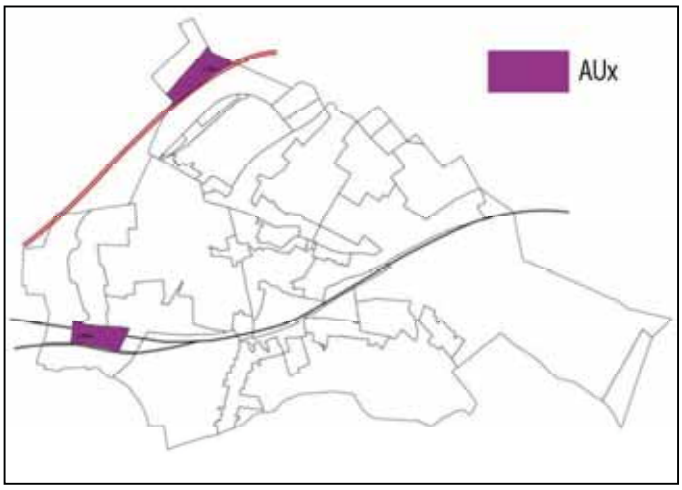
Dispositions applicables à la zone 1AUX

PREAMBULE

La **zone 1AUX** est une zone d'urbanisation future à vocation dominante d'activités économiques : bureaux, commerces, artisanat, industrie.



Cette zone est soumise, dans le sud de la commune, à un aléa fort des **risque Naturels de mouvements de terrain liés au retrait - gonflement des argiles : voir conseils de construction mis en annexe du présent règlement**

ARTICLE 1AUX.1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- constructions, installations et ouvrages destinés à l'exploitation agricole ou forestière ;
- constructions à usage d'habitation à l'exception de celles mentionnées à l'article 1AUX.2 ;

ARTICLE 1AUX.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous réserve de conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les exhaussements et affouillements du sol, à condition qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager, ou qu'ils soient rendus nécessaires pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques, pour des raisons fonctionnelles ou de raccordement aux réseaux ou pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris;
- les habitations strictement indispensables à la surveillance et à la direction des entreprises à condition qu'elles soient intégrées à la construction et que la surface de l'habitation ne dépasse pas la surface de l'activité et qu'elle reste dans la limite de 100m² de surface de plancher et dans la limite de deux logements par construction;

Accusé de réception en préfecture
094-200057941-20190401-D19-38Annexe2-DE
Date de télétransmission : 01/04/2019
Date de réception préfecture : 01/04/2019

- l'implantation ou l'extension d'installations classées après mise en œuvre des dispositions et mesures de protection pour éliminer leurs nuisances éventuelles et dans la mesure où elles sont jugées compatibles au niveau de leur exploitation avec les activités existantes ;
- les aménagements ou constructions nécessaires aux besoins ferroviaires et aux besoins du réseau de transport du Grand Paris Express.

ARTICLE 1AUX.3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

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

Les caractéristiques et la configuration de ces voies doivent :

- répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées ;
- permettre la circulation et l'utilisation des moyens de secours et des engins de lutte contre l'incendie ;
- permettre d'assurer la sécurité des usagers au regard de la nature et de l'intensité du trafic.

Les voies en impasse sont autorisées à condition de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, collecte des ordures ménagère, etc.) de faire aisément demi-tour. En cas de desserte pour les engins de collectes des déchets ménagers, l'aire de manœuvre doit avoir un diamètre minimum de 22m de bordure à bordure.

ARTICLE 1AUX.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1. Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités nécessitant une installation en eau doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

4.2 Assainissement

Le raccordement aux réseaux d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales est obligatoire. L'assainissement interne est de type séparatif et doit respecter l'ensemble des conditions particulières définies par les articles 29, 42 et 44 du Règlement Sanitaire Départemental.

Le réseau d'assainissement doit répondre aux prescriptions du Règlement sanitaire Départemental spécifique à l'activité développée, ou le cas échéant, à la réglementation des installations classées.

La nappe phréatique est susceptible de se trouver à un niveau proche du terrain naturel. Tout projet doit être prémuni des variations du niveau des eaux souterraines et prévoir éventuellement un cuvelage étanche (Traitement des parois enterrées et des fondations : pour assurer l'étanchéité des parois et fondations enterrées).

Le stockage de liquide dangereux ou insalubres doivent obligatoirement se faire en rétention étanche et être munis de systèmes de fermeture afin d'éviter toute pollution du réseau.

Accusé de réception en préfecture
094-200057941-20190401-D19-38Annexe2-DE
Date de télétransmission : 01/04/2019
Date de réception préfecture : 01/04/2019

4.2.1 Assainissement en eaux pluviales

Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel, la pollution de temps de pluie doit être réduite et traitée en amont. Il est recommandé la mise en place de filtres plantés ou de noues compartimentées.

Les eaux pluviales doivent être canalisées pour éviter tout rejet des eaux sur le domaine public. Les pissettes donnant sur le domaine public sont donc interdites.

Dès leur conception, les aménagements doivent intégrer des dispositions techniques dites alternatives limitant le volume des eaux pluviales (usage des espaces verts…) et limitant ou écrêtant le débit des eaux (rétention en terrasse, chaussées poreuses, déconnexion des pluies courantes pour ne retenir que les premiers millimètres de pluie…).

