

TITRE III

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone agricole non équipée destinée à être urbanisée. Elle est destinée à accueillir les constructions à usage d'habitation, de services, commerces compatibles avec l'habitat et leurs annexes. Cette zone se situe à proximité des commerces, des écoles, de la halte ferroviaire et du centre bourg.

Son urbanisation est possible sous forme d'opérations d'ensemble exclusivement (lotissements, opérations de constructions groupées), sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires conformément au schéma de composition présenté dans les "orientations d'aménagement et de programmation".

Les renforcements et extensions de réseaux rendus nécessaires par les projets de construction pourront être mis à la charge des pétitionnaires en application notamment des articles L.332-6, L.332-11-3 (rappelés en annexe) et L.332-15 du code de l'urbanisme.

Le règlement tend essentiellement à reconduire les principales caractéristiques de la trame parcellaire comme de la densité construite des lotissements situés à proximité, et à assurer une bonne liaison de cette extension avec le bourg ancien, ainsi que son intégration dans le site vis-à-vis des espaces naturels environnants.

Cette zone comporte cinq secteurs :

- secteur 1AU : le Chemin du Grand Marais : objectif 15% de LLS et 15% d'accession sociale.
- secteur 1AUa : la rue aux Mulets ouest, à vocation de logements familiaux,
- secteur 1AUb : la rue aux Mulets sud, résidence de personnes âgées,
- secteur 1AUc : la rue aux Mulets sud, extension de cette zone d'hébergement spécifique,
- secteur 1AUd : la rue aux Mulets nord-ouest, logements pavillonnaires.

*

SECTION I

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

Sont autorisés sans condition, au motif qu'ils ne sont ni interdits ni soumis à condition :

- Pour la destination « habitation » : hébergement.
- Pour la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » : établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale.

1.1 - Sont interdits :

- Parmi les sous-destinations :
- Pour la destination « exploitation agricole et forestière » : exploitation agricole et forestière.

- Pour la destination « commerce et activités de service » : artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, commerce de gros, cinéma.
- Pour la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.
- Pour la destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » : industrie, entrepôts, bureaux, centre de congrès et d'exposition.
- Parmi les autres occupations du sol :
 - Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, sauf celles autorisées dans l'article 1AU1.2.
 - Les constructions à usage agricole. L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
 - Les activités économiques qui engendrent des nuisances ou des pollutions les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.
 - Les stockages d'ordures ménagères, de matériaux, machines à détruire ou véhicules non roulants, résidus urbains.
 - Les terrains de camping et de caravanage ainsi que les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs, visés aux articles R.111-32 et suivants du Code de l'Urbanisme.
 - Les résidences mobiles telles que définies à l'article R.421-23 j du Code de l'Urbanisme.
 - Le stationnement de caravanes isolées au sens des articles R.111-48 à R 111-50, du Code de l'Urbanisme est interdit sauf celui autorisé en 1AU.2.
 - Les affouillements et les exhaussements de terrain non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée.
 - Les éoliennes à axe horizontal, y compris celles inférieures à 12 mètres de hauteur, sauf si leurs caractéristiques et leur localisation ne portent pas atteinte aux commodités de voisinage.

1.2 - Sont soumis à conditions :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article R421-12 alinéa d du Code de l'Urbanisme).
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application des articles L421-3 et R421-27 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.

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

- La présence d'un risque d'inondation lié aux remontées de nappes interdit la réalisation de sous-sols, sauf réalisation sous forme de cuvelage étanche.
- Pour les constructions et aménagements à implanter dans les secteurs exposés à un aléa des argiles (voir carte en annexe III), sont applicables les recommandations reportées en annexe II.
- La zone 1AU comporte aussi des secteurs humides de classe 3 (voir annexes IV du règlement) : avant tout projet, il conviendra de vérifier le caractère non humide de ces sites. Les projets concernant ces secteurs pourront être soumis aux procédures au titre de la loi sur l'Eau, afin de définir des mesures de protection appropriées en cas de zones humides avérées.

