

CHAPITRE II - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE AU SECTEURS AUd, AUe et 1AUf

PRESENTATION DE LA ZONE

C'est un secteur à caractère naturel destiné à être ouvert à l'urbanisation.
La zone AU recouvre les secteurs de développement de la commune.

Elle est divisée en 2 fois 3 secteurs :

Les secteurs AUa, AUb et AUc sont à vocation d'activités et font l'objet du chapitre I du titre III.

Les secteurs AUd, AUe et AUf sont à vocation d'habitat.

Le secteur AUd correspond au lieu-dit Le petit Chatelet, il est destiné à recevoir principalement de l'habitat. Il est en continuité d'une opération d'ensemble récemment réalisée qu'il complétera.

Le secteur AUe correspond à un ensemble de terrains desservi par le chemin de la vallée et la ruelle des Morts, il est destiné à recevoir principalement de l'habitat.

Le secteur AUf est divisé en deux sous-secteurs **1AUf** et **2AUf**.

Le secteur 1AUf correspond à un ensemble de terrains desservi par la rue de la Barauderie et la route de Montereau, il est destiné à recevoir principalement de l'habitat et à être ouvert à l'urbanisation à court terme, il est pourvu d'un règlement complet dans le présent chapitre.

Il est complété par un secteur **2AUf** destiné à être ouvert à l'urbanisation à moyen/long terme qui est pourvu d'un règlement strict qui fait l'objet du chapitre III du titre III. Son ouverture à l'urbanisation nécessitera une modification du PLU.

RAPPELS

- . L'édification des clôtures est soumise à déclaration, à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du Code de l'urbanisme).
- . Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L.442-1 et R.442-1 et suivants du Code de l'urbanisme.
- . Les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié et localisé sur le document graphique au titre de l'article L.123-1.7° du Code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.
- . Les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application de l'article L.430.2 du code de l'urbanisme.
- . Dans les secteurs délimités au titre de l'arrêté préfectoral du 24/12/1999 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit, les constructions nouvelles doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs.
- . Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, conformément à l'article L.311-1 du Code forestier.
- . Les Espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du code de l'urbanisme.
- . Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation et les défrichements sont interdits dans les Espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme et figurant comme tels au document graphique.

REGLEMENT

ARTICLE AUd, AUe, 1AUf. 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions à destination agricole ou forestière.
- Les constructions à destination d'entrepôts.
- Les constructions à destination industrielle.
- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier

- L'ouverture et l'exploitation des carrières.

- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes, au sens de l'article R 443-7 du code de l'urbanisme.
- L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs, au sens des articles R 444-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- Le stationnement des caravanes isolées, conformément aux dispositions des articles R.443-4 et R.443-10 du code de l'urbanisme.

- Les installations et travaux divers, au sens de l'article R442-2 du code de l'urbanisme, suivants :
 - Les parcs d'attraction,
 - Les dépôts de plus de 10 véhicules non soumis à autorisation ,
 - Les garages collectifs de caravanes.

ARTICLE AUd, AUe, 1AUf. 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sous condition :

Dans les secteurs AUd et 1AUf :

Les destinations suivantes sont autorisées à condition que les constructions s'intègrent dans une opération d'aménagement d'ensemble concernant la totalité du secteur.

Dans le secteur AUe :

Les destinations suivantes sont autorisées à condition que les constructions s'intègrent dans une opération d'aménagement d'ensemble concernant une superficie de terrain d'un seul tenant au moins égale à 1.7hectares.

Destinations :

- Les constructions à destination d'habitation.
- Les constructions à destination de commerce à condition que la surface de plancher hors œuvre nette n'excède pas 150 m2.
- Les constructions à destination de bureau à condition que la surface de plancher hors œuvre nette n'excède pas 150 m2.
- Les constructions à destination d'artisanat à condition que la surface de plancher hors œuvre nette n'excède pas 150 m2.