Il est impératif de mettre en place une limitation de débit par stockage ou autres moyens techniques, afin de tenir compte de l'imperméabilisation des surfaces, selon le principe de calcul de limitation de débit des eaux en vigueur dans le département, soit pour tout rejet au réseau d'eau pluvial, le débit de fuite sera de 5l/s/ha et ce, quel que soit l'événement pluvieux.

Les eaux claires (eaux provenant du drainage, des nappes souterraines, des sources, des pompes à chaleur…) ne doivent en aucun cas être déversées dans les réseaux se raccordant à une station d'épuration.

Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement et l'évacuation des eaux pluviales. En l'absence de réseau collecteur ou de l'insuffisance de ce dernier, ou en cas de prescriptions particulières liées à la loi sur l'eau, les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération concernée.

La récupération et l'utilisation des eaux pluviales doit se faire dans le respect des règlementations en vigueur.

4.2.2 Assainissement en eaux usées

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités est interdite dans les fossés, les réseaux d'eaux pluviales et les cours d'eau.

Les eaux issues des parkings de surface de plus de 5 places et des voiries doivent subir un traitement de débourbage-déshuilage avant d'être rejetées dans le réseau interne ou public d'eaux pluviales. Il en est de même pour les eaux issues des parkings souterrains ou couverts de plus de 5 places bien qu'elles soient rejetées dans le réseau interne d'eaux usées.

Les aires de lavage de véhicules et de matériel industriel doivent être couvertes afin que les eaux de toiture non polluées soient dirigées vers le réseau d'eaux pluviales et que les eaux de lavage soient évacuées vers le réseau d'eaux usées après passage dans un débourbeur-déshuileur.

4.3. Gaz, Electricité et téléphone

Les raccordements aux réseaux doivent être enfouis.

4.4. Gestion du stockage des déchets

Les constructions nouvelles doivent obligatoirement prévoir des systèmes de stockage des différentes catégories de déchets collectés sur la commune. La surface et la localisation de ces emplacements doivent être adaptées à la nature et à l'importance de la construction.

Accusé de réception en préfecture
094-200057941-20190401-D19-38Annexe2-DE
Date de télétransmission : 01/04/2019
Date de réception préfecture : 01/04/2019

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, les systèmes de stockage sont mutualisables à l'échelle de tout ou partie de l'opération et les locaux poubelles considérés comme des annexes peuvent avoir une surface supérieure à 25m² de surface de plancher si les besoins liés au projet le nécessite.

ARTICLE 1AUX.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 1AUX.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Les activités doivent s'implanter soit à l'alignement, soit avec un recul minimal de 1m.

ARTICLE 1AUX.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation des constructions doit tenir compte de l'orientation, de la topographie des lieux et de l'implantation des constructions voisines. Elles peuvent être édifiées en limite séparative ou en retrait. En cas de retrait, celui-ci doit être supérieur ou égal à 4m.

Dans ces cas, les dimensions des retraits peuvent être adaptées jusqu'à permettre une implantation en limite séparative.

Les terrasses et les balcons de plus de 0,60m de hauteur par rapport au terrain naturel, implantés en limite séparative ou à moins de 4m de ces limites, devront disposer d'un dispositif fixe formant écran d'au moins 1,90m de hauteur (mur ou parois translucide).

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et non implantées conformément aux dispositions précédentes, les travaux d'extension ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants.

A l'intérieur de la marge de retrait, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure et de dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables est autorisée à la condition qu'ils n'excédent pas 50cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions existante avant l'approbation du PLU et ne répondant pas aux dispositions ci-dessus.

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

Les constructions implantées sur la même parcelle devront s'implanter en recul :

- en cas de vue directe, le recul doit être au minimum de 8m ;

Accusé de réception en préfecture
094-200057941-20190401-D19-38Annexe2-DE
Date de télétransmission : 01/04/2019
Date de réception préfecture : 01/04/2019

- en cas de vue indirecte, le recul doit être au minimum de 4m.

ARTICLE 1AUX.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la superficie de l'unité foncière.

Pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris, il n'est pas fixé de règles

ARTICLE 1AUX.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions nouvelles est limitée à 15m au faîtage ou à l'acrotère de la construction.

Ne sont pas comptés dans le calcul de la hauteur les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables, les locaux techniques et antennes à condition que leur hauteur n'excède pas 1,50m.

ARTICLE 1AUX.11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les bâtiments devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

L'architecture des constructions sera étudiée afin de créer un paysage bâti cohérent.

Les espaces extérieurs seront travaillés en liaisons avec les espaces verts environnants.

Les bâtiments annexes, transformateurs, poste de coupure, chaufferie, seront intégrés aux bâtiments dans la mesure où cette localisation ne manifeste pas d'impossibilité technique majeure.

Les édicules techniques en toiture de bâtiment devront faire partie intégrante de l'aspect architectural de la construction.

Les toitures constituent la 5ème façade de la construction et devront de ce fait être qualitatives.

L'utilisation des énergies renouvelables est recommandée.

Les clôtures sont interdites.

ARTICLE 1AUX.12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1. Dispositions générales applicables à l'ensemble de la zone:

Les dispositions suivantes doivent être respectées pour toute construction nouvelle, extension de construction existante, création de surface de plancher à l'intérieur de volumes existant, réhabilitation de bâti et de tout changement de destination ou d'usage du bâti:

Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre, y compris pour les deux-roues, doivent être réalisées en dehors des voies de circulation, sur le terrain d'assiette du projet.

