuvre brute (SHOB).

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol d'une construction s'exprime par le rapport en pourcentage entre la surface de terrain occupée par la projection verticale du volume hors œuvre brute de la construction et la surface totale de la propriété d'assiette de celle-ci.

Ne sont pas prises en compte au titre de l'emprise au sol les places construites sous le niveau du terrain naturel.

Si le terrain est partiellement atteint par une servitude d'alignement ou un emplacement réservé, c'est la surface hors servitude ou emplacement qui est prise en compte.

ÉQUIPEMENTS COLLECTIFS D'INTÉRÊT GÉNÉRAL

Il s'agit des équipements publics ou privés destinés à accueillir des fonctions d'intérêt général, notamment dans les domaines hospitalier, sanitaire, social, enseignement et services annexes, culturel, sportif, culturel, défense et sécurité, ainsi que les services publics administratifs divers.

ESPACES BOISES CLASSES

Article L.130.1 du code de l'urbanisme

Les plans d'occupation des sols peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue à l'article 157 du code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu

public, ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan d'occupation des sols a été prescrit mais où ce plan n'a pas encore été rendu public, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable, sauf dans les cas suivants ;

s'il est fait application des dispositions des livres I et II du code forestier,

s'il est fait application d'un plan simple de gestion approuvé conformément aux dispositions de l'article 6 de la loi n°63.810 du 6 août 1963,

si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après visa du centre régional de la propriété forestière.

Les modalités d'application des deux alinéas précédents sont déterminées par les décrets prévus à l'article L.130.6.

ESPACES VERTS

Espaces plantés de pleine terre ou sur dalles des constructions en sous-sol couvertes d'au moins 50 centimètres de terre végétale régis par l'article 13 du règlement des différentes zones.

FRONT BATI

Alignement construit ou ensemble bâti composé de constructions et/ou de murs de pierre d'une hauteur supérieure à 2 m, qui peut servir de référence pour l'alignement des immeubles.

HABITAT INDIVIDUEL

Construction implantée de manière discontinue dont le volume n'abrite pas plus d'un logement.

HABITAT INTERMEDIAIRE

Terme recouvrant les typologies d'habitat comprenant au plus trois niveaux de logements superposés ou deux duplex avec ou sans combles.

HAUTEUR A L'EGOUT (ACROTERE)

Correspond à la dimension verticale du nu de la façade prise depuis le sol naturel jusqu'à la gouttière ou sablière pour les façades surmontées d'une toiture à pente.

HAUTEUR AU FAITAGE

La hauteur au faitage (ou plafond) mesure la différence d'altitude entre le sol naturel et le point le plus élevé du bâtiment, non compris les ouvrages techniques de faible emprise tels que souches de cheminée, paratonnerre, machineries d'ascenseurs.

HEBERGE

Ligne correspondant à la limite de mitoyenneté d'un mur séparatif commun à deux constructions accolées ou adossées, de hauteur inégale. Dans le cas de bâtiments contigus et de hauteur inégale, l'héberge est le niveau jusqu'où un mur est considéré comme mitoyen. L'implantation dans la limite des héberges des bâtiments avoisinants interdit tout débordement de la construction nouvelle au-delà de la partie du mur qui dépasse la construction la plus basse.

ILOT

L'îlot est la partie du territoire, bâti ou non bâti, composée d'une ou plusieurs propriétés, délimitée par des voies publiques ou privées.

IMMEUBLES COLLECTIFS OU HABITATIONS COLLECTIVES

Les immeubles collectifs ou habitations collectives sont des constructions comprenant plusieurs logements répartis sur plusieurs niveaux superposés, desservis par un accès collectif sur rue. Sont assimilés à ces immeubles (petit collectif), les foyers ou les maisons de retraite.

La notion de petit collectif concerne les bâtiments comportant au plus douze logements distincts et susceptible de s'intégrer à un environnement pavillonnaire par son architecture et ses caractéristiques (gabarit, surfaces...).

INSTALLATION CLASSEE

Les installations classées sont soumises aux articles L. 511-1 et suivants du Code de l'environnement (anciennement loi n° 76-663 du 19 juillet 1976). Elles sont soumises à autorisation ou déclaration selon une nomenclature approuvée par décret. Elles se caractérisent par les dangers et inconvénients qu'elles peuvent présenter, justifiant leur interdiction ou l'encadrement de leur implantation au sein des différentes zones du PLU.

ESPACE LIBRE*

Il s'agit de l'espace libre du terrain d'assiette d'une construction faisant l'objet d'une autorisation, c'est-à-dire un espace consommé ni par le bâti, ni par les aires de stationnement en surface, ni par les rampes d'accès aux parkings.

Le traitement de l'espace libre peut être de type végétal (jardin...) ou minéral (terrasse...).

ESPACE NON CONSTRUIT

Sur le terrain d'assiette d'une construction, il s'agit de l'espace non consommé par le bâti.

Cet espace correspond à l'espace libre (voir ci-dessus) augmenté des aires de stationnement en surface et des rampes d'accès aux parkings.

FAÇADES

Les façades sont des faces verticales en élévation d'un bâtiment (en élévation signifie généralement à l'exclusion des soubassements et parties enterrées).

Façades principales visées aux articles 6 et 10

Dans les articles 6 et 10, le terme "façade principale" désigne deux côtés de la construction dont l'un est "sur rue" (la façade principale avant) et l'autre correspond à la façade principale arrière. Le terme "façade principale" s'oppose ici à la notion de "pignon".

Façades visées aux articles 7 et 11

Dans les articles 7 et 11, le terme "façade" désigne tous les côtés extérieurs de la construction, y compris les "pignons".

IMPLANTATION OBLIGATOIRE*

Dès lors qu'une implantation obligatoire (trait continu) est portée au document graphique, une façade principale de la construction doit être implantée sur cette limite dans le respect des dispositions de l'article 6 de la zone considérée.

Toutefois, des éléments de construction, tels que auvents, portiques, avancées de toiture, les équipements techniques liés aux différents réseaux, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les balcons... ainsi que les parcs publics souterrains de stationnement ne sont pas soumis à cette règle, sauf disposition contraire explicite éventuelle dans le présent règlement ou le règlement graphique.

LIMITE DE FOND DE PARCELLE

Limite parcellaire ne constituant pas une limite séparative latérale. Par exemple, pour une parcelle rectangulaire, la limite de fond de parcelle est la limite parcellaire dont la direction est sensiblement parallèle à l'alignement sur rue.

Un terrain situé à l'angle de deux voies peut ne pas comprendre de limite de fond de parcelle mais simplement des limites séparatives latérales.

LIMITES SEPARATIVES LATERALES

Limites autres que l'alignement d'une voie et séparant une unité foncière de sa voisine.

LOTISSEMENT

C'est la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière, en vue de l'implantation de bâtiments qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de dix ans, a eu pour effet de porter à plus de deux le nombre de terrains issus de la propriété.

N'est pas considérée comme lotissement la division résultant d'un partage successoral lorsque le nombre de terrains issus de la propriété concernée n'excède pas quatre.

La création d'un lotissement est subordonnée à une autorisation préalable.

MARGE DE REcul

La marge de recul est le retrait imposé à une construction à édifier en bordure d'une voie publique ou privée et résultant soit d'une indication du plan, soit d'une prescription du présent règlement.

Sa largeur se mesure depuis l'alignement actuel ou futur si un élargissement de la voie est prévu au plan et jusqu'au mur de la façade.

MAISON DE VILLE

Construction à usage d'habitation implantée en mitoyenneté ou contiguïté de constructions comportant les mêmes principes architecturaux.

OPERATIONS GROUPEES

Constructions à usage d'habitation individuelles réalisées sous forme notamment de permis de construire valant division, ou de lotissement ou d'AFU de remembrement.

PARCELLE TRAVERSANTE

L'unité foncière dont au moins deux façades sont contiguës à une voie publique ou privée.

MARGES DE REcul PORTÉES AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

Dès lors qu'une marge de recul est portée au document graphique - figurée par un tireté - les constructions ou parties de construction doivent être implantées en limite ou en retrait de celle-ci dans le respect des dispositions de l'article 6 de la zone considérée. Toutefois, des éléments de construction, tels que auvents, portiques, avancées de toiture, les équipements techniques liés aux différents réseaux, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les balcons... ainsi que les parcs publics souterrains de stationnement peuvent être admis dans la marge de recul.

PUITS DE JOUR

Est considéré comme puits de jour tout aménagement d'un bâtiment en vue d'éclairer ou de ventiler des pièces, sans ouverture directe sur l'extérieur.

RETRAIT - PROSPECT

On appelle retrait l'espace situé entre une construction et la limite séparative, sa largeur (L) est constituée par la mesure de l'horizontale au nu de la façade du bâtiment considéré (saillies exclues) jusque sa rencontre avec la limite de propriété.

Ce retrait est calculé depuis les saillies lorsque celles-ci présentent une largeur au moins égale au quart de celle de la façade.

Pour les façades avec décrochement, les retraits seront calculés en fonction de la hauteur respective des façades de chacun des décrochements.

SAILLIES TRADITIONNELLES

Les saillies traditionnelles sont ainsi définies : seuils, socles, soubassements, bandeaux, corniches, appuis de fenêtre, cheminées, encadrements, pilastres, nervures, pare-soleil, garde-corps, oriels, marquises... ainsi que la partie des balcons qui ne dépasse pas de plus de 0,80 m le nu de la façade.

SECTEUR

C'est l'ensemble des terrains appartenant à une zone auxquels s'appliquent, outre le corps de règles valables pour toute la zone, certaines règles particulières.

SOCLE DES PARKINGS SOUTERRAINS

Lorsque une hauteur maximale de cet élément est indiquée au présent règlement, il s'agit de la hauteur brute de la dalle couvrant le parking et non de la hauteur hors tout comprenant les éventuels aménagements paysagers (terre végétale, clôture ou barrière de sécurité, etc.).

SHOB ET SHON – Surfaces de plancher

La définition et le mode de calcul de la surface hors œuvre brute (SHOB) et de la surface hors œuvre nette (SHON) d'une construction relèvent des articles du Code de l'urbanisme, circulaires et décrets suivants :

- Articles L. 112-1 et R. 112-2 du Code de l'urbanisme
- Décret n°88-1151 du 26 décembre 1988
- Circulaire Équipement n° 90/80 du 12 novembre 1990

- Circulaire Logement n° 99-49 du 27 juillet 1999
- Loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000
- Décret n°2000-1272 du 26 décembre 2000.

TERRAIN

Est considéré comme terrain ou "unité foncière", tout bien foncier d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

VOIE OUVERTE A LA CIRCULATION AUTOMOBILE

Est considérée comme voie, toute voie existante ou à créer dans le cadre d'un projet, quel que soit son statut, déjà ouverte à la circulation publique ou conçue pour l'être et disposant des aménagements nécessaires pour une telle circulation afin d'assurer une desserte cohérente de l'îlot. Cette notion recouvre aussi tout espace à caractère structurant tel que place, placette, mail, cour urbaine, ...

Cette définition s'applique à l'ensemble des voies publiques ou privées ayant un intérêt ou susceptibles d'être classées dans le domaine public, y compris les emplacements réservés, ainsi que les voies localisées au titre de l'article L.123.2.c ou L.123.3, conçues ou ouvertes à la circulation publique.

ZONAGE

Le territoire de la commune est découpé en zones. A chaque zone est attribuée une vocation des sols particulière, exprimée par un sigle (ex. : UA, ND ...)

Remarque : les limites des zones, dans le cas de grandes parcelles ne correspondent pas nécessairement aux limites parcellaires.

ZONE

Une zone est constituée par l'ensemble des terrains faisant l'objet d'une même vocation et soumis aux mêmes règles (ex. : UA; ND ...)

TITRE I

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Article 1 - Champ d'application

Le présent règlement (et ses annexes) dont les dispositions s'imposent aux particuliers comme aux personnes morales de droit public ou privé s'applique à la totalité du territoire de la Commune de Collégien (art. L. 123-1) y compris les parties de ce territoire couvertes par les zones d'aménagement concerté (Z.A.C.) de compétence État, dotées d'un plan d'aménagement de zone (P.A.Z.) approuvé, à savoir :

- la ZAC des Vergers, approuvée par arrêté préfectoral du 18-01-1982, modifié par arrêté préfectoral le 27-03-2003 et non achevée.
- la ZAC du Chemin de Croissy, créée par arrêté préfectoral du 22 mars 1982, approuvée par arrêté préfectoral du 22 mars 1982 et modifié par arrêté préfectoral le 16 février 2001 et non achevée.

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

2.1 – Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R. 111-1 à R. 111-27 du Code de l'urbanisme (« Règlement National d'Urbanisme »), à l'exception des articles d'ordre public suivants qui restent applicables sur le territoire communal :

Article R. 111-2 : « Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. »

Article R. 111-3-2 : « Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. »

Article R. 111-4 : « Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- a) à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;
- b) à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

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.

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 SHON, dans la limite d'un plafond de 50 % de la SHON existante avant le commencement des travaux.

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

Article R. 111-14-2 : « Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1^{er} de la loi n°76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature. Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. »

Article R. 111-15 : « Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation, et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvées avant le 1^{er} octobre 1983 ou postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b du deuxième alinéa de l'article R. 122-22. »

Article R. 111-21 : « Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

2.2 – Les articles suivants du Code de l'urbanisme demeurent également applicables, nonobstant les dispositions du présent règlement :

2.2.1 - Sursis à statuer

Il peut être fait sursis à statuer par l'autorité compétente sur toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations en vertu des dispositions des articles L. 111-7 et L. 111-8 du Code de l'urbanisme dans les cas suivants :

- article L. 111-9 : enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération,
- article L. 111-10 : projet de travaux publics ou opération d'aménagement,
- articles L. 123-6 et L. 123-13 : prescription de l'élaboration ou de la révision du PLU,
- articles L. 111-7 et L. 311-2 : création d'une zone d'aménagement concertée,
- article L. 313-2 : secteur sauvegardé.

2.2.2 - Lotissements

La liste des lotissements dont les règles d'urbanisme ont été maintenues en application de l'article L. 315-2-1, alinéa 2, figure dans les annexes du PLU.

Article L. 315-2-1 : Lorsqu'un plan local d'urbanisme a été approuvé, les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement cessent de s'appliquer au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir.

Toutefois, lorsqu'une majorité de colotis, calculée comme il est dit à l'article L. 315-3, a demandé le maintien de ces règles, elles ne cessent de s'appliquer qu'après décision expresse de l'autorité compétente prise après enquête publique.

Article L. 315-8 : « Dans les cinq ans à compter de l'achèvement d'un lotissement, constaté dans les conditions prévues par décret en Conseil d'État, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme intervenues postérieurement à l'autorisation du lotissement. Toutefois, les dispositions résultant des modifications des documents du lotissement en application des articles L. 315-3, L. 315-4 et L. 315-7 sont opposables. »

2.2.3 - Permis de construire et réalisation d'aires de stationnement

Article L. 421-3 :

(Loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000, art.34-I) : « Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par un document d'urbanisme en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations visées à l'alinéa précédent, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation. »

« À défaut de pouvoir réaliser » les obligations imposées, « le pétitionnaire peut être tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement. »

(Loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000, art.34-II) : « Il ne peut, nonobstant toute disposition des documents d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'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 SHON (dans la limite d'un plafond de 50 % de la SHON existant avant le commencement des travaux) ».

2.2.4 - Habitations légères de loisir

Articles R. 444-1 à R. 444-4 qui définissent les conditions d'implantation des habitations légères de loisirs (HLL).

- S'ajoutent aux règles propres du P.L.U. les servitudes d'utilité publique (S.U.P.) affectant l'utilisation du sol et créées en application de législations particulières et dont le champ d'application est porté au plan des servitudes.
- S'ajoute également aux règles propres du P.L.U. toute règle ou disposition découlant de législations ou réglementations particulières, notamment Code Forestier, Code Rural, Code Civil, Code des Collectivités Territoriales, Code des Impôts, Règlement Sanitaire,...
- L'édification de clôtures est soumise à déclaration de travaux (article L 441.2)

2.3 – Les dispositions prévues au présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques suivantes:

2.3.1 - Les périmètres spéciaux visés à l'article R. 123-13, reportés dans les annexes du PLU¹ :

- a) Les secteurs sauvegardés, délimités en application des articles L. 313-1 et suivants du Code de l'urbanisme.
- b) Les zones d'aménagement concerté.
- c) Les zones de préemption délimitées en application de l'article L. 142-1 du Code de l'urbanisme dans sa rédaction antérieure à la loi n° 85.729 du 18 juillet 1985 relative à la définition et à la mise en œuvre de principes d'aménagement et de l'article L. 142-3 dans sa rédaction issue de la même loi.
- d) Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini par les articles L. 211-1 et suivants du Code de l'urbanisme, ainsi que les périmètres provisoires ou définitifs des zones d'aménagement différé.
- e) les zones délimitées en application de l'article L. 430-I.e. à l'intérieur desquelles s'appliquent les dispositions relatives au permis de démolir prévues aux articles L. 430-2 et suivants.
- f) Les périmètres de développement prioritaires délimités en application de la loi n° 80.531 du 15 juillet 1980 relative aux économies d'énergie et à l'utilisation de la chaleur.
- g) Les périmètres d'interdiction ou de réglementation des plantations et semis d'essences forestières, les périmètres d'actions forestières et les périmètres de zones dégradées à faible taux de boisement, délimités en application des 1°, 2° et 3° de l'article L. 126-1 du code rural.
- h) Les périmètres miniers définis en application des titres II, III et V du Livre 1^{er} du Code minier.

¹ Ne figurent au plan que les zones et périmètres créés antérieurement à la date de publication. Les zones et périmètres créés après cette date et avant la dernière mise à jour du plan figurent en surcharge.

- i) Les périmètres de zones spéciales de recherche et d'exploitation de carrières et des zones d'exploitation et d'aménagement coordonné de carrières, délimités en application des articles 109 et 109-1 du Code minier.
- j) Le périmètre des zones délimitées en application de l'article L. 111-5-2 du Code de l'urbanisme à l'intérieur desquelles certaines divisions foncières sont soumises à déclaration préalable.
- k) Les périmètres à l'intérieur desquels l'autorité compétente peut surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation en application de l'article L. 111-10 du Code de l'urbanisme.
- l) Le périmètre des secteurs dans lesquels un programme d'aménagement d'ensemble a été approuvé en application de l'article L. 332-9 du Code de l'urbanisme.
- m) Le 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.

(Arrêté préfectoral d'Ille-et-Vilaine du 5 octobre 2001 relatif au classement sonore des infrastructures dans les secteurs affectés par le bruit.)

2.3.2 - Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol définies en annexe du Plan local d'urbanisme².

Les servitudes d'utilité publique affectant le territoire sont reportées en annexe du PLU conformément aux dispositions des articles R. 126-1 et suivants du code de l'urbanisme.