1.2.1 Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que sous forme d'opérations groupées et sous réserve des dispositions définies dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation. Le secteur 1AU « Chemin du Marais », ne pourra être urbanisé qu'après les secteurs 1AU a et b, ou en l'absence d'engagement des travaux d'aménagement de ces secteurs, passé un délai de 3 ans à compter de la date d'approbation de la présente révision du PLU ;

- Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque parcelle ainsi divisée, en application des dispositions de l'article R151-21 du code de l'urbanisme, dernier alinéa.
- En application des dispositions de l'article L151-14 du code de l'urbanisme, aucun logement ne pourra présenter une superficie inférieure à 40 m² de surface de plancher.
- Les installations classées au titre de la protection de l'environnement, soumises à déclaration, ne sont admises que dans la mesure où elles sont nécessaires à la vie des habitants de la zone et à condition que des mesures soient prises pour en diminuer les nuisances.
- En secteur 1AUa : la destination « habitation » et la destination « équipement d'intérêt collectif et services publics » mais pour la seule sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale ».
- En secteur 1AUb et c, la seule destination « équipement d'intérêt collectif et service publics » et au sein cette destination, la seule sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale ».
- Les constructions et les installations non conformes aux dispositions de la section II ci- après si elles concourent aux infrastructures et équipements des services publics ou d'intérêt collectif.
- Le stationnement d'une caravane est autorisé, pour une durée de 18 mois maximum à compter de la date de réception de la déclaration d'ouverture de chantier, sur le terrain de l'utilisateur pendant la période de construction de sa résidence principale.

ARTICLE 1AU.2 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE.

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

Il n'est pas fixé de règle.

2.2 - Majorations de volume constructible.

Il n'est pas fixé de règle.

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

Il n'est pas fixé de règle.

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

Il n'est pas fixé de règle.

2.5 - Majorations de volume constructible (habitations).

Il n'est pas fixé de règle.

SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 1AU.3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.1 - Emprise au sol.

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

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 50 % de la surface de la parcelle. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

3.2 - Hauteur maximale des constructions

• La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du point médian du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. Les constructions ne pourront dépasser R + C, sous-sol non compris. Les sous-sols devront être entièrement enterrés. Dans certains secteurs, ils pourront être interdits en raison de la nature du terrain.

La hauteur maximale autorisée d'une construction ne doit pas excéder :

- 9 mètres au faîtage, pour les constructions principales,
- 5 m au faîtage pour les constructions annexes isolées (abris de jardin, abris à bois, garages).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Le niveau fini de la dalle du rez-de-chaussée des habitations individuelles sera supérieur de 0,15 m par rapport au point le plus haut de l'alignement de la rue au droit de la construction, sans excéder 0,60 m par rapport à ce même point.

Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation par rapport au sol naturel et destinés à dissimuler un faux sous-sol sont proscrits.

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

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

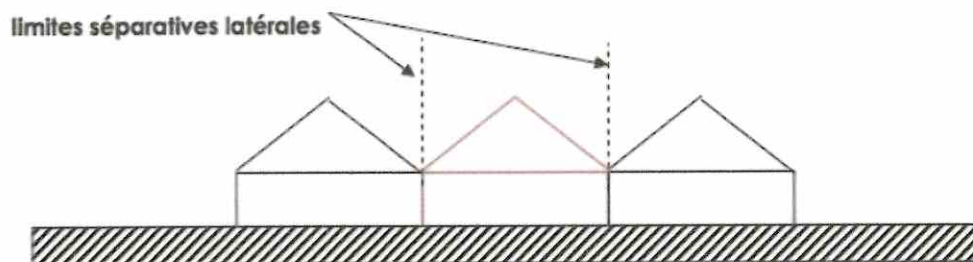
- Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimal de 5 mètres par rapport à la voie. Un recul peut être imposé et déterminé au niveau des carrefours et quelle que soit la nature des voies, en fonction de problèmes de visibilité, de sécurité routière ou d'aménagement ultérieur de l'intersection.