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

Accusé de réception en préfecture
094-200057941-20190401-D19-38Annexe2-DE
Date de télétransmission : 01/04/2019
Date de réception préfecture : 01/04/2019

Les obligations de stationnement suivant les règles définies dans le tableau ci-dessous doit être arrondi à l'entier inférieur jusqu'au 0,5 compris et à l'entier supérieur au-delà. Selon l'exemple suivant: calcul donnant 5,2 places : arrondi à 5 places et 5,7 places arrondi à 6 places..

Article R.111-14-2 et R.111-14-3 du Code de la Construction et de l'Habitation - Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements sont équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès réservé aux seuls occupants des places de stationnement, constitué notamment de places de stationnement individuelles fermées ou d'accès sécurisé, ce parc est alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.
L'équipement réalisé est relié à un tableau général basse tension en aval du disjoncteur de l'immeuble.
Tout ou partie des places du parc de stationnement doit être conçu de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de charge pour la recharge normale d'un véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations.
Dans ce but, des fourreaux, des chemins de câble ou des conduits sont installés à partir du tableau général basse tension de façon à pouvoir desservir au moins 10 % des places destinées aux véhicules automobiles, avec un minimum d'une place.

Pour le stationnement des constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif, le nombre de places est déterminé en tenant compte : de leur destination, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des transports en commun.

Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, les places de stationnement se calculent au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction. Il en va de même lorsque le projet de construction se situe sur plusieurs zones, le nombre est calculé en fonction du nombre de logements situés dans chaque zone.

12.2. Normes de stationnement automobile :

Lors de toute opération de construction, il doit être aménagé au moins une place de stationnement.

Les normes de stationnement pourront toutefois être réduites de 20% dans le cas d'une unité foncière (même partiellement comprises dans le périmètre) située à moins de 500m d'une gare RER.

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

Les places de stationnements commandées sont interdites dès lors qu'elles ne sont pas affectées au même logement.

En cas d'impossibilité d'aménager les places nécessaire sur le terrain d'assiette, il pourra être fait application des dispositions prévues à l'article L. 123-1-12 du Code de l'Urbanisme, à savoir :

- la création ou l'acquisition des places dans un parc privé dans un rayon de 200 mètres ;
- la concession à long terme dans un parc public existant ou en cours de réalisation dans un rayon de 200 mètres.

Article R.111-14-2 du Code de l'Urbanisme – Pour les constructions à usage d'habitation ou de bureaux, au moins 10% d'un parc de stationnement doit être conçu de manière à pouvoir accueillir un point de charge pour la recharge normale d'un véhicule électriques ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle de consommation.

Accusé de réception en préfecture
094-200057941-20190401-D19-38Annexe2-DE
Date de télétransmission : 01/04/2019
Date de réception préfecture : 01/04/2019

Chaque emplacement dans une aire collective doit répondre aux caractéristiques suivantes :

- Longueur : 5,00m
- Largeur : 2,50m
- Dégagement : 5,50m x 2,30m

Destinations et sous - destinations (article R.151-27 et 28 du Code de l'Urbanisme)	Normes de stationnement
Logements autorisés	1,6 places par logement
Commerce	1 place de stationnement pour 50m² de surface de plancher
Artisanat	1 place par local artisanal créé jusqu'à 100m² de surface de plancher et 1 place par 100m² de surface de plancher supplémentaire
Bureaux et services	A moins de 500m d'une gare, il ne pourra être construit plus de d'une place par 60m² de surface de plancher. A plus de 500m d'une gare, il ne pourra être construit plus d'une place pour 50m² de surface de plancher.
Industrie	1 place par tranche de 100m² de surface de plancher
Hébergement hôtelier	1 place par chambre jusqu'à 20 chambres, puis au moins 0,5 place par chambre au-delà de 20 chambres 10% des places d'un parc de stationnement de 10 places et plus doivent être équipés d'un point de charge permettant la recharge normale d'un véhicule électrique ou hybride.
Services publics ou d'intérêt collectif	En fonction des besoins

12.3. Normes de stationnement des vélos :

Destinations et sous - destinations (article R.151-27 et 28 du Code de l'Urbanisme)	Normes de stationnement vélos
Habitation	0,75 m² par logement pour les logements jusqu'au 2 pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3m²

Accusé de réception en préfecture
094-200057941-20190401-D19-38Annexe2-DE
Date de télétransmission : 01/04/2019
Date de réception préfecture : 01/04/2019

Destinations et sous - destinations (article R.151-27 et 28 du Code de l'Urbanisme)	Normes de stationnement vélos
Bureaux	1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher
Commerces, activités, artisanat, équipements	1 place pour 10 employés et prévoir du stationnement pour les visiteurs
Industrie	L'espace est dimensionné pour accueillir un nombre de place de vélos calculé par rapport à 15% de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans les bâtiments, sur déclaration du maître d'ouvrage. Une place = 1,5 m²
Equipements publics	L'espace est dimensionné pour accueillir un nombre de places de vélos calculé par rapport à 15% de l'effectif d'agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment, sur déclaration du maître d'ouvrage. Prévoir du stationnement pour les visiteurs
Equipements scolaires	1 place pour 8 à 12 élèves. L'espace est dimensionnée pour accueillir un nombre de places de vélos calculé par rapport à 15% de l'effectif d'agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment, sur déclaration du maître d'ouvrage.