2.3.3 - Autres dispositions

a) Les secteurs de sites archéologiques figurés au plan par le symbole SA pour la bonne information du public

- Le Code du Patrimoine crée par l'ordonnance du 20 février 2004 en vue de codifier les lois du 27 septembre 1941 et du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive s'applique à l'ensemble du territoire communal. Le Code du Patrimoine précise que: « Lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, mosaïques,... des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art(...) sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet. » (Direction Régionale des Affaires Culturelles, Hôtel de Blossac, 6 rue du Chapitre, 35044 Rennes Cedex - Tél. : 02.99.84.59.00) .
- La protection des collections publiques contre les actes de malveillance (art. 322-1 et 322-2 du Code Pénal) s'applique à l'ensemble du territoire communal et se résume par : « La destruction, la dégradation ou la détérioration d'un bien appartenant à autrui est punie de deux ans d'emprisonnement et de 30000 euros d'amende, sauf s'il n'en est résulté qu'un dommage léger.
Le fait de tracer des inscriptions, des signes ou des dessins, sans autorisation préalable, sur une découverte archéologique faite au cours de fouilles ou fortuitement, un terrain contenant des vestiges archéologiques est punie de 7500 euros d'amende et d'une peine de travail d'intérêt général ».
- La prise en compte et la protection des sites et vestiges archéologiques dans les procédures d'urbanisme :
- – la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive modifiée et le décret n°2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive : « Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations.»

² Ne figurent que les servitudes créées et communiquées au Directeur Départemental de l'Équipement antérieurement à la date de publication. Les servitudes créées après cette date et avant la dernière mise à jour du plan figurent en surcharge.

- – article R. 111-3-2 du Code de l'urbanisme : « Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. »

Article 3 - Adaptations mineures

Des adaptations mineures en vertu de l'article L. 123-1 du Code de l'urbanisme peuvent être rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Elles supposent en outre le faible dépassement de la norme.

Les articles concernés sont les articles 3 à 13 inclus du règlement de chaque zone.

Néanmoins, les projets de construction devront s'intégrer parfaitement à l'environnement et au bâti existant.

Article 4 - Permis de démolir

Quiconque désire démolir en tout ou partie un bâtiment à quelque usage qu'il soit affecté doit, au préalable, obtenir un permis de démolir conformément aux dispositions des articles L. 430-1 s et R. 430-1 s du Code de l'urbanisme.

Cette obligation est instituée :

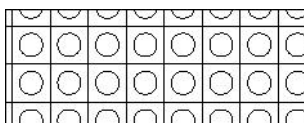
- sur l'ensemble du territoire communal des communes dont la population municipale est égale ou supérieure à 10 000 habitants au dernier recensement ;
- à l'intérieur des périmètres suivants :
 - - secteurs sauvegardés et périmètres de restauration immobilière ;
 - - zone de protection d'un monument historique, d'un monument naturel ou d'un site ;
 - - zones délimitées par un PLU en application du 7° de l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme ;
 - - zones délimitées à l'intérieur des périmètres sensibles ou des espaces naturels sensibles ;
 - - zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP) ;
- pour les immeubles ou parties d'immeubles inscrits sur l'inventaire supplémentaire des monuments historiques ;
- les éléments bâtis identifiés comme devant être protégés au titre de l'article L. 123-1 (7°) du Code de l'urbanisme, repérés aux documents graphiques par une trame gris foncé.

Le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur des quartiers, des monuments ou des sites.

Article 5 - Prescriptions du PLU

5.1 –Espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer (EBC)

Les espaces boisés classés (EBC) à conserver, à protéger ou à créer figurent au Plan local d'urbanisme. Ils sont repérés au plan par un quadrillage semé de ronds.



Lorsque cette protection s'applique de façon linéaire à une haie, il est convenu qu'elle s'applique sur une largeur de 10 m (5 m de part et d'autre de l'axe de la haie) nonobstant l'épaisseur de la trame utilisée et l'échelle du plan.

À l'intérieur des périmètres délimitant les espaces boisés figurés au document graphique par un quadrillage semé de ronds, les dispositions des articles L. 130-1 à L. 130-3 et R. 130-1 à R. 130-20 du Code de l'urbanisme sont applicables.

Le propriétaire sera tenu d'entretenir le boisement existant et en particulier de remplacer les arbres qui viendraient à disparaître. Tout défrichage ou déboisement y est interdit. Seuls sont autorisés les travaux qui ne sont pas susceptibles de compromettre le caractère boisé des lieux.

La construction y est strictement interdite, sauf dans le cas où le bénéfice de l'article L. 130-2 du Code de l'urbanisme, rappelé ci-après, aura été accordé.

« Pour sauvegarder les bois et parcs et, en général, tous espaces boisés et sites naturels situés dans les agglomérations ou leurs environs et pour en favoriser l'aménagement, l'État, les départements, les communes ou les établissements publics ayant pour objet la réalisation d'opérations d'urbanisme peuvent offrir, à titre de compensation, un terrain à bâtir aux propriétaires qui consentent à leur céder gratuitement un terrain classé par un plan d'occupation des sols rendu public ou un plan local d'urbanisme approuvé comme espace boisé à conserver, à protéger ou à créer. Cette offre ne peut être faite si la dernière acquisition à titre onéreux dont le terrain classé a fait l'objet n'a pas date certaine depuis cinq ans au moins ».

« Il peut également, aux mêmes fins, être accordé au propriétaire une autorisation de construire sur une partie du terrain classé n'excédant pas un dixième de la superficie du dit terrain, si la dernière acquisition à titre onéreux dont ce terrain a fait l'objet à date certaine depuis cinq ans au moins ».

« Cette autorisation, qui doit être compatible avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale, ne peut être donnée que par décret pris sur le rapport du ministre chargé de l'urbanisme, du ministre de l'intérieur et du ministre de l'agriculture. La portion de terrain cédée par le propriétaire ne peut faire l'objet d'un changement d'affectation qu'après autorisation donnée dans les mêmes conditions.

L'application des dispositions du présent alinéa est subordonnée à l'accord de la ou des communes sur le territoire desquelles est situé le terrain classé, dans des conditions déterminées par les décrets prévus par l'article L. 130-6 du code de l'urbanisme.

La valeur du terrain à bâtir offert en compensation ou le surcroît de valeur pris, du fait de l'autorisation de construire, par la partie du terrain classé conservée par le propriétaire, ne doit pas dépasser la valeur du terrain cédé à la collectivité ».

Conformément à l'article R. 130-17 du Code de l'urbanisme, les possibilités de construction accordées en application du 2^{ème} alinéa de l'article L. 130-2 sont fixées par le décret prévu au 3^{ème} alinéa de celui-ci.

5.2 – Espaces boisés non classés

Le défrichage des bois non classés est soumis à autorisation préalable en application des articles L. 311-1, L. 311-2 et L. 312-1 du Code forestier (bois de plus de 4 hectares ou issu d'un ensemble de plus de 4 hectares, parcs ou jardins clos d'une superficie de plus de 10 hectares attenants à une habitation principale).

L'arrêté préfectoral du 28 février 2003 a ramené la surface minimale pour le défrichage de 4 à 1 hectare.

5.3 – Éléments du paysage

Boisements à conserver ou à valoriser

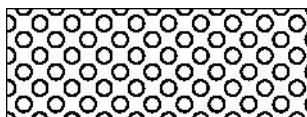
Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le plan local d'urbanisme en application de l'article L. 123-1 (7°) doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

Les espaces ou les éléments repérés aux documents graphiques, au titre de l'article L. 123-1 (7°), par une trame paysagère, sont des espaces boisés dans lesquels il est souhaitable de conserver voire développer ces éléments. Dans ces espaces sont admis les travaux ne compromettant pas leur caractère, ceux nécessaires à l'accueil du public, à l'entretien de ces espaces, à leur réorganisation éventuelle et à leur mise en valeur mais en aucun cas les nouvelles aires de stationnement. La

conception des éventuels aménagements pourra avantageusement les utiliser et les intégrer comme trames structurantes.

Ces espaces permettent, si cela s'avère nécessaire pour l'aménagement de la zone et ne remet pas en cause le caractère de l'espace boisé, la création de bassins tampons à sec ou en eau, les traversées ponctuelles par des voies ou des aménagements routiers, les emprises pour piétons et vélos ainsi que les équipements techniques liés aux différents réseaux.

Boisement à conserver



La suppression partielle de ces espaces doit être compensée par des plantations de qualité équivalente (essence et développement à terme) dans le respect de la composition végétale d'ensemble existante ou en projet.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les terrains cultivés à conserver

les terrains cultivés inclus dans la zone urbaine et figurant au plan de zonage sous la légende de « terrains cultivés à protéger » sont inconstructibles quels que soient les équipements qui les desservent, en application de l'article L 123.1.9° du Code de l'Urbanisme. D'autre part leur vocation de culture doit être maintenue.



5.6 – Abords des cours d'eau et zones humides

5.6.1 Sur tout le territoire communal toute construction, toute clôture imperméable, ainsi que tout obstacle susceptible de s'opposer au libre écoulement des eaux, sont interdits à l'intérieur d'une bande de terrain de 15 m de largeur de part et d'autre des berges des cours d'eau, à l'exception de l'extension d'un bâtiment existant situé à une distance inférieure pour laquelle le recul peut être réduit à 5 m.

5.6.2 Par ailleurs, dans les secteurs identifiés comme zone humide l'occupation du sol y est soumise aux règles des zones dans lesquels ils sont situés et aux prescriptions particulières ci-après :
Les aménagements et occupations du sol susceptibles de modifier le caractère humide des secteurs concernés ne sont possibles que sous réserve de ne pas bouleverser l'équilibre général de l'écosystème. Des mesures compensatoires seront justifiées avant tout aménagement.

Toute forme de déblais et remblais, de drainage sont interdits à l'exception :

- des travaux relatifs à la sécurité des personnes,
- des actions d'entretien et de valorisation de la zone humide.

Article 6 - Marges de recul le long des voies

Les plans comportent des lignes tiretées imposant un recul le long de certaines voies routières.

6.1 – Marges de recul applicables le long des autoroutes, routes express, routes à grande circulation et leurs déviations en dehors des parties actuellement urbanisées (marges de recul résultant de l'application de l'article L. 111-1-4 du Code de l'urbanisme) :



Dans les marges de recul portées aux plans sont interdites les constructions et installations de toute nature soumises ou non à autorisation, précaires ou permanentes sauf :

- les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières (stations de péages, stations-service, équipements implantés dans les aires de repos...);
- les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières (les installations des services de secours et d'exploitation);
- les bâtiments d'exploitation agricole (constructions à caractère fonctionnel nécessaires aux exploitations : les serres, les silos, les hangars, les bâtiments d'élevage...);
- les réseaux d'intérêt public et leurs supports;
- l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes (dans leur prolongement sans aucune avancée vers la voie sauf pour l'extension des bâtiments agricoles et l'amélioration de l'habitat).

Pour les bâtiments agricoles, le PLU peut prévoir néanmoins des marges de recul qui seront portées aux plans le cas échéant.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UA

Article UA 1

Occupations ou utilisations du sol interdites

- 1 – Les constructions, ouvrages ou travaux à usage d'exploitation agricole ou forestière.
- 2 – Les installations classées entraînant un périmètre de protection.
- 3 – Les carrières.
- 4 – Le stationnement de plus de trois mois des caravanes hors terrains aménagés.
- 5 – Le camping hors terrains aménagé.
- 6 – Les terrains aménagés pour le camping et les caravanes.
- 7 – Les affouillements, exhaussements du sol et dépôts de matériaux non liés aux travaux de construction admis dans la zone.
- 8 - Les lotissements au sens des articles R 315.1 à 54 du code de l'urbanisme.
- 9 - Les dépôts à ciel ouvert de matériel et matériaux et les entreprises de casse de voitures.
- 10- Dans le secteur UAa :
Les abris de jardin, serres, appentis, remises.

Article UA 2

Occupations ou utilisations du sol admises sous conditions

- 1 - Les constructions à usage d'habitation (et leurs annexes en UAb.)
- 2 - Les ensembles de constructions groupées à usage principal d'habitation ;
- 3 - Les constructions à usage commercial d'une SHON inférieure à 500 m² ;
- 4 - Les constructions à usage de bureaux ;
- 5 - Les constructions à usage de restauration ou hôtelier d'une SHON inférieure à 500 m² ;
- 6 - Les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure ou de superstructure ;
- 7 - Les constructions à usage d'artisanat (ladite activité devra être inscrite au répertoire des métiers), leur extension et aménagement à condition :
 - que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent ;
 - et que la surface de plancher hors œuvre nette n'excède pas : 150 m² au total ;
- 8 - Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, voiries et stationnement, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère, nonobstant les articles 3 à 14 du présent règlement.
- 9 - La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits après sinistre nonobstant les dispositions des articles 3 à 13 de la présente zone.
- 10 - Les installations et travaux divers définis à l'article R 442.2 du code de l'urbanisme, s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

Article UA 3

Desserte des terrains par les voies — Accès aux voies ouvertes au public

1 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

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

Ils devront en outre :

- avoir 3,50 m de largeur minimum
- avoir moins de 30 m de longueur
- desservir au plus 5 logements ou des établissements occupant au plus 10 personnes.

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte celles-ci devront être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules de services puissent tourner.

Des conditions particulières peuvent être imposées en matière de tracé, de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

2 – Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Aucun accès ne pourra être autorisé à partir :

- des voies publiques ayant le statut de route express (nationale, départementale ou communale) en dehors des points prévus et aménagés à cet effet ;

- des voies affectées exclusivement aux piétons et aux cycles (celles-ci peuvent néanmoins être traversées par des accès automobiles, notamment lorsqu'elles bordent une voie ouverte à la circulation automobile).

Article UA 4

Desserte des terrains par les réseaux

- 1 – **Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'alimentation en eau potable**
Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur et aux dispositions de l'annexe "Alimentation en eau potable" et avoir des caractéristiques suffisantes au regard de l'importance et de la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions à desservir.
- 2 – **Conditions de desserte des terrains par les réseaux divers (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public...)**
Les lignes ou conduites de distribution ainsi que les branchements doivent être installés en souterrain ou intégrés au bâti.
- 3 – **Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement**
 - 3.1 **Assainissement des eaux pluviales**
Les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent être dirigées :
 - vers le réseau correspondant s'il existe par des dispositifs appropriés,
 - et/ou vers des dispositifs de récupération d'eau.
 - 3.2 **Assainissement des eaux usées**
Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement. Lorsqu'un réseau séparatif existe, les eaux usées ne devront pas être rejetées dans le réseau d'eau pluviale.
Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (ex : pompe de refoulement) est imposé.
L'évacuation des eaux résiduelles industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement approprié.
- 4- **Collecte des déchets ménagers et assimilés**
Tout projet de construction ou installation nouvelle doit prévoir des dispositions pour le stockage des déchets ménagers et assimilés (voir annexe "collecte et traitement des déchets).

Article UA 5

Superficie minimale des terrains constructibles

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article UA 6

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1 - Les constructions, parties de construction ou extensions (hors saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons), et installations de premier rang doivent être implantées dans le respect des principes suivants :

- Pour les constructions annexes : avec un retrait minimal de 5 m par rapport à l'alignement (ou la limite de l'emprise de la voie privée),

- Pour les autres constructions : à l'alignement (ou en limite de l'emprise de la voie privée), excepté dans les cas suivants :

- si une continuité bâtie (notamment définie à l'article UA 11) sur rue est déjà réalisée sur la propriété
- ou si la propriété est desservie par un accès particulier conforme aux prescriptions de l'article UA 3 précédent.

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées ou imposées dans les cas décrits ci-après :

- les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif
- l'implantation ou l'extension en retrait maximum d'une construction existante sur le même terrain ne respectant pas les règles du présent article ;
- lorsqu'il existe des constructions contiguës implantées selon un alignement particulier sous réserve du respect de cet alignement afin de ne pas rompre l'harmonie d'ensemble
- la réalisation de décrochés de façade et de retraits ponctuels pour créer un rythme sur la façade d'un même bâtiment ou le retrait du rez-de-chaussée pour créer un effet de seuil ou d'arcades ; le développé total des décrochés et retraits doit être au plus égal à la moitié du développé de la façade ;

2 - A l'intersection de 2 voies, les constructions et les clôtures devront, afin de ménager une bonne visibilité, respecter un pan coupé perpendiculairement à la bissectrice de l'angle formé par les alignements des deux voies. Les côtés de cet angle ne seront pas inférieurs à 5 m.

3 - Aucune construction ne pourra être implantée au-delà d'une bande de 20 m, mesurée à partir de l'alignement actuel ou futur des voies.

- Au delà d'une bande de 20 mètres l'implantation sur les limites séparatives est toujours possible :
- si la construction s'adosse à un bâtiment en bon état déjà construit sur la propriété voisine et sur la limite séparative commune.
- ou si la construction n'est affectée ni à l'habitation, ni à une activité industrielle, commerciale ou professionnelle et que sa hauteur totale n'excède pas 3 mètres.
-

4 - Il n'est pas fixé de règle pour :

- Les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure,
- les aménagements et extensions de constructions à usage d'habitation s'il s'agit de travaux visant à la mise aux normes de confort.
- en cas de changement d'affectation d'un bâti traditionnel à cour commune, dans la zone UAAb.

- 5 - Les oriels, saillies, balcons, corniches et les retraits partiels de façade sont autorisés à l'exception des façades sur la rue de Melun, sous réserve qu'ils n'offrent pas de vue directe sur les parcelles voisines.

Article UA 7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance est comptée horizontalement et perpendiculairement de tout point du bâtiment, exception faite des saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons, au point le plus proche de la limite latérale.

- 1 - Les constructions seront implantées d'une limite séparative latérale à l'autre.

Cependant, pour les propriétés présentant une longueur de façade sur rue d'au moins 12 mètres, les constructions pourront être implantées en retrait d'une des deux limites séparatives latérales. Ce retrait devra être conforme à la marge de reculement définie ci-dessous.

Dans ce cas, la continuité bâtie sera assurée par un mur de clôture en maçonnerie pleine d'une hauteur de 1,80 mètres édifié sur l'alignement et reliant la façade de la construction à l'autre limite séparative.

- 2 - La marge de reculement par rapport aux limites séparatives latérales sera d'au moins :

Pour tous les secteurs :

8 mètres si la façade comporte des baies principales assurant l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail ;

Pour le secteur UAa :

4,00 mètres pour les murs aveugles ;

Pour le secteur UAb :

2,50 mètres pour les murs aveugles ;

Sont assimilées à des murs aveugles, les façades percées de baies dont la hauteur d'allège se situe au moins à 1,80 m au-dessus du plancher fini ainsi que les murs percés de pavés de verre.

- 3 - Il n'est pas fixé de règle en cas de changement d'affectation du bâti traditionnel à cour commune, dans la zone UAb.

Article UA 8

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

- 1 - Pour le secteur UAa :

Les bâtiments situés sur une même propriété doivent être implantés de telle sorte qu'ils soient :

- Soit mitoyens ou accolés
- Soit séparés par une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du plus haut des bâtiments de la parcelle.