Ces règles ne s'appliquent pas aux infrastructures techniques et équipements des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre (ex : poste de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

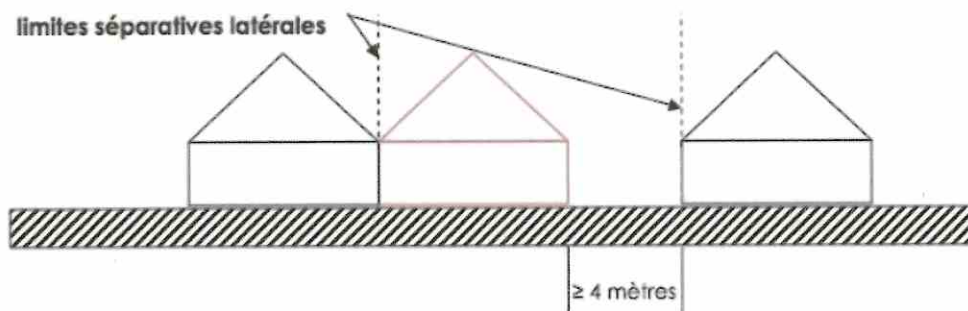
3.4 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriétés

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

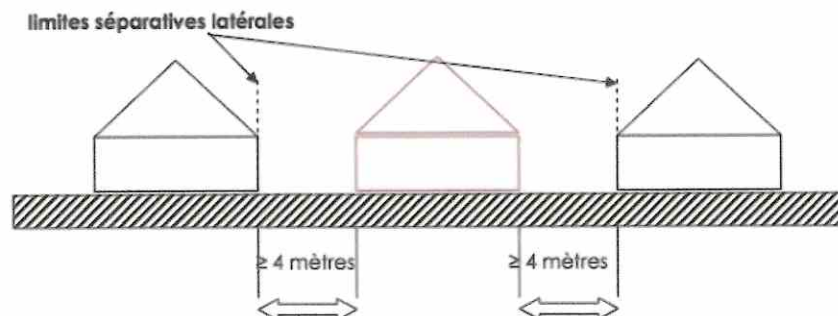
- Les constructions doivent être implantées soit :
- Sur les deux limites séparatives latérales.



- Sur une limite séparative latérale. Le retrait adopté par rapport à la deuxième limite ne pourra être inférieur à 4 mètres.



- En retrait de limite séparative latérale. Le retrait adopté par rapport aux limites séparatives ne pourra être inférieur à 4 mètres.



Cette distance est portée à 8 mètres pour toutes les limites séparatives autres que celles aboutissant aux voies. Les façades implantées ou édifiées en limite séparative doivent rester aveugles.

L'ensemble des dispositions fixées ci-dessus ne s'appliquent pas à un bâtiment annexe de moins de 20 m² de surface au sol et de hauteur par rapport au niveau naturel du sol inférieure à 5 mètres au faitage.

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

• Dans le cas de constructions à usage d'habitation sur une même propriété, ces dernières seront contiguës ou respecteront un retrait minimum de 8 mètres. Pour les constructions annexes, aucun retrait minimum n'est imposé.

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

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

Toute construction principale nouvelle devra présenter une hauteur au moins égale à celle de la construction principale voisine la plus proche, avec une tolérance d'un mètre.

La hauteur des bâtiments principaux devra être inférieure à leur longueur (mur de long pan). La projection de la toiture dans un plan vertical ne doit pas être plus haute que la façade.

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

- Les constructions nouvelles, les extensions ou améliorations de bâtiments existants doivent respecter les caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale notamment en ce qui concerne :

- les volumes,
- la morphologie, la couleur, la pente des toits,
- le rythme, le traitement et les proportions des ouvertures,
- le traitement et la coloration des façades.

