



VU POUR ÊTRE ANNEXÉ À LA
DÉLIBÉRATION DU CONSEIL
COMMUNAUTAIRE POUR APPROBATION
DU PLU EN DATE DU
01/12/2016

CACHET DE LA COMMUNAUTE DE
COMMUNES YONNE NORD



COMMUNE DE VILLENEUVE-LA-GUYARD
PLAN LOCAL D'URBANISME
DOSSIER D'APPROBATION

PIÈCE 5 / 6 : REGLEMENT ÉCRIT
ET LISTE DES ÉLÉMENTS DU PATRIMOINE



SOMMAIRE

Sommaire.....	2
TITRE I. DISPOSITIONS GENERALES	3
TITRE II. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	6
Chapitre I - Dispositions applicables à la zone UA	7
Chapitre II - Dispositions applicables à la zone UB	14
Chapitre III - Dispositions applicables à la zone UC	21
Chapitre VI - Dispositions applicables à la zone UE	28
Chapitre IV - Dispositions applicables à la zone UG.....	34
Chapitre V - Dispositions applicables à la zone UH.....	38
TITRE III. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	44
Chapitre I - Dispositions applicables à la zone 1AU	45
Chapitre II - Dispositions applicables à la zone 2AU	51
Chapitre III - Dispositions applicables à la zone 2AUE	53
TITRE IV. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	59
Chapitre I - Dispositions applicables à la zone A	60
TITRE V. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	67
Chapitre I - Dispositions applicables à la zone N	68
ÉLÉMENTS IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-5-7° DU CODE DE L'URBANISME	75
Les éléments végétaux remarquables.....	76



TITRE I. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN :

Le présent règlement s'applique sur tout le territoire de la Commune de Villeneuve la Guyard.

ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS :

Sont et demeurent notamment applicables sur le territoire couvert par le PLU :

- Les articles du code de l'urbanisme et la législation concernant notamment les zones de droit de préemption
- Les servitudes d'utilité publique instituant une limitation administrative au droit de propriété et décrites en annexe du PLU

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES :

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (zones U), en zones à urbaniser (zones AU), en zones agricoles (A) et en zones naturelles et forestières (zones N) dont les délimitations sont reportées au document graphique :

Zones urbaines : UA, UB, UC, UE, UG, UH

Zone à urbaniser : 1AU, 1AUE, 2AU

Zones naturelles et forestières : A (Ah, AA et AA1) et N (Nh, NL).

Le Plan Local d'Urbanisme comporte également :

- des espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer ;
- les emplacements réservés pour la réalisation d'équipements et d'ouvrages publics
- la localisation des éléments du patrimoine à protéger

ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES :

Les règles et servitudes définies par le plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux, qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE 5 : RAPPEL POUR TOUTES LES ZONES :

1 - L'édification des clôtures n'est soumise à déclaration que dans le secteur des Bâtiments de France.

2 - Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation.

3 - Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans le secteur des Bâtiments de France

ARTICLE 6 : DECOUVERTE DE VESTIGES ARCHEOLOGIQUES

En application des articles L531-14 et R 531-18 du code du patrimoine, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au Maire de la commune, lequel prévient la Direction régionale des affaires culturelles de Bourgogne – Service régional de l'archéologie (39, rue Vannerie – 21000 DIJON ; Tel. 03.80.68.50.18 ou 03.80.68.50.20)

L'article R523-1 du code du patrimoine prévoit que : « Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et le cas échéant, de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations. »

Conformément à l'article R523-8 du même code : « En dehors des cas prévus au 1° de l'article R523-4, les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux mentionnés au même article, ou pour recevoir la déclaration mentionnée au dernier alinéa de l'article R523-7, peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance.

ARTICLE 7 : CANALISATIONS DE GAZ ET SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE LIÉES AUX BANDES D'EFFET

La commune de Villeneuve-la-Guyard est traversée par une canalisation de gaz naturel haute pression : « Villeneuve-la-Guyard / Pont-sur-Yonne DN200 PMS 59.2b » et « Villeneuve-la-Guyard / Pont-sur-Yonne DN150 PMS 59.2b » déclarée d'utilité publique par arrêté ministériel du 17/12/1965.

Une bande de libre passage non aedificandi de 10 mètres de largeur totale (3 mètres de part et d'autre du DN 200 mm et 2 mètres de part et d'autre du DN 150 mm) dans laquelle seuls les murets de moins de 0,40 m de hauteur et dont les racines descendent à moins de 0,6 m, les modifications de profil du terrain ne sont pas permises et l'implantation de clôtures devra faire l'objet d'un accord avec GRTgaz.

Les travaux exécutés à proximité de ces canalisations sont soumis aux décret N°91-1147 du 14 octobre 1991 et décret N°2011-1241 du 5 octobre 2011 « relatifs à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution » et l'arrêté du 16 novembre 1994 pris en application.

Les responsables de projets peuvent consulter GRTgaz dès l'élaboration de projets d'aménagements et/ou travaux lorsqu'ils se situeront dans l'environnement de ces canalisations :

GRTgaz Région Rhone Méditerranée
Equipe Régionale Travaux Tiers et Evolution des Territoires
33 rue Petrequin – BP 6407
69413 Lyon cedex 06

TITRE II. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Le présent titre s'applique aux zones urbaines du P.L.U. qui sont les suivantes :

- Zone UA : centre ancien traditionnel de l'agglomération
- Zone UB : zone périphérique de première extension de l'agglomération
- Zone UC : zone périphérique à dominante d'habitat majoritairement individuel
- Zone UE : zone à vocation d'activités diverses.
- Zone UG : zone d'équipements collectifs à vocation sportives ou culturelles
- Zone UH : zone urbanisée des hameaux

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA

La zone UA est une zone urbaine dense où les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.

Elle correspond au tissu ancien du bourg et du hameau de Bichain. Les aménagements, les extensions et les nouvelles constructions y sont autorisés. L'établissement d'installations nuisantes y est interdit.

Les constructions situées à moins de 250 mètres de la RD 606 et à moins de 300 mètres de la voie SNCF doivent respecter les normes d'isolation acoustique définies par l'arrêté préfectoral n°PREF-DCLD-2001-0038, du 10 janvier 2001 et l'arrêté préfectoral n°PREF-DCLD-2001-0022, du 10 janvier 2001.

ARTICLE UA 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

Sont interdits :

- Les constructions à usage industriel.
- Les constructions à usage d'entrepôts commerciaux d'une surface de plancher supérieure à 1 000 m².
- Les constructions à usage agricole, autres que celles énoncées à l'article UA-2.
- Les constructions à usage d'artisanat, autres que celles énoncées à l'article UA-2.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, autres que celles énoncées à l'article UA-2.
- Le stationnement de caravane isolée constituant un habitat permanent.
- L'ouverture ou l'extension de terrains destinés à l'accueil des campeurs, des caravanes ou des habitations légères de loisirs.
- Les dépôts de véhicules, de ferrailles, de matériaux ou de déchets.
- Les affouillements et les exhaussements du sol d'une surface supérieure à 100 m² et d'une dénivellation supérieure à 2 mètres, sauf s'ils sont liés aux ouvrages ou constructions autorisés.

ARTICLE UA 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES :

Sont admis sous condition :

- Les constructions à usage agricole doivent être des constructions complémentaires s'implantant sur la même unité foncière qu'une exploitation déjà existante sans donner lieu à des nuisances pour le voisinage.
- Les constructions à usage d'artisanat, à condition de ne générer aucune nuisance incompatible avec l'habitat. Les installations classées pour la protection de l'environnement, à condition de ne générer aucune nuisance incompatible avec l'habitat.
- La reconstruction d'un bâtiment détruit ou démoli, à condition que la surface de plancher n'excède pas la superficie initiale.

ARTICLE UA 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC :

3.1 - ACCÈS

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

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.

3.2 - VOIRIE

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et doivent posséder les caractéristiques minimales suivantes :

- Largeur de la voie : 3 mètres
- Hauteur libre de passage : 3,50 mètres
- Rayon inférieur : 11 mètres
- Pente inférieure à 15 %
- Stabilité de la bande de roulement permettant le passage des véhicules : 150 kN

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

Les voies privées se terminant en impasse d'une longueur supérieure à 60 mètres doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. L'aire de retournement devra être aménagée selon l'une des solutions suivantes :

- Raquette de 9 mètres de rayon minimum
- "T" possédant les caractéristiques définies dans l'arrêté préfectoral n°0569 du 25 juillet 2007.

ARTICLE UA 4 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX :

4.1 - EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2 - EAUX USÉES

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux industrielles dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, est subordonnée à un pré-traitement. Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales, les fossés ou les cours d'eau.

4.3 - EAUX PLUVIALES

Une gestion des eaux à la parcelle est obligatoire sauf contraintes techniques justifiées. Les eaux de ruissellements doivent être prioritairement infiltrées dans le sol.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir leur écoulement dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

En cas de garage en sous-sol, la pente d'accès sera conçue pour ne pas collecter les eaux de ruissellement de la chaussée. La pente, dans les cinq premiers mètres, ne devra pas excéder 5%.

4.4 - RÉSEAUX D'ÉLECTRICITÉ, TÉLÉPHONE, CÂBLE

Les réseaux d'électricité et de téléphone ainsi que les branchements doivent être réalisés en souterrain ou posés en façade.

ARTICLE UA 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES :

Non règlementé

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

Ces règles s'appliquent également dans le cas de terrains issus de division.

Les constructions ou installation sont interdites dans une bande de 35 mètres située de part et d'autre de l'axe de la RD606

En dehors des dispositions applicables à la RD606, les constructions (bâtiment principal et annexes) doivent obligatoirement comporter un mur gouttereau ou un mur pignon parallèle à la voie publique et celles-ci doivent être implantées :

- soit à l'alignement,
- soit au niveau des constructions voisines.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux installations et aux équipements publics et collectifs.