- Les installations classées soumises à déclaration à condition qu'elles soient directement liées aux destinations autorisées dans la zone.
- Les installations et travaux divers, au sens de l'article R442-2 du code de l'urbanisme, suivants s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone :
 - Les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
 - Les aires de stationnement ouvertes au public,
 - Les affouillements et exhaussement de sol.

ARTICLE AUd, AUe, 1AUf. 3 – DESSERTE ET ACCES

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères, répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé.

Les voies en impasse seront aménagées de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale, elles devront permettre les manœuvres de retournement des véhicules.

Dans le secteur AUd :

La desserte du secteur se raccordera sur la rue de Préfleury en compatibilité avec les orientations particulières d'aménagement (voir document N°3 du P.L.U.).

Dans le secteur AUe :

Les accès au secteur et les voies à créer doivent être tracés, conçus et aménagés en compatibilité avec les orientations particulières d'aménagement (voir document N°3 du P.L.U.).

Dans le secteur 1AUf :

Les accès au secteur et les voies à créer doivent être tracés, conçus et aménagés en compatibilité avec les orientations particulières d'aménagement (voir document N°3 du P.L.U.).

ARTICLE AUd, AUe, 1AUf. 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Alimentation en eau potable

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

2 – Assainissement

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques.
Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par les

eaux usées ; l'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues.

Les réseaux de collecte des eaux usées domestiques et des eaux usées non domestiques seront distincts jusqu'aux boîtes de branchement en limite d'emprise.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (art. 640 et 641 du Code Civil).

Les eaux pluviales doivent être traitées sur le terrain propre à l'opération.

Le projet devra prendre en compte les mesures qui s'imposent pour assurer l'infiltration des eaux pluviales. Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou au titre du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

3 - Téléphone – Electricité – collecte sélective

Le raccordement des constructions aux réseaux de télécommunication (téléphone, câble...) et d'énergie (électricité, gaz...) devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public, toutes les fois où cela sera possible.

Les constructions nouvelles doivent disposer d'un emplacement adapté à la collecte sélective des ordures ménagères.

ARTICLE AUd, AUe, 1AUf. 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE AUd, AUe, 1AUf. 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans le secteur AUd :

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit en retrait avec un minimum de 4mètres par rapport à l'alignement actuel ou prévu.

Dans les secteurs AUe et 1AUf :

Les constructions doivent être implantées en dehors des emprises légendées « Aménagement paysager ouvert » et « Plantations forestières à dominante d'arbres caduques » et « Plantations d'alignement » figurant dans les Orientations particulières d'aménagement (voir document N°3 du P.L.U.).

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit en retrait avec un minimum de 1mètre par rapport à l'alignement actuel ou prévu.

Excepté le long des lignes légendées « Bâti continu » où les constructions doivent être implantées en compatibilité avec les Orientations particulières d'aménagement (voir document N°3 du P.L.U.).

ARTICLE AUd, AUe, 1AUf. 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans le secteur AUd :

Les constructions peuvent être implantées, soit sur les deux limites séparatives aboutissant sur la voie de desserte, soit sur une des deux limites séparatives aboutissant sur la voie de desserte, soit en retrait de celles-ci.

En cas de retrait, celui-ci sera au moins égal à :

- 4 mètres en face de chaque baie assurant l'éclairage de pièces d'habitation ou de travail.
- 2.50 mètres, dans le cas contraire.

Dans les secteurs AUe et 1AUf :

Les constructions peuvent être implantées, soit sur les deux limites séparatives aboutissant sur la voie de desserte, soit sur une des deux limites séparatives aboutissant sur la voie de desserte, soit en retrait de celles-ci.

En cas de retrait, celui-ci sera au moins égal à :

- 4 mètres en face de chaque baie assurant l'éclairage de pièces d'habitation ou de travail.
- 2.50 mètres, dans le cas contraire.

Excepté le long des lignes légendées « Bâti continu » où les constructions doivent être implantées en compatibilité avec les Orientations particulières d'aménagement (voir document N°3 du P.L.U.).