- 2 - Pour le secteur UAb :

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

- 8 mètres si la façade la plus basse comporte des baies principales assurant l'éclairage de pièces d'habitation ou de travail ;

- 2,5 mètres si cette dernière est aveugle ou ne comporte que des baies secondaires.
- Il n'est pas fixé de règle en cas de changement d'affectation d'un bâti traditionnel à cour commune, dans la zone UAb.

Article UA 9

Emprise au sol des constructions

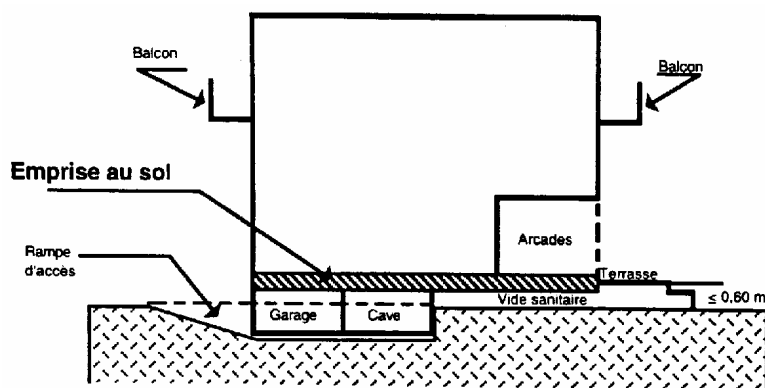
Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre.
- à l'aménagement et extension d'habitations existantes à condition qu'il s'agisse de travaux visant à la mise aux normes de confort.
- en cas de changement d'affectation d'un bâti traditionnel à cour commune, dans la zone UAb.

1 - Définitions

Le coefficient d'emprise au sol exprime un rapport entre la superficie du terrain et l'emprise de la construction. L'emprise de la construction correspond à la projection au sol de toutes parties du bâtiment d'une hauteur supérieure à 0,60 m par rapport au terrain naturel, exception faite des saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons.

Pour le calcul de l'emprise au sol, toute la surface du terrain est prise en compte, même s'il est grevé par un emplacement réservé, un plan d'alignement ou un espace boisé classé. Cependant les surfaces affectées à l'emprise d'une voie privée existante ouverte à la circulation générale ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface du terrain.



2 - Règles d'emprise

Le coefficient d'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les bâtiments annexes, ne pourra excéder 60 % de la surface de la bande de constructibilité principale ;

Article UA 10

Hauteur maximale des constructions

Ne sont pas soumis aux limitations de hauteur résultant du présent article les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent ;

1 - Dans le secteur UAa :

Pour les façades à l'alignement de la rue de Melun ou pour les façades dont le recul par rapport à cette même rue n'excède pas 12 mètres :

- La hauteur de façade, mesurée depuis le sol naturel jusqu'à l'égout du toit ou niveau supérieur de l'acrotère n'excèdera pas 9 mètres ou 12.50 mètres au faîtage.
- Le nombre de niveaux habitables, y compris les combles aménagés ou aménageables est limité à 4 niveaux soit $R + 2 + C$

Dans les autres cas :

- La hauteur de façade, mesurée depuis le sol naturel jusqu'à l'égout du toit ou niveau supérieur de l'acrotère n'excèdera pas 7 mètres ou 9.50 mètres au faîtage.
- Le nombre de niveaux habitables, y compris les combles aménagés ou aménageables est limité à 3 niveaux soit $R + 1 + C$

2 - Dans le secteur UAb :

- La hauteur de façade, mesurée depuis le sol naturel jusqu'à l'égout du toit ou niveau supérieur de l'acrotère n'excèdera pas 7 mètres ou 9.50 mètres au faîtage
- Le nombre de niveaux habitables, y compris les combles aménagés ou aménageables est limité à 3 niveaux soit $R + 1 + C$

3 - Pour une reconstruction après sinistre, la hauteur de façade, mesurée depuis le sol naturel jusqu'à l'égout du toit ou niveau supérieur de l'acrotère n'excèdera pas la hauteur de façade antérieure.

4 - Le niveau bas des rez-de-chaussée des constructions ne pourra être surélevé de plus de 0,60 mètres au-dessus du sol naturel.

Article UA 11

Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

En référence à l'article R. 111-21 du Code de l'urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Tout projet de construction doit participer à la préservation et à la mise en valeur des caractéristiques dominantes du tissu urbain dans lequel il s'insère. Les dispositions ci-après ne doivent pas faire obstacle à l'expression de l'architecture contemporaine ou bioclimatique.

Dans la zone UA, l'objectif principal d'insertion du projet est de ménager la perception visuelle d'une continuité bâtie : soit par une continuité stricte du bâti d'une limite latérale à une autre, soit par la clôture qui assure la continuité visuelle.

Des dispositions différentes de celles édictées aux paragraphes ci-après peuvent être autorisées ou imposées pour les équipements collectifs d'intérêt général, pour prendre en compte, notamment au regard de l'environnement dans lequel ils s'insèrent, les contraintes fonctionnelles et techniques propres à cet équipement, son rôle structurant de l'espace urbain, ainsi que l'affirmation de son identité par une architecture significative.

1 - Toitures :

- Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
- Les constructions doivent comporter obligatoirement une toiture composée d'un ou plusieurs éléments à deux versants dont la pente sera comprise entre 35° et 45° et ne comportant aucun débord sur les pignons.

Les toits à la Mansart sont prohibés. Toutefois les constructions d'une hauteur totale n'excédant pas 3 m à l'égout de toit ou à l'acrotère et 4,50 m au faîtage et non édifiées sur rue pourront être couvertes soit par une toiture terrasse, soit par une toiture à un seul versant de faible pente.

- La ligne principale de faîtage sera parallèle ou perpendiculaire à l'alignement de la voie de desserte.
- Les fenêtres de toit sont interdites sur la façade principale de la construction.
- L'éclairage éventuel des combles sur les autres façades sera assuré soit par des ouvertures en lucarnes, dont la somme des largeurs ne devra pas excéder la moitié de la longueur de la toiture, soit par des fenêtres de toit contenues dans le plan des versants.
- Les toitures à pentes seront recouvertes par des tuiles ayant l'aspect des tuiles plates petit moule de ton vieilli ou pour les annexes, par des matériaux en harmonie d'aspect et de couleur avec ceux de la construction principale.
- Les parties de construction édifiées en superstructure telles que cheminées, machinerie d'ascenseur, de ventilation, sortie de secours, etc... doivent s'intégrer dans la composition architecturale du bâtiment ;
- Ces dispositions pourront ne pas être imposées en cas d'adjonction à une construction existante, et s'il s'agit de projets dont l'intégration dans l'environnement naturel ou architectural existant aura été particulièrement étudié.

2 - Parements extérieurs :

- Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments aveugles ou non, visibles ou non d'une voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing de ciment, etc.) est interdit.
- Les imitations de matériaux tels que faux bois, fausses briques, ou fausses pierres sont interdites.
- Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.
- Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des lieux. Les teintes vives ou le blanc pur ou insuffisamment cassé sont interdits.

3 - Clôtures :

- Conformément aux dispositions des articles UA 6 et 7 ci-dessus, les clôtures sur les voies de desserte doivent être constituées par des murs de maçonnerie pleine, d'aspect et de couleurs s'intégrant dans le paysage urbain.
- La hauteur n'excèdera pas 1,80 m.
- Les piliers intermédiaires devront être de proportion discrètes.

Entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'intégrer convenablement avec le mur de façade et les constructions avoisinantes. Elles devront constituer des ensembles homogènes composés de préférence de haies doublées ou non de grillage, de maçonneries pleines ou ajourées, de claustra, grillages, barreaudages, lisses horizontales, murets surmontés ou non de grillage.

4 - Dispositions diverses :

Les citernes à gaz liquéfié, à combustible liquide ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique, et qu'elles répondent aux normes de sécurité en vigueur.

Article UA 12

Aires de stationnement

1 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules automobiles

1.1 Normes à respecter stationnement

AUTOMOBILES

Logements

Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État :

1 emplacement par logement créé.

Logements collectif :

1 emplacement par tranche de 60m² de SHON de la construction avec au minimum 2 places par logement.

- Les logements ne comportant qu'une pièce principale (studios) seront comptés à part pour une surface forfaitaire de 50 m² hors œuvre nette et il sera exigé 1 place pour chacun d'eux.

- Une partie de ces emplacements, au moins égale à 50 % de leur nombre total, devra être réalisée dans le volume construit.

- Dans les ensembles nouveaux comportant plus de 10 logements, il sera créé, en sus, un nombre d'emplacements supplémentaires égal à 10 % du nombre de logements ou studios. Ces emplacements seront banalisés sans pouvoir être affectés à l'usage privatif des logements.

Logements individuel :

Il sera aménagé 2 places de stationnement par logement dont une, au moins, devra être couverte.

Hébergement hôtelier : 1 emplacement par chambre.

Restaurant : 1 emplacement pour 10 m² de salle

Salle de spectacle : 1 emplacement pour 3 places de spectacle

Commerces : 2.5 emplacement pour 100m² de SHON

Artisanat : 1 emplacement pour 2 emplois

Bureaux, services : surface de parking au moins égale à 60% de SHON

Enseignement : 1 emplacement par classe.

Constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée qui devra être précisée par le demandeur.

2 ROUES

Logements collectifs: un local vélo fermé couvert de taille minimale 8m² avec 1m² par logement sera aménagé à proximité de l'accès de l'immeuble, en rez-de-chaussée avec accès direct sur l'extérieur ou, si cela n'est pas possible, à proximité immédiate des entrées (en évitant le franchissement de marche d'escalier ou encore de plusieurs portes).

Pour les constructions neuves à usage d'activités et les équipements collectifs: un local vélo fermé de taille minimale 8m² en rez-de-chaussée de plain pied, avec accès direct sur l'extérieur ou un abri-vélo couvert avec système d'attache par cadre et roue, à proximité de l'accès sera dimensionné selon les règles suivantes.

Hébergement hôtelier :	20 m ² ou 20 emplacement
Restaurant :	1 emplacement pour 10 m ² de salle
Salle de spectacle :	1 emplacement pour 20 places assises
Commerces :	1 emplacement pour 50m ² de SHON
Artisanat :	1 emplacement pour 3 emplois
Bureaux, services :	1 m ² pour 50m ² de SHON
Enseignement :	5 emplacements par classe
Equipement sportifs, culturels, sociaux:	1 emplacement pour 10 m ² de SHON

1.2 Modalités d'application

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré par la création effective des emplacements soit sur le terrain de la construction soit sur un terrain dans son environnement immédiat (art. L421-3 du code de l'urbanisme).

Excepté dans les secteurs où des dispositions différentes sont prévues, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques.

Modalités de calcul

- Dans le cas de l'extension, de la réhabilitation ou restructuration d'une construction d'habitation n'augmentant pas le nombre de logements :
 - aucun emplacement n'est exigé si la SHON créée est inférieure ou égale à 70 m²;
 - 1 emplacement est exigé si la SHON créée est comprise entre 70 et 150 m²;
 - au-dessus de 150 m² de SHON créée : 1 emplacement par tranche même incomplète de 150 m² de SHON créée.
- Les SHON créées par extension se cumulent à partir de la date d'approbation du PLU
- Pour les changements de destination, le nombre d'emplacements exigible doit satisfaire aux dispositions de l'article 12 sans référence à des droits acquis.
- Pour les équipements d'enseignement les règles ne s'appliquent pas aux restructurations et réhabilitations de bâtiments existants ne créant pas de SHON ou n'augmentant pas le nombre de salles de classe.

Dimensionnement du stationnement

Tout emplacement de stationnement créé doit s'inscrire dans un rectangle libre minimal de 5 m par 2,50 m. Si l'angle développé entre l'axe de circulation et celui de la place de stationnement est inférieur ou égal à 45°, la longueur du rectangle peut être réduite à 4,5 m. Il doit être accessible directement, excepté lorsque une place "commandée" appartient au même logement que celle qui la "commande".

Dans le cas d'un emplacement commun automobile plus deux-roues, une des dimensions du rectangle libre doit être augmentée d'au minimum 0,50 m.

Les voies de circulation internes des stationnements (aériens ou souterrains) doivent être dimensionnées de façon à permettre la manœuvre des véhicules.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le document d'urbanisme, sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, il peut être tenu quitte de ses obligations, dans les conditions prévues à l'article L.421.3. du Code de l'Urbanisme :

- soit en obtenant une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation ;

- soit en acquérant le nombre d'emplacements manquants dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon de 300 mètres à compter du projet, sous réserve du respect des dispositions des articles 12 et 13 s'appliquant pour le terrain sur lequel se situe le projet de parc privé de stationnement.

A défaut, le pétitionnaire peut être tenu de verser une participation dans les conditions prévues à l'article L.421.3 du Code de l'Urbanisme, sous réserve qu'il puisse justifier de l'impossibilité de mise en œuvre des solutions précisées ci-avant.

Article UA 13

Espaces libres - Aires de jeux et de loisirs – Plantations

- 1 - Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par les plantations équivalentes d'espèces indigènes.
- 2 - Les espaces libres non bâtis, et non occupés par les aires de stationnement doivent être plantés sur un minimum de 40 % de leur superficie et à raison d'un arbre de haute tige au moins par 100 m² de cette surface.
- 3 - Les aires de stationnement comportant plus de quatre emplacements devront être plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 50 m² de la superficie qui y est affectée.
- 4 - Dans les opérations de constructions groupées faisant l'objet d'une composition d'ensemble approuvée, une superficie au moins égale à 10 % de celle de l'opération sera traitée en espace vert commun et plantée de façon appropriée.

Article UA 14

Possibilités maximales d'occupation du sol

- 1 - Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) est fixé à 0,60.
- 2 - Il n'est pas fixé de C.O.S. en cas de construction ou aménagement de bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers, ni pour les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure.

ZONE UB

Dans une partie de cette zone référée au plan de zonage , les constructions nouvelles à usage d'habitation exposées aux bruits de l'aérodrome Lognes-Emerainville, aux bruits des voies routières A4 et A104, ou aux bruits de la ligne de R.E.R., classés comme axes nuisants, sont soumises à des normes d'isolation acoustique, conformément aux dispositions de l'arrêté interministériel du 6 octobre 1978 modifié par l'arrêté interministériel du 23 février 1983 relatifs à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.

Article UB 1

Occupations ou utilisations du sol interdites

- 1 – Les constructions, ouvrages ou travaux à usage d'exploitation agricole ou forestière.
- 2 – Les installations classées entraînant un périmètre de protection.
- 3 – Les carrières.
- 4 – Le stationnement de plus de trois mois des caravanes hors terrains aménagés.
- 6 – Le camping hors terrains aménagé.
- 7 – Les affouillements, exhaussements du sol et dépôts de matériaux non liés aux travaux de construction admis dans la zone.
- 8 - Les lotissements au sens des articles R 315.1 à 54 du code de l'urbanisme.
- 9 - La création d'établissements industriels soumis à autorisation au titre de la loi n° 76.663 du 19 juillet 1976 modifié dont les nuisances ou dangers ne pourraient être prévenus d'une manière satisfaisante en égard à l'environnement actuel.
- 10 - Les terrains cultivés inclus dans la zone et figurant au plan de zonage sous la légende de « terrains cultivés à protéger » en zone urbaine, en application de l'article L 123.1,9° du Code de l'Urbanisme sont inconstructibles et leur vocation doit être maintenue
- 11 - Toute ligne aérienne de quelque nature que ce soit
- 12 - les constructions à usage d'habitats collectifs.

Article UB 2

Occupations ou utilisations du sol admises sous conditions

Rappel :

Les constructions nouvelles devront respecter l'arrêté préfectoral 99 DAI CV 019 du 15 février 1999 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

- 1 - Les constructions à usage d'habitations individuelles
- 2 - Locaux intégrés aux logements pour la pratique de professions libérales (indépendant).
- 3 - Les constructions à usage de commerces ainsi que toute activité nécessaire à la vie des habitants de ce quartier de Collégien.
- 4- Travaux visant à la mise aux normes en vigueur des constructions.
- 5 - Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, voiries et stationnement, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère, nonobstant les articles 3 à 14 du présent règlement.
- 6 – La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits après sinistre nonobstant les dispositions des articles 3 à 13 de la présente zone.
- 7 - Les installations et travaux divers définis à l'article R 442.2 du Code de l'Urbanisme, s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.
- 8 - Les constructions à usage de bureaux à condition que la surface de plancher hors œuvre nette, consacrée à cet usage, n'excède pas 40 m² ;
- 9 - Les installations de chantiers
- 10 - Certaines installations provisoires concernant les équipements publics de superstructures (classes mobiles...)
- 11 - Les constructions à usage d'artisanat (ladite activité devra être inscrite au répertoire des métiers), leur extension et aménagement à condition :
 - que des dispositions particulières soient prises pour ramener les risques et les nuisances à un niveau compatible avec le voisinage et pour améliorer autant que besoin l'aspect général des constructions ou installations ;
 - et que la surface de plancher hors œuvre nette n'excède pas : 200 m² au total.

Article UB 3

Desserte des terrains par les voies — Accès aux voies ouvertes au public

1 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

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

Ils devront en outre :

- avoir 3,50 m de largeur minimum
- avoir moins de 100 m de longueur
- desservir au plus 20 logements ou des établissements occupant au plus 10 personnes.

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte celles-ci devront être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules de services puissent tourner.

Des conditions particulières peuvent être imposées en matière de tracé, de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

2 – Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Aucun accès ne pourra être autorisé à partir :

- des voies publiques ayant le statut de route express (nationale, départementale ou communale) en dehors des points prévus et aménagés à cet effet ;
- des voies affectées exclusivement aux piétons et aux cycles (celles-ci peuvent néanmoins être traversées par des accès automobiles, notamment lorsqu'elles bordent une voie ouverte à la circulation automobile).

Article UB 4

Desserte des terrains par les réseaux

1 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur et aux dispositions de l'annexe "Alimentation en eau potable" et avoir des caractéristiques suffisantes au regard de l'importance et de la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions à desservir.

2 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux divers (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public...)

Les lignes ou conduites de distribution ainsi que les branchements doivent être installés en souterrain ou intégrés au bâti.

3 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement

3.1 Assainissement des eaux pluviales

Les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent être dirigées :

- vers le réseau correspondant s'il existe par des dispositifs appropriés,
- et/ou vers des dispositifs de récupération d'eau.

3.2 Assainissement des eaux usées

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement. Lorsqu'un réseau séparatif existe, les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eau pluviale.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (ex : pompe de refoulement) est imposé.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement approprié.

5- Collecte des déchets ménagers et assimilés

Tout projet de construction ou installation nouvelle doit prévoir des dispositions pour le stockage des déchets ménagers et assimilés (voir annexe "collecte et traitement des déchets").