A l'intersection de deux voies et afin de ménager une bonne visibilité, les nouvelles constructions et clôture devront respecter un pan coupé de caractéristiques adaptées à la configuration du carrefour.

ARTICLE UA 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES :

Ces règles s'appliquent également dans le cas de terrains issus de division.

Les constructions doivent être implantées :

- soit sur une ou plusieurs limites séparatives à condition que les façades mitoyennes soient des façades aveugles
- soit en observant une marge de recul au moins égale à 3 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux installations et aux équipements publics et collectifs.

ARTICLE UA 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ :

Non règlementé

ARTICLE UA 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS :

Non règlementé

ARTICLE UA 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS :

10.1 - MESURE DE LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

10.2 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

La hauteur des constructions est limitée à 13 mètres maximum.

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 3 niveaux (soit R + 2), non compris les combles aménageables et les sous-sols.

La hauteur des annexes non accolées mono-pentes est ramenée à 3,50 mètres.

10.3 - CAS PARTICULIERS

Une hauteur supérieure est admise pour l'aménagement, la réhabilitation et l'extension des constructions édifiées à la date d'opposabilité du PLU, dans la limite du gabarit existant (égout, faîtière ou acrotère).

Ne sont pas soumis à ces règles les équipements publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE UA 11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS :

En complément des règles édictées ci-dessous, il conviendra de se reporter aux recommandations architecturales de l'Architecte des Bâtiments de France.

11.1 - INSERTION DANS L'ENVIRONNEMENT

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages, ce qui exclut tout style étranger à la région (chalet savoyard, ferme normande, mas provençal, ...).

11.2 - CONSTRUCTIONS À USAGE D'ACTIVITÉS

Les façades de longueur supérieure à trente mètres doivent présenter des décrochements en volume ou des ruptures de coloris.

11.3 - CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION

Les agrandissements des constructions existantes doivent être réalisés en harmonie avec celles-ci.

Façades

Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition (parpaings, briques plâtrières, carreaux de plâtre, ...) doivent être recouverts d'un enduit de finition ou d'un revêtement spécial pour façade.

Les couleurs en contradiction avec l'environnement sont interdites, notamment les tons vifs (rouges par exemple) et le blanc pur. La dominante doit être neutre et se rapprocher de la couleur des matériaux naturels.

Toitures

Les toitures des habitations et de leurs annexes accolées doivent être réalisées au moyen de tuiles plates ou tuiles mécaniques "petit moule" de ton brun ou vieilli. Dans le cas de toitures à la Mansart, l'emploi d'ardoises est autorisé.

Hormis les toitures terrasses et toitures végétalisées, les toitures des bâtiments principaux doivent être constituées d'un minimum de 2 versants. Leur pente doit être comprise entre 35° et 45°.

Pour les vérandas, verrières, les dispositions relatives aux pentes de toitures et aux parements extérieurs pourront ne pas être imposées, à condition que ces constructions soient réalisées à plus de 50 % en surface vitrées.

Les annexes non accolées pourront être couvertes par une toiture de pente inférieure à 35° et présenteront une hauteur inférieure à 3,5 m en cas de toiture à un pan.

Les toitures à un versant ne sont autorisées que sur les annexes d'une surface de plancher de 20 m² et en tout état de cause leur pente sera de 15 °minimum.

Ouvertures

Les ouvertures visibles depuis l'espace public doivent être plus hautes que larges, à l'exception des portes de garage, des ouvertures en sous-sol et des vérandas. Les fenêtres et portes-fenêtres visibles depuis l'espace public seront traitées avec des volets battants sauf dans le cas d'habitats collectifs où les volets roulants pourront être autorisés.

Seuls sont autorisés, en toiture, les lucarnes à deux versants et les lucarnes "à la capucine" avec une largeur maximum de 1,20 m ou les châssis de toit qui doivent être plus hauts que larges.

Ouvertures en saillie

Les balcons en encorbellement sur le domaine public sont interdits.

Soubassement

Le rez-de-chaussée ne doit pas être situé à plus de 0,60 m par rapport au point le plus haut du terrain naturel d'assiette de la construction, ni à une cote inférieure au fil d'eau de la chaussée.

Clôtures sur rues

Les clôtures, si elles existent, doivent obligatoirement être implantées en limite de voie ou d'emprise publique, sauf cas particuliers soumis à autorisation de l'autorité compétente.

Elles seront traitées en harmonie avec l'aspect et la nature des façades avoisinantes et ne peuvent avoir une hauteur totale dépassant 2 mètres à l'exception des murs traditionnels.

Elles doivent être constituées :

- soit d'un mur plein
- soit de grilles à barreaux verticaux posées au-dessus d'un mur bahut d'une hauteur minimale de 0,50 m.

L'emploi d'éléments hétéroclites (roue de charrette, ...), de panneaux de béton minces et de poteaux préfabriqués sont interdits.

Suivant les dispositions de l'article 671 du code civil, les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres ne sont autorisées qu'à une distance minimale de deux mètres de la limite séparative ; une distance minimale de 0,5 mètre devant être respectée dans le cas contraire.

11.4 - DISPOSITIONS DIVERSES

L'ensemble des dispositions du présent article pourra ne pas être imposé dans les cas suivants :

- d'extension d'une construction existante réalisée dans le même style architectural
- de projet utilisant des techniques bio-climatiques
- d'un projet contemporain
- d'un équipement public

ARTICLE UA 12 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT :

12.1 - GÉNÉRALITÉS

Les obligations suivantes s'appliquent en cas de changement de destination, ainsi qu'en cas de construction ou d'aménagement de logements multiples (plusieurs logements dans un même bâtiment, avec ou sans parties communes) ou d'individuels accolés.

Si les superficies non construites dans la propriété, avant travaux, sont insuffisantes, les places de stationnement seront réalisées dans les volumes construits existants.

Les places de stationnement doivent satisfaire aux exigences de la loi pour leur utilisation par les personnes handicapées et présenter une accessibilité satisfaisante.

12.2 - NORMES DE STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des "deux-roues", correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

Pour les constructions à usage d'habitation :

Il sera créé au moins deux places de stationnement par logement.

Pour les bâtiments à usage d'habitation collective :

Il sera créé une place et demie de stationnement par logement. (sauf pour les logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat où il est demandé une aire de stationnement par logement).

Pour les constructions à usage de bureau, de service et d'artisanat

Il sera créé cinq places de stationnement pour 100 m² de surface de plancher de la construction.

Pour les établissements commerciaux

Il sera créé de une à quatre places de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher de l'établissement, suivant son niveau de fréquentation prévisible, lié au type de commerce.

Dimensionnement des places de stationnement

Une surface moyenne de 20 mètres carrés par emplacement, dégagements compris, sera prévue.

12.3 - ADAPTATION DE LA RÈGLE

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé :

- soit à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places,
- soit à verser une participation en vue de la réalisation de places de stationnement, ou à justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation. , conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UA 13 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS :

Obligations de planter :

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

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places de stationnement.

ARTICLE UA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL :

Non règlementé

ARTICLE UA 15 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES :

Il est recommandé de concevoir les bâtiments et leur implantation de manière à ce qu'ils bénéficient au mieux des apports solaires sans porter préjudice aux constructions voisines.

L'utilisation des énergies renouvelables doit être privilégiée pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, à condition que les édifices techniques nécessaires (panneaux solaires, photovoltaïques, chauffe-eau solaires...) s'intègrent à la toiture et à l'architecture générale du bâtiment.

Il est également recommandé l'installation de dispositifs de récupération de l'eau pluviale.

ARTICLE UA 16 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES :

Toute nouvelle construction prévoira son raccordement au réseau de communication numérique.

CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB

La zone UB correspond à la première extension du bourg de Villeneuve-la-Guyard. C'est une zone urbaine où les capacités des équipements publics existants ou en cours permettent d'admettre immédiatement des constructions. Les aménagements, les extensions et les nouvelles constructions y sont autorisés. L'établissement d'installations nuisantes y est interdit.

Les constructions situées à moins de 250 mètres de la RD 606 et à moins de 300 mètres de la voie SNCF doivent respecter les normes d'isolement acoustique définies par l'arrêté préfectoral n° PREF-DCLD-2001-0038, du 10 janvier 2001 et l'arrêté préfectoral n° PREF-DCLD-2001-0022, du 10 janvier 2001.

ARTICLE UB 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

Sont interdits :

- Les constructions à usage industriel.
- Les constructions à usage d'entrepôts commerciaux d'une surface de plancher supérieure à 1 000 m².
- Les constructions à usage agricole, autres que celles énoncées à l'article UB-2.
- Les constructions à usage d'artisanat, autres que celles énoncées à l'article UB-2
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, autres que celles énoncées à l'article UB-2.
- Le stationnement de caravane isolée constituant un habitat permanent.
- L'ouverture ou l'extension de terrains destinés à l'accueil des campeurs, des caravanes ou des habitations légères de loisirs.
- Les dépôts de véhicules, de ferrailles, de matériaux ou de déchets.
- Les affouillements et les exhaussements du sol d'une surface supérieure à 100 m² et d'une dénivellation supérieure à 2 mètres, sauf s'ils sont liés aux ouvrages ou constructions autorisés.

ARTICLE UB 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES :

Sont admis sous condition :

- Les constructions à usage agricole doivent être des constructions complémentaires s'implantant sur la même unité foncière qu'une exploitation déjà existante sans donner lieu à des nuisances pour le voisinage.
- Les constructions à usage d'artisanat, à condition de ne générer aucune nuisance incompatible avec l'habitat.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, à condition de ne générer aucune nuisance incompatible avec l'habitat.
- La reconstruction d'un bâtiment détruit ou démoli, à condition que la surface de plancher n'excède pas la superficie initiale.