ARTICLE AUd, AUe, 1AUf. 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux constructions à usage d'habitation non contiguës situées sur une même propriété doit être au moins égale à 8 mètres.

ARTICLE AUd, AUe, 1AUf. 9- EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur AUd :

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 30% de la superficie de l'unité foncière.

Dans le secteur AUe :

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 50% de la superficie de l'unité foncière.

Dans le secteur 1AUf :

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 50% de la superficie de l'unité foncière.

Il n'est pas fixé de règle pour :

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE AUd, AUe, 1AUf. 10- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage, acrotère), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. Pour les terrains en pente, la hauteur est comptée au milieu de chacune des façades de la construction.

La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 10 mètres.

Il n'est pas fixé de règle pour :

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE AUd, AUe, 1AUf. 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

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.

Il est recommandé d'utiliser des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques des constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Les toitures

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Ils seront composés d'éléments à un ou deux versants dont la pente sera comprise entre 35° et 45°.

Les toitures à pentes des constructions principales seront recouvertes par de la tuile plate petit moule de ton vieilli ou par de l'ardoise.

Pour les annexes, il devra être fait usage de matériaux d'aspect et de couleur en harmonie avec ceux de la construction principale et des constructions avoisinantes.

Ces règles ne s'appliquent pas aux structures vitrées telles que vérandas, serres. Cependant ces structures vitrées doivent respecter l'harmonie des volumes et l'architecture de la construction dont elles constituent l'extension ou l'annexe.

Ces règles ne s'appliquent pas s'il s'agit d'un projet d'architecture contemporaine ou d'un projet utilisant des technologies énergétiques nouvelles (habitat solaire, architecture bio-climatique...) sous réserve que l'intégration dans l'environnement naturel et le paysage urbain de la construction à réaliser soit étudiée.

Parements extérieurs

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

Les couleurs de matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.

La couleur « blanc pur » est interdite.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.

Les imitations de matériaux, telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres, sont interdites. Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Les clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

Les clôtures sur la voie publique seront constituées :

- soit d'un mur de clôture plein en maçonnerie d'une hauteur maximum de 2 mètres,
- soit d'un muret en maçonnerie surmonté de grille à barreaudage vertical ou de lisses horizontales ou de claustras,
- soit d'un grillage doublé d'une haie ou support de plantes grimpantes.

Dans les secteurs AUe et 1AUf :

Les clôtures le long des emprises légendées « plantations forestières à dominante d'arbres caduques » figurant dans les orientations particulières d'aménagement (voir document N°3 du P.L.U.) seront constituées :

- d'un grillage doublé d'une haie ou support de plantes grimpantes.

ARTICLE AUd, AUe, 1AUf. 12 - STATIONNEMENT

1 - Principes

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

Des emplacements réservés au stationnement des vélos doivent être prévus.

2 - Nombre d'emplacements pour les véhicules automobiles

Construction à usage d'habitat collectif

2 places de stationnement par logement doivent être aménagées, excepté pour les logements locatifs aidés par l'Etat et pour les studios pour lesquels une seule place sera demandée par logement.

Construction à usage d'habitat individuel

2 places de stationnement par logement doivent être aménagées, excepté pour les logements locatifs aidés par l'Etat pour lesquels une seule place sera demandée.

Etablissements à usage artisanal

Une surface au moins égale à 40 % de la surface développée de plancher hors oeuvre nette de la construction sera affectée au stationnement.

Construction à usage de commerces, de bureaux

Une surface au moins égale à 60% de la surface développée hors oeuvre nette de la construction sera affectée au stationnement.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipements, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).

En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

ARTICLE AUd, AUe, 1AUf. 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés et engazonnés.

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

Les plantations doivent être réalisées en compatibilité avec les orientations particulières d'aménagement (voir document N°3 du P.L.U.).

ARTICLE AUd, AUe, 1AUf. 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Dans le secteur AUd :

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0.25.

Dans le secteur AUe :

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0.25.

Dans le secteur 1AUf :

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0.25.