Sans préjudice des dispositions prévues par les articles R.111-14-2 à R.111-14-8 du Code de la Construction et de l'Habitation, un minimum d'une place de stationnement vélo pour 300m² de surface de plancher est exigé pour les commerces et les activités de plus de 500m².

ARTICLE 1AUX.13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les parcelles doivent comporter au moins 20% d'espaces verts.

Les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris ne sont pas soumises au coefficient d'espace vert.

Les parcs de stationnement publics ou privés doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et doivent être plantés d'un arbre de haute tige pour 10 places de stationnement.

ARTICLE 1AUX.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de règle.

Accusé de réception en préfecture
094-200057941-20190401-D19-38Annexe2-DE
Date de télétransmission : 01/04/2019
Date de réception préfecture : 01/04/2019

ARTICLE 1AUX.15 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il est recommandé de mettre en place un réseau de chaleur collectif lors de l'urbanisation de la zone.

ARTICLE 1AUX.16 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute construction, faisant l'objet d'une autorisation d'urbanisme devra mettre en place des canalisations et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit (fibre optique).

Accusé de réception en préfecture
094-200057941-20190401-D19-38Annexe2-DE
Date de télétransmission : 01/04/2019
Date de réception préfecture : 01/04/2019

Dispositions applicables à la zone 1AU- ME

PREAMBULE

La **zone 1AU-ME** est une zone à vocation urbaine dense correspondant à la nouvelle polarité liée à la gare du Grand Paris Express. Elle a également une vocation mixte affirmée (habitat, hôtels, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, commerces, bureaux,…) qui contribue à son attractivité.

Son urbanisation est autorisée lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble

Cette zone est soumise, dans le sud de la commune, à un aléa fort des **risque Naturels de mouvements de terrain liés au retrait - gonflement des argiles : voir conseils de construction mis en annexe du présent règlement**

ARTICLE 1AU-ME.1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions, installations et ouvrages destinés à l'exploitation agricole ou forestière ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles mentionnées à l'article 1AU-me.2 ;

ARTICLE 1AU-ME.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Seules sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les ouvrages techniques d'infrastructures à condition d'être nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- l'implantation ou l'extension de nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles correspondent à des besoins liés à la vie et à la commodité des habitants et autres usagers de la zone, que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec l'habitat environnant ;
- les constructions à usage artisanal ou commercial à condition qu'elles n'apportent pas de nuisances au voisinage ;
- les affouillements et les ICPE liés aux constructions et installations s'ils sont nécessaires au réseau de transport du Grand Paris ;

Accusé de réception en préfecture
094-200057941-20190401-D19-38Annexe2-DE
Date de télétransmission : 01/04/2019
Date de réception préfecture : 01/04/2019

- Les aménagements ou constructions nécessaires aux besoins ferroviaires et aux besoins du réseau de transport du Grand Paris Express.
- Les constructions et installation à destination du CG94 dans le cas de la réalisation du boulevard urbain et du bassin de rétention.

ARTICLE 1AU-ME.3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. Voirie

La voirie doit répondre aux caractéristiques suivantes :

- toutes voies nouvelles doivent être conçues pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte de quartier ;
- les voies en impasse doivent être aménagées de manière à permettre de faire aisément demi-tour. En cas de desserte pour les engins de collectes des déchets ménagers, l'aire de manœuvre doit avoir un diamètre minimum de 22m de bordure à bordure.

3.2. Conditions d'accès aux voies

Le permis de construire peut être refusé sur un terrain qui ne serait pas desservi par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de la construction projetée, et notamment si les caractéristiques de la voie rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ou l'enlèvement des ordures ménagères.
Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la localisation des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
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.

Les accès piétons :

- Les constructions neuves doivent être aménagées de manière à permettre l'accès des bâtiments aux personnes à mobilité réduite.
- A l'occasion de travaux sur les constructions existantes, les aménagements de leurs accès piétons doivent tendre vers cet objectif.

Les accès des véhicules doivent être localisés et aménagés en tenant compte des éléments suivants :

- la topographie et la morphologie des lieux dans lesquels s'insère la construction ;
- la préservation de la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic, etc.) ;
- le type de trafic généré par la construction (fréquence journalière et nombre de véhicules) ;
- les conditions d'entrée et de sortie des véhicules sur le terrain.

Accusé de réception en préfecture
094-200057941-20190401-D19-38Annexe2-DE
Date de télétransmission : 01/04/2019
Date de réception préfecture : 01/04/2019

ARTICLE 1AU-ME.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1. Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités nécessitant une installation en eau doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

4.2 Assainissement

Le raccordement aux réseaux d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales est obligatoire. L'assainissement interne est de type séparatif et doit respecter l'ensemble des conditions particulières définies par les articles 29, 42 et 44 du Règlement Sanitaire Départemental.

Le réseau d'assainissement doit répondre aux prescriptions du Règlement sanitaire Départemental spécifique à l'activité développée, ou le cas échéant, à la réglementation des installations classées.

La nappe phréatique est susceptible de se trouver à un niveau proche du terrain naturel. Tout projet doit être prémuni des variations du niveau des eaux souterraines et prévoir éventuellement un cuvelage étanche (Traitement des parois enterrées et des fondations : pour assurer l'étanchéité des parois et fondations enterrées).

Le stockage de liquide dangereux ou insalubres doivent obligatoirement se faire en rétention étanche et être munis de systèmes de fermeture afin d'éviter toute pollution du réseau.