ARTICLE UB 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 - ACCÈS

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les constructions ou utilisations nouvelles du sol prenant un accès direct sur la RD606, autrement que par l'intermédiaire d'une voie aboutissant à un carrefour aménagé seront interdites, à l'exception des installations nécessaires à l'exploitation de la route telles que les distributions de carburants.

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.

3.2 - VOIRIE

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et doivent posséder les caractéristiques minimales suivantes :

- Largeur de la voie : 3 mètres
- Hauteur libre de passage : 3,50 mètres
- Rayon inférieur : 11 mètres
- Pente inférieure à 15 %
- Stabilité de la bande de roulement permettant le passage des véhicules : 150 kN

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

Les voies privées se terminant en impasse d'une longueur supérieure à 60 mètres doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. L'aire de retournement devra être aménagée selon l'une des solutions suivantes :

- Raquette de 9 mètres de rayon minimum
- Ou "T" possédant les caractéristiques définies dans l'arrêté préfectoral n°0569 du 25 juillet 2007.

ARTICLE UB 4 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX :

4.1 - EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2 - EAUX USÉES

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux industrielles dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, est subordonnée à un pré-traitement. Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales, les fossés ou les cours d'eau.

4.3 - EAUX PLUVIALES

Une gestion des eaux à la parcelle est obligatoire sauf contraintes techniques justifiées. Les eaux de ruissellements doivent être prioritairement infiltrées dans le sol.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir leur écoulement dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

En cas de garage en sous-sol, la pente d'accès sera conçue pour ne pas collecter les eaux de ruissellement de la chaussée. La pente, dans les cinq premiers mètres, ne devra pas excéder 5%.

4.4 - RÉSEAUX D'ÉLECTRICITÉ, TÉLÉPHONE, CÂBLE

Les réseaux d'électricité et de téléphone ainsi que les branchements doivent être réalisés en souterrain ou posés en façade.

ARTICLE UB 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES :

Non règlementé

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

Ces règles s'appliquent également dans le cas de terrains issus de division.

Les constructions ou installation sont interdites dans une bande de 35 mètres située de part et d'autre de l'axe de la RD606

En dehors des dispositions applicables à la RD606, les constructions (bâtiment principal et annexes) doivent obligatoirement comporter un mur gouttereau ou un mur pignon parallèle à la voie publique et celles-ci doivent être implantées :

- soit à l'alignement,
- soit au niveau des constructions voisines.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux installations et équipements publics et collectifs.

A l'intersection de deux voies et afin de ménager une bonne visibilité, les nouvelles constructions et clôtures devront respecter un pan coupé de caractéristiques adaptées à la configuration du carrefour.

ARTICLE UB 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES :

Ces règles s'appliquent également dans le cas de terrains issus de division.

Les constructions doivent être implantées :

- soit sur une ou plusieurs limites séparatives à condition que les façades mitoyennes soient des façades aveugles
- soit en observant une marge de recul au moins égale à 3 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux installations et équipements publics et collectifs.

ARTICLE UB 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ :

Non règlementé

ARTICLE UB 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS :

Ces règles s'appliquent également dans le cas de terrains issus de division.

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder :

- 100 % de la superficie des terrains inférieure à 300 m²
- 50% de la superficie des terrains comprise entre 300 m² et 1000 m²
- 40% de la superficie des terrains supérieure à 1000 m²

ARTICLE UB 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS :

10.1 - MESURE DE LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

10.2 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

La hauteur des constructions est limitée à 13 mètres maximum.

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 2 niveaux (soit R + 1), non compris les combles aménageables et les sous-sols.

La hauteur des annexes non accolées mono-pentes est ramenée à 3,50 mètres.

10.3 - CAS PARTICULIERS

Une hauteur supérieure est admise pour l'aménagement, la réhabilitation et l'extension des constructions édifiées à la date d'opposabilité du PLU, dans la limite du gabarit existant (égout, faitage ou acrotère).

Ne sont pas soumis à ces règles les équipements collectifs lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE UB 11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS :

En complément des règles édictées ci-dessous, il conviendra de se reporter aux recommandations architecturales de l'Architecte des Bâtiments de France.

11.1 - INSERTION DANS L'ENVIRONNEMENT

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages, ce qui exclut tout style étranger à la région (chalet savoyard, ferme normande, mas provençal, ...).

11.2 - CONSTRUCTIONS À USAGE D'ACTIVITÉS

Les façades de longueur supérieure à trente mètres doivent présenter des décrochements en volume ou des ruptures de coloris.

11.3 - CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION

Les agrandissements des constructions existantes doivent être réalisés en harmonie avec celles-ci. Façades

Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition (parpaings, briques plâtrières, carreaux de plâtre, ...) doivent être recouverts d'un enduit de finition ou d'un revêtement spécial pour façade.

Les couleurs en contradiction avec l'environnement sont interdites, notamment les tons vifs (rouges par exemple) et le blanc pur. La dominante doit être neutre et se rapprocher de la couleur des matériaux naturels.

Toitures

Les toitures des habitations et de leurs annexes accolées doivent être réalisées au moyen de tuiles plates ou tuiles mécaniques "petit moule" de ton brun ou vieilli. Dans le cas de toitures à la Mansart, l'emploi d'ardoises est autorisé.

Hormis les toitures terrasses et toitures végétalisées, les toitures des bâtiments principaux doivent être constituées d'un minimum de 2 versants. Leur pente doit être comprise entre 35° et 45°.

Les couvertures et bardages en tôle métallique, tôle galvanisée ou en amiante-ciment (ou similaire) ne sont autorisés qu'à condition d'être laqués ou teintés dans la masse.

Pour les vérandas, verrières, les dispositions relatives aux pentes de toitures et aux parements extérieurs pourront ne pas être imposées, à condition que ces constructions soient réalisées à plus de 50% en surface vitrée.

Les annexes non accolées pourront être couvertes par une toiture de pente inférieure à 35° et présenteront une hauteur inférieure à 3,5 m en cas de toiture à un pan.

Les toitures à un versant ne sont autorisées que sur les annexes d'une surface de plancher de 20 m² et en tout état de cause leur pente sera de 15 ° minimum.

Ouvertures

Les ouvertures visibles depuis l'espace public doivent être plus hautes que larges, à l'exception des portes de garage, des ouvertures en sous-sol et des vérandas. Les fenêtres et porte-fenêtres visibles depuis l'espace public seront traitées avec des volets battants sauf dans le cas d'habitats collectifs où les volets roulants pourront être autorisés.

Seuls sont autorisés, en toiture, les lucarnes à deux versants et les lucarnes "à la capucine" avec une largeur maximum de 1,20 m ou les châssis de toit qui doivent être plus hauts que larges.

Ouvertures en saillie

Les balcons en encorbellement sur le domaine public sont interdits.

Soubassement

Le rez-de-chaussée ne doit pas être situé à plus de 0,60 m par rapport au point le plus haut du terrain naturel d'assiette de la construction, ni à une cote inférieure au fil d'eau de la chaussée.

Clôtures sur rues

Les clôtures sur rue, si elles existent, doivent obligatoirement être implantées en limite de voie ou d'emprise publiques, sauf cas particuliers soumis à autorisation de l'autorité compétente.

Elles seront traitées en harmonie avec l'aspect et la nature des façades avoisinantes et ne peuvent avoir une hauteur totale dépassant 2,00 mètres.

Elles doivent être constituées :

- soit d'un mur plein
- soit d'un mur bahut de minimum 0,50 m éventuellement surmonté de grilles, grillages ou occultants
- soit d'une haie vive

L'emploi d'éléments hétéroclites (roue de charrette, ...), de panneaux de béton minces et de poteaux préfabriqués sont interdits.

Suivant les dispositions de l'article 671 du code civil, les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres ne sont

autorisées qu'à une distance minimale de deux mètres de la limite séparative ; une distance minimale de 0,5 mètre devant être respectée dans le cas contraire.

11.4 - DISPOSITIONS DIVERSES

L'ensemble des dispositions du présent article pourra ne pas être imposé dans les cas suivants :

- d'extension d'une construction existante réalisée dans le même style architectural
- de projet utilisant des techniques bio-climatiques
- d'un projet contemporain
- d'un équipement public

ARTICLE UB 12 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT :

12.1 - GÉNÉRALITÉS

Les obligations suivantes s'appliquent en cas de changement de destination, ainsi qu'en cas de construction ou d'aménagement de logements multiples (plusieurs logements dans un même bâtiment, avec ou sans parties communes) ou d'individuels accolés.

Si les superficies non construites dans la propriété, avant travaux, sont insuffisantes, les places de stationnement seront réalisées dans les volumes construits existants.

Les places de stationnement doivent satisfaire aux exigences de la loi pour leur utilisation par les personnes handicapées et présenter une accessibilité satisfaisante.

12.2 - NORMES DE STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des "deux-roues", correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

Pour les constructions à usage d'habitation :

Il sera créé au moins deux places de stationnement par logement.

Pour les bâtiments à usage d'habitation collective :

Il sera créé une place et demie de stationnement par logement. sauf pour les logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat où il est demandé une aire de stationnement par logement.

Pour les constructions à usage de bureau, de service et d'artisanat

Il sera créé cinq places de stationnement pour 100 m² de surface de plancher de la construction.

Pour les établissements commerciaux

Il sera créé de une à quatre places de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher de l'établissement, suivant son niveau de fréquentation prévisible, lié au type de commerce.

Dimensionnement des places de stationnement

Une surface moyenne de 20 mètres carrés par emplacement, dégagements compris, sera prévue.

12.3 - ADAPTATION DE LA RÈGLE

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé :

- soit à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places,

- soit à verser une participation en vue de la réalisation de places de stationnement, ou à justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UB 13 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS :

Obligations de planter :

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés au minimum d'un arbre pour 100 m² de terrain non bâti

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places de stationnement.

ARTICLE UB 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL :

Non réglementé

ARTICLE UB 15 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES :

Il est recommandé de concevoir les bâtiments et leur implantation de manière à ce qu'ils bénéficient au mieux des apports solaires sans porter préjudice aux constructions voisines.