Article UB 5

Superficie minimale des terrains constructibles

Pour être constructible, un terrain doit avoir une superficie minimum:

1 - Pour le secteur UBa :

Une surface au moins égale à 400 mètres carrées, pour préserver l'intérêt paysager de la zone.

2 - Pour le secteur UBb :

Pour être constructible, un terrain doit avoir une surface au moins égale à 200 mètres carrées, pour préserver l'intérêt paysager de la zone.

3 - Pour le secteur UBc :

Il n'est pas fixé de règle.

Article UB 6

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1 - Il n'est pas fixé de règle pour :

- Les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure,
- les aménagements et extensions de constructions à usage d'habitation s'il s'agit de travaux visant à la mise aux normes de confort.

2 - Les saillies et encorbellements sur le domaine public ou privé des voies sont autorisés en cas de balcons, « bow-windows » à condition d'être inférieurs à 1mètre et de dégager un passage de 3 mètres de hauteur comptés à partir du niveau du trottoir.

3 - A l'intersection de 2 voies, les constructions et les clôtures devront, afin de ménager une bonne visibilité, respecter un pan coupé perpendiculairement à la bissectrice de l'angle formé par les alignements des deux voies. Les côtés de cet angle ne seront pas inférieurs à 5 m.

3 - Les constructions, parties de construction ou extensions (hors saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons), et installations de premier rang doivent être implantées dans le respect des principes suivants :

- Pour le secteur UBa :

En retrait d'au moins 4 mètres par rapport à la limite de l'emprise de la voie privée.

excepté dans le cas suivant :

- si la construction nouvelle s'implante dans l'alignement d'une construction déjà existante sur la limite de propriété, en bon état, et qui ne respecte pas ce retrait d'au moins 4 mètres.

Aucune construction ne pourra être implantée au-delà d'une bande de 40 mètres, mesurée à partir de l'alignement actuel ou futur des voies.

- Pour le secteur UBb :

Soit à l'alignement soit en retrait

- Le retrait entre points de bâtiments en regard situés de part et d'autre d'une voie publique ou privée sera au moins égale à la hauteur de la façade la plus élevée avec un minimum de 4 mètres.

- Le long des autoroutes A4 et A104, les constructions à usage d'habitation devront être implantées en dehors des zones non eadificandi définies sur le plan des servitudes.

- Pour le secteur UBc :

A l'alignement

Article UB 7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance est comptée horizontalement et perpendiculairement de tout point du bâtiment, exception faite des saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons, au point le plus proche de la limite latérale.

1 - Les constructions seront implantées

- soit sur une ou deux limites séparatives de propriété
- soit en retrait d'une ou plusieurs limites

2 - La marge de reculement par rapport aux limites séparatives latérales sera d'au moins :

Pour le secteur UBa :

- 8 mètres si celle-ci comporte des baies principales assurant l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail ;
- 2,50 mètres dans le cas contraire.

Pour le secteur UBb et UBc:

- la hauteur de la façade avec un minimum de 4 mètres
- la moitié de cette hauteur avec un minimum de 2.5 mètres s'il s'agit d'une façade aveugle ou ne comportant pas de baie principale

Article UB 8

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

- A la hauteur de façade la plus élevée avec un minimum de 4 mètres si l'une des façades en regard comporte des baies principales assurant l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail
- La moitié de cette hauteur avec un minimum de 2,5 mètres dans le cas contraire.

Article UB 9

Emprise au sol des constructions

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

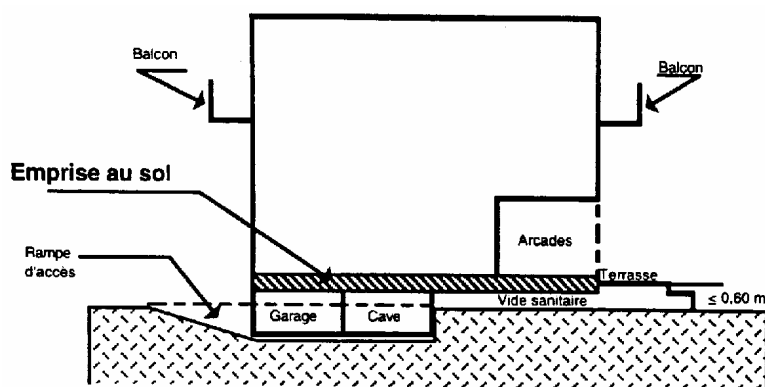
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

- à l'aménagement et extension d'habitations existantes à condition qu'il s'agisse de travaux visant à la mise aux normes de confort.

1 - Définitions

Le coefficient d'emprise au sol exprime un rapport entre la superficie du terrain et l'emprise de la construction. L'emprise de la construction correspond à la projection au sol de toutes parties du bâtiment d'une hauteur supérieure à 0,60 m par rapport au terrain naturel, exception faite des saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons.

Pour le calcul de l'emprise au sol, toute la surface du terrain est prise en compte, même s'il est grevé par un emplacement réservé, un plan d'alignement ou un espace boisé classé. Cependant les surfaces affectées à l'emprise d'une voie privée existante ouverte à la circulation générale ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface du terrain.



2 – Règles d'emprise

Pour les secteurs UBa et UBb :

Le coefficient d'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les bâtiments annexes, ne pourra excéder 40 % de la surface de la bande de constructibilité principale.

Pour le secteur UBc:

Le coefficient d'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les bâtiments annexes, ne pourra excéder 50 % de la surface de la bande de constructibilité principale.

Article UB 10

Hauteur maximale des constructions

Ne sont pas soumis aux limitations de hauteur résultant du présent article les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent ;

1 - Dans le secteur UBa et UBb :

- La hauteur de façade, mesurée depuis le sol naturel jusqu'à l'égout du toit ou niveau supérieur de l'acrotère n'excèdera pas 8 mètres
- Le nombre de niveaux habitables, y compris les combles aménagés ou aménageables est limité à 3 niveaux soit R + 1+ C

2 - Dans le secteur UBc :

- La hauteur de façade, mesurée depuis le sol naturel jusqu'au faîtage (point le plus élevé du bâtiment) n'excèdera pas 15 mètres.
- Le nombre de niveaux habitables est limité à 3 niveaux soit R + 2 (combles non aménageables)

- 3 - Pour une reconstruction après sinistre, la hauteur de façade, mesurée depuis le sol naturel jusqu'à l'égout du toit ou niveau supérieur de l'acrotère n'excèdera pas la hauteur de façade antérieure.
- 4 - Le niveau bas des rez-de-chaussée des constructions ne pourra être surélevé de plus de 0,60 mètres au-dessus du sol naturel.

Article UB 11

Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

En référence à l'article R. 111-21 du Code de l'urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Tout projet de construction doit participer à la préservation et à la mise en valeur des caractéristiques dominantes du tissu urbain dans lequel il s'insère. Les dispositions ci-après ne doivent pas faire obstacle à l'expression de l'architecture contemporaine ou bioclimatique.

Des dispositions différentes de celles édictées aux paragraphes ci-après peuvent être autorisées ou imposées pour les équipements collectifs d'intérêt général, pour prendre en compte, notamment au regard de l'environnement dans lequel ils s'insèrent, les contraintes fonctionnelles et techniques propres à cet équipement, son rôle structurant de l'espace urbain, ainsi que l'affirmation de son identité par une architecture significative.

1 - Toitures :

- Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
- Les constructions doivent comporter obligatoirement une toiture composée d'un ou plusieurs éléments à deux versants dont la pente sera comprise entre 35° et 45° et ne comportant aucun débord sur les pignons. Les toits à la Mansart sont prohibés. Toutefois les constructions d'une hauteur totale n'excédant pas 3 m à l'égout de toit ou à l'acrotère et 4,50 m au faîtage et non édifiées sur rue pourront être couvertes soit par une toiture terrasse, soit par une toiture à un seul versant de faible pente.
- La ligne principale de faîtage sera parallèle ou perpendiculaire à l'alignement de la voie de desserte.
- Les fenêtres de toit sont interdites sur la façade principale de la construction.
- L'éclairage éventuel des combles sur les autres façades sera assuré soit par des ouvertures en lucarnes, dont la somme des largeurs ne devra pas excéder la moitié de la longueur de la toiture, soit par des fenêtres de toit contenues dans le plan des versants.
- Les toitures à pentes seront recouvertes par des tuiles ayant l'aspect des tuiles plates petit moule de ton vieilli ou pour les annexes, par des matériaux en harmonie d'aspect et de couleur avec ceux de la construction principale.
- Les parties de construction édifiées en superstructure telles que cheminées, machinerie d'ascenseur, de ventilation, sortie de secours, etc... doivent s'intégrer dans la composition architecturale du bâtiment ;
- Ces dispositions pourront ne pas être imposées en cas d'adjonction à une construction existante, et s'il s'agit de projets dont l'intégration dans l'environnement naturel ou architectural existant aura été particulièrement étudié.

2 - Parements extérieurs :

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

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing de ciment, etc.) est interdit.
- Les imitations de matériaux tels que faux bois, fausses briques, ou fausses pierres sont interdites.
- Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.
- Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des lieux. Les teintes vives ou le blanc pur ou insuffisamment cassé sont interdits.

3 - Clôtures :

- Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat. Elles devront constituer des ensembles homogènes composés de préférence de haies doublées ou non de grillage, de maçonneries pleines ou ajourées, de claustra, grillages, barreaudages, lisses horizontales, murets surmontés ou non de grillage.
- La hauteur n'excèdera pas 1,80 m.
- Les piliers intermédiaires devront être de proportion discrètes.

Entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'intégrer convenablement avec le mur de façade et les constructions avoisinantes. Elles devront constituer des ensembles homogènes composés de préférence de haies doublées ou non de grillage, de maçonneries pleines ou ajourées, de claustra, grillages, barreaudages, lisses horizontales, murets surmontés ou non de grillage.

4 - Dispositions diverses :

Les citernes à gaz liquéfié, à combustible liquide ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique, et qu'elles répondent aux normes de sécurité en vigueur.

Article UB 12

Aires de stationnement

1 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules automobiles

1.1 Normes à respecter

AUTOMOBILES

Logements

- Dans le secteur UBa et UBb :

Il sera aménagé 2 places de stationnement par logement dont une, au moins, devra être couverte.

Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État : 1 emplacement par logement créé.

- Dans le secteur UBc:

Il sera aménagé 2 places de stationnement par logement dont une, au moins, devra être couverte.

Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État : 1 emplacement par logement créé.

Hébergement hôtelier : 1 emplacement par chambre.

Restaurant : 1 emplacement pour 10 m² de salle

Salle de spectacle : 1 emplacement pour 3 places de spectacle

Commerces :	2.5 emplacement pour 100m ² de SHON
Artisanat :	1 emplacement pour 2 emplois
Bureaux, services :	surface de parking au moins égale à 60% de SHON
Enseignement :	1 emplacement par classe.

Constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée qui devra être précisée par le demandeur.

2 ROUES

Logements collectifs: un local vélo fermé couvert de taille minimale 8m² avec 1m² par logement sera aménagé à proximité de l'accès de l'immeuble, en rez-de-chaussée avec accès direct sur l'extérieur ou, si cela n'est pas possible, à proximité immédiate des entrées (en évitant le franchissement de marche d'escalier ou encore de plusieurs portes).

Pour les constructions neuves à usage d'activités et les équipements collectifs: un local vélo fermé de taille minimale 8m² en rez-de-chaussée de plain pied, avec accès direct sur l'extérieur ou un abri-vélo couvert avec système d'attache par cadre et roue, à proximité de l'accès sera dimensionné selon les règles suivantes.

Hébergement hôtelier :	20 m ² ou 20 emplacement
Restaurant :	1 emplacement pour 10 m ² de salle
Salle de spectacle :	1 emplacement pour 20 places assises
Commerces :	1 emplacement pour 50m ² de SHON
Artisanat :	1 emplacement pour 3 emplois
Bureaux, services :	1 m ² pour 50m ² de SHON
Enseignement :	5 emplacements par classe
Équipement sportifs, culturels, sociaux:	1 emplacement pour 10 m ² de SHON

1.2 Modalités d'application

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré par la création effective des emplacements soit sur le terrain de la construction soit sur un terrain dans son environnement immédiat (art. L421-3 du code de l'urbanisme).
- Excepté dans les secteurs où des dispositions différentes sont prévues, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques.
- Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau des trottoirs. Leur partie, dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement de la voie, ne devra pas excéder 5 % sauf impossibilité technique. Toutefois, en raison des risques importants de remontée d'eau, tout garage en sous-sol est fortement déconseillé.

Modalités de calcul

- Dans le cas de l'extension, de la réhabilitation ou restructuration d'une construction d'habitation n'augmentant pas le nombre de logements :
 - aucun emplacement n'est exigé si la SHON créée est inférieure ou égale à 70 m²;
 - 1 emplacement est exigé si la SHON créée est comprise entre 70 et 150 m²;
 - au-dessus de 150 m² de SHON créée : 1 emplacement par tranche même incomplète de 150 m² de SHON créée.
- Les SHON créées par extension se cumulent à partir de la date d'approbation du PLU

- Pour les changements de destination, le nombre d'emplacements exigible doit satisfaire aux dispositions de l'article 12 sans référence à des droits acquis.
- Pour les équipements d'enseignement les règles ne s'appliquent pas aux restructurations et réhabilitations de bâtiments existants ne créant pas de SHON ou n'augmentant pas le nombre de salles de classe.

Dimensionnement du stationnement

Tout emplacement de stationnement créé doit s'inscrire dans un rectangle libre minimal de 5 m par 2,50 m. Si l'angle développé entre l'axe de circulation et celui de la place de stationnement est inférieur ou égal à 45°, la longueur du rectangle peut être réduite à 4,5 m. Il doit être accessible directement, excepté lorsque une place "commandée" appartient au même logement que celle qui la "commande".

Dans le cas d'un emplacement commun automobile plus deux-roues, une des dimensions du rectangle libre doit être augmentée d'au minimum 0,50 m.

Les voies de circulation internes des stationnements (aériens ou souterrains) doivent être dimensionnées de façon à permettre la manœuvre des véhicules.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le document d'urbanisme, sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, il peut être tenu quitte de ses obligations, dans les conditions prévues à l'article L.421.3. du Code de l'Urbanisme :

- soit en obtenant une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation ;
- soit en acquérant le nombre d'emplacements manquants dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon de 300 mètres à compter du projet, sous réserve du respect des dispositions des articles 12 et 13 s'appliquant pour le terrain sur lequel se situe le projet de parc privé de stationnement.

A défaut, le pétitionnaire peut être tenu de verser une participation dans les conditions prévues à l'article L.421.3 du Code de l'Urbanisme, sous réserve qu'il puisse justifier de l'impossibilité de mise en œuvre des solutions précisées ci-avant.

Article UB 13

Espaces libres - Aires de jeux et de loisirs – Plantations

- 1 - Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par les plantations équivalentes d'espèces indigènes.
- 2 - Les espaces verts seront conçus de telles sorte qu'ils constituent un prolongement naturel des espaces verts publics.
- 3 - Pour les constructions individuelles la superficie d'espaces verts devra représentée 20% de la superficie du terrain et à raison d'un arbre à haute tige au moins par 100m² de cette surface.
- 4 - Les aires de stationnement banalisées seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour deux emplacements.
- 5 - Terrains cultivés à protéger :

En application de l'article L 123.1,9° du Code de l'Urbanisme, les terrains cultivés figurant au plan de zonage sont protégés et doivent être maintenus dans leur caractère et vocation.

Article UB 14

Possibilités maximales d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de C.O.S. en cas de construction ou aménagement de bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers, ni pour les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure.

1 - Pour le secteur UBa :

Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) est fixé à 0,40.

2 - Pour le secteur UBb :

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

- 0.60 pour les terrains dont la surface totale est inférieure à 300m²
- 0.50 pour les terrains dont la surface totale est comprise entre 300m² et 500m²
- 0.40 pour les terrains dont la surface totale est supérieur à 500m²

3 - Pour le secteur UBc :

Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) n'est pas réglementé

ZONE UC

Dans une partie de cette zone référée au plan 5.6, les constructions exposées aux bruits de l'aérodrome Lognes-Emerainville, aux bruits des voies routières A4 et A104, ou aux bruits de la ligne de R.E.R., classés comme axes nuisants, sont soumises à des normes d'isolation acoustique, conformément aux dispositions de l'arrêté interministériel du 6 octobre 1978 modifié par l'arrêté interministériel du 23 février 1983 relatifs à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.

Article UC 1

Occupations ou utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations du sol qui ne figurent pas à l'article 2.

Article UC 2

Occupations ou utilisations du sol admises sous conditions

- 1- Les activités commerciales d'activités et de services ainsi que les installations et les services liés à leur fonctionnement.
- 2- L'implantation d'équipements publics sportifs.
- 3- Les annexes directement liées aux constructions autorisées (garage, chaufferie, abris de jardins, postes EDF...)
- 4- L'édification des clôtures est soumise à déclaration de travaux
- 5- Les logements pour le personnel dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement ou à la surveillance de l'établissement.
- 6- Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans le secteur ou pour la réalisation d'espaces libres ou de réalisation d'ouvrages publics.
- 7- Les installations de chantier nécessaires à la réalisation de la zone.
- 8- Les lignes haute tension
- 8- Les constructions et installations liées au fonctionnement à l'entretien et au gardiennage des équipements publics.
- 9- Seule la construction d'équipement public et d'intérêt général est autorisée dans les espaces verts reportés sur le document graphique R.1.3. "Plan général" à condition que le caractère paysage de ces espaces ne soit pas remis en cause.

Article UC 3

Desserte des terrains par les voies — Accès aux voies ouvertes au public

- 1- 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.
- 2- Toutes les voies devront comporter un dispositif d'éclairage public.
- 3- Les voies principales à créer, non figurées aux documents graphiques, auront une largeur d'emprise minimum de 8 mètres avec une chaussée de largeur minimum de 5 mètres.
- 4- L'avenue Charles de Gaulle sera redimensionnée et aménagée afin de donner à cette rue un caractère résidentiel. La chaussée sera réduite à 5,50 m et des aménagements de liaisons douces seront réalisés le long de cette voie.
- 5- Les voies en impasse devront être aménagées à leur extrémité pour permettre au véhicules de secours et des services publics d'effectuer leurs manoeuvres.

Article UC 4

Desserte des terrains par les réseaux

- 1 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'alimentation en eau potable
Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur et aux dispositions de l'annexe "Alimentation en eau potable" et avoir des caractéristiques suffisantes au regard de l'importance et de la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions à desservir.
- 2 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux divers (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public...)
Les lignes ou conduites de distribution ainsi que les branchements doivent être installés en souterrain ou intégrés au bâti.
- 3 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement
 - 3.1 Assainissement des eaux pluviales
Les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent être dirigées :
 - vers le réseau correspondant s'il existe par des dispositifs appropriés,
 - et/ou vers des dispositifs de récupération d'eau.En l'absence de réseau, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain (ex : bassins tampons...) doivent être réalisés pour permettre le libre écoulement des eaux ou pour en limiter les débits.
 - 3.2 Assainissement des eaux usées
Toutes les eaux et matières usées doit être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement. Lorsqu'un réseau séparatif existe, les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eau pluviale.
Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (ex : pompe de refoulement) est imposé.
L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement approprié.