4.2.1 Assainissement en eaux pluviales

Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel, la pollution de temps de pluie doit être réduite et traitée en amont. Il est recommandé la mise en place de filtres plantés ou de noues compartimentées.

Les eaux pluviales doivent être canalisées pour éviter tout rejet des eaux sur le domaine public. Les pissettes donnant sur le domaine public sont donc interdites.

L'infiltration des eaux à la parcelle et les techniques alternatives devront être privilégiées. Une étude de sol et des contraintes à la parcelle doit être réalisée pour toute solution d'infiltration.

Dès leur conception, les aménagements doivent intégrer des dispositions techniques dites alternatives limitant le volume des eaux pluviales (usage des espaces verts…) et limitant ou écrêtant le débit des eaux (rétention en terrasse, chaussées poreuses, déconnexion des pluies courantes pour ne retenir que les premiers millimètres de pluie…).

Il est impératif de mettre en place une limitation de débit par stockage ou autres moyens techniques, afin de tenir compte de l'imperméabilisation des surfaces, selon le principe de calcul de limitation de débit des eaux en vigueur dans le département.

Les eaux claires (eaux provenant du drainage, des nappes souterraines, des sources, des pompes à chaleur…) ne doivent en aucun cas être déversées dans les réseaux se raccordant à une station d'épuration.

Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement et l'évacuation des eaux pluviales. En l'absence de réseau collecteur ou de l'insuffisance de ce dernier, ou en cas de prescriptions particulières liées à la loi sur l'eau, les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération concernée.

Accusé de réception en préfecture
094-200057941-20190401-D19-38Annexe2-DE
Date de télétransmission : 01/04/2019
Date de réception préfecture : 01/04/2019

La récupération et l'utilisation des eaux pluviales doit se faire dans le respect des règlementations en vigueur.

Pour tout rejet au réseau d'eau pluviale, le débit de fuite sera calculé en fonction du Zonage Pluvial Départementale approuvé en 2014 par rapport à la capacité des collecteurs pluviaux équipant l'aval des zones considérées : la collectivité (Commune, Département) pourra préconiser un rejet différent.

Il est indiqué en annexe, à titre indicatif, la carte du bilan de l'infiltrabilité en sous-sol et un logigramme d'aide à la décision pour le choix de la technique de gestion des eaux pluviales

4.2.2 Assainissement en eaux usées

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités est interdite dans les fossés, les réseaux d'eaux pluviales et les cours d'eau.

Les eaux issues des parkings de surface de plus de 5 places et des voiries doivent subir un traitement de débourbage-déshuilage avant d'être rejetées dans le réseau interne ou public d'eaux pluviales. Il en est de même pour les eaux issues des parkings souterrains ou couverts de plus de 5 places bien qu'elles soient rejetées dans le réseau interne d'eaux usées.

Les aires de lavage de véhicules et de matériel industriel doivent être couvertes afin que les eaux de toiture non polluées soient dirigées vers le réseau d'eaux pluviales et que les eaux de lavage soient évacuées vers le réseau d'eaux usées après passage dans un débourbeur-déshuileur.

4.3. Gaz, Electricité et téléphone

Les raccordements aux réseaux doivent être enfouis.

4.4. Réseau d'énergie

Lorsqu'il existe un réseau de distribution de chaleur ou de froid au droit du terrain à aménager, le raccordement à ces réseaux peut être imposé à tout bâtiment, local ou installation soumis à une autorisation de construire.

Le recours à la géothermie est autorisé.

4.5. Gestion du stockage des déchets

Les constructions nouvelles doivent obligatoirement prévoir des systèmes de stockage des différentes catégories de déchets collectés sur la commune. La surface et la localisation de ces emplacements doivent être adaptées à la nature et à l'importance de la construction.

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, les systèmes de stockage sont mutualisables à l'échelle de tout ou partie de l'opération.

ARTICLE 1AU-ME.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

Accusé de réception en préfecture
094-200057941-20190401-D19-38Annexe2-DE
Date de télétransmission : 01/04/2019
Date de réception préfecture : 01/04/2019

ARTICLE 1AU-ME.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Les constructions doivent s'implanter à l'alignement ou en recul de 0,5m minimum par rapport à l'alignement des emprises publiques et des voies existantes ou à créer.

Sont admises des saillies en avancée du plan des façades des constructions sur voiries dès lors qu'elles favorisent la composition architecturale des bâtiments à construire et aux conditions suivantes :

- La saillie n'est autorisée qu'à partir du R+2 ;
- La saillie ne doit pas excéder le plan de l'alignement de plus de 3 mètres en surplomb de la voie publique.

Ces dispositions ne s'imposeront pas aux constructions d'intérêt collectif et aux services publics.

ARTICLE 1AU-ME.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter en limites séparatives ou en recul minimum de 1m.

Ces dispositions ne s'imposeront pas aux constructions d'intérêt collectif et aux services publics.

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

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 1AU-ME.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 1AU-ME.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des bâtiments est établie à 54 m au faitage ou à l'acrotère sur une largeur de 60 m de part et d'autre du boulevard central figuré au plan, alors que dans le reste de la zone, la hauteur est limitée 35m.

Accusé de réception en préfecture
094-200057941-20190401-D19-38Annexe2-DE
Date de télétransmission : 01/04/2019
Date de réception préfecture : 01/04/2019

ARTICLE 1AU-ME.11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 1AU-ME.12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1. Dispositions générales applicables à l'ensemble de la zone:

Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre, y compris pour les deux-roues, doivent être réalisées en dehors des voies de circulation, sur le terrain d'assiette du projet.