L'utilisation des énergies renouvelables doit être privilégiée pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, à condition que les édicules techniques nécessaires (panneaux solaires, photovoltaïques, chauffe-eau solaires...) s'intègrent à la toiture et à l'architecture générale du bâtiment.

Il est également recommandé l'installation de dispositifs de récupération de l'eau pluviale.

ARTICLE UB 16 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES :

Toute nouvelle construction prévoira son raccordement au réseau de communication numérique.

CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UC

La zone UC est une zone urbaine périphérique à caractère résidentiel, correspondant aux extensions essentiellement pavillonnaire du bourg, où les capacités des équipements publics existants ou en cours permettent d'admettre immédiatement des constructions. Les aménagements, les extensions et les nouvelles constructions y sont autorisés. L'établissement d'installations nuisantes y est interdit.

Les constructions situées à moins de 250 mètres de la RD 606 et à moins de 300 mètres de la voie SNCF doivent respecter les normes d'isolement acoustique définies par l'arrêté préfectoral n° PREF-DCLD-2001-0038, du 10 janvier 2001 et l'arrêté préfectoral n° PREF-DCLD-2001-0022, du 10 janvier 2001.

ARTICLE UC 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions à usage industriel.
- Les constructions à usage d'entrepôts commerciaux d'une surface de plancher supérieure à 1 000 m².
- Les constructions à usage agricole, autres que celles énoncées à l'article UC-2.
- Les constructions à usage d'artisanat, autres que celles énoncées à l'article UC-2
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, autres que celles énoncées à l'article UC-2.
- Le stationnement de caravane isolée constituant un habitat permanent.
- L'ouverture ou l'extension de terrains destinés à l'accueil des campeurs, des caravanes ou des habitations légères de loisirs.
- Les dépôts de véhicules, de ferrailles, de matériaux ou de déchets.
- Les affouillements et les exhaussements du sol d'une surface supérieure à 100 m² et d'une dénivellation supérieure à 2 mètres, sauf s'ils sont liés aux ouvrages ou constructions autorisés.

ARTICLE UC 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admis sous condition :

- Les constructions à usage agricole doivent être des constructions complémentaires s'implantant sur la même unité foncière qu'une exploitation déjà existante sans donner lieu à des nuisances pour le voisinage.
- Les constructions à usage d'artisanat, à condition de ne générer aucune nuisance incompatible avec l'habitat.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, à condition de ne générer aucune nuisance incompatible avec l'habitat.
- La reconstruction d'un bâtiment détruit ou démoli, à condition que la surface de plancher n'excède pas la superficie initiale.

ARTICLE UC 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 - ACCÈS

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les constructions ou utilisations nouvelles du sol prenant un accès direct sur la RD606, autrement que par l'intermédiaire d'une voie aboutissant à un carrefour aménagé seront interdites, à l'exception des installations nécessaires à l'exploitation de la route telles que les distributions de carburants.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation.

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.

3.2 - VOIRIE

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et doivent posséder les caractéristiques minimales suivantes :

- Largeur de la voie : 3 mètres
- Hauteur libre de passage : 3,50 mètres
- Rayon inférieur : 11 mètres
- Pente inférieure à 15 %
- Stabilité de la bande de roulement permettant le passage des véhicules : 150 kN

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

Les voies privées se terminant en impasse sont à proscrire. Dans la mesure où il n'est pas possible de faire autrement, les voies en impasse d'une longueur supérieure à 60 mètres doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. L'aire de retournement devra être aménagée selon l'une des solutions suivantes :

- Raquette de 9 mètres de rayon minimum
- "T" possédant les caractéristiques définies dans l'arrêté préfectoral n°0569 du 25 juillet 2007.

ARTICLE UC 4 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

4.1 - EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2 - EAUX USÉES

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

À défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis, il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux industrielles dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, est subordonnée à un pré-traitement. Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales, les fossés ou les cours d'eau.

4.3 - EAUX PLUVIALES

Une gestion des eaux à la parcelle est obligatoire sauf contraintes techniques justifiées. Les eaux de ruissellements doivent être prioritairement infiltrées dans le sol.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir leur écoulement dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

En cas de garage en sous-sol, la pente d'accès sera conçue pour ne pas collecter les eaux de ruissellement de la chaussée. La pente, dans les cinq premiers mètres, ne devra pas excéder 5%.

4.4 - RÉSEAUX D'ÉLECTRICITÉ, TÉLÉPHONE, CÂBLE

Les réseaux d'électricité et de téléphone ainsi que les branchements doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UC 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé

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

Ces règles s'appliquent également dans le cas de terrains issus de division.

Les constructions ou installation sont interdites dans une bande de 35 mètres située de part et d'autre de l'axe de la RD606.

En dehors des dispositions applicables à la RD606, les constructions (bâtiment principal et annexes) doivent obligatoirement comporter un mur gouttereau ou un mur pignon parallèle à la voie publique et celles-ci doivent être implantées :

- soit à l'alignement,
- soit au niveau des constructions voisines.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux installations et équipements publics et collectifs.

A l'intersection de deux voies et afin de ménager une bonne visibilité, les nouvelles constructions et clôtures devront respecter un pan coupé de caractéristiques adaptées à la configuration du carrefour.

ARTICLE UC 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Ces règles s'appliquent également dans le cas de terrains issus de division.

Les constructions doivent être implantées :

- soit sur une ou plusieurs limites séparatives à condition que les façades mitoyennes soient des façades aveugles
- soit en observant une marge de recul au moins égale à 3 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux installations et équipements publics et collectifs.

ARTICLE UC 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non règlementé

ARTICLE UC 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Ces règles s'appliquent également dans le cas de terrains issus de division.

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40% de la superficie du terrain.

ARTICLE UC 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 - MESURE DE LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

10.2 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

La hauteur des constructions est limitée à 10 mètres maximum.

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 2 niveaux (soit R + 1), non compris les combles aménageables et les sous-sols.

Ces dispositions ne s'appliquant pas :

- aux annexes non accolées mono-pentes dont la hauteur est ramenée à 3,50 mètres.

10.3 - CAS PARTICULIERS

Une hauteur supérieure est admise pour l'aménagement, la réhabilitation et l'extension des constructions édifiées à la date d'opposabilité du PLU, dans la limite du gabarit existant (égout, faitage ou acrotère).

Ne sont pas soumis à ces règles les équipements collectifs lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE UC 11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

En complément des règles édictées ci-dessous, il conviendra de se reporter aux recommandations architecturales de l'Architecte des Bâtiments de France.

11.1 - INSERTION DANS L'ENVIRONNEMENT

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages, ce qui exclut tout style étranger à la région (chalet savoyard, ferme normande, mas provençal, ...).

11.2 - CONSTRUCTIONS À USAGE D'ACTIVITÉS

Les façades de longueur supérieure à trente mètres doivent présenter des décrochements en volume ou des ruptures de coloris.

11.3 - CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION

Les agrandissements des constructions existantes doivent être réalisés en harmonie avec celles-ci.

Façades

Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition (parpaings, briques plâtrières, carreaux de plâtre, ...) doivent être recouverts d'un enduit de finition ou d'un revêtement spécial pour façade.

Les couleurs en contradiction avec l'environnement sont interdites, notamment les tons vifs (rouges par exemple) et le blanc pur. La dominante doit être neutre et se rapprocher de la couleur des matériaux naturels.

Toitures

Les toitures des habitations et de leurs annexes accolées doivent être réalisées au moyen de tuiles plates ou tuiles mécaniques "petit moule" de ton brun ou vieilli. Dans le cas de toitures à la Mansart, l'emploi d'ardoises est autorisé.

Hormis les toitures terrasses et toitures végétalisées, les toitures des bâtiments principaux doivent être constituées d'un minimum de 2 versants. Leur pente doit être comprise entre 35° et 45°.

Les couvertures et bardages en tôle métallique, tôle galvanisée ou en amiante-ciment (ou similaire) ne sont autorisés qu'à condition d'être laqués ou teintés dans la masse.

Pour les vérandas, verrières, les dispositions relatives aux pentes de toitures et aux parements extérieurs pourront ne pas être imposées, à condition que ces constructions soient réalisées en surface vitrées à plus de 50%.

Les annexes non accolées pourront être couvertes par une toiture de pente inférieure à 35° et présenteront une hauteur inférieure à 3,5 m en cas de toiture à un pan.

Les toitures à un versant ne sont autorisées que sur les annexes d'une surface de plancher de 20 m² et en tout état de cause leur pente sera de 15 °minimum.

Ouvertures

Les ouvertures visibles depuis l'espace public doivent être plus hautes que larges, à l'exception des portes de garage, des ouvertures en sous-sol et des vérandas. Les fenêtres et portes-fenêtres visibles depuis l'espace public seront traitées avec des volets battants sauf dans le cas d'habitats collectifs où les volets roulants pourront être autorisés.

Seuls sont autorisés, en toiture, les lucarnes à deux versants et les lucarnes "à la capucine" avec une largeur maximum de 1,20 m ou les châssis de toit qui doivent être plus hauts que larges.

Ouvertures en saillie

Les balcons en encorbellement sur le domaine public sont interdits.

Soubassement

Le rez-de-chaussée ne doit pas être situé à plus de 0,60 m par rapport au point le plus haut du terrain naturel d'assiette de la construction, ni à une cote inférieure au fil d'eau de la chaussée.

Clôtures sur rues

Les clôtures sur rue, si elles existent, doivent obligatoirement être implantées en limite de voie ou d'emprise publiques, sauf cas particuliers soumis à autorisation de l'autorité compétente.

Elles seront traitées en harmonie avec l'aspect et la nature des façades avoisinantes et ne peuvent avoir une hauteur totale dépassant 2,00 mètres.