Au cas par cas il pourra être dérogé aux règles du présent article dans le cadre d'une création d'architecture contemporaine de qualité proposant une réinterprétation du bâti traditionnel du bourg ou l'introduction de matériaux ou techniques contemporains dès lors que cette création établit un dialogue harmonieux avec le cadre urbain et paysager dans lequel elle s'inscrit.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'installation d'un dispositif individuel de production d'énergie renouvelable ou de tout matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre.

Toitures

Les panneaux solaires sont autorisés mais doivent être intégrés à la nature de la toiture concernée (couleur, insertion dans la pente ...)

Les toitures doivent être à deux pans minimum. La pente des toits des bâtiments à usage d'habitation et leurs annexes doit être comprise entre 35 et 40°. Néanmoins, les annexes (vérandas, remises, abris de jardin, garages,...) peuvent avoir un toit à un seul pan si elles sont contiguës à un bâtiment principal.

Toutefois, les toitures terrasses sont autorisées et doivent faire l'objet d'un traitement (volume, matériaux, couleurs) qui garantit une bonne insertion dans le site, y compris depuis des points de vues plus éloignés. Les toitures terrasse seront obligatoirement végétalisées.

Un seul rang d'ouvertures de toit est autorisé sur la hauteur de la toiture. Ces châssis doivent être de proportion plus haute que large et encastré dans le même plan que la toiture.

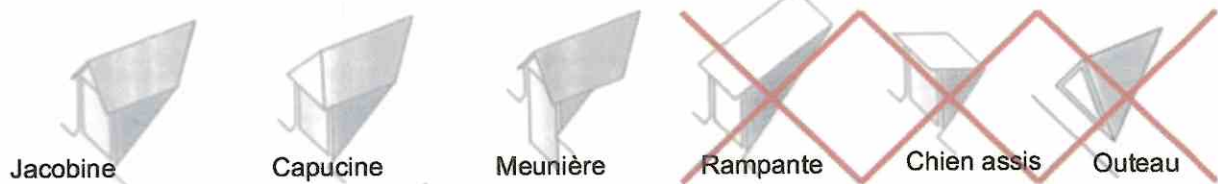
Pour toutes les toitures, les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être intégrés dans le volume de la construction. Seules les cheminées peuvent dépasser du volume de la toiture. Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction.

La mise en œuvre d'installation de production d'énergies renouvelables intégrées de façon harmonieuse à l'opération est admises ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante.

La ligne principale de faîtage sera parallèle ou perpendiculaire à l'alignement de la voie de desserte ou à l'une des limites séparatives latérales de propriété, sauf recherche d'une meilleure exposition au soleil au regard des performances énergétiques.

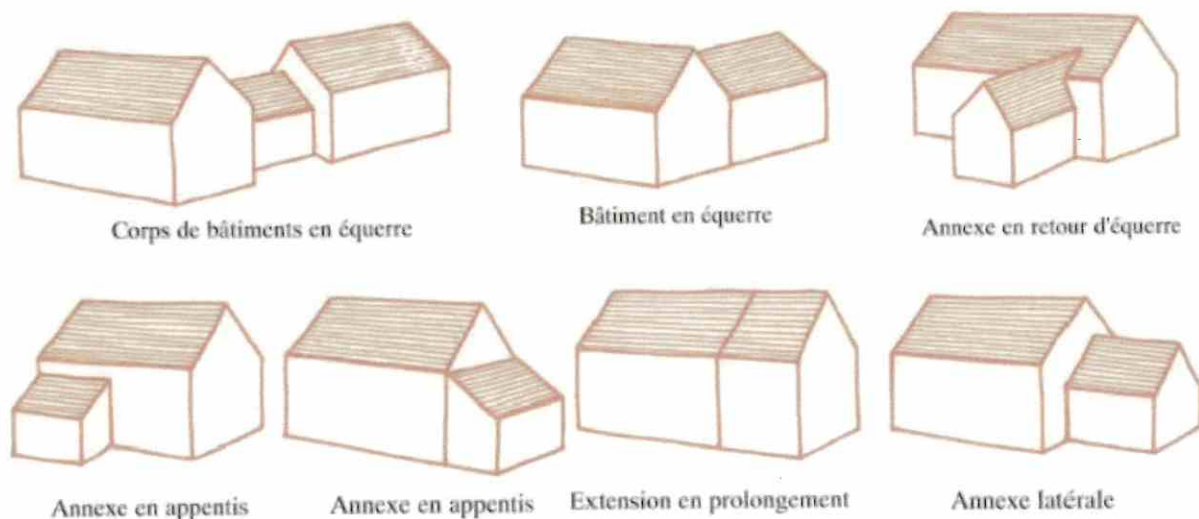
Les ouvertures sur toiture à pentes seront :