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

Le calcul des obligations de stationnement suivant les règles définies dans le tableau ci-dessous doit être arrondi à l'entier supérieur.

Pour les constructions à usage d'habitation ou de bureaux : 10% des places d'un parc de stationnement de 10 places et plus doivent être équipées d'un point de charge permettant la recharge normale d'un véhicule électrique ou hybride. Cette règle s'exerce sans préjudice des dispositions réglementaires relatives à la construction des bâtiments.

Pour le stationnement des constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif, le nombre de places est déterminé en tenant compte : de leur destination, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des transports en commun.

Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, les places de stationnement se calculent au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction. Il en va de même lorsque le projet de construction se situe sur plusieurs zones, le nombre est calculé en fonction du nombre de logements situés dans chaque zone.

12.2. Normes de stationnement automobile :

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

En cas d'impossibilité d'aménager les places nécessaire sur le terrain d'assiette, il pourra être fait application des dispositions prévues à l'article L151-33 du Code de l'Urbanisme, à savoir :

- la création ou l'acquisition des places dans un parc privé dans un rayon de 200 mètres ;
- la concession à long terme dans un parc public existant ou en cours de réalisation dans un rayon de 200 mètres.

Chaque emplacement dans une aire collective doit répondre aux caractéristiques suivantes :

- Longueur : 5,00m
- Largeur : 2,50m
- Dégagement : 5,50m x 2,30m

Accusé de réception en préfecture
094-200057941-20190401-D19-38Annexe2-DE
Date de télétransmission : 01/04/2019
Date de réception préfecture : 01/04/2019

Destinations et sous - destinations (article R.151-27 et 28 du Code de l'Urbanisme)	Normes de stationnement
Logements	0,5 place minimum et 2 places maximum par logement
Logements aidés par l'Etat	0,5 place minimum et 1 place maximum par logement
Résidences services étudiantes et séniors	0,5 place maximum par logement
Commerce et Artisanat	La création d'un commerce de moins de 150 m² de surface de plancher dans un immeuble existant n'est pas soumis à la création de place de stationnement. 1 place de stationnement pour un commerce de moins de 150 m² de surface de plancher intégré à une construction neuve. 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher pour les commerces de plus de 150 m² de surfaces de plancher.
Bureaux et services	1 place par tranche de 100 m2 de surface de plancher
Hébergement hôtelier	1 place pour 5 chambres, puis au moins 0,5 place par chambre au-delà de 20 chambres
Services publics ou d'intérêt collectif	En fonction des besoins

12.3. Normes de stationnement des vélos:

Les aires de stationnement devront respecter l'article 3 de l'arrêté du 20 février 2012 relatif à l'application des articles R.111-14-2 à R.111-14-5 du Code de la Construction et de l'Habitation qui dispose « L'espace dédié au stationnement sécurisé des vélos doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment ».

Destinations et sous - destinations (article R.151-27 et 28 du Code de l'Urbanisme)	Normes de stationnement vélos
Habitation	0,75 m² par logement pour les logements jusqu'au 2 pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3m². Limite de 100m² par bâtiment.

Accusé de réception en préfecture
094-200057941-20190401-D19-38Annexe2-DE
Date de télétransmission : 01/04/2019
Date de réception préfecture : 01/04/2019

Destinations et sous - destinations (article R.151-27 et 28 du Code de l'Urbanisme)	Normes de stationnement vélos
Bureaux	1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher
Commerces, activités, artisanat, équipements d'intérêt collectif, services de plus de 500m² de surface de plancher	1 place pour 10 employés et prévoir du stationnement pour les visiteurs
Equipements publics	L'espace est dimensionné pour accueillir un nombre de places de vélos calculé par rapport à 15% de l'effectif d'agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment, sur déclaration du maître d'ouvrage. Prévoir du stationnement pour les visiteurs
Equipements scolaires	1 place pour 8 à 12 élèves. L'espace est dimensionnée pour accueillir un nombre de places de vélos calculé par rapport à 15% de l'effectif d'agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment, sur déclaration du maître d'ouvrage.

Sans préjudice des dispositions prévues par les articles R.111-14-2 à R.111-14-8 du Code de la Construction et de l'Habitation, un minimum d'une place de stationnement vélo pour 300m² de surface de plancher est exigé pour les commerces et les activités de plus de 500m².

ARTICLE 1AU-ME.13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les toitures végétalisées seront favorisées pour toute nouvelle construction.

ARTICLE 1AU-ME.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 1AU-ME.15 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle.

Accusé de réception en préfecture
094-200057941-20190401-D19-38Annexe2-DE
Date de télétransmission : 01/04/2019
Date de réception préfecture : 01/04/2019

Il est recommandé de mettre en place un réseau de chaleur collectif lors de l'urbanisation de la zone.

ARTICLE 1AU-ME.16 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute construction, faisant l'objet d'une autorisation d'urbanisme devra mettre en place des canalisations et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit (fibre optique).

L'ensemble des logements devra également être équipé pour un raccordement futur.