Elles doivent être constituées :

- soit d'un mur plein
- soit d'un mur bahut de minimum 0,50 cm éventuellement surmonté de grilles, grillages ou occultants
- soit d'une haie vive

L'emploi d'éléments hétéroclites (roue de charrette, ...), de panneaux de béton minces et de poteaux préfabriqués sont interdits.

Suivant les dispositions de l'article 671 du code civil, les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres ne sont autorisées qu'à une distance minimale de deux mètres de la limite séparative ; une distance minimale de 0,5 mètre devant être respectée dans le cas contraire.

11.4 - DISPOSITIONS DIVERSES

L'ensemble des dispositions du présent article pourra ne pas être imposé dans les cas suivants :

- d'extension d'une construction existante réalisée dans le même style architectural
- de projet utilisant des techniques bio-climatiques
- d'un projet contemporain
- d'un équipement public

ARTICLE UC 12 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1 - GÉNÉRALITÉS

Les obligations suivantes s'appliquent en cas de changement de destination, ainsi qu'en cas de construction ou d'aménagement de logements multiples (plusieurs logements dans un même bâtiment, avec ou sans parties communes) ou d'individuels accolés.

Si les superficies non construites dans la propriété, avant travaux, sont insuffisantes, les places de stationnement seront réalisées dans les volumes construits existants.

Les places de stationnement doivent satisfaire aux exigences de la loi pour leur utilisation par les personnes handicapées et présenter une accessibilité satisfaisante.

12.2 - NORMES DE STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des "deux-roues", correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

Pour les constructions à usage d'habitation :

Il sera créé au moins deux places de stationnement par logement.

Pour les bâtiments à usage d'habitation collective :

Il sera créé une place et demie de stationnement par logement, sauf pour les logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat où il est demandé une aire de stationnement par logement.

Pour les constructions à usage de bureau, de service et d'artisanat

Il sera créé cinq places de stationnement pour 100 m² de surface de plancher de la construction.

Pour les établissements commerciaux

Il sera créé de une à quatre places de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher de l'établissement, suivant son niveau de fréquentation prévisible, lié au type de commerce.

Dimensionnement des places de stationnement

Une surface moyenne de 20 mètres carrés par emplacement, dégagements compris, sera prévue.

12.3 - ADAPTATION DE LA RÈGLE

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé :

- soit à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places,
- soit à verser une participation en vue de la réalisation de places de stationnement, ou à justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UC 13 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Obligations de planter :

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés au minimum d'un arbre pour 100 m².

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places de stationnement.

ARTICLE UC 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

ARTICLE UC 15 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il est recommandé de concevoir les bâtiments et leur implantation de manière à ce qu'ils bénéficient au mieux des apports solaires sans porter préjudice aux constructions voisines.

L'utilisation des énergies renouvelables doit être privilégiée pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, à condition que les édicules techniques nécessaires (panneaux solaires, photovoltaïques, chauffe-eau solaires...) s'intègrent à la toiture et à l'architecture générale du bâtiment.

Il est également recommandé l'installation de dispositifs de récupération de l'eau pluviale.

ARTICLE UC 16 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Toute nouvelle construction prévoira son raccordement au réseau de communication numérique.

CHAPITRE VI - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UE

La zone UE est une zone destinée aux constructions à usage d'activités (industrie, artisanat, commerce, etc.) où les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions. Les aménagements, les extensions et les nouvelles constructions y sont autorisées.

Dans cette zone certains secteurs sont soumis au risque d'inondation. Les dispositions et prescriptions détaillées dans le Plan de Prévention du Risque d'Inondation de l'Yonne, annexé au PLU, s'appliquent dans ces secteurs.

Les constructions situées à moins de 250 mètres de la RD 606 et à moins de 300 mètres de la voie SNCF doivent respecter les normes d'isolement acoustique définies par l'arrêté préfectoral n° PREF-DCLD-2001-0038, du 10 janvier 2001 et l'arrêté préfectoral n° PREF-DCLD-2001-0022, du 10 janvier 2001.

ARTICLE UE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions à usage d'habitation, autres que celles énoncées à l'article UE-2.
- Les extensions et annexes, autres que celles énoncées à l'article UE-2.
- Les constructions à usage d'artisanat, d'entrepôts et d'industrie, autres que celles énoncées à l'article UE-2.
- Les constructions à usage agricole
- Le stationnement de caravane isolée constituant un habitat permanent.
- L'ouverture ou l'extension de terrains destinés à l'accueil des campeurs, des caravanes ou des habitations légères de loisirs.
- Les dépôts de véhicules, de ferrailles, de matériaux ou de déchets, autres que celles énoncées à l'article UE-2.

ARTICLE UE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admis sous condition :

- Les constructions à usage d'habitation à condition :
 - d'être nécessaires à la direction, l'administration, la surveillance ou le gardiennage des établissements,
 - d'être intégrées aux bâtiments d'activités,
 - de ne pas dépasser 50 % de la taille du bâtiment d'activité.
- Les extensions et annexes doivent être réalisées en harmonie avec la construction principale et les bâtiments environnants.
- Les constructions à usage d'artisanat, d'entrepôts, ne devront pas faire l'objet d'un classement au titre de la directive SEVESO 1.
- Les dépôts de véhicules, de ferrailles, de matériaux ou de déchets sous réserve que ceux ci ne soient pas visibles depuis l'espace public ou intégrés dans des dispositifs permettant d'assurer leur insertion dans le paysage environnant.

ARTICLE UE 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 - ACCÈS

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les constructions ou utilisations nouvelles du sol prenant un accès direct sur la RD606, autrement que par l'intermédiaire d'une voie aboutissant à un carrefour aménagé seront interdites, à l'exception des installations nécessaires à l'exploitation de la route telles que les distributions de carburants.

N'est autorisé qu'un seul nouvel accès groupé sur la RD 103.

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.

3.2 - VOIRIE

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et doivent posséder les caractéristiques minimales suivantes :

- Largeur de la voie : 3 mètres
- Hauteur libre de passage : 3,50 mètres
- Rayon inférieur : 11 mètres
- Pente inférieure à 15 %
- Stabilité de la bande de roulement permettant le passage des véhicules : 150 kN

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

les voies privées se terminant en impasse d'une longueur supérieure à 60 mètres doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. L'aire de retournement devra être aménagée selon l'une des solutions suivantes :

- Raquette de 9 mètres de rayon minimum
- "T" possédant les caractéristiques définies dans l'arrêté préfectoral n°0569 du 25 juillet 2007.
- Ces dispositions pourront être modifiées après avis des services départementaux d'incendie.

ARTICLE UE 4 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

4.1 - EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2 - EAUX USÉES

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux industrielles dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, est subordonnée à un

pré-traitement. Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales, les fossés ou les cours d'eau.

L'installation d'un séparateur d'hydrocarbures pour les évacuations des eaux pluviales avant rejet dans le réseau est exigé pour les aires de stationnement de plus de 10 emplacements

4.3 - EAUX PLUVIALES

Une gestion des eaux à la parcelle est obligatoire sauf contraintes techniques justifiées. Les eaux de ruissellements doivent être prioritairement infiltrées dans le sol.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir leur écoulement dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

En cas de garage en sous-sol, la pente d'accès sera conçue pour ne pas collecter les eaux de ruissellement de la chaussée. La pente, dans les cinq premiers mètres, ne devra pas excéder 5%.

4.4 - RÉSEAUX D'ÉLECTRICITÉ, TÉLÉPHONE, CÂBLE

Les réseaux d'électricité et de téléphone ainsi que les branchements doivent être réalisés en souterrain .

ARTICLE UE 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé

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

Ces règles s'appliquent également dans le cas de terrains issus de division.

Les constructions ou installation sont interdites dans une bande de 35 mètres située de part et d'autre de l'axe de la RD606.

En dehors des dispositions applicables à la RD606, les constructions (bâtiment principal et annexes) doivent être implantées en observant un recul minimum de 5 mètres de l'emprise publique.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux installations et équipements publics et collectifs.

A l'intersection de deux voies et afin de ménager une bonne visibilité, les nouvelles constructions et clôtures devront respecter un pan coupé de caractéristiques adaptées à la configuration du carrefour.

ARTICLE UE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Ces règles s'appliquent également dans le cas de terrains issus de division.

Les constructions doivent être implantées :

- soit sur une ou plusieurs limites séparatives, à condition que les façades mitoyennes soient des façades aveugles
- soit en observant une marge de recul au moins égale à 5 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux installations et équipements publics et collectifs.

ARTICLE UE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non règlementé. Ces dispositions pourront être imposées après avis des services départementaux d'incendie

ARTICLE UE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Ces règles s'appliquent également dans le cas de terrains issus de division.

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60 % de la superficie du terrain.

Cette règle ne s'applique pas aux équipements publics.

ARTICLE UE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 - MESURE DE LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 15 mètres.

Ne sont pas soumis à cette règle les équipements publics.

ARTICLE UE 11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.2 - DISPOSITION GÉNÉRALE

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, un équilibre de proportions et une unité d'aspect en harmonie avec le paysage environnant.

Les façades de longueur supérieure à trente mètres doivent présenter des décrochements en volume ou des ruptures de coloris.

Les couleurs en contradiction avec l'environnement sont interdites. La dominante doit être neutre et se rapprocher de la couleur des matériaux naturels.

L'emploi de matériaux brillants n'est autorisé que pour un emploi partiel ne dépassant pas 20 % de la surface totale.

11.3 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Façades

Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition (parpaings, briques plâtrières, carreaux de plâtre, ...) doivent être recouverts d'un enduit de finition ou d'un revêtement spécial pour façade.

L'emploi des matériaux composites est autorisé pour les annexes et constructions à usage d'activités.

Toitures

Les couvertures et bardages en tôle métallique, tôle galvanisée ou en amiante-ciment (ou similaire) ne sont autorisés qu'à condition d'être laqués ou teintés dans la masse.