- Sous forme de châssis de toit qui devront respecter l'ordonnancement de la façade en s'alignant sur les baies des étages inférieurs.
- Sous forme de lucarne qui devront respecter l'ordonnancement de la façade en s'alignant sur les baies des étages inférieurs. Les piédroits ne devront pas dépasser 20 cm de largeur et ces lucarnes se présenteront de la manière suivante :

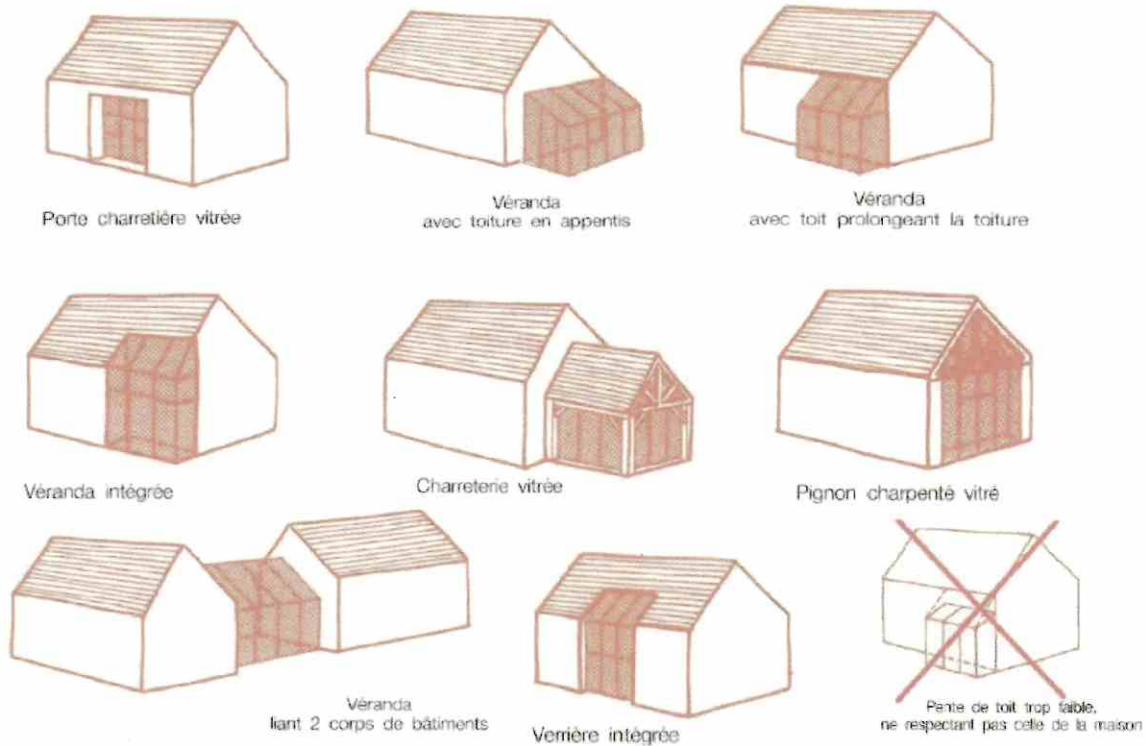


Forme :

Les annexes, et extensions seront bâties sur le même principe volumétrique et avec des matériaux d'aspect similaire à ceux de la construction à laquelle elles s'accolent.