5- Collecte des déchets ménagers et assimilés

Tout projet de construction ou installation nouvelle doit prévoir des dispositions pour le stockage des déchets ménagers et assimilés (voir annexe "collecte et traitement des déchets").

Article UC 5

Superficie minimale des terrains constructibles

Il n'est pas fixé de règles.

Article UC 6

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction nouvelle doit respecter les règles suivantes :

- 1- Les constructions devront respecter les zones non aédificandi définies au document graphique du PAZ de la ZAC du chemin de Croissy, en annexe.
- 2- Sur la limite nord de l'îlot, à partir de l'emprise RATP, tout bâtiment devra être implanté au maximum à 100m du bord de la voie longeant cette emprise, à l'exception de bâtiment de faible importance (station service, station de lavage).
- 3- En bordure des autres voies publiques et privées et des cheminements piétons, les constructions pourront être implantées à l'alignement ou en retrait.
- 4- Les bâtiments situés de part et d'autre d'une voie ou d'un cheminement piétons seront implantés de manière que les baies éclairant les pièces principales d'habitations et de travail ne soient masquées par aucune partie de l'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au dessus du plan horizontal.
- 5- Si l'une des façade comporte des baies principales assurant l'éclairage de pièces d'habitation ou de travail et que l'une au moins de ces baies est masquée par une partie de la façade en vis-à-vis, la distance comptée horizontalement en tout point du bâtiment ne sera pas inférieure à 8 mètres. Cette distance est ramené à 2.5mètres si les deux façade en vis-à-vis sont aveugles.
- 6- Tout bâtiment ne devra pas être implanté à moins de 50m de toute habitation le long de l'avenue Charles de Gaulle.
- 7- A l'intersection de deux voies, afin d'assurer une bonne visibilité, les constructions et les clôtures lorsqu'elles seront implantées à l'alignement, devront respecter un pan coupé perpendiculaire à la bissectrice de l'angle formé par les alignements des deux voies et dont les côtés ne seront pas inférieurs à 3 mètres.

Article UC 7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 1- Les constructions peuvent être implantées soit en limites séparatives, soit en retrait, en respectant la marge de reculement définie ci-dessous.
- 2- En cas de marge d'isolement des constructions par rapport aux limites séparatives, celle-ci sera au moins égale à :

- la hauteur de façade avec un minimum de 8 mètres, si celle-ci comporte des baies principales assurant l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail.
 - la moitié de cette hauteur avec un minimum de 2,50 m dans le cas contraire.
- 3- En cas de constructions groupées faisant l'objet d'une composition d'ensemble, les marges imposées ci-dessus pourront être mesurées entre façade des futures constructions et non par rapport aux limites séparatives internes à l'opération.

Article UC 8

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance comptée horizontalement entre tout point des bâtiments en regard (obstacles de peu d'emprise tels que souches de cheminées, gaines d'ascenseurs, etc., exclus) doit être au moins égale à :

- la hauteur de façade de la construction la plus élevée en vis-à-vis direct avec un minimum de 8 mètres si l'une des façades comporte des baies principales assurant l'éclairage de pièces d'habitation ou de travail.
- la hauteur de façade de la construction la plus élevée avec un minimum de 2,50 m si les deux façades en vis-à-vis sont aveugles.

Article UC 9

Emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règles.

Article UC 10

Hauteur maximale des constructions

Ne sont pas soumis aux limitations de hauteur résultant du présent article les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent ;

Les constructions nouvelles doivent respecter les règles suivantes :

- Les hauteurs des constructions ne pourra pas dépasser 10 m à proximité des logements de l'avenue Charles de Gaulle.
- Sur la partie Est en façade autoroutière, la hauteur maximum des bâtiments ne devra pas dépasser 15 mètres au faîtage ou aux rives latérales des toitures. La hauteur minimale des éléments de toiture ne pourra être inférieure à 8 m en façade et en rives latérales de toitures, à l'exception des auvents et halls d'entrée.

Article UC 11

Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

- 1- Aspect général

- L'aspect des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier devra être étudié de manière à ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au paysage urbain ainsi qu'à la conversation des perspectives monumentales.
 - La qualité architecturale des bâtiments, le traitement des façades et des toitures, les espaces extérieurs paysages, les parkings et stockage soustraits à la vue par des modelés de sols plantés ou clôtures végétales, ainsi que des dispositions techniques éliminant les risques de pollution ou de nuisances, contribueront à cette bonne intégration.
 - Les cours de manoeuvre et parkings des véhicules lourds seront cachés de la vue depuis les rues principales d'accès et des habitations existantes par leur disposition ou par toute mesure appropriée.
- 2- **Façades : matériaux, couleurs et ravalement**
- Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments aveugles ou non, visibles ou non d'une voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.
 - L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing de ciment, etc.) est interdit.
 - Les imitations de matériaux tels que faux bois, fausses briques, ou fausses pierres sont interdites.
 - Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.
 - Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des lieux. Les teintes vives ou le blanc pur ou insuffisamment cassé sont interdits.
- 3- **Couvertures, toitures**
- Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
 - Lorsque la construction à édifier comportera une toiture en pente, celle-ci sera composée d'un ou de plusieurs éléments à deux versants dont la pente sera comprise entre 35 à 45°.
- 4- **Clôtures**
- Les clôtures sur les voies de desserte doivent être constituées par des murs de maçonnerie pleine, d'aspect et de couleurs s'intégrant dans le paysage urbain.
 - Les piliers intermédiaires devront être de proportion discrètes.
 - Les clôtures, lorsqu'elles sont nécessaires, devront figurer sur les pièces du permis de construire. Elles seront alors constituées par un grillage vert à maille rectangulaire verticale et masquées de haies vives. Les opérations d'immeubles groupées sur une même parcelle feront l'objet d'un traitement spécifique tendant à éviter la perception d'une clôture globale de la parcelle.
- Si elles sont nécessaires pour des raisons de sécurité, elles devront être constituées de murs dont le traitement rappellera celui des façades des bâtiments.
- Pour les cours de services des activités commerciales, il sera accepté des murs d'enceinte de 4 m maximum. Ils devront être accompagnés de plantations afin de masquer l'importance vis-à-vis des riverains.
- 5- **Dispositions diverses**
- Les citernes à gaz liquéfié, à combustible liquide ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique, et qu'elles répondent aux normes de sécurité en vigueur.
 - A l'exception de l'indication de la raison sociale et du sigle de l'entreprise, toute publicité ou affichage sur le terrain ou sur les clôtures sont interdits.
 - Les sigles ou raison sociale devront faire partie intégrante au bâtiment.
 - Les supports ou mâts d'enseignes seront indiqués au permis de construire et respecter les réglementations nationales et locales en vigueur.

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

Article UC 12

Aires de stationnement

1 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules automobiles

1.1 Normes à respecter

AUTOMOBILES

Commerces : 3 emplacement pour 100m² de SHON

Bureaux :: 2 places pour 100m² de SHON

2 ROUES

Pour les constructions neuves à usage d'activités et les équipements collectifs: un local vélo fermé de taille minimale 8m² en rez-de-chaussée de plain pied, avec accès direct sur l'extérieur ou un abri-vélo couvert avec système d'attache par cadre et roue, à proximité de l'accès sera dimensionné selon les règles suivantes.

Commerces : 1 emplacement pour 50m² de SHON

Bureaux, services : 1 m² pour 50m² de SHON

Article UC 13

Espaces libres - Aires de jeux et de loisirs – Plantations

- 1- Dans l'îlot I4, la présence de lignes de très haute tension EDF provoque des contraintes importantes quant à l'implantation d'arbre de haute tige. Toutefois, un paysagement devra être prévu dans le cadre de la loi Barnier et notamment de l'amendement Dupont concernant la mise en valeur du paysage aux entrées de ville, cet îlot devra répondre aux prescriptions des lois en vigueur.
- 2- Il sera autorisé le regroupement d'arbres afin de donner un aspect paysager au parc de stationnement.
- 3- La superficie de tous les emplacements non construits autres que ceux affectés aux voies et parking devront représenter 10% de la surface de l'îlot. Le long des autoroutes A104 et A4, il devra être trouvé un paysagement adéquat afin de réduire l'aspect visuel des parkings par des haies ou tout autre dispositif paysager.

Article UC 14

Possibilités maximales d'occupation du sol

La surface de plancher développée hors œuvre nette ne pourra dépasser 80 000m².

ZONE UI

Dans une partie de cette zone référée au plan 5.6, les constructions exposées aux bruits de l'aérodrome Lognes-Emerainville, aux bruits des voies routières A4 et A104, ou aux bruits de la ligne de R.E.R., classés comme axes nuisants, sont soumises à des normes d'isolation acoustique, conformément aux dispositions de l'arrêté interministériel du 6 octobre 1978 modifié par l'arrêté interministériel du 23 février 1983 relatifs à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.

Article UI 1

Occupations ou utilisations du sol interdites

- 1 - Les constructions, ouvrages ou travaux à usage d'habitation, à l'exception de celles visées à l'article UI 2;
- 2 - Les constructions, ouvrages ou travaux à usage d'exploitation agricole ou forestière.
- 3 - Le stationnement de plus de trois mois des caravanes hors terrains aménagés.
- 4 - Le camping hors terrains aménagés.
- 5 - Les terrains aménagés pour le camping et les caravanes.
- 6 - Les carrières
- 7 - Les lotissements au sens des articles R 315.1 à 54 du code de l'urbanisme et les ensembles de constructions groupées ;
- 8 - Les installations et travaux divers munis aux dispositions des articles R.442.1 à 13 du code de l'urbanisme, sauf en ce qui concernent les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont liés à la réalisation des constructions, installations ou ouvrages autorisés dans la zone.
- 9 - Toutes les lignes aériennes de quelle que nature que ce soit.
- 10 - Dans le secteur UIa :

La création d'établissements industriels soumis à autorisation au titre de la loi n°76.663 du 19 juillet 1976, dont les nuisances ou dangers ne pourraient être prévenus de manière satisfaisante en égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone d'activités industrielles où ils s'implantent.

Article UI 2

Occupations ou utilisations du sol admises sous conditions particulières

- 1 - Les constructions, ouvrages et travaux à usage d'habitation, à condition qu'ils soient destinés au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire la surveillance des établissements ou équipements de la zone.
- 2 - La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits après sinistre nonobstant les dispositions des articles 3 à 13 de la présente zone.
- 3 - Les installations et travaux divers soumis aux dispositions des articles R 442.1 à 13 du Code de l'Urbanisme, liés à l'activité de l'agglomération de Collégien (parc de stationnement, poste EDF, chaufferie collective...)
- 4 - Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans le secteur ou pour la réalisation d'espaces libres ou de réalisation d'ouvrages publics.
- 5 - Les installations de chantier si elles sont nécessaires à la réalisation de la zone.
- 6 - Les constructions et installations si elles sont liées au fonctionnement à l'entretien et au gardiennage des équipements publics.
- 7 - L'aménagement et l'extension des constructions existantes, si elles sont liées à des activités existantes dans la limite de 20% de la surface hors œuvre nette totale ;

Dans le secteur U1a :

- 8 - Les constructions à usage d'artisanat, leur extension et aménagement à condition :
 - que des dispositions particulières soient prises pour ramener les risques et les nuisances à un niveau compatible avec le voisinage et pour améliorer autant que besoin l'aspect général des constructions ou installations ;
 - et que la surface de plancher hors œuvre nette n'excède pas : 5 000 m² au total.

Dans le secteur U1x :

- 9 - La création d'établissements industriels. Toutes dispositions devront être prises dans le cadre de la législation sur les installations classées, pour que les risques et nuisances soient limitées à un niveau compatible avec le voisinage.

Article UI 3

Desserte des terrains par les voies — Accès aux voies ouvertes au public

1 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

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

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte celles-ci devront être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules de services puissent tourner.

Des conditions particulières peuvent être imposées en matière de tracé, de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

Toutes les voies devront comporter un dispositif d'éclairage public.

La RD471 faisant l'objet d'une servitude d'utilité publique avec l'interdiction d'accès grevant les propriétés limitrophes, la consultation du département est obligatoire préalablement à tous travaux.

Pour le secteur UIa:

Les voies principales à créer auront 3.50m de chaussée minimum et avoir moins de 30 mètres de longueur.

Pour le secteur UIx:

Les voies principales à créer auront une emprise minimale de 12m avec 7m de chaussée minimum et seront plantées d'arbre de haute tige.

Les accès directs de tout bâtiment ou toute installation industrielle sur les voies publiques dénommées CD 406 et RN 371 sont interdits, pour les autres voies, les accès directs sont autorisés.

Article UI 4

Desserte des terrains par les réseaux

1 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'alimentation en eau potable
Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur et aux dispositions de l'annexe "Alimentation en eau potable" et avoir des caractéristiques suffisantes au regard de l'importance et de la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions à desservir.

2 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux divers (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public...)
Les lignes ou conduites de distribution ainsi que les branchements doivent être installés en souterrain ou intégrés au bâti.

3 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement

3.1 Assainissement des eaux pluviales

Les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent être dirigées :

- vers le réseau correspondant s'il existe par des dispositifs appropriés,
- et/ou vers des dispositifs de récupération d'eau.

3.2 Assainissement des eaux usées

Toutes les eaux et matières usées doit être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement. Lorsqu'un réseau séparatif existe, les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eau pluviale.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (ex : pompe de refoulement) est imposé.

L'évacuation des eaux résiduelles industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement approprié.

5- Collecte des déchets ménagers et assimilés

Tout projet de construction ou installation nouvelle doit prévoir des dispositions pour le stockage des déchets ménagers et assimilés (voir annexe "collecte et traitement des déchets").

Article UI 5

Superficie minimale des terrains constructibles

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article UI 6

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements collectifs d'infrastructures ou de superstructures.

Toute construction nouvelle doit respecter les règles suivantes :

- 1 - A l'intersection de 2 voies, les constructions et les clôtures devront, afin de ménager une bonne visibilité, respecter un pan coupé perpendiculairement à la bissectrice de l'angle formé par les alignements des deux voies. Les côtés de cet angle ne seront pas inférieurs à 3 m.

Pour le secteur UIa:

- 2 - En bordure des voies publiques, les constructions seront implantées:

- Soit à l'alignement
- Soit à 4 mètres en retrait de l'alignement minimum

Aucune construction ne pourra être implantée au delà d'une bande de 40m à partir de l'alignement actuel des voies.

Pour le secteur UIx:

- 3 - En bordure des voies publiques, les constructions seront implantées:

- Soit à l'alignement
- Soit à 5 mètres en retrait de l'alignement minimum

Article UI 7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les règles de prospect ne s'appliquent pas :

- pour les constructions ou parties de construction dont la hauteur n'excède pas 0,60 m mesurée par rapport au niveau du terrain naturel au droit de la construction ;

Les constructions peuvent être implantées soit en limites séparatives, soit en retrait, en respectant la marge de reculement définie ci-dessous :

Pour le secteur UIa:

La marge de reculement par rapport aux limites séparatives sera d'au moins :

- 8 mètres si celle-ci comporte des baies principales assurant l'éclairage des pièces de travail ;

- 2,50 mètres dans le cas contraire.

Pour le secteur UIx:

La marge de reculement par rapport aux limites séparatives sera :

- soit en limite séparative
- soit égale à la hauteur de la façade avec un minimum de 6 mètres.

Article UI 8

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Pour le secteur UIa:

Les annexes à la construction principale, si elles ne sont pas accolées doivent être implantées à une distance d'au moins 4 mètres.

Aucune distance n'est imposée entre deux bâtiments annexes.

Pour le secteur UIx:

La distance comptée horizontalement entre tout point des bâtiments en regard (obstacles de peu d'emprise tels que souches de cheminées, gaines d'ascenseurs, etc., exclus) doit être au moins égale à :

- la hauteur de façade de la construction la plus élevée en vis-à-vis direct avec un minimum de 8 mètres si l'une des façades comporte des baies principales assurant l'éclairage de pièces d'habitation ou de travail.
- la hauteur de façade de la construction la plus élevée avec un minimum de 2,50 mètres si les deux façades en vis-à-vis sont aveugles.

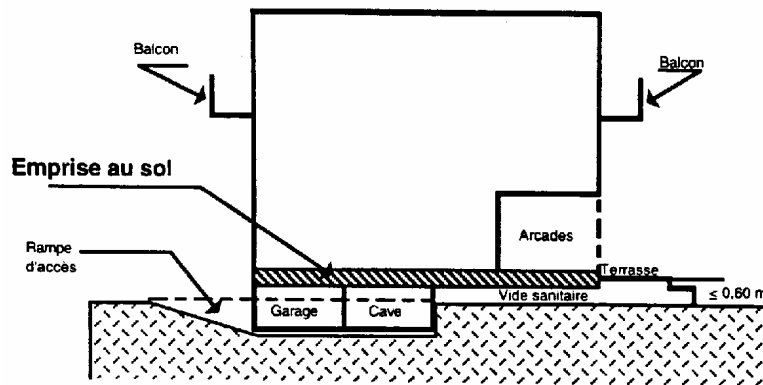
Article UI 9

Emprise au sol des constructions

1 - Définitions

Le coefficient d'emprise au sol exprime un rapport entre la superficie du terrain et l'emprise de la construction. L'emprise de la construction correspond à la projection au sol de toutes parties du bâtiment d'une hauteur supérieure à 0,60 m par rapport au terrain naturel, exception faite des saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons.

Pour le calcul de l'emprise au sol, toute la surface du terrain est prise en compte, même s'il est grevé par un emplacement réservé, un plan d'alignement ou un espace boisé classé.



Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre.
- à l'aménagement et extension d'habitations existantes à condition qu'il s'agisse de travaux visant à la mise aux normes de confort.

2 – Règles d'emprise

Il n'est pas fixé de règle en cas :

- d'équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure,
- d'aménagement et d'extension d'habitations existantes à condition qu'il s'agisse de travaux visant à la mise aux normes de confort.
- de reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne peut excéder :

Pour le secteurs UIa :

40 % de la superficie de la propriété,

pour le secteur UIx.:

80 % de la superficie de la propriété,

Article UI 10

Hauteur maximale des constructions

Ne sont pas soumis aux limitations de hauteur résultant du présent article les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent ;

2- Hauteur maximale des constructions

Les constructions nouvelles doivent respecter les règles suivantes :

Pour le secteur UIa:

la hauteur de façade, mesurée depuis le sol naturel jusqu'à l'égout du toit ou niveau supérieur de l'acrotère n'excèdera pas 7 mètres ;

Pour le secteur UIx:

la hauteur de façade, mesurée depuis le sol naturel jusqu'à l'égout du toit ou niveau supérieur de l'acrotère n'excèdera pas 12.50 mètres ;

Article UI 11

Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

L'aspect des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier devra être étudié de manière à ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au paysage urbain ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

La qualité architecturale des bâtiments, le traitement des façades et des toitures, les espaces extérieurs paysages, les parkings et stockage soustraits à la vue par des modelés de sols plantés ou clôtures végétales, ainsi que des dispositions techniques éliminant les risques de pollution ou de nuisances, contribueront à cette bonne intégration.