Clôtures sur rues

Elles seront posées à l'alignement, sauf dérogation du service de l'urbanisme.

Elles sont traitées en harmonie avec l'aspect et la nature des façades avoisinantes. Les éléments hétéroclites sont interdits.

11.4 - DISPOSITIONS DIVERSES

Les citernes non enterrées de combustibles seront implantées de manière à n'être pas visibles de la voie publique ou bien seront dissimulés à la vue par un écran végétal composés d'essences choisies dans une gamme diversifiée.

L'ensemble des dispositions du présent article pourra ne pas être imposé dans les cas suivants :

- d'extension d'une construction existante réalisée dans le même style architectural
- de projet utilisant des techniques bio-climatiques
- d'un projet contemporain
- d'un équipement public

ARTICLE UE 12 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1 - GÉNÉRALITÉS

Les obligations suivantes s'appliquent en cas de changement de destination, ainsi qu'en cas de construction ou d'aménagement de logements multiples (plusieurs logements dans un même bâtiment, avec ou sans parties communes) ou d'individuels accolés.

Si les superficies non construites dans la propriété, avant travaux, sont insuffisantes, les places de stationnement seront réalisées dans les volumes construits existants.

Les places de stationnement doivent satisfaire aux exigences de la loi pour leur utilisation par les personnes handicapées et présenter une accessibilité satisfaisante.

12.2 - NORMES DE STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des "deux-roues", correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

Pour les constructions à usage d'habitation :

Il sera créé au moins deux places de stationnement par logement.

Pour les constructions à usage de bureau, de service, d'artisanat et de commerce

Il sera créé cinq places de stationnement pour 100 m² de surface de plancher de la construction.

Pour les aires de stationnement de plus de 10 emplacements, l'installation d'un séparateur d'hydrocarbures pour les évacuations des eaux pluviales avant rejet dans le réseau est exigée.

Pour les constructions à usage industriel

Il sera créé une place de stationnement pour 80 m² de surface de plancher de la construction. À ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

Pour les aires de stationnement de plus de 10 emplacements, l'installation d'un séparateur d'hydrocarbures pour les évacuations des eaux pluviales avant rejet dans le réseau est exigée.

Dimensionnement des places de stationnement

Une surface moyenne de 20 mètres carrés par emplacement, dégagements compris, sera prévue.

12.3 - ADAPTATION DE LA RÈGLE

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé :

- soit à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places,

- soit à verser une participation en vue de la réalisation de places de stationnement, ou à justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UE 13 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Obligations de planter :

Les terrains doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 200 m² de surface non construite.

Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places.

Les dépôts doivent être dissimulés du domaine public par des écrans de verdure.

Une surface au moins égale à 10 % de la propriété sera traitée en espace vert, et non imperméabilisée.

ARTICLE UE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

ARTICLE UE 15 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE UE 16 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Toute nouvelle construction prévoira son raccordement au réseau de communication numérique.

CHAPITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UG

La zone UG est une zone réservée aux constructions et installations à usage d'équipements collectifs et aux logements et bureaux qui leur sont nécessaires.

Les constructions situées à moins de 250 mètres de la RD 606 et à moins de 300 mètres de la voie SNCF doivent respecter les normes d'isolement acoustique définies par l'arrêté préfectoral n° PREF-DCLD-2001-0038, du 10 janvier 2001 et l'arrêté préfectoral n° PREF-DCLD-2001-0022, du 10 janvier 2001.

ARTICLE UG 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UG 2 sont interdites.

ARTICLE UG 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admis sous condition :

- Les constructions et installations à usage d'équipements publics nécessaires à toute activité sportive, culturelle ou éducative,
- Les constructions à usage d'habitation et de bureau, à condition qu'ils soient nécessaires à la direction, l'administration, la surveillance ou le gardiennage des équipements publics.

ARTICLE UG 3 : CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 - ACCÈS

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Tout accès direct sur la RD 606 est interdit.

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.

3.2 - VOIRIE

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et doivent posséder les caractéristiques minimales suivantes :

- Largeur de la voie : 3 mètres
- Hauteur libre de passage : 3,50 mètres
- Rayon inférieur : 11 mètres
- Pente inférieure à 15 %
- Stabilité de la bande de roulement permettant le passage des véhicules : 150 kN

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

Les voies privées se terminant en impasse d'une longueur supérieure à 60 mètres doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. L'aire de retournement devra être aménagée selon l'une des solutions suivantes :

- Raquette de 9 mètres de rayon minimum

- "T" possédant les caractéristiques définies dans l'arrêté préfectoral n°0569 du 25 juillet 2007.
- Ces dispositions pourront être modifiées selon l'avis des services départementaux d'incendie.

ARTICLE UG 4 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

4.1 - EAU POTABLE

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2 - EAUX USÉES

Toute construction dont les équipements sont conçus pour rejeter des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

À défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales, les fossés ou les cours d'eau.

4.3 - EAUX PLUVIALES

Une gestion des eaux à la parcelle est obligatoire sauf contraintes techniques justifiées. Les eaux de ruissellements doivent être prioritairement infiltrées dans le sol.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir leur écoulement dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

En cas de garage en sous-sol, la pente d'accès sera conçue pour ne pas collecter les eaux de ruissellement de la chaussée. La pente, dans les cinq premiers mètres, ne devra pas excéder 5%.

4.4 - RÉSEAUX D'ÉLECTRICITÉ, TÉLÉPHONE, CÂBLE

Les réseaux d'électricité et de téléphone ainsi que les branchements doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UG 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé

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

Ces règles s'appliquent également dans le cas de terrains issus de division.

Les constructions ou installation sont interdites dans une bande de 35 mètres située de part et d'autre de l'axe de la RD606.

En dehors des dispositions applicables à la RD606, les constructions (bâtiment principal et annexes) doivent être implantées :

- soit à l'alignement
- soit en observant un recul minimum de 5 mètres de l'emprise publique

A l'intersection de deux voies et afin de ménager une bonne visibilité, les nouvelles constructions et clôtures devront respecter un pan coupé de caractéristiques adaptées à la configuration du carrefour.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux installations et aux équipements publics et collectifs.

ARTICLE UG 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Ces règles s'appliquent également dans le cas de terrains issus de division.

Les constructions doivent être implantées :

- soit sur une ou plusieurs limites séparative,
- soit avec un retrait au-moins égal à 3 m .

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux installations et aux équipements publics et collectifs.

ARTICLE UG 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non règlementé

ARTICLE UG 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé

ARTICLE UG 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé

ARTICLE UG 11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

En complément des règles édictées ci-dessous, il conviendra de se reporter aux recommandations architecturales de l'Architecte des Bâtiments de France.

11.1 - INSERTION DANS L'ENVIRONNEMENT

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages, ce qui exclut tout style étranger à la région (chalet savoyard, ferme normande, mas provençal, ...).

11.2 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Les agrandissements des constructions existantes doivent être réalisés en harmonie avec celles-ci.

Façades

Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition (parpaings, briques plâtrières, carreaux de plâtre, ...) doivent être recouverts d'un enduit de finition ou d'un revêtement spécial pour façade.

L'emploi des matériaux composites est autorisé pour les annexes.

Les couleurs en contradiction avec l'environnement sont interdites, notamment les tons vifs (rouges par exemple) et le blanc pur. La dominante doit être neutre et se rapprocher de la couleur des matériaux naturels.

L'emploi de matériaux brillants n'est autorisé que pour un emploi partiel ne dépassant pas 20 % de la surface totale.

Toitures

Les couvertures et bardages en tôle métallique, tôle galvanisée ou en amiante-ciment (ou similaire) ne sont autorisés qu'à condition d'être laqués ou teintés dans la masse.

Les couvertures en plaques translucides sont interdites. Les bois doivent être traités, peints ou vernis. Les fers doivent être protégés contre l'oxydation.

Clôtures sur rues

Elles sont traitées en harmonie avec l'aspect et la nature du projet. Les éléments hétéroclites sont interdits.

Elles sont posées à l'alignement, sauf prescriptions contraires du service instructeur.

ARTICLE UG 12 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE UG 13 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Obligations de planter :

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés . au minimum d'un arbre pour 100 m²

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places de stationnement.

ARTICLE UG 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

ARTICLE UG 15 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE UG 16 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Non réglementé

CHAPITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UH

La zone UH correspond aux zones urbaines des hameaux éloignés du centre-bourg de Villeneuve-la-Guyard.

Dans cette zone certains secteurs sont soumis au risque d'inondation. Les dispositions et prescriptions détaillées dans le Plan de Prévention du Risque d'Inondation de l'Yonne, annexé au PLU, s'appliquent dans ces secteurs.

ARTICLE UH 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions à usage industriel, d'entrepôt, de commerces
- Les constructions à usage agricole, autres que celles énoncées à l'article UH-2.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement
- Le stationnement de caravane isolée constituant un habitat permanent.
- L'ouverture ou l'extension de terrains destinés à l'accueil des campeurs, des caravanes ou des habitations légères de loisirs.
- Les dépôts de véhicules, de ferrailles, de matériaux ou de déchets.
- Les affouillements et les exhaussements du sol d'une surface supérieure à 100 m² et d'une dénivellation supérieure à 2 mètres, sauf s'ils sont liés aux ouvrages ou constructions autorisés.

ARTICLE UH 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admis sous condition d'être compatible avec les dispositions règlementaires issues du PPRI :

- Les constructions à usage agricole doivent être des constructions complémentaires s'implantant sur la même unité foncière qu'une exploitation déjà existante sans donner lieu à des nuisances pour le voisinage.
- La reconstruction d'un bâtiment détruit ou démoli, à condition que la surface de plancher n'excède pas la superficie initiale.

ARTICLE UH 3 : CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 - ACCÈS

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique.

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.