Accusé de réception en préfecture
094-200057941-20190401-D19-38Annexe2-DE
Date de télétransmission : 01/04/2019
Date de réception préfecture : 01/04/2019

TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Accusé de réception en préfecture
094-200057941-20190401-D19-38Annexe2-DE
Date de télétransmission : 01/04/2019
Date de réception préfecture : 01/04/2019

Dispositions applicables aux zones naturelles N

PREAMBULE

La **zone N** regroupe les espaces naturels et forestiers à protéger en raison de leur caractère d'espace naturel ou en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt esthétique, historique ou écologique. La zone naturelle de Villiers-sur-Marne correspond au Bois-Saint-Martin.

ARTICLE N.1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N.2.

ARTICLE N.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous réserve de conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- l'aménagement, la réfection, le changement de destination des constructions existantes sous réserve de ne pas altérer la valeur écologique et paysagère du site et de ne présenter aucun risque de nuisance de quelque nature que ce soit pour le milieu naturel ;
- les aménagements légers et objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public s'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public d'espaces naturels, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement si elles ne sont pas incompatibles avec le caractère de la zone ;
- les ouvrages techniques et les installations nécessaires aux services publics et au fonctionnement de la zone ;
- les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager, ou qu'ils soient rendus nécessaires pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques, ou pour des raisons fonctionnelles ou de raccordement aux réseaux ;
- les constructions et installations liées à l'exploitation forestière.

Accusé de réception en préfecture
094-200057941-20190401-D19-38Annexe2-DE
Date de télétransmission : 01/04/2019
Date de réception préfecture : 01/04/2019

ARTICLE N.3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. Voirie

La voirie doit répondre aux caractéristiques suivantes :

- les voies doivent avoir une largeur minimum de 3,50m ;
- toutes voies nouvelles doivent être conçues pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte de quartier ;
- les voies en impasse doivent être aménagées de manière à permettre de faire aisément demi-tour. En cas de desserte pour les engins de collectes des déchets ménagers, l'aire de manœuvre doit avoir un diamètre minimum de 22m de bordure à bordure.

3.2. Conditions d'accès aux voies

Tout accès à une voie publique ou privée doit avoir une largeur minimale de 3,50m pour permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des accès. Les accès aux propriétés sont admis dans la mesure où ils ne compromettent pas la préservation des boisements existants.

ARTICLE N.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1. Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités nécessitant une installation en eau doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

4.2 Assainissement

Le raccordement aux réseaux d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales est obligatoire. L'assainissement interne est de type séparatif et doit respecter l'ensemble des conditions particulières définies par les articles 29, 42 et 44 du Règlement Sanitaire Départemental.

Le réseau d'assainissement doit répondre aux prescriptions du Règlement sanitaire Départemental spécifique à l'activité développée, ou le cas échéant, à la réglementation des installations classées.

La nappe phréatique est susceptible de se trouver à un niveau proche du terrain naturel. Tout projet doit être prémuni des variations du niveau des eaux souterraines et prévoir éventuellement un cuvelage étanche (Traitement des parois enterrées et des fondations : pour assurer l'étanchéité des parois et fondations enterrées).

Le stockage de liquide dangereux ou insalubres doivent obligatoirement se faire en rétention étanche et être munis de systèmes de fermeture afin d'éviter toute pollution du réseau.

4.2.1 Assainissement en eaux pluviales

Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel, la pollution de temps de pluie doit être réduite et traitée en amont.

Les eaux pluviales doivent être canalisées pour éviter tout rejet des eaux sur le domaine public.

Accusé de réception en préfecture
094-200057941-20190401-D19-38Annexe2-DE
Date de télétransmission : 01/04/2019
Date de réception préfecture : 01/04/2019

Dès leur conception, les aménagements doivent intégrer des dispositions techniques dites alternatives limitant le volume des eaux pluviales (usage des espaces verts…) et limitant ou écrêtant le débit des eaux (rétention en terrasse, chaussées poreuses, déconnexion des pluies courantes pour ne retenir que les premiers millimètres de pluie…).

Il est impératif de mettre en place une limitation de débit par stockage ou autres moyens techniques, afin de tenir compte de l'imperméabilisation des surfaces, selon le principe de calcul de limitation de débit des eaux en vigueur dans le département, soit pour tout rejet au réseau d'eau pluvial, le débit de fuite sera de 5l/s/ha et ce, quel que soit l'événement pluvieux.

Les eaux claires (eaux provenant du drainage, des nappes souterraines, des sources, des pompes à chaleur…) ne doivent en aucun cas être déversées dans les réseaux se raccordant à une station d'épuration.

Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement et l'évacuation des eaux pluviales. En l'absence de réseau collecteur ou de l'insuffisance de ce dernier, ou en cas de prescriptions particulières liées à la loi sur l'eau, les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération concernée.

La récupération et l'utilisation des eaux pluviales doit se faire dans le respect des règlementations en vigueur.

4.2.2 Assainissement en eaux usées

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités est interdite dans les fossés, les réseaux d'eaux pluviales et les cours d'eau.

Les eaux issues des parkings de surface de plus de 5 places et des voiries doivent subir un traitement de débourbage-déshuilage avant d'être rejetées dans le réseau interne ou public d'eaux pluviales. Il en est de même pour les eaux issues des parkings souterrains ou couverts de plus de 5 places bien qu'elles soient rejetées dans le réseau interne d'eaux usées.

Les aires de lavage de véhicules et de matériel industriel doivent être couvertes afin que les eaux de toiture non polluées soient dirigées vers le réseau d'eaux pluviales et que les eaux de lavage soient évacuées vers le réseau d'eaux usées après passage dans un débourbeur-déshuileur.