Les cours de manoeuvre et parkings des véhicules lourds seront cachés de la vue depuis les rues principales d'accès et des habitations existantes par leur disposition ou par toute mesure appropriée.

1 - Toitures :

- Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
- Lorsque la construction à édifier comportera une toiture en pente, celle-ci sera composée d'un ou de plusieurs éléments à deux versants dont la pente sera comprise entre 35 à 45°.

2 - Parements extérieurs :

- Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments aveugles ou non, visibles ou non d'une voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing de ciment, etc.) est interdit.
- Les imitations de matériaux tels que faux bois, fausses briques, ou fausses pierres sont interdites.
- Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.
- Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des lieux. Les teintes vives ou le blanc pur ou insuffisamment cassé sont interdits.

3 - Clôtures :

- Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat. Elles devront constituer des ensembles homogènes composés de préférence de haies doublées ou non de treillis soudés, de maçonneries pleines ou ajourées, de claustra, grillages, barreaudages, lisses horizontales, murets surmontés ou non de grillage.
- Les piliers intermédiaires devront être de proportion discrètes.
- Les clôtures sur les voies de desserte doivent être constituées par des murs de maçonnerie pleine, d'aspect et de couleurs s'intégrant dans le paysage urbain.

Pour le secteur UIa :

- La hauteur n'excèdera pas 1,80 m.

4 - Dispositions diverses :

Les citernes à gaz liquéfié, à combustible liquide ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique, et qu'elles répondent aux normes de sécurité en vigueur.

Article UI 12

Aires de stationnement

1 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules automobiles

1.1 Normes à respecter

AUTOMOBILES

Entrepôt :	1 emplacement pour 100m ² de SHON
Atelier :	2 emplacements pour 100m ² de SHON
Artisanat et Commerces :	2.5 emplacements pour 100m ² de SHON
Bureaux, services :	2 emplacements pour 100m ² SHON
Hébergement hôtelier :	1 emplacement par chambre.
Restaurant :	1 emplacement pour 10 m ² de salle
Salle de spectacle :	1 emplacement pour 3 places de spectacle

2 ROUES

Logements collectifs: un local vélo fermé couvert de taille minimale 8m² avec 1m² par logement sera aménagé à proximité de l'accès de l'immeuble, en rez-de-chaussée avec accès direct sur l'extérieur ou, si cela n'est pas possible, à proximité immédiate des entrées (en évitant le franchissement de marche d'escalier ou encore de plusieurs portes).

Pour les constructions neuves à usage d'activités et les équipements collectifs: un local vélo fermé de taille minimale 8m² en rez-de-chaussée de plain pied, avec accès direct sur l'extérieur ou un abri-vélo couvert avec système d'attache par cadre et roue, à proximité de l'accès sera dimensionné selon les règles suivantes.

Hébergement hôtelier :	20 m ² ou 20 emplacement
Restaurant :	1 emplacement pour 10 m ² de salle
Salle de spectacle :	1 emplacement pour 20 places assises
Commerces :	1 emplacement pour 50m ² de SHON
Artisanat :	1 emplacement pour 3 emplois
Bureaux, services :	1 m ² pour 50m ² de SHON
Enseignement :	5 emplacements par classe
Équipement sportifs, culturels, sociaux: 1 emplacement pour 10 m ² de SHON	

1.2 Modalités d'application

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré par la création effective des emplacements soit sur le terrain de la construction soit sur un terrain dans son environnement immédiat (art. L421-3 du code de l'urbanisme).

- Excepté dans les secteurs où des dispositions différentes sont prévues, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques.

- Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau des trottoirs. Leur partie, dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement de la voie, ne devra pas excéder 5 % sauf impossibilité technique. Toutefois, en raison des risques importants de remontée d'eau, tout garage en sous-sol est fortement déconseillé.
- Les besoins nécessaires aux véhicules des visiteurs et aux véhicules utilitaires devront être prévus sur la surface des lots acquis.

Modalités de calcul

- Dans le cas de l'extension, de la réhabilitation ou restructuration d'une construction d'habitation n'augmentant pas le nombre de logements :
 - aucun emplacement n'est exigé si la SHON créée est inférieure ou égale à 70 m²;
 - 1 emplacement est exigé si la SHON créée est comprise entre 70 et 150 m²;
 - au-dessus de 150 m² de SHON créée : 1 emplacement par tranche même incomplète de 150 m² de SHON créée.
- Les SHON créées par extension se cumulent à partir de la date d'approbation du PLU
- Pour les changements de destination et les extensions, le nombre d'emplacements exigible doit satisfaire aux dispositions de l'article 12 sans référence à des droits acquis.

Dimensionnement du stationnement

Tout emplacement de stationnement créé doit s'inscrire dans un rectangle libre minimal de 5 m par 2,50 m. Si l'angle développé entre l'axe de circulation et celui de la place de stationnement est inférieur ou égal à 45°, la longueur du rectangle peut être réduite à 4,5 m. Il doit être accessible directement, excepté lorsque une place "commandée" appartient au même logement que celle qui la "commande".

Dans le cas d'un emplacement commun automobile plus deux-roues, une des dimensions du rectangle libre doit être augmentée d'au minimum 0,50 m.

Les voies de circulation internes des stationnements (aériens ou souterrains) doivent être dimensionnées de façon à permettre la manœuvre des véhicules.

Article UI 13

Espaces libres - Aires de jeux et de loisirs – Plantations

- 1 - Tous les espaces publics autres que ceux affectés aux voies seront traités en plantations et pelouse.
- 2 - Les espaces libres seront conçus de telle sorte qu'ils constituent un prolongement naturel des espaces verts publics.

Article UI 14

Possibilités maximales d'occupation du sol

- 1 - Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) est fixé à 0,40 pour le secteur UIa, il n'est pas fixé de COS pour le secteur UIx.
- 2 - Il n'est pas fixé de C.O.S. en cas de construction ou aménagement de bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers, ni pour les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure.

ZONE UR

Article UR 1

Occupations ou utilisations du sol interdites

- 1 – Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article UR2

Article UR 2

Occupations ou utilisations du sol admises sous conditions

- 1 - Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies :
- 2 - Les constructions, installations, si elles sont utiles ou nécessaires au fonctionnement du service public autoroutier.

Articles UR 3 à UR14

Il n'est pas fixé de règle.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

ZONE 1AU_i

Article 1AU_i 1

Occupations ou utilisations du sol interdites

- 1 - Les constructions, ouvrages ou travaux à usage d'habitation, à l'exception de celles visées à l'article 1AU_i 2;
- 2 - Le stationnement de plus de trois mois des caravanes hors terrains aménagés.
- 3 - Le camping hors terrains aménagés.
- 4 - Les terrains aménagés pour le camping et les caravanes.
- 5 - Les carrières
- 6 - Les installations et travaux divers munis aux dispositions des articles R.442.1 à 13 du code de l'urbanisme, sauf en ce qui concernent les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont liés à la réalisation des constructions, installations ou ouvrages autorisés dans la zone.
- 7 - Toutes les lignes aériennes de quelle que nature que ce soit.

Pour le secteur 1AU_y:

- 8 - Les surfaces de exclusivement destinées au stockage

Article 1AU_i 2

Occupations ou utilisations du sol admises sous conditions

- 1 - Les constructions, ouvrages et travaux à usage d'habitation, à condition qu'ils soient destinés au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements ou équipements de la zone.
- 2 - Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans le secteur ou pour la réalisation d'espaces libres ou de réalisation d'ouvrages publics.
- 3 - Les installations de chantier si elles sont nécessaires à la réalisation de la zone.

Pour le secteur 1AU_x:

- 4 - Constructions à usage d'activités, de distribution, de commerces, de laboratoires, d'ateliers de production, de bureaux, d'équipements publics ou privés, de restauration, d'hôtels, de centre de formation et des surfaces de stockage d'accompagnement liées aux activités autorisées.

Pour le secteur 1AU_y:

- 5- Constructions à usage de bureaux, d'activités mixtes (production et tertiaire)
- 6 - Constructions à usage de laboratoires, d'ateliers de production, d'équipements publics ou privés, de centre de formation

Article 1AU_i 3

Desserte des terrains par les voies — Accès aux voies ouvertes au public

Les accès directs des véhicules aux parcelles à partir de l'Allée de Lamirault et de la RD 471 sont interdits.

- 1- 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 doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

- 2- En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte celles-ci devront être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules de services puissent tourner.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Des conditions particulières peuvent être imposées en matière de tracé, de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

La RD471 faisant l'objet d'une servitude d'utilité publique avec l'interdiction d'accès grevant les propriétés limitrophes, la consultation du département est obligatoire préalablement à tous travaux.

Article 1AU_i 4

Desserte des terrains par les réseaux

1- Alimentation en eau potable

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

2- Assainissement

- eaux usées

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement. Lorsqu'un réseau séparatif existe, les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eau pluviale.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (ex : pompe de refoulement) est imposé.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement approprié.

- eaux pluviales

Les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent être dirigées :

- vers le réseau correspondant s'il existe par des dispositifs appropriés,
- et/ou vers des dispositifs de récupération d'eau.

3- Dessertes téléphonique, électrique et au câble de vidéocommunication

Le raccordement des constructions aux réseaux téléphonique, électrique et au câble vidéocommunication devront être souterrains jusqu'à la limite du domaine privé.

Article 1AU_i 5

Superficie minimale des terrains constructibles

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article 1AU_i 6

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- 1 - En bordure des voies publiques, implantation en retrait de 8 mètres minimum par rapport à la limite de l'emprise publique.
- 2 - En bordure de l'allée de Lamirault, implantation en retrait de 10 mètres minimum par rapport à la limite de l'emprise publique.
- 3 - Seuls les postes de transformation et de coupure de détente gaz ainsi que le logement du gardien pourront être implantés à l'entrée du lot. Ils devront être traités en harmonie avec la clôture et le bâtiment.
- 4 - En bordure de la RD 471, les constructions respecteront un recul de 50 mètres par rapport au front du massif forestier existant (lisière de 50 m).
- 5 - Les marges de reculement ne pourront recevoir aucun édifice hormis les murets supportant le sigle et la raison sociale des sociétés. Elles pourront, sauf en cas de lisières, être utilisées pour les aires de stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.

Article 1AU_i 7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 1 - Les constructions seront implantées en retrait d'au moins 6 mètres des limites séparatives.
- 2 - En cas de constructions issues d'une composition d'ensemble ou d'un lotissement, la marge imposée ci-dessus pourra être mesurée de façade à façade des futures constructions et non par rapport aux limites séparatives internes à l'opération.

Pour le secteur 1AU_{iv} :

Les constructions seront implantées à au moins 10 mètres de la limite avec le secteur NEf

Article 1AU_i 8

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions implantées sur une même propriété doivent être implantées de telle sorte qu'elles soient :

- Soit accolées
- Soit séparées de 6 mètres minimum.

Article 1AU_i 9

Emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article 1AU_i 10

Hauteur maximale des constructions

Pour le secteur 1AU_{ix} :

- La hauteur des constructions au faîtage ne pourra excéder 13,5 mètres par rapport au terrain naturel.
- Dans la bande de 100 mètres en bordure de l'Allée de Lamirault, la hauteur des constructions ne pourra excéder 9 mètres par rapport au terrain naturel.

Pour le secteur 1AU_{iv} :

- La hauteur des constructions au faîtage ne pourra excéder 11 mètres par rapport au terrain naturel.
- Dans la bande de 100 mètres, en bordure de l'Allée de Lamirault et en bordure de zone NEf, la hauteur des constructions ne pourra excéder 9 mètres par rapport au terrain naturel.

Article 1AU_i 11

Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les bâtiments devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception. L'aspect esthétique de chacune des façades des constructions et de leurs annexes sera étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage.

Le plus grand soin sera apporté au traitement architectural des constructions, et paysager des espaces extérieurs dans la bande des 100 mètres en bordure de l'allée de Lamirault et en bordure de zone NEf. Pour les bâtiments de cette bande, le linéaire de façade (sur voirie et sur l'Allée de Lamirault) ne pourra excéder la profondeur du bâtiment. Par ailleurs, leur façade sera traitée de manière à présenter un séquençage tous les 25 m. Ce séquençage sera mis en œuvre au travers d'une solution architecturale du type redents, revêtement mural, colorisation, ou autre.

Les bâtiments devront faire l'objet d'une attention particulière dans le choix des matériaux et des couleurs.

Un plus grand soin sera apporté au traitement architectural et paysager des espaces extérieurs privés et publics en liaison avec les constructions prévues. Il est préférable que les nouvelles constructions suivent les propositions du guide de coloration mis en annexe au POS.

L'aspect des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier devra être étudié de manière à ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au paysage urbain ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

1 - Toitures :

Elles devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les édicules et matériels techniques situés sur les toitures terrasses devront apparaître sur la demande du permis de construire et, par un traitement spécifique, faire partie intégrante du bâtiment.

2 - Parements extérieurs :

- Toutes les façades des constructions seront traitées en un nombre limité de matériaux ainsi qu'en un nombre limité de couleurs, en cohérence avec l'environnement général de la zone.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, est interdit.

3 - Clôtures :

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat, elles seront de nature différente selon la localisation et seront soit minérales (murs, grilles etc.) soit végétales (haies) doublées ou non d'un grillage vertical à maille rectangulaire. La clôture séparative entre les deux lots sera doublée par une haie végétale.

- la hauteur des clôtures sera comprise entre 1,50 mètres et 2 mètres maximums.
- Le traitement de l'accès et la clôture de la façade principale du lot devra figurer au permis de construire.
- Seule l'indication de la raison sociale et du sigle de l'entreprise seront autorisés sur la clôture d'entrée.

5 - Dispositions diverses :

- les aires de service nécessaires au fonctionnement des entreprises seront masquées à la vue par un traitement paysager en harmonie :
 - avec le paysage général,

- avec l'architecture du bâtiment et avec le paysagement extérieur.
- le stockage se fera dans des annexes couvertes ou non, intégrées au volume général du bâtiment, soit dans des aires masquées à la vue par un traitement paysager en harmonie avec le paysagement général,
- les dépôts à l'air libre de résidus industriels sont interdits.
- les citernes à gaz liquéfié, à combustible liquide ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique, et qu'elles répondent aux normes de sécurité en vigueur.

6- Publicité, sigle ou raison sociale

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

Article 1AU_i 12

Aires de stationnement

1 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules automobiles

1.1 Normes à respecter

AUTOMOBILES

Entrepôt :	1 emplacement pour 100m ² de SHON
Logement :	1 emplacement par logement
Industrie :	2 emplacements pour 100m ² de SHON
Artisanat:	2 emplacements pour 100m ² de SHON
Commerces :	3 emplacements pour 100m ² de SHON
Bureaux, services :	2.5 emplacements pour 100m ² SHON
Hébergement hôtelier :	0.7 emplacement par chambre.
Restaurant :	20 emplacement pour 100 m ² de salle
Equipement sportifs, culturels, sociaux:	1 emplacement pour 10 m ² de SHON

2 ROUES

Logements collectifs: un local vélo fermé couvert de taille minimale 8m² avec 1m² par logement sera aménagé à proximité de l'accès de l'immeuble, en rez-de-chaussée avec accès direct sur l'extérieur ou, si cela n'est pas possible, à proximité immédiate des entrées (en évitant le franchissement de marche d'escalier ou encore de plusieurs portes).

Pour les constructions neuves à usage d'activités et les équipements collectifs: un local vélo fermé de taille minimale 8m² en rez-de-chaussée de plain pied, avec accès direct sur l'extérieur ou un abri-vélo couvert avec système d'attache par cadre et roue, à proximité de l'accès sera dimensionné selon les règles suivantes.

Hébergement hôtelier :	20 m ² ou 20 emplacement
Restaurant :	1 emplacement pour 10 m ² de salle
Salle de spectacle :	1 emplacement pour 20 places assises
Commerces :	1 emplacement pour 50m ² de SHON
Artisanat :	1 emplacement pour 3 emplois
Bureaux, services :	1 m ² pour 50m ² de SHON
Enseignement :	5 emplacements par classe

1.2 Modalités d'application

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré par la création effective des emplacements soit sur le terrain de la construction soit sur un terrain dans son environnement immédiat (art. L421-3 du code de l'urbanisme).
- Excepté dans les secteurs où des dispositions différentes sont prévues, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques.
- Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau des trottoirs. Leur partie, dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement de la voie, ne devra pas excéder 5 % sauf impossibilité technique. Toutefois, en raison des risques importants de remontée d'eau, tout garage en sous-sol est fortement déconseillé.
- Les besoins nécessaires aux véhicules des visiteurs et aux véhicules utilitaires devront être prévus sur la surface des lots acquis.
- Les acquéreurs devront prendre toutes les dispositions pour réserver sur leurs lots les surfaces nécessaires aux stationnements, manœuvres, opérations de manutention et extensions éventuelles.
- L'extension des parkings devra être prévue selon les besoins et figurer sur la demande de permis de construire.
- Dans le cas d'une réalisation par tranche, l'ensemble du stationnement à terme sera indiqué dans le dossier de demande de permis de construire initial.
- Les constructeurs devront aménager des aires de stationnement protégées et sécurisées pour les cycles à proximité de l'entrée des bâtiments.

Modalités de calcul

- Dans le cas de l'extension, de la réhabilitation ou restructuration d'une construction d'habitation n'augmentant pas le nombre de logements :
 - aucun emplacement n'est exigé si la SHON créée est inférieure ou égale à 70 m²;
 - 1 emplacement est exigé si la SHON créée est comprise entre 70 et 150 m²;
 - au-dessus de 150 m² de SHON créée : 1 emplacement par tranche même incomplète de 150 m² de SHON créée.
- Les SHON créées par extension se cumulent à partir de la date d'approbation du PLU
- Pour les changements de destination, le nombre d'emplacements exigible doit satisfaire aux dispositions de l'article 12 sans référence à des droits acquis.
- Pour les équipements d'enseignement les règles ne s'appliquent pas aux restructurations et réhabilitations de bâtiments existants ne créant pas de SHON ou n'augmentant pas le nombre de salles de classe.

Dimensionnement du stationnement

Tout emplacement de stationnement créé doit s'inscrire dans un rectangle libre minimal de 5 m par 2,50 m. Si l'angle développé entre l'axe de circulation et celui de la place de stationnement est inférieur ou égal à 45°, la longueur du rectangle peut être réduite à 4,5 m. Il doit être accessible directement, excepté lorsque une place "commandée" appartient au même logement que celle qui la "commande".

