

Département de Seine-et-Marne

COMMUNE DE DARVAULT

Plan Local d'Urbanisme

MODIFICATION DE DROIT COMMUN

ZAC de la Pierre Levée

REGLEMENT ECRIT

2.1

Date	Modifications / Observations
Mars 2023	



1, Rue Nicéphore NIEPCE
45700 VILLEMANDEUR
Tel : 02.38.89.87.79
Fax : 02.38.89.11.28
urbanisme@ecmo.fr

DOSSIER :
E06822



P L A N L O C A L D ' U R B A N I S M E
D A R V A U L T

PIECE N° 5 : REGLEMENT

Mairie de Darvault

8, rue de la Mairie 77140 DARVAULT
Tél. : 01 64 78 53 10 Fax 01 64 28 29 72

URBANISME – PAYSAGE - ARCHITECTURE

I. RIVIERE – S. LETELLIER
52, rue Saint Georges 75 009 PARIS
Tél. : 01 42 45 38 62 Fax : 01 42 45 38 63 Courriel : rivlet@wanadoo.fr

**TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A
URBANISER**

CHAPITRE I - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE AU SECTEURS AUa, AUb et AUc

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, il s'agit de terrains situés le long de l'autoroute A6, de part et d'autre de la RD 403. Ces 3 secteurs sont destinés à accueillir des entreprises artisanales, industrielles, de services ou commerciales et des constructions à destination d'hébergement hôtelier.

Le secteur AUc est divisé en deux sous-secteurs AUc1 et AUc2, ce dernier étant destiné à la relocalisation de l'entreprise de reconditionnement de camions implantée illégalement en entrée du village dans la zone agricole. Ce sous-secteur possède une faible constructibilité adaptée à ce type d'entreprise qui nécessite peu de bâtiment.

Ces trois secteurs font l'objet de la ZAC de la Pierre Levée créée le 22 juin 2005 et dont le dossier de réalisation a été approuvé par le conseil municipal le 08/12/06.

La desserte des terrains se fera pour les secteurs situés au nord de la RD 403 (AUa et AUb) depuis la RD 240 par un ouvrage de sécurité (type tourne à gauche) implanté au niveau du chemin de Cherelles. Pour les terrains situés au sud de la RD 403 (AUc) la desserte se fera par une nouvelle voie qui reliera le rond-point de la RD 403 à la rue de la Barauderie. L'accord préalable du gestionnaire de la voirie devra être obtenu.

Les secteurs AUd, AUe et 1AUf sont à vocation d'habitat et font l'objet du chapitre II du titre III.
Le secteur 2AUf est à vocation d'habitat et fait l'objet du chapitre III du titre III.

RAPPELS

- . 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 déclaration préalable (article R. 421-23 h 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 AUa, AUb, AUc 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans la bande de 50 m de protection des lisières des massifs boisés, toute nouvelle urbanisation est interdite.

Sont interdits :

- Les constructions à destination d'habitation à l'exception de celles qui sont autorisées à l'article AU2.
- Les constructions à destination agricole ou forestière.
- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier à l'exception de celles qui sont autorisées à l'article AU2.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes.
- L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs.
- Le stationnement des caravanes isolées.
- Les dépôts de véhicules à l'air libre et les garages collectifs de caravanes.

ARTICLE AUa, AUb, AUc 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sous condition :

Les lotissements au sens de l'article L 442-1 du code de l'urbanisme à condition que l'opération concerne :

- pour le secteur AUa, un terrain d'un seul tenant d'une superficie au moins égale à 1 hectare,
- pour les secteurs AUb et AUc, un terrain d'un seul tenant d'une superficie au moins égale à 5 hectares.

- Les constructions à destination de commerce.
- Les constructions à destination de bureau.
- Les constructions à destination d'artisanat.
- Les constructions à destination industrielle.
- Les constructions à destination d'entrepôt.
- Les constructions à destination d'habitation à condition d'être liées et nécessaires au fonctionnement des activités exercées dans la zone et sous réserve qu'elles soient intégrées au bâtiment d'activités.

~~• Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation à condition qu'elles soient liées et nécessaires au fonctionnement des activités exercées dans la zone.~~

- Les aires de jeux et de sports ouvertes au public et les affouillements et exhaussement de sol, s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

Dans les secteurs AUa et AUc1 :

- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier.

ARTICLE AUa, AUb, AUc. 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.

Accès

Les accès directs sur la RD 403 et la RD 240 sont interdits.

~~Les accès se feront pour les secteurs AUa et b par une voie nouvelle se raccordant à la RD 240 prévue au document n°3 du PLU Orientations particulières d'aménagement.~~

Pour le secteur AUc l'accès se fera par la voie nouvelle reliant la RD 403 à la rue de la Barauderie prévue au document n°3 du PLU Orientations particulières d'aménagement.

L'accord préalable du gestionnaire de la voirie devra être obtenu.

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

Desserte

Les voies nouvelles ouvertes au public, doivent avoir une emprise minimum de 8 mètres.

Les voies nouvelles doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons.

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte celles-ci doivent être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que tous les types de véhicules utilitaires puissent faire demi-tour (particulièrement les véhicules de défense incendie et de collecte des déchets).