Les vérandas seront bâties sur le même principe volumétrique que la construction à laquelle elles s'accrochent. Une correspondance entre les montants verticaux délimitant les vitrages et les joints de la couverture doit être recherchée. La couverture doit être translucide afin d'assurer la plus grande transparence.



Les façades :

- Elles comporteront des ouvertures à dominante verticale, nettement plus hautes que larges, dans un rapport hauteur/largeur de 1,5 environ.

Matériaux et couleurs :

Pour les menuiseries, huisseries, boiseries, les couleurs vives et le blanc pur sont interdits. Le bois vernis, de tradition non locale, est interdit.

Les bardages de tôle ou bac-acier en façade sur rue sont interdits.

Les matériaux de couverture seront de ton terre cuite locale (d'orangé à rouge-brun).

Les matériaux destinés par construction à être revêtus ne peuvent être laissés apparents.

Les équipements techniques, telles que les pompes à chaleurs, climatiseurs..., seront installés de telle sorte qu'ils ne soient pas visibles depuis le domaine public.

Les constructions en bardage ou ossature bois sont autorisées, à condition qu'elles soient peintes ou enduites, que les éléments constructifs soient de dimension modeste et que les chaînages d'angle soient ajustés sans débord.

Clôtures :

La réalisation de clôtures n'est pas obligatoire. Toutefois, si elles sont réalisées, elles devront respecter les caractéristiques suivantes :

La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 2 mètres.

Les clôtures s'harmoniseront avec le ton du bâtiment principal.

Les clôtures nouvelles seront composées soit :

- d'un mur plein, réalisé en maçonnerie pleine ou en moellons de pierres, et couronné d'un chaperon ayant l'aspect et la couleur de la tuile sous conditions que sa hauteur soit inférieure à 2 mètres de hauteur.
- d'un muret maçonné plein et enduit surmonté d'un grillage ou d'une grille ou une palissade peinte dans le ton des menuiseries de la construction principale, la hauteur du muret représentant un tiers de la hauteur totale de la clôture.
- d'un grillage vert foncé doublé d'une haie vive d'essences locales et champêtres (noisetier, charmille, fusain, troène, aubépine, lilas... à l'exclusion de résineux type thuyas), le soubassement n'excédant pas 30 cm. Un mur plein pouvant être réalisé ponctuellement aux abords du portail et du portillon.
- Les plaques de béton sont interdites pour les clôtures en façade.
- Les éléments hétéroclites sont interdits (roue de charrette...).

Les clôtures permettront le libre passage au moins ponctuel sur leur linéaire, de la petite faune sauvage afin de préserver les continuités écologiques et la perméabilité avec les espaces agricoles, naturels et forestiers limitrophes, pour la libre circulation de ces espèces.

- **Equipements d'infrastructure :**

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics, lesquels doivent être conçus de façon à limiter l'effet d'opposition avec le site dans lequel elles s'insèrent. L'examen du projet architectural doit s'effectuer dès le stade de leur localisation.

Espace poubelles :

Toute nouvelle construction à usage d'habitation, d'activité commerciale ou toute création de nouveaux logements à partir d'une structure existante devra disposer sur son terrain ou ses locaux d'un emplacement permettant le stockage des bacs de déchets. La superficie de cet emplacement devra être cohérent avec le nombre de logements créés.

4.3 - Performances énergétiques et environnementales.

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

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

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

La présence d'un risque d'inondation lié aux remontées de nappes interdit la réalisation de sous-sols, sauf réalisation sous forme de cuvelage étanche.

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

5.1 - Coefficient de biotope.

Il n'est pas fixé de règle.

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

Pour toute propriété, construite ou issue d'une division parcellaire après la date d'approbation du présent P.L.U, une surface au moins égale à **50 %** de la superficie du terrain sera maintenue non imperméabilisée, libre de construction comme de circulation. Cette règle ne s'applique pas aux extensions, dans la limite globale de 40 m² par propriété existante à la date d'approbation du P.L.U.