4.3. Gaz, Electricité et téléphone

Les raccordements aux réseaux doivent être enfouis.

4.4. Gestion du stockage des déchets

Les constructions nouvelles doivent obligatoirement prévoir des systèmes de stockage des différentes catégories de déchets collectés sur la commune. La surface et la localisation de ces emplacements doivent être adaptées à la nature et à l'importance de la construction.

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, les systèmes de stockage sont mutualisables à l'échelle de tout ou partie de l'opération.

ARTICLE N.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

Accusé de réception en préfecture
094-200057941-20190401-D19-38Annexe2-DE
Date de télétransmission : 01/04/2019
Date de réception préfecture : 01/04/2019

ARTICLE N.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un recul de 10m minimum par rapport à l'alignement des voies et des emprises publiques.

A l'intérieur de la marge de recul, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure et de dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables est autorisée à la condition qu'ils n'excèdent pas 50cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions existantes.

ARTICLE N.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un retrait de 5m minimum.

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et non implantées conformément aux dispositions précédentes, les travaux d'extension ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants.

A l'intérieur de la marge de retrait par rapport aux limites séparatives, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure et de dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables est autorisée à la condition qu'ils n'excédent pas 50cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions existante avant l'approbation du PLU et ne répondant pas aux dispositions ci-dessus.

Les constructions annexes peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait de 1m minimum par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE N.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 5% de la superficie de l'unité foncière.

ARTICLE N.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est limitée à 10m maximum au point le plus haut de la construction.

Ne sont pas comptés dans le calcul de la hauteur les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables, les locaux techniques et antennes à condition que leur hauteur n'excède pas 1,50m.

Accusé de réception en préfecture
094-200057941-20190401-D19-38Annexe2-DE
Date de télétransmission : 01/04/2019
Date de réception préfecture : 01/04/2019

ARTICLE N.11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. Intégration des constructions dans le paysage :

Toutes les constructions nouvelles dans leur ensemble, y compris les ouvrages et édicules techniques, et les extensions dans leur ensemble doivent, par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, respecter le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels et urbains locaux.

L'utilisation du bois est recommandée.

11.2. Toitures :

Les toitures terrasses sont autorisées.

11.3. Dispositions particulières aux espaces boisés classés

Les terrains boisés identifiés aux documents graphiques comme espaces boisés, à conserver, à protéger ou à créer sont soumis au régime des articles L. 113-1, L. 113-2 et R. 421-23 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Y sont notamment interdits, les recouvrements du sol par tous matériaux imperméables : ciment, bitume ainsi que les remblais.

ARTICLE N.12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques ou privées, sur le terrain d'assiette de l'opération.

ARTICLE N.13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les parcelles doivent comporter au moins 90% d'espaces verts dont la moitié doit être en pleine terre.

Il est imposé de planter un arbre par 100m² de surface hors parcs de stationnement publics ou privés. De plus, un arbre de haute tige par 500m² de surface, hors parcs de stationnement publics ou privés, devra être planté.

Les aires de stockage à l'air libre et les aires de propreté doivent être dissimulées.

Les parcs de stationnement publics ou privés doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et doivent être plantés d'un arbre de haute tige pour 5 places de stationnement.

Les haies végétales doivent être composées d'essences locales. Les haies monospécifiques ne sont pas recommandées.

Accusé de réception en préfecture
094-200057941-20190401-D19-38Annexe2-DE
Date de télétransmission : 01/04/2019
Date de réception préfecture : 01/04/2019

L'utilisation des essences locales suivantes est préconisée :

Type	Nom Français	Nom Latin
Arbres	Erable champêtre	Acer campestre
	Erable plane	Acer platanaoides
	Bouleau commun	Betula pendula
	Charme commun	Carpinus betulus
	Hêtre	Fagus sylvatica
	Frêne commun	Fraxinus excelsior
	Noyer commun	Juglans regia
	Pommier sauvage	Malus sylvestris
	Merisier	Prunus avium
	Cerisier de Sainte-Lucie	Prunus mahaleb
	Poirier sauvage	Pyrus pyraster
	Chêne sessile	Quercus petraea
	Chêne pubescent	Quercus pubescens
	Chêne pédonculé	Quercus robur
	Saule blanc	Salix alba
	Alisier blanc	Sorbus aria
	Sorbier des oiseleurs	Sorbus aucuparia
	Alisier torminal	Sorbus torminalis
	Orme commun	Ulmus minor
Arbustes	Buis	Buxus sempervirens
	Cornouiller mâle	Cornus mas
	Cornouiller sanguin	Cornus sanguinea
	Aubépine épineuse	Crataegus laevigata
	Aubépine monogyne	Crataegus monogyna
	Noisetier commun	Corylus avellana
	Prunellier	Prunus spinosa
	Eglantier	Rosa canina
	Sureau noir	Sambuscus nigra
	Viorne lantane	Viburnum lantana
	Viorne obier	Viburnum opulus
	Laurier tin	Viburnum tinus

ARTICLE N.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N.15 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle.

Accusé de réception en préfecture
094-200057941-20190401-D19-38Annexe2-DE
Date de télétransmission : 01/04/2019
Date de réception préfecture : 01/04/2019

ARTICLE N.16 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il n’est pas fixé de règle.

Accusé de réception en préfecture
094-200057941-20190401-D19-38Annexe2-DE
Date de télétransmission : 01/04/2019
Date de réception préfecture : 01/04/2019