ARTICLE AUa, AUb, AUc. 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 l'unité foncière.~~

Le projet devra prendre en compte les mesures qui s'imposent pour assurer l'infiltration ou l'évacuation des eaux pluviales **selon un débit de fuite que précisera le gestionnaire du réseau.** 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 AUa, AUb, AUc. 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE AUa, AUb, AUc. 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions seront implantées en compatibilité avec les orientations particulières d'aménagement (voir document N°3 du P.L.U.).

Le long des voies publiques, autres que la RD 240, la RD 403, l'A6 et le chemin de la Barauderie, les constructions seront implantées à une distance minimale de 5 m. Ces marges de recul seront paysagées en compatibilité avec les orientations particulières d'aménagement (voir document N°3 du P.L.U.).

ARTICLE AUa, AUb, AUc 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées en retrait de 5 m minimum par rapport aux limites séparatives.

En limite nord du secteur AUa, les constructions doivent s'implanter au minimum à 10 m de la limite de propriété.

ARTICLE AUa, AUb, AUc 8 – IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Lorsque deux constructions implantées sur une même parcelle ne sont pas contiguës, elles doivent respecter une marge de recul minimale de 5 m.

Cette distance est portée à 8 m s'il existe des baies assurant l'éclairage de locaux d'habitation ou de bureau.

ARTICLE AUa, AUb, AUc. 9- EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

ARTICLE AUa, AUb, AUc. 10- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faitage), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

~~Lorsque le terrain est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 20m de longueur et la hauteur est prise au milieu de chacune d'elles.~~

Dans le secteur AUa :

~~La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 12 mètres.~~

Dans les secteurs AUb et le secteur AUc :

La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 15 mètres.

Dans les secteurs AUa et AUb:

La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 24 mètres à l'acrotère.

ARTICLE AUa, AUb, AUc. 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 parements des façades doivent être réalisés soit :

- en tôles ou plaques métalliques thermolaquées en usine
- en bardage bois
- en béton architectonique
- en brique ou parements de terre cuite.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Toitures

Les toitures des constructions devront être plate ou à faible pente, et ne pas dépasser 10°.

Clôtures

La hauteur totale de la clôture n'excédera pas 2m.

Les clôtures seront réalisées en grillage thermolaqué de couleur verte majoritairement doublé d'une haie. Le long de la RD 240 et de la voie nouvelle reliant la RD 403 à la rue de la Barauderie, la clôture sera implantée derrière la haie plantée, afin que depuis la voie publique, la haie soit vue en premier plan.

Les terrains seront entièrement clôturés, tant sur l'alignement des voies que sur les limites séparatives. La clôture sera majoritairement doublée de plantations.

Dispositions diverses

Les citernes à gaz ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles des voies publiques. Toutefois, en cas d'impossibilité technique, si ces installations sont visibles depuis les voies publiques, elles devront être dissimulées derrière des écrans constitués de végétaux, ou construits dans les mêmes matériaux que les bâtiments quand elles y sont accolées.

ARTICLE AUa, AUb, AUc. 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.

Chaque emplacement de véhicule automobile doit présenter une accessibilité satisfaisante. Une surface moyenne de 25 m² par emplacement, dégagement compris sera prévue.

Les aires de stationnement et d'évolution des véhicules doivent être implantées en compatibilité avec les orientations particulières d'aménagement (voir document N°3 du P.L.U.).

Des emplacements réservés au stationnement des vélos doivent être prévus.

2 - Nombre d'emplacements pour les véhicules automobiles

2 – Nombre d'emplacements

Le nombre d'emplacements à réaliser par catégorie de construction est le suivant :

Constructions à usage de bureaux :

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

Construction à usage d'entrepôt :

Il sera créé 1 place de stationnement pour 200 m² de ~~surface hors œuvre nette~~ **surface de plancher d'entrepôt**, jusqu'à 20.000m² de ~~SHON~~ **surface de plancher**, au-delà il sera créé 1 place de stationnement pour 400 m² de ~~SHON~~ **surface de plancher** supplémentaire.

Constructions à usage d'activités artisanales, industrielles :

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

Construction à usage commercial :

Il sera créé, au minimum, 4 places par tranche de 100 mètres carrés de surface de plancher hors œuvre nette de la construction.

Construction à usage d'hébergement hôtelier

1 place de stationnement par chambre doit être aménagée.

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

ARTICLE AUa, AUb, AUc. 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Une superficie au moins égale à 20% de la surface totale du terrain doit être plantée ou recevoir un aménagement paysager végétal. Les marges libres par rapport à l'alignement sont à traiter en priorité.

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

Les installations nuisantes et les dépôts à ciel ouvert seront masqués par des plantations à feuillage persistant.

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

ARTICLE AUa, AUb, AUc. 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

~~Pour les secteurs AU a, b, c1 et c2 la surface hors œuvre nette est fixée à 115.540 m² SHON. Cette surface hors œuvre nette constructible est répartie comme suit :~~

- ~~-secteur AUa : 14.000 m² SHON~~
- ~~-secteur AUb : 61.000 m² SHON~~
- ~~-secteur AUc1 : 31.540 m² SHON~~
- ~~-secteur AUc2 : 9.000 m² SHON~~

~~Dans les secteurs AUa et AUc1, la surface hors œuvre nette maximum qui peut être affectée aux constructions à destination d'hébergement hôtelier est de 6.000 m² au total.~~