Toute plantation d'espèces cataloguées invasives (en annexe à l'avis de Seine-et-Marne Environnement), est interdite. Il est interdit de planter des haies mono-spécifiques, de même que des essences non locales ou horticoles. Dans les nouvelles plantations, il est recommandé de planter des haies diversifiées d'essences locales citées en annexe.

Plantations :

Les essences locales sont à privilégier (voir annexe).

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager à raison d'au moins un arbre, arbuste ou massif végétal par tranche de 200 m², sauf en cas de mise en œuvre d'un système utilisant la géothermie.

La superficie imperméabilisée des espaces restés libres après implantation des constructions ne doit pas dépasser 20% de la surface totale de la parcelle.

Les marges de reculement définies à l'article 1AU.3.3 des constructions d'habitations doivent être principalement traitées en espaces verts.

Un écran végétal de tailles adaptées doit être réalisé autour de tout dépôt permanent à l'air libre afin d'assurer sa dissimulation visuelle.

Les plantations de moins de deux mètres (taille adulte) devront être à au moins 50 cm de la limite séparative. Les plantations de plus de deux mètres (taille adulte) devront être à au moins 2 mètres de la limite séparative.

Dans les fonds de parcelles mitoyennes des zones agricoles A ou naturelles N, des plantations seront à réaliser : au moins quatre arbres de moyenne tige ou haute tige dont au moins deux de type rosacé (famille des fruitiers).

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

Il n'est pas fixé de règle.

5.4 - Espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques.

Il n'est pas fixé de règle.

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

Il n'est pas fixé de règle.

5.6 - Terrains et espaces inconstructibles en zone urbaine.

Il n'est pas fixé de règle.

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

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

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

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 1AU.6 - STATIONNEMENT

1- Principes

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

Il doit être réalisé, à l'occasion de toute construction, division, opération ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes fixées au §2 ci-après du présent article.

Cette obligation s'applique en cas de changement de destination de l'immeuble, ainsi qu'en cas de création de plusieurs logements dans un même bâtiment, avec ou sans parties communes, ou de logements individuels accolés.

Les places de stationnement ne sont pas applicables aux aménagements ou aux extensions (limitées à 20 % de la surface de plancher) des constructions existantes :

- s'il n'y a pas création de nouveaux logements,
- et s'il n'y a pas réduction du nombre de places de stationnement imposé par le présent article.

Les garages et aires de stationnement en sous-sol sont interdits, sauf s'ils correspondent à une utilisation judicieuse de la topographie du terrain.

Dans ce cas, ils devront être conçus de manière à éviter les infiltrations. Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas être perçues du domaine public (ou d'une cour commune) situé dans l'environnement immédiat, et ne doivent pas entraîner de modifications dans le niveau du trottoir.

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

Une surface minimale de 25 mètres carrés par emplacement, dégagement compris, doit être prévue. Chaque emplacement doit présenter une largeur au moins égale à 2,50 mètres et une longueur minimale de 5 mètres.

2 - Nombre d'emplacements

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

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

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

- Selon la réglementation (arrêté du 1er août 2006), 2% du nombre de places d'un parking, arrondis à l'unité supérieure, doivent être réservées aux personnes à mobilité réduite. Au-delà de 500 places, le nombre d'emplacements ne peut être inférieur à 10 et est fixé par un arrêté municipal.

Un stationnement sécurisé des vélos sera réalisé aux abords des équipements collectifs, commerciaux, d'activités et autres lieux de travail.

En outre le stationnement des véhicules hybrides et électriques respectera les dispositions des articles R111-14-2 et R111-14-3 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Constructions à usage d'habitation :

Il sera aménagé au moins :

- deux place pour les logements d'une superficie de plancher inférieure à 100 m²,
- pour une superficie de plancher supérieure à 100 m², une place de stationnement supplémentaire par tranche non entière de 100 m².

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

Pour les logements financés par un prêt aidé de l'Etat, il ne pourra être demandé qu'une seule place de stationnement par logement. (Article L151-35 du code de l'urbanisme).