3.2 - VOIRIE

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et doivent posséder les caractéristiques minimales suivantes :

- Largeur de la voie : 3 mètres
- Hauteur libre de passage : 3,50 mètres
- Rayon inférieur : 11 mètres

- Pente inférieure à 15 %
- Stabilité de la bande de roulement permettant le passage des véhicules : 150 kN

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

Les voies privées se terminant en impasse d'une longueur supérieure à 60 mètres doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. L'aire de retournement devra être aménagée selon l'une des solutions suivantes :

- Raquette de 9 mètres de rayon minimum
- "T" possédant les caractéristiques définies dans l'arrêté préfectoral n°0569 du 25 juillet 2007.

ARTICLE UH 4 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

4.1 - EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2 - EAUX USÉES

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

À défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis, il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales, les fossés ou les cours d'eau.

4.3 - EAUX PLUVIALES

Une gestion des eaux à la parcelle est obligatoire sauf contraintes techniques justifiées. Les eaux de ruissellements doivent être prioritairement infiltrées dans le sol.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir leur écoulement dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

En cas de garage en sous-sol, la pente d'accès sera conçue pour ne pas collecter les eaux de ruissellement de la chaussée. La pente, dans les cinq premiers mètres, ne devra pas excéder 5%.

4.4 - RÉSEAUX D'ÉLECTRICITÉ, TÉLÉPHONE, CÂBLE

Les réseaux d'électricité et de téléphone ainsi que les branchements doivent être réalisés en souterrain ou posés en façade.

ARTICLE UH 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé

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

Ces règles s'appliquent également dans le cas de terrains issus de division.

Les constructions ou installations sont interdites dans une bande :

- de 35 mètres située de part et d'autre de l'axe de la RD606,
- de 25 mètres située de part et d'autre de l'axe de la RD 103 au sud du rond-point de la RD 606,
- de 10 mètres située de part et d'autre de l'axe de la RD 103 au nord du rond point de la RD 606.

En dehors des dispositions applicables à la RD606 et de la RD103, les constructions (bâtiment principal et annexes) doivent obligatoirement comporter un mur gouttereau ou un mur pignon parallèle à la voie publique et celles-ci doivent être implantées :

- soit à l'alignement,
- soit au niveau des constructions voisines

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux installations et équipements publics et collectifs.

A l'intersection de deux voies et afin de ménager une bonne visibilité, les nouvelles constructions et clôtures devront respecter un pan coupé de caractéristiques adaptées à la configuration du carrefour.

ARTICLE UH 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Ces règles s'appliquent également dans le cas de terrains issus de division.

Les constructions doivent être implantées :

- soit sur une ou plusieurs limites séparatives à condition que les façades mitoyennes soient des façades aveugles.,
- soit en observant une marge de recul au moins égale à 4 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux installations et équipements publics et collectifs.

ARTICLE UH 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

ARTICLE UH 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Ces règles s'appliquent également dans le cas de terrains issus de division.

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 20 % de la superficie du terrain.

ARTICLE UH 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 - MESURE DE LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

10.2 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

La hauteur des constructions est limitée à 10 mètres maximum.

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 2 niveaux (soit R + 1), non compris les combles aménageables et les sous-sols.

La hauteur des annexes non accolées mono-pentes est ramenée à 3,50 mètres.

10.3 - CAS PARTICULIERS

Une hauteur supérieure est admise pour l'aménagement, la réhabilitation et l'extension des constructions édifiées à la date d'opposabilité du PLU, dans la limite du gabarit existant (égout, faitage ou acrotère).

Ne sont pas soumis à ces règles les 46

équipements collectifs lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE UH 11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 - INSERTION DANS L'ENVIRONNEMENT

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages, ce qui exclut tout style étranger à la région (chalet savoyard, ferme normande, mas provençal, ...).

11.2 - CONSTRUCTIONS À USAGE D'ACTIVITÉS

Les façades de longueur supérieure à trente mètres doivent présenter des décrochements en volume ou des ruptures de coloris.

11.3 - CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION

Les agrandissements des constructions existantes doivent être réalisés en harmonie avec celles-ci.

Façades

Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition (parpaings, briques plâtrières, carreaux de plâtre, ...) doivent être recouverts d'un enduit de finition ou d'un revêtement spécial pour façade.

Les couleurs en contradiction avec l'environnement sont interdites, notamment les tons vifs (rouges par exemple) et le blanc pur. La dominante doit être neutre et se rapprocher de la couleur des matériaux naturels.

Toitures

Les toitures des habitations et de leurs annexes accolées doivent être réalisées au moyen de tuiles plates ou tuiles mécaniques "petit moule" de ton brun ou vieilli. Dans le cas de toitures à la Mansart, l'emploi d'ardoises est autorisé.

Hormis les toitures terrasses et toitures végétalisées, les toitures des bâtiments principaux doivent être constituées d'un minimum de 2 versants. Leur pente doit être comprise entre 35° et 45°.

Les couvertures et bardages en tôle métallique, tôle galvanisée ou en amiante-ciment (ou similaire) ne sont autorisés qu'à condition d'être laqués ou teintés dans la masse.

Pour les vérandas, verrières, les dispositions relatives aux pentes de toitures et aux parements extérieurs pourront ne pas être imposées, à condition que ces constructions soient réalisées en surface vitrées à plus de 50%.

Les annexes non accolées pourront être couvertes par une toiture de pente inférieure à 35° et présenteront une hauteur inférieure à 3,5 m en cas de toiture à un pan.

Les toitures à un versant ne sont autorisées que sur les annexes d'une surface de plancher de 20 m² et en tout état de cause leur pente sera de 15 °minimum.

Ouvertures

Les ouvertures visibles depuis l'espace public doivent être plus hautes que larges, à l'exception des portes de garage, des ouvertures en sous-sol et des vérandas. Les fenêtres et les portes-fenêtres visibles depuis l'espace public seront traitées avec des volets battants sauf dans le cas d'habitats collectifs où les volets roulants pourront être autorisés.

Seuls sont autorisés, en toiture, les lucarnes à deux versants et les lucarnes "à la capucine" avec une largeur maximum de 1,20 m ou les châssis de toit qui doivent être plus hauts que larges.

Ouvertures en saillie

Les balcons en encorbellement sur le domaine public sont interdits.

Soubassement

Le rez-de-chaussée ne doit pas être situé à plus de 0,60 m par rapport au point le plus haut du terrain naturel d'assiette de la construction, ni à une cote inférieure au fil d'eau de la chaussée.

Clôtures sur rues

Les clôtures sur rue doivent obligatoirement être implantées à l'alignement, sauf cas particuliers soumis à autorisation de l'autorité compétente.

Elles seront traitées en harmonie avec l'aspect et la nature des façades avoisinantes et ne peuvent avoir une hauteur totale dépassant 2,00 mètres. Elles doivent être constituées :

- soit d'un mur plein
- soit d'un mur bahut de minimum 0,50 cm éventuellement surmonté de grilles ou grillages
- soit d'une haie vive.

L'emploi d'éléments hétéroclites (roue de charrette, ...), de panneaux de béton minces et de poteaux préfabriqués sont interdits.

Suivant les dispositions de l'article 671 du code civil, les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres ne sont autorisées qu'à une distance minimale de deux mètres de la limite séparative ; une distance minimale de 0,5 mètre devant être respectée dans le cas contraire.

11.4 - DISPOSITIONS DIVERSES

L'ensemble des dispositions du présent article pourra ne pas être imposé dans les cas suivants :

- d'extension d'une construction existante réalisée dans le même style architectural
- d'un projet utilisant des techniques bio-climatiques
- d'un projet contemporain
- d'un équipement collectif

ARTICLE UH 12 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1 - GÉNÉRALITÉS

Les obligations suivantes s'appliquent en cas de changement de destination, ainsi qu'en cas de construction ou d'aménagement de logements multiples (plusieurs logements dans un même bâtiment, avec ou sans parties communes) ou d'individuels accolés.

Si les superficies non construites dans la propriété, avant travaux, sont insuffisantes, les places de stationnement seront réalisées dans les volumes construits existants.

En application du décret n° 99-266 du 1er avril 1999, il ne peut être exigé plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

Les places de stationnement doivent satisfaire aux exigences de la loi pour leur utilisation par les personnes handicapées et présenter une accessibilité satisfaisante.

12.2 - NORMES DE STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des "deux-roues", correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

Pour les constructions à usage d'habitation :

Il sera créé au moins deux places de stationnement par logement.

Dimensionnement des places de stationnement

Une surface moyenne de 20 mètres carrés par emplacement, dégagements compris, sera prévue.

ARTICLE UH 13 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Obligations de planter :

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés . au minimum d'un arbre pour 100 m².

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

ARTICLE UH 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

ARTICLE UH 15 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il est recommandé de concevoir les bâtiments et leur implantation de manière à ce qu'ils bénéficient au mieux des apports solaires sans porter préjudice aux constructions voisines.

L'utilisation des énergies renouvelables doit être privilégiée pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, à condition que les édicules techniques nécessaires (panneaux solaires, photovoltaïques, chauffe-eau solaires...) s'intègrent à la toiture et à l'architecture générale du bâtiment.

Il est également recommandé l'installation de dispositifs de récupération de l'eau pluviale.

ARTICLE UH 16 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Toute nouvelle construction prévoira son raccordement au réseau de communication numérique.

TITRE III. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Les zones à urbaniser sont dites “zones AU”. Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

Le présent titre s'applique aux zones à urbaniser du P.L.U. qui sont les suivantes :

- Zone 1AU : zone d'urbanisation future à court terme
- Zone 2AU : zone d'urbanisation future à long terme
- Zone 2AUE : zone d'urbanisation future à long terme à vocation d'activités

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AU

La zone 1AU est destinée à l'urbanisation future sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble.

Les constructions situées à moins de 250 mètres de la RD 606 et à moins de 300 mètres de la voie SNCF doivent respecter les normes d'isolement acoustique définies par l'arrêté préfectoral n° PREF-DCLD-2001-0038, du 10 janvier 2001 et l'arrêté préfectoral n° PREF-DCLD-2001-0022, du 10 janvier 2001.