Dans le cas d'un emplacement commun automobile plus deux-roues, une des dimensions du rectangle libre doit être augmentée d'au minimum 0,50 m.

Les voies de circulation internes des stationnements (aériens ou souterrains) doivent être dimensionnées de façon à permettre la manœuvre des véhicules.

Article 1AU_i 13

Espaces libres - Aires de jeux et de loisirs - Plantations

- 1 - Tous les projets d'utilisation du sol doivent comporter un projet détaillé de traitement et d'aménagement des espaces non construits, ayant notamment pour objet l'intégration des constructions et des aires de stationnement et des installations dans le site.
- 2 - Tous les espaces libres autres que ceux affectés aux voies, aires de stationnement et de service, seront traités en jardins plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 100 m² d'espaces libres ou de 3 baliveaux branchus de 2,50 m de hauteur minimum ou 7 arbustes de 40 à 60 cm de hauteur minimum. Ces espaces libres seront conçus de telle sorte qu'ils constituent un prolongement naturel des espaces publics paysagers.
- 3 - Les aires de stationnement seront plantées, en supplément des espaces libres, à raison d'au moins un arbre de haute tige pour trois places de parking et devront s'intégrer dans le paysage global de l'opération.
- 4 - Les plantations dans la marge de recul de 10 mètres en limite de l'Allée de Lamirault devront préserver des transparences visuelles vers l'Allée de Lamirault.
- 5 - Les plantations dans la bande de limite entre la zone 1AU_{ly} et la zone NEf (marge de recul de 10 m) devront être denses et sans transparences visuelles.
- 6 - Les plantations dans les marges de recul de 10 mètres de la limite ouest des zones 1AU_{lx} et 1AU_{ly} devront préserver des transparences vers l'allée de Lamirault.

Dans la mesure où le site est proche du massif forestier de la Forêt de Ferrières, il convient de végétaliser en prenant en compte :

- l'intégration paysagère des végétaux à utiliser,
- l'importance de cette végétation pour la petite faune forestière en tant que gîte et nourriture,
- les risques de concurrence et d'invasion de la flore forestière alentours par une flore d'origine étrangère « plantes invasives » (ou peste végétale) dont l'accroissement continu est exponentiel.
- La zone de lisière, bande de 50 mètres depuis la limite de la forêt de Ferrières, telle qu'indiquée sur le plan de zonage, fait l'objet d'une protection particulière. Aucune construction ne pourra y être admise.

Pour le secteur 1AU_{lx} :

- Les espaces verts représenteront 20 % minimum de la surface de chaque lot.

- Les plantations, dans la marge de recul des 50 mètres par rapport à la lisière de la forêt, le long de la RD 471 telle que figurée sur le plan de zonage, devront être de type forestier.

Pour le secteur 1AU_{iy} :

- Les espaces verts représenteront 30 % minimum de la surface de chaque lot.
- Les plantations, dans la marge de recul des 50 mètres par rapport à la lisière de la forêt, le long de la RD 471 telle que figurée sur le plan de zonage, devront être de type forestier.

Article 1AU_i 14

Possibilités maximales d'occupation du sol

- La réceptivité maximum de la zone 1AU_{ix} est fixée à 90 000 m² de SHON.
La réceptivité maximum de la zone 1AU_{iy} est fixée à 81 000 m² de SHON.

ZONE 1AUz

Dans une partie de cette zone repérée au plan 5.10 les constructions nouvelles à usage d'habitation exposées aux bruits de la ligne de R.E.R., sont soumises à des normes d'isolation acoustique, conformément aux dispositions de l'arrêté interministériel du 6 octobre 1978 modifié par l'arrêté interministériel du 23 février 1983 relatifs à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.

Article 1AUzb 1

Occupations ou utilisations du sol interdites

- 1 – Les constructions, ouvrages ou travaux à usage d'exploitation agricole ou forestière.
- 2 – Les installations classées entraînant un périmètre de protection.
- 3 – Les carrières.
- 4 – Le stationnement de plus de trois mois des caravanes hors terrains aménagés.
- 6 – Le camping hors terrains aménagés.
- 7 – Les affouillements, exhaussements du sol et dépôts de matériaux non liés aux travaux de construction admis dans la zone.
- 8 - La création d'établissements commerciaux, industriels, de services, tertiaires et à destination d'entrepôts sauf ceux prévus à l'article 1Auz 2.
- 9 - Les terrains cultivés inclus dans la zone et figurant au plan de zonage sous la légende de « terrains cultivés à protéger » en zone urbaine, en application de l'article L 123.1,9° du Code de l'Urbanisme sont inconstructibles et leur vocation doit être maintenue

- 10 - Toute ligne aérienne de quelque nature que ce soit

Article 1AUzb 2

Occupations ou utilisations du sol admises sous conditions particulières

Rappel :

Les constructions nouvelles devront respecter l'arrêté préfectoral 99 DAI CV 019 du 15 février 1999 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

- 1 - Les constructions à usage d'habitations
- 2 - Travaux visant à la mise aux normes en vigueur des constructions.
- 3 - Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, voiries et stationnement, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère, nonobstant les articles 3 à 14 du présent règlement.
- 4 - La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits après sinistre nonobstant les dispositions des articles 3 à 13 de la présente zone.
- 5 - Les installations et travaux divers définis à l'article R 442.2 du Code de l'Urbanisme, s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.
- 6 - Les installations de chantiers si elles sont liées à la réalisation de la zone ou des opérations.
- 7 - Locaux intégrés aux logements pour la pratique de professions libérales sous condition que la surface hors œuvre nette soit inférieure à 150 m² par logement.
- 8 - Les constructions à usage de commerces ainsi que toute activité nécessaire à la vie des habitants de ce quartier de Collégien sous condition que la surface hors œuvre nette soit inférieure à 200 m².

Article 1AUzb 3

Desserte des terrains par les voies — Accès aux voies ouvertes au public

1 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

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

Ils devront en outre :

- avoir 3,50 m de largeur minimum
- avoir moins de 100 m de longueur

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte celles-ci devront être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules de services puissent tourner.

Des conditions particulières peuvent être imposées en matière de tracé, de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

2 – Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Aucun accès ne pourra être autorisé à partir :

- des voies publiques ayant le statut de route express (nationale, départementale ou communale) en dehors des points prévus et aménagés à cet effet ;
- des voies affectées exclusivement aux piétons et aux cycles (celles-ci peuvent néanmoins être traversées par des accès automobiles, notamment lorsqu'elles bordent une voie ouverte à la circulation automobile).

Article 1AUzb 4

Desserte des terrains par les réseaux

1 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur et aux dispositions de l'annexe "Alimentation en eau potable" et avoir des caractéristiques suffisantes au regard de l'importance et de la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions à desservir.

2 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux divers (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public...)

Les lignes ou conduites de distribution ainsi que les branchements doivent être installés en souterrain ou intégrés au bâti.

3 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement

3.1 Assainissement des eaux pluviales

Les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent être dirigées :

- vers le réseau correspondant s'il existe par des dispositifs appropriés,
- et/ou vers des dispositifs de récupération d'eau.

3.2 Assainissement des eaux usées

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement. Lorsqu'un réseau séparatif existe, les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eau pluviale.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (ex : pompe de refoulement) est imposé.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement approprié.

5- Collecte des déchets ménagers et assimilés

Tout projet de construction ou installation nouvelle doit prévoir des dispositions pour le stockage des déchets ménagers et assimilés (voir annexe "collecte et traitement des déchets").

Article 1AUzb 5

Superficie minimale des terrains constructibles

Il n'est pas fixé de règle.

Article 1AUzb 6

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- 1 - Il n'est pas fixé de règle pour :
 - Les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure,
 - les aménagements et extensions de constructions à usage d'habitation s'il s'agit de travaux visant à la mise aux normes de confort.
- 2 - Les saillies et encorbellements sur le domaine public ou privé des voies sont autorisés en cas de balcons, « bow-windows » à condition d'être inférieurs à 1mètre et de dégager un passage de 3 mètres de hauteur comptés à partir du niveau du trottoir.
- 3 - Les constructions, parties de construction ou extensions (hors saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons), et installations de premier rang doivent être implantées dans le respect des principes suivants :

Soit à l'alignement soit en retrait partiel

- Le retrait partiel entre points de bâtiments en regard situés de part et d'autre d'une voie publique ou privée sera au moins égale à la hauteur de la façade la plus élevée avec un minimum de 4 mètres.

Article 1AUzb 7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance est comptée horizontalement et perpendiculairement de tout point du bâtiment, exception faite des saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons, au point le plus proche de la limite latérale.

- 1 - Les constructions seront implantées
 - soit sur une ou deux limites séparatives de propriété
 - soit en retrait d'une ou plusieurs limites
- 2 - La marge de reculement par rapport aux limites séparatives latérales sera d'au moins :
 - la hauteur de la façade avec un minimum de 4 mètres si celle-ci comporte des baies principales assurant l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail.
 - la moitié de cette hauteur avec un minimum de 2.5 mètres s'il s'agit d'une façade aveugle ou ne comportant pas de baie principale

Article 1AUzb 8

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

- A la hauteur de façade la plus élevée avec un minimum de 4 mètres si l'une des façades en regard comporte des baies principales assurant l'éclairément des pièces d'habitation ou de travail
- La moitié de cette hauteur avec un minimum de 2.5 mètres s'il s'agit d'une façade aveugle ou ne comportant pas de baie principale

Article 1AUzb 9

Emprise au sol des constructions

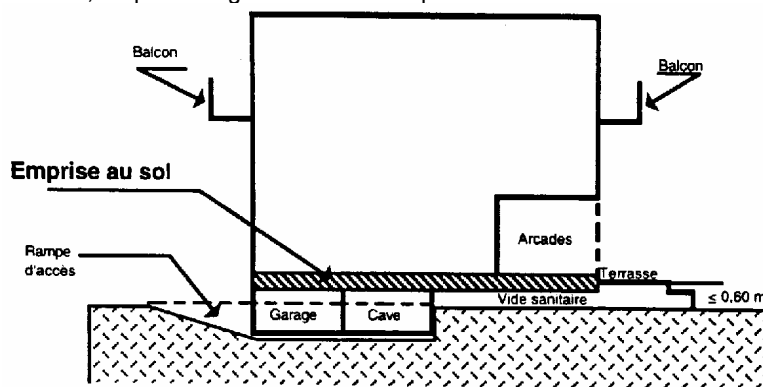
Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre.
- à l'aménagement et extension d'habitations existantes à condition qu'il s'agisse de travaux visant à la mise aux normes de confort.

1 - Définitions

Le coefficient d'emprise au sol exprime un rapport entre la superficie du terrain et l'emprise de la construction. L'emprise de la construction correspond à la projection au sol de toutes parties du bâtiment d'une hauteur supérieure à 0,60 m par rapport au terrain naturel, exception faite des saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons.

Pour le calcul de l'emprise au sol, toute la surface du terrain est prise en compte, même s'il est grevé par un emplacement réservé, un plan d'alignement ou un espace boisé classé.



2 – Règles d'emprise

Pour les terrains égal ou supérieur à 300 m²

Le coefficient d'emprise au sol des constructions destinées à de l'habitat individuel, y compris les bâtiments annexes, ne pourra excéder 40 % de la surface de l'emprise foncière.

Le coefficient d'emprise au sol des constructions destinées à de l'habitat collectif ou intermédiaire, y compris les bâtiments annexes, ne pourra excéder 50 % de la surface de l'emprise foncière.

Pour les terrains inférieur à 300 m²

Le coefficient d'emprise au sol des constructions destinées à de l'habitat individuel, y compris les bâtiments annexes, ne pourra excéder 50 % de la surface de l'emprise foncière.

Article 1AUzb 10 « brosse »

Hauteur maximale des constructions

Ne sont pas soumis aux limitations de hauteur résultant du présent article les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent ;

1 - Pour les habitations individuelles

- La hauteur de façade, mesurée depuis le sol naturel jusqu'à l'égout du toit ou niveau supérieur de l'acrotère n'excèdera pas 7 mètres
- Le nombre de niveaux habitables, y compris les combles aménagés ou aménageables est limité à 3 niveaux soit R + 1+ C

2 - Pour les habitations collectives ou intermédiaires, le nombre de niveaux habitables est limité à 3 niveaux soit R + 2 (combles non aménageables)

3 - Pour une reconstruction après sinistre, la hauteur de façade, mesurée depuis le sol naturel jusqu'à l'égout du toit ou niveau supérieur de l'acrotère n'excèdera pas la hauteur de façade antérieure.

Article 1AUzb 11

Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

En référence à l'article R. 111-21 du Code de l'urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Tout projet de construction doit participer à la préservation et à la mise en valeur des caractéristiques dominantes du tissu urbain dans lequel il s'insère. Les dispositions ci-après ne doivent pas faire obstacle à l'expression de l'architecture contemporaine ou bioclimatique.

Des dispositions différentes de celles édictées aux paragraphes ci-après peuvent être autorisées ou imposées pour les équipements collectifs d'intérêt général, pour prendre en compte, notamment au regard de l'environnement dans lequel ils s'insèrent, les contraintes fonctionnelles et techniques propres à cet équipement, son rôle structurant de l'espace urbain, ainsi que l'affirmation de son identité par une architecture signifiante.

1 - Toitures :

- Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
- Les constructions doivent comporter obligatoirement une toiture composée d'un ou plusieurs éléments à deux versants dont la pente sera comprise entre 35° et 45° et ne comportant aucun débord sur les pignons. Les toits à la Mansart sont prohibés. Toutefois les constructions d'une hauteur totale n'excédant pas 3 m à l'égout de toit ou à l'acrotère et 4,50 m au faîtage et non édifiées sur rue pourront être couvertes soit par une toiture terrasse, soit par une toiture à un seul versant de faible pente.
- La ligne principale de faîtage sera parallèle ou perpendiculaire à l'alignement de la voie de desserte.
- Les fenêtres de toit sont interdites sur la façade principale de la construction.
- L'éclairage éventuel des combles sur les autres façades sera assuré soit par des ouvertures en lucarnes, dont la somme des largeurs ne devra pas excéder la moitié de la longueur de la toiture, soit par des fenêtres de toit contenues dans le plan des versants.

- Les toitures à pentes seront recouvertes par des tuiles ayant l'aspect des tuiles plates petit moule de ton vieilli ou pour les annexes, par des matériaux en harmonie d'aspect et de couleur avec ceux de la construction principale.
- Les parties de construction édifiées en superstructure telles que cheminées, machinerie d'ascenseur, de ventilation, sortie de secours, etc... doivent s'intégrer dans la composition architecturale du bâtiment ;
- Ces dispositions pourront ne pas être imposées en cas d'adjonction à une construction existante, et s'il s'agit de projets dont l'intégration dans l'environnement naturel ou architectural existant aura été particulièrement étudié.

2 - Parements extérieurs :

- Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments aveugles ou non, visibles ou non d'une voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing de ciment, etc.) est interdit.
- Les imitations de matériaux tels que faux bois, fausses briques, ou fausses pierres sont interdites.
- Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des lieux. Les teintes vives ou le blanc pur ou insuffisamment cassé sont interdits.

3 - Clôtures :

- Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat. Elles devront constituer des ensembles homogènes composés de préférence de haies doublées ou non de grillage, de maçonneries pleines ou ajourées, de claustra, grillages, barreaudages, lisses horizontales, murets surmontés ou non de grillage.
- La hauteur n'excèdera pas 1,80 m.
- Les piliers intermédiaires devront être de proportion discrètes.

Entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'intégrer convenablement avec le mur de façade et les constructions avoisinantes. Elles devront constituer des ensembles homogènes composés de préférence de haies doublées ou non de grillage, de maçonneries pleines ou ajourées, de claustra, grillages, barreaudages, lisses horizontales, murets surmontés ou non de grillage.

4 - Dispositions diverses :

Les citernes à gaz liquéfié, à combustible liquide ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique, et qu'elles répondent aux normes de sécurité en vigueur.

Article 1AUzb 12

Aires de stationnement

1 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules automobiles

1.1 Normes à respecter

AUTOMOBILES

Il sera aménagé 2 places de stationnement par logement dont une, au moins, devra être couverte.

Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État : 1 emplacement par logement créé.

Studio: 1 emplacement par logement créé.

Commerces: 2.5 emplacements pour 100m² de SHON

Constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée qui devra être précisée par le demandeur.

2 ROUES

Logements collectifs: un local vélo fermé couvert de taille minimale 8m² avec 1m² par logement sera aménagé à proximité de l'accès de l'immeuble, en rez-de-chaussée avec accès direct sur l'extérieur ou, si cela n'est pas possible, à proximité immédiate des entrées (en évitant le franchissement de marche d'escalier ou encore de plusieurs portes).

Pour les constructions neuves à usage d'activités et les équipements collectifs: un local vélo fermé de taille minimale 8m² en rez-de-chaussée de plain pied, avec accès direct sur l'extérieur ou un abri-vélo couvert avec système d'attache par cadre et roue, à proximité de l'accès sera dimensionné selon les règles suivantes.

Hébergement hôtelier : 20 m² ou 20 emplacement

Restaurant : 1 emplacement pour 10 m² de salle

Salle de spectacle : 1 emplacement pour 20 places assises

Commerces : 1 emplacement pour 50m² de SHON

Artisanat : 1 emplacement pour 3 emplois

Bureaux, services : 1 m² pour 50m² de SHON

Enseignement : 5 emplacements par classe

Équipement sportifs, culturels, sociaux: 1 emplacement pour 10 m² de SHON

1.2 Modalités d'application

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré par la création effective des emplacements soit sur le terrain de la construction soit dans l'environnement immédiat du terrain (art. L421-3 du code de l'urbanisme).

- Excepté dans les secteurs où des dispositions différentes sont prévues, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques.

- Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau des trottoirs. Leur partie, dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement de la voie, ne devra pas excéder 5 % sauf impossibilité technique.

Modalités de calcul

- Dans le cas de l'extension, de la réhabilitation ou restructuration d'une construction d'habitation n'augmentant pas le nombre de logements :
 - aucun emplacement n'est exigé si la SHON créée est inférieure ou égale à 70 m²;
 - 1 emplacement est exigé si la SHON créée est comprise entre 70 et 150 m²;
 - au-dessus de 150 m² de SHON créée : 1 emplacement par tranche même incomplète de 150 m² de SHON créée.

Dimensionnement du stationnement

Tout emplacement de stationnement créé doit s'inscrire dans un rectangle libre minimal de 5 m par 2,50 m. Si l'angle développé entre l'axe de circulation et celui de la place de stationnement est

inférieur ou égal à 45°, la longueur du rectangle peut être réduite à 4,5 m. Il doit être accessible directement, excepté lorsque une place "commandée" appartient au même logement que celle qui la "commande".

Dans le cas d'un emplacement commun automobile plus deux-roues, une des dimensions du rectangle libre doit être augmentée d'au minimum 0,50 m.