Chaque place devra être facilement, et indépendamment, accessible. Leur équipement sera effectif (gravier, dalles, bitume, etc.).

- Pour le stationnement vélo, les règles sont les suivantes :
 - Habitat collectif : 0,75 m² par logement jusqu'à 2 pièces principales et 1,5 m² dans les autres cas avec une superficie minimale de 3 m².

- Bureaux :

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

Pour les bâtiments existants à usage principal de bureau comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux salariés d'une capacité de stationnement supérieure ou égale à 20 places, un espace destiné au stationnement sécurisé des vélos d'une surface minimale de 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher, doit être aménagé.

- Activités, commerces de plus de 500 m², et équipements publics :

Pour les activités de plus de 500 m² de surface de plancher, ainsi que pour les industries, il sera réalisé a minima une place de stationnement sécurisé des vélos pour 10 employés. Le stationnement des visiteurs sera également prévu.

SECTION III - EQUIPEMENT ET RESEAUX

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

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée.

Les accès doivent présenter une largeur de 3 mètres minimum, afin de satisfaire les règles minimales de desserte (desserte contre l'incendie, protection civile, sécurité publique, etc.).

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Sur les voies nouvelles, le cheminement piéton et celui des personnes à mobilité réduite (PMR) doit toujours être assuré.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation publique, ne devront pas avoir une largeur inférieure à 4 mètres pour les voies à sens unique et à 6 mètres pour les voies à double sens de circulation.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements à intérêt collectif et services publics.

Les voies nouvelles respecteront les dispositions définies dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation. Elles seront réalisées dans les règles de l'art, en respectant notamment les prescriptions des catalogues de structures de chaussées, en termes de choix et de mise en œuvre de matériaux, de choix des bordures et de gestion des écoulements pluviaux.

Compte tenu de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic, des prescriptions particulières pourront être imposées si des accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès eu égard à la nature et à l'importance du trafic, ainsi qu'à la position et à la configuration de ces accès.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre. Les accès ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau initial de la chaussée, ni des trottoirs, sauf accord du gestionnaire de la voirie.

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

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

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

ARTICLE 1AU.8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable

L'alimentation en eau et le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation à usage d'habitation, accueillant du public ou occupant du personnel. Ce branchement doit être exécuté conformément aux prescriptions techniques et aux règles en vigueur.

2 - Assainissement

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

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

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement, conformément à la législation en vigueur.

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

Pour toute nouvelle construction et (ou) extension ou aménagement, les eaux pluviales provenant des toitures seront traitées à l'intérieur des parcelles. Cependant celles-ci pourront être rejetées dans le réseau collectif dans le cas d'impossibilité technique reconnue par les services compétents. Les aménagements nécessaires à la bonne gestion des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire. En cas de rejet, le débit des eaux pluviales doit, en l'absence d'étude ou de règlement spécifique, être limité à **1l/s/ha** pour une pluie décennale.

Le stockage de l'eau pour des usages domestiques est recommandé. Dans tous les cas, les rejets seront limités à celui constaté avant l'aménagement.

L'infiltration de l'eau de pluie doit être faite au plus près de l'endroit où elle tombe lorsque cela est techniquement possible. Des techniques alternatives peuvent être employées, telles que des noues ou des puits filtrants, visant à limiter les volumes d'eaux de ruissellement collectés.

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

3 - Alimentation en électricité et desserte téléphonique

Pour toute construction nouvelle ou réhabilitation, les réseaux électriques et de courant faible doivent être aménagés en souterrain, sauf lorsqu'il y a existence des réseaux en façade sur la même rive. L'autorité compétente pourra exiger des compteurs d'eau et d'électricité séparés, à raison d'un compteur par réseau et par logement.

Sauf pour les annexes, les nouvelles constructions doivent être équipées de fourreau(x) en attente leur permettant d'être facilement raccordables aux nouvelles technologies de communication lorsque celle-ci seront présentes sur le territoire (fibre optique, adsl...).

*

* *