Les voies de circulation internes des stationnements (aériens ou souterrains) doivent être dimensionnées de façon à permettre la manœuvre des véhicules.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le document d'urbanisme, sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, il peut être tenu quitte de ses obligations, dans les conditions prévues à l'article L.421.3. du Code de l'Urbanisme :

- soit en obtenant une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation ;
- soit en acquérant le nombre d'emplacements manquants dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon de 300 mètres à compter du projet, sous réserve du respect des dispositions des articles 12 et 13 s'appliquant pour le terrain sur lequel se situe le projet de parc privé de stationnement.

A défaut, le pétitionnaire peut être tenu de verser une participation dans les conditions prévues à l'article L.421.3 du Code de l'Urbanisme, sous réserve qu'il puisse justifier de l'impossibilité de mise en œuvre des solutions précisées ci-avant.

Article 1AUzb 13

Espaces libres - Aires de jeux et de loisirs – Plantations

- 1 - Les espaces verts seront conçus de telles sorte qu'ils constituent un prolongement naturel des espaces verts publics.
- 2 - Pour les constructions individuelles la superficie d'espaces verts devra représenté 40% de la superficie du terrain et être plantée à raison d'un arbre à haute tige au moins par 100m² de cette surface.
- 3 - Pour les constructions collectives la superficie d'espaces verts devra représenté 25% de la superficie du terrain et être plantée à raison d'un arbre à haute tige par 100m² de cette surface.
- 4 - Les aires de stationnement banalisées seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

Article 1AUzb 14

Possibilités maximales d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de C.O.S. en cas de construction destinée à l'habitat collectif, aux commerces ainsi que pour les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure.

Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) en cas de construction destinée à l'habitat individuel est fixé à :

- 0.60 pour les terrains dont la surface totale est inférieure à 300m²
- 0.50 pour les terrains dont la surface totale est comprise entre 300m² et 500m²
- 0.40 pour les terrains dont la surface totale est supérieur à 500m²

ZONE 2AU

Article 2AU 1

Occupations ou utilisations du sol interdites

1-Rappel: Néant.

2- Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article 2AU 2.

Article 2AU 2

Occupations ou utilisations du sol admises sous conditions

Rappels :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article L 441.2 du code de l'urbanisme) ;
- Les installations et travaux divers définis à l'article R 442.2 du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation.

3. Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises :

- Aucune occupation ou utilisation du sol n'est admise sans conditions.

4. Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies :

- les aménagements des constructions à usage d'habitation existantes dans la zone.
- Les pylônes, antennes, relais et ouvrages techniques nécessaires au maintien de la sécurité aérienne ou routière, aux télécommunications, aux vidéocommunications et au fonctionnement des services de distribution et de transport de l'eau potable, de l'électricité, du gaz, des hydrocarbures, ainsi qu'au traitement des eaux usées.
- Les affouillements et exhaussements du sol, tels qu'ils sont définis à l'article R442.2 du code de l'urbanisme, s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans le secteur.

ARTICLE 2AU 3 à 2AU 5 :

Il n'est pas fixé de règle.

Article 2AU 6

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- 1 - Il n'est pas fixé de règle pour :
 - Les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure,
 - les aménagements et extensions de constructions à usage d'habitation s'il s'agit de travaux visant à la mise aux normes de confort.
- 2 - Les saillies et encorbellements sur le domaine public ou privé des voies sont autorisés en cas de balcons, « bow-windows » à condition d'être inférieurs à 1mètre et de dégager un passage de 3 mètres de hauteur comptés à partir du niveau du trottoir.
- 3 - Les constructions, parties de construction ou extensions (hors saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons), et installations de premier rang doivent être implantées dans le respect des principes suivants :

Soit à l'alignement soit en retrait

- Le retrait entre points de bâtiments en regard situés de part et d'autre d'une voie publique ou privée sera au moins égale à la hauteur de la façade la plus élevée avec un minimum de 4 mètres.

Article 2AU 7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance est comptée horizontalement et perpendiculairement de tout point du bâtiment, exception faite des saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons, au point le plus proche de la limite latérale.

- 1 - Les constructions seront implantées
 - soit sur une ou deux limites séparatives de propriété
 - soit en retrait d'une ou plusieurs limites
- 2 - La marge de reculement par rapport aux limites séparatives latérales sera d'au moins :
 - la hauteur de la façade avec un minimum de 4 mètres si celle-ci comporte des baies principales assurant l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail.
 - la moitié de cette hauteur avec un minimum de 2.5 mètres s'il s'agit d'une façade aveugle ou ne comportant pas de baie principale

Article 2AU 8

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

- A la hauteur de façade la plus élevée avec un minimum de 4 mètres si l'une des façades en regard comporte des baies principales assurant l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail
- La moitié de cette hauteur avec un minimum de 2.5 mètres s'il s'agit d'une façade aveugle ou ne comportant pas de baie principale

ARTICLE 2AU 9 à 2AU 14 :

Il n'est pas fixé de règle.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES

ZONE NP

Article NP 1

Occupations ou utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations ou utilisations du sol de toute nature exceptées celles autorisées à l'article N 2.

Rappel:

- 1 - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130.1 du code de l'urbanisme. Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.
- 2 - L'édification des clôtures est soumise à déclaration à l'exception de celles nécessaires à l'activité forestière (article L 441.2 du code de l'urbanisme) ;
- 3 - Les installations et travaux divers définis à l'article R 442.2 du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation dès que le P.L.U. est rendu public ;

Article NP 2

Occupations ou utilisations du sol admises sous conditions

- Les équipements légers de sports et de loisirs à condition qu'ils s'intègrent dans un plan d'ensemble de mise en valeur du site ;
- Les constructions et installations à caractère d'équipements publics ;
- Les constructions et installations nécessaires à la gestion du domaine forestier.

Article NP 3 à NP 12

Desserte des terrains par les voies — Accès aux voies ouvertes au public

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article NP 13

Espaces libres - Aires de jeux et de loisirs - Plantations

Espaces boisés classés :

Les espaces boisés classés figurant sur le plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du code de l'urbanisme.

Article N 14

Possibilités maximales d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ZONE NE

Article NE 1

Occupations ou utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations ou utilisations du sol de toute nature exceptées celles autorisées à l'article NE 2.

Rappel:

- 1 - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130.1 du code de l'urbanisme. Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.
- 2 - L'édification des clôtures est soumise à déclaration à l'exception de celles nécessaires à l'activité forestière (article L 441.2 du code de l'urbanisme) ;
- 3 - Les installations et travaux divers définis à l'article R 442.2 du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation dès que le P.L.U. est rendu public ;

Pour le secteur NEa :

- Equipement de sports et de loisirs et équipements publics.

Article NE 2

Occupations ou utilisations du sol admises sous conditions

- Les équipements légers de sports et de loisirs à condition qu'ils s'intègrent dans un plan d'ensemble de mise en valeur du site ;
- Les constructions et installations à caractère d'équipements publics ;
- Les locaux techniques qui sont utiles ou nécessaires à la vie et à l'activité du secteur.
- Les affouillements et exhaussements du sol, tels qu'ils sont définis à l'article R442.2 du code de l'urbanisme, s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans le secteur.

Pour le secteur NEs :

- Equipement sportif couvert ou de plein air ainsi que leurs équipements d'accompagnement publics ou privés.

Pour le secteur NEf :

- Equipement ouvert au public tels que restauration, clubs sportifs, centre équestre.
- Rénovation de bâtiments existants
- Ouvrages liés au fonctionnement et gardiennage de ces équipements
- Equipements publics de superstructure liés au fonctionnement des équipements sportifs.
- Equipements et aménagements liés à l'utilisation des espaces verts et promenades piétonnes.

Pour le secteur NEa :

- bâtiments destinés à des activités agricoles ou para agricoles.
- aménagement routier (tracé de voirie / rond-point)

Article NE 3

Desserte des terrains par les voies — Accès aux voies ouvertes au public

1 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

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

Ils devront en outre :

- avoir 3,50 m de largeur minimum
- avoir moins de 100 m de longueur
- desservir des établissements occupant au plus 10 personnes.

- En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte celles-ci devront être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules de services puissent tourner.

- Des conditions particulières peuvent être imposées en matière de tracé, de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

- Toute voie publique devra comporter un cheminement piétonnier et bénéficier d'un éclairage public.

2 – Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Pour le secteur NEf :

- L'accès des véhicules par la RD471 ne sera autorisé qu'à partir de points prévus et aménagés à cet effet.
- Aucun accès ne pourra être autorisé à partir des voies affectées exclusivement aux piétons et aux cycles (Allée de Lamirault).

Article NE 4

Desserte des terrains par les réseaux

- 1 – **Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'alimentation en eau potable**
Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur et aux dispositions de l'annexe "Alimentation en eau potable" et avoir des caractéristiques suffisantes au regard de l'importance et de la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions à desservir.
- 2 – **Conditions de desserte des terrains par les réseaux divers (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public...)**
Les lignes ou conduites de distribution ainsi que les branchements doivent être installés en souterrain ou intégrés au bâti.
- 3 – **Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement**
 - 3.1 **Assainissement des eaux pluviales**
 - Les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent être dirigées :
 - vers le réseau correspondant s'il existe par des dispositifs appropriés.
 - et/ou vers des dispositifs de récupération d'eau.
 - 3.2 **Assainissement des eaux usées**
 - Toutes les eaux et matières usées doit être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement. Lorsqu'un réseau séparatif existe, les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eau pluviale.
 - Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (ex : pompe de refoulement) est imposé.
- 5- **Collecte des déchets ménagers et assimilés**
Tout projet de construction ou installation nouvelle doit prévoir des dispositions pour le stockage des déchets ménagers et assimilés (voir annexe "collecte et traitement des déchets).

Article NE 5

Superficie minimale des terrains constructibles

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article NE 6

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- 1 - En bordures des voies publiques les constructions pourront être implantées à l'alignement.
- 2 - A l'intersection de 2 voies, les constructions et les clôtures devront, afin de ménager une bonne visibilité, respecter un pan coupé perpendiculairement à la bissectrice de l'angle formé par les alignements des deux voies. Les côtés de cet angle ne seront pas inférieurs à 5 m.
- 3 - En bordure de la RD 471 et par rapport au front du massif forestier existant (lisière de 50 m), les constructions respecteront un recul de 50 mètres.

Article NE 7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 1 - Les constructions pourront être établies:
 - soit sur une ou deux limites séparatives de propriété
 - soit en retrait d'une ou plusieurs limites
- 2 - La marge de reculement sera d'au moins:
 - la hauteur de la façade avec un minimum de 4 mètres
 - la moitié de cette hauteur avec un minimum de 2.5 mètres s'il s'agit d'une façade aveugle ou ne comportant pas de baie principale.
- 3 - Les constructions devront respecter le recul imposé par la lisière.

Article NE 8

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est autorisée à condition que la distance comptée horizontalement entre point des bâtiments en regard soit au moins égale à la hauteur de façade la plus élevée avec un minimum de 4 mètres si l'une des façades en regard comporte des baies principales assurant l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail, la moitié de cette hauteur avec un minimum de 2.5 mètres dans le cas contraire.

Article NE9

Emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article NE 10

Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions au faitage ne pourra excéder celle des bâtiments existants. La hauteur des constructions nouvelles non accolées aux bâtiments existants ne pourra excéder 8 mètres par rapport au terrain naturel.

Article NE 11

Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Pour préserver l'homogénéité globale des façades des constructions l'aspect des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier devra être étudié de manière à ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu' au paysage urbain dans sa globalité.

Pour le secteur NEf :

A proximité de la ferme de Lamirault, l'aspect esthétique des constructions et de leurs annexes sera étudié de manière à assurer leur parfaite intégration à la ferme et au site. Il sera utilisé de préférence des matériaux et couleurs naturels liés à l'architecture de la ferme. Les locaux et matériels techniques devront faire partie intégrante des bâtiments.

1 - Toitures :

Elles devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

2 - Parements extérieurs :

- Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments aveugles ou non, visibles ou non d'une voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing de ciment, etc.) est interdit.
- Les imitations de matériaux tels que faux bois, fausses briques, ou fausses pierres sont interdites.
- Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.
- Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des lieux. Les teintes vives ou le blanc pur ou insuffisamment cassé sont interdits.

3 - Clôtures :

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat. Elles devront constituer des ensembles homogènes composés de préférence de haies doublées ou non de grillage, de maçonneries pleines ou ajourées, de claustra, grillages, barreaudages, lisses horizontales, murets surmontés ou non de grillage.

4 - Paysagement :

- les aires de service, nécessaires au fonctionnement du programme seront paysagées et traitées en harmonie avec l'architecture et le paysagement extérieur.
- les dépôts à l'air libre sont interdits.

5 - Dispositions diverses :

Les citernes à gaz liquéfié, à combustible liquide ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique, et qu'elles répondent aux normes de sécurité en vigueur.

Article NE 12

Aires de stationnement

1 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules automobiles

1.1 Normes à respecter

AUTOMOBILES

Restaurant :	25 emplacements pour 100 m ² de salle
Équipement public :	le nombre de places de stationnement sera défini par la commune en fonction du type d'équipement et de son mode de fonctionnement afin d'être assuré en dehors des voies publiques.
Activités agricoles:	suivant les besoins induits par l'activité, la spécificité du lieu et la nature de l'établissement, il pourra être demandé une étude justificative.

2 ROUES

Pour les constructions neuves à usage d'équipements collectifs: un local vélo fermé de taille minimale 8m² en rez-de-chaussée de plain pied, avec accès direct sur l'extérieur ou un abri-vélo couvert avec système d'attache par cadre et roue, à proximité de l'accès sera dimensionné selon les règles suivantes: 1 place pour 10m² de SHON

1.2 Modalités d'application

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré par la création effective des emplacements soit sur le terrain de la construction soit sur un terrain dans son environnement immédiat (art. L421-3 du code de l'urbanisme).
- Excepté dans les secteurs où des dispositions différentes sont prévues, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques.
- Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau des trottoirs. Leur partie, dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement de la voie, ne devra pas excéder 5 % sauf impossibilité technique. Toutefois, en raison des risques importants de remontée d'eau, tout garage en sous-sol est fortement déconseillé.
- Les besoins nécessaires aux véhicules des visiteurs et aux véhicules utilitaires devront être prévus sur la surface des lots acquis.
- Les acquéreurs devront prendre toutes les dispositions pour réserver sur leurs lots les surfaces nécessaires aux stationnements, manœuvres, opérations de manutention et extensions éventuelles.

- Les constructeurs devront aménager des aires de stationnement protégées et sécurisées pour les cycles à proximité de l'entrée des bâtiments.

Modalités de calcul

- Dans le cas de l'extension, de la réhabilitation ou restructuration d'une construction d'habitation n'augmentant pas le nombre de logements :
 - aucun emplacement n'est exigé si la SHON créée est inférieure ou égale à 70 m²;
 - 1 emplacement est exigé si la SHON créée est comprise entre 70 et 150 m²;
 - au-dessus de 150 m² de SHON créée : 1 emplacement par tranche même incomplète de 150 m² de SHON créée.
- Les SHON créées par extension se cumulent à partir de la date d'approbation du PLU
- Pour les changements de destination, le nombre d'emplacements exigible doit satisfaire aux dispositions de l'article 12 sans référence à des droits acquis.
- Pour les équipements d'enseignement les règles ne s'appliquent pas aux restructurations et réhabilitations de bâtiments existants ne créant pas de SHON ou n'augmentant pas le nombre de salles de classe.

Dimensionnement du stationnement

Tout emplacement de stationnement créé doit s'inscrire dans un rectangle libre minimal de 5 m par 2,50 m. Si l'angle développé entre l'axe de circulation et celui de la place de stationnement est inférieur ou égal à 45°, la longueur du rectangle peut être réduite à 4,5 m. Il doit être accessible directement, excepté lorsque une place "commandée" appartient au même logement que celle qui la "commande".

Dans le cas d'un emplacement commun automobile plus deux-roues, une des dimensions du rectangle libre doit être augmentée d'au minimum 0,50 m.

Les voies de circulation internes des stationnements (aériens ou souterrains) doivent être dimensionnées de façon à permettre la manœuvre des véhicules.

Article NE13

Espaces libres - Aires de jeux et de loisirs - Plantations

Espaces boisés classés :

Les espaces boisés classés figurant sur le plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du code de l'urbanisme.

- Les aires de stationnement banalisées seront plantées à raison d'un arbre pour 3 places de parking.
- Les bosquets représentés sur le plan de zonage comme "boisement à conserver" doivent être conservés en tant qu'espace boisé et humide.
- A proximité du massif forestier de la Forêt de Ferrières, il convient de végétaliser en prenant en compte :
 - l'intégration paysagère des végétaux à utiliser,
 - l'importance de cette végétation pour la petite faune forestière en tant que gîte et nourriture,
 - les risques de concurrence et d'invasion de la flore forestière alentours par une flore d'origine étrangère « plantes invasives » (ou peste végétale) dont l'accroissement continu est exponentiel.
 - La zone de lisière, bande de 50 mètres depuis la limite de la forêt de Ferrières, telle qu'indiquée sur le plan de zonage, fait l'objet d'une protection particulière. Aucune construction ne pourra y être admise.

Espaces boisés non classés : boisements à conforter

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le plan local d'urbanisme en application de l'article L. 123-1 (7°) doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

Les espaces ou les éléments repérés aux documents graphiques, au titre de l'article L. 123-1 (7°), par une trame paysagère, sont des espaces boisés dans lesquels il est souhaitable de conserver voire développer ces éléments. Dans ces espaces sont admis les travaux ne compromettant pas leur caractère, ceux nécessaires à l'accueil du public, à l'entretien de ces espaces, à leur réorganisation éventuelle et à leur mise en valeur. La conception des éventuels aménagements pourra avantageusement les utiliser et les intégrer comme trames structurantes.

Ces espaces permettent, si cela s'avère nécessaire pour l'aménagement de la zone et ne remet pas en cause le caractère de l'espace boisé, la création de bassins tampons à sec ou en eau, les traversées par des voies ou des aménagements routiers, les emprises pour piétons et vélos ainsi que les équipements techniques liés aux différents réseaux. (Dans le cas de l'aménagement de la voie de contournement dans le secteur est de Collégien, le projet devra mettre en place un boisement qualitatif à l'issue de l'aménagement routier, cet aménagement mettra en valeur ce site et confortera les boisements existants.)

La suppression partielle de ces espaces doit être compensée par des plantations de qualité équivalente (essence et développement à terme) dans le respect de la composition végétale d'ensemble existante ou en projet.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article N 14

Possibilités maximales d'occupation du sol

Pour le secteur NEf :

La réceptivité maximum du secteur NEf est fixée à 3 500 m² de SHON pour la réhabilitation de la ferme de Lamirault (SHON existante de 2273 m² comprise) et 1500m² de SHON à construire pour le reste de la zone NEf.