ARTICLE 1AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions à usage industriel et agricole.
- Les constructions à usage d'entrepôts commerciaux d'une surface de plancher supérieure à 1 000 m².
- Les constructions à usage d'artisanat, autres que celles énoncées à l'article 1AU-2
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, autres que celles énoncées à l'article 1AU-2.
- Le stationnement de caravane isolée constituant un habitat permanent.
- L'ouverture ou l'extension de terrains destinés à l'accueil des campeurs, des caravanes ou des habitations légères de loisirs.
- Les dépôts de véhicules, de ferrailles, de matériaux ou de déchets.
- Les affouillements et les exhaussements du sol d'une surface supérieure à 100 m² et d'une dénivellation supérieure à 2 mètres, sauf s'ils sont liés aux ouvrages ou constructions autorisés.

ARTICLE 1AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admis sous condition :

- Les constructions à condition qu'elles soient intégrées dans une ou plusieurs opérations d'ensembles et qu'elles soient compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.
- Les constructions à usage d'artisanat, à condition de ne générer aucune nuisance incompatible avec l'habitat.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, à condition de ne générer aucune nuisance incompatible avec l'habitat.

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

3.1 - ACCÈS

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les constructions ou utilisations nouvelles du sol prenant un accès direct sur la RD606, autrement que par l'intermédiaire d'une voie aboutissant à un carrefour aménagé seront interdites, à l'exception des installations nécessaires à l'exploitation de la route telles que les distributions de carburants.

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.

3.2 - VOIRIE

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et doivent posséder les caractéristiques minimales suivantes :

- Largeur de la voie : 3 mètres
- Hauteur libre de passage : 3,50 mètres
- Rayon inférieur : 11 mètres
- Pente inférieure à 15 %
- Stabilité de la bande de roulement permettant le passage des véhicules : 150 kN

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

les voies privées se terminant en impasse d'une longueur supérieure à 60 mètres doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. L'aire de retournement devra être aménagée selon l'une des solutions suivantes :

- Raquette de 9 mètres de rayon minimum
- "T" possédant les caractéristiques définies dans l'arrêté préfectoral n°0569 du 25 juillet 2007.

ARTICLE 1AU 4 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

4.1 - EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2 - EAUX USÉES

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales, les fossés ou les cours d'eau.

4.3 - EAUX PLUVIALES

Une gestion des eaux à la parcelle est obligatoire sauf contraintes techniques justifiées. Les eaux de ruissellements doivent être prioritairement infiltrées dans le sol.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir leur écoulement dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

En cas de garage en sous-sol, la pente d'accès sera conçue pour ne pas collecter les eaux de ruissellement de la chaussée. La pente, dans les cinq premiers mètres, ne devra pas excéder 5%.

4.4 - RÉSEAUX D'ÉLECTRICITÉ, TÉLÉPHONE, CÂBLE

Les réseaux d'électricité et de téléphone ainsi que les branchements doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE 1AU 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé

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

Ces règles s'appliquent également dans le cas de terrains issus de division.

Les constructions ou installation sont interdites dans une bande de 35 mètres située de part et d'autre de l'axe de la RD606.

En dehors des dispositions applicables à la RD606, les constructions peuvent être implantées :

- soit à l'alignement des voies publiques existantes ou projetées ou de la limite qui s'y substitue,
- soit en observant un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'emprise des voies publiques existantes ou projetées ou de la limite qui s'y substitue.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements collectifs et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

A l'intersection de deux voies et afin de ménager une bonne visibilité, les nouvelles constructions et clôtures devront respecter un pan coupé de caractéristiques adaptées à la configuration du carrefour.

ARTICLE 1AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Ces règles s'appliquent également dans le cas de terrains issus de division.

Les constructions doivent être implantées :

- soit sur une ou plusieurs limites séparatives,
- soit en observant une marge de recul au moins égale à 3 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux installations et équipements publics et collectifs.

ARTICLE 1AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non règlementé

ARTICLE 1AU 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé

ARTICLE 1AU 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 - MESURE DE LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

10.2 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

La hauteur des constructions est limitée à 10 mètres maximum.

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 2 niveaux (soit R + 1), non compris les combles aménageables et les sous-sols.

La hauteur des annexes non accolées mono-pentes est ramenée à 3,50 mètres.

10.3 - CAS PARTICULIERS

Ne sont pas soumis à ces règles les équipements collectifs lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE 1AU 11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

En complément des règles édictées ci-dessous, il conviendra de se reporter aux recommandations architecturales de l'Architecte des Bâtiments de France.

11.1 - INSERTION DANS L'ENVIRONNEMENT

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages, ce qui exclut tout style étranger à la région (chalet savoyard, ferme normande, mas provençal, ...).

11.2 - CONSTRUCTIONS À USAGE D'ACTIVITÉS

Les façades de longueur supérieure à trente mètres doivent présenter des décrochements en volume ou des ruptures de coloris.

11.3 - CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION

Les agrandissements des constructions existantes doivent être réalisés en harmonie avec celles-ci.

Façades

Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition (parpaings, briques plâtrières, carreaux de plâtre, ...) doivent être recouverts d'un enduit de finition ou d'un revêtement spécial pour façade.

Les couleurs en contradiction avec l'environnement sont interdites, notamment les tons vifs (rouges par exemple) et le blanc pur. La dominante doit être neutre et se rapprocher de la couleur des matériaux naturels.

Toitures

Les toitures des habitations et de leurs annexes accolées doivent être réalisées au moyen de tuiles plates ou tuiles mécaniques "petit moule" de ton brun ou vieilli. Dans le cas de toitures à la Mansart, l'emploi d'ardoises est autorisé.

Hormis les toitures terrasses et toitures végétalisées, les toitures des bâtiments principaux doivent être constituées d'un minimum de 2 versants. Leur pente doit être comprise entre 35° et 45°.

Les couvertures et bardages en tôle métallique, tôle galvanisée ou en amiante-ciment (ou similaire) ne sont autorisés qu'à condition d'être laqués ou teintés dans la masse.

Pour les vérandas, verrières, les dispositions relatives aux pentes de toitures et aux parements extérieurs pourront ne pas être imposées, à condition que ces constructions soient réalisées en surface vitrées à plus de 50%.

Les annexes non accolées pourront être couvertes par une toiture de pente inférieure à 35° et présenteront une hauteur inférieure à 3,5 m en cas de toiture à un pan.

Les toitures à un versant ne sont autorisées que sur les annexes d'une surface de plancher de 20 m² et en tout état de cause leur pente sera de 15 °minimum.

Ouvertures

Les ouvertures visibles depuis l'espace public doivent être plus hautes que larges, à l'exception des portes de garage, des ouvertures en sous-sol et des vérandas. Les fenêtres et portes-fenêtres visibles depuis l'espace public seront traitées avec des volets battants sauf dans le cas d'habitats collectifs où les volets roulants pourront être autorisés.

Seuls sont autorisés, en toiture, les lucarnes à deux versants et les lucarnes "à la capucine" avec une largeur maximum

de 1,20 m ou les châssis de toit qui doivent être plus hauts que larges.

Ouvertures en saillie

Les balcons en encorbellement sur le domaine public sont interdits.

Soubassement

Le rez-de-chaussée ne doit pas être situé à plus de 0,60 m par rapport au point le plus haut du terrain naturel d'assiette de la construction, ni à une cote inférieure au fil d'eau de la chaussée.

Clôtures sur rues

Les clôtures sur rue, si elles existent, doivent obligatoirement être implantées en limite de voie ou d'emprise publiques, sauf cas particuliers soumis à autorisation de l'autorité compétente.

Elles seront traitées en harmonie avec l'aspect et la nature des façades avoisinantes et ne peuvent avoir une hauteur totale dépassant 2,00 mètres.

Elles doivent être constituées :

- soit d'un mur plein
- soit d'un mur bahut de minimum 0,50 cm éventuellement surmonté de grilles, grillages ou occultants
- soit d'une haie vive

L'emploi d'éléments hétéroclites (roue de charrette, ...), de panneaux de béton minces et de poteaux préfabriqués sont interdits.

Suivant les dispositions de l'article 671 du code civil, les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres ne sont autorisées qu'à une distance minimale de deux mètres de la limite séparative ; une distance minimale de 0,5 mètre devant être respectée dans le cas contraire.

11.4 - DISPOSITIONS DIVERSES

L'ensemble des dispositions du présent article pourra ne pas être imposé dans les cas suivants :

- d'extension d'une construction existante réalisée dans le même style architectural
- de projet utilisant des techniques bio-climatiques
- d'un projet contemporain
- d'un équipement public

ARTICLE 1AU 12 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1 - GÉNÉRALITÉS

Si les superficies non construites dans la propriété, avant travaux, sont insuffisantes, les places de stationnement seront réalisées dans les volumes construits existants.

En application du décret n° 99-266 du 1er avril 1999, il ne peut être exigé plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

Les places de stationnement doivent satisfaire aux exigences de la loi pour leur utilisation par les personnes handicapées et présenter une accessibilité satisfaisante.

12.2 - NORMES DE STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des "deux-roues", correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

Pour les constructions à usage d'habitation :

Il sera créé au moins deux places de stationnement par logement.

Pour les bâtiments à usage d'habitation collective :

Il sera créé une place et demie de stationnement par logement.

Pour les constructions à usage de bureau, de service et d'artisanat

Il sera créé cinq places de stationnement pour 100 m² de surface de plancher de la construction.

Pour les établissements commerciaux

Il sera créé de une à quatre places de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher de l'établissement, suivant son niveau de fréquentation prévisible, lié au type de commerce.

Dimensionnement des places de stationnement

Une surface moyenne de 20 mètres carrés par emplacement, dégagements compris, sera prévue.

ARTICLE 1AU 13 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Obligations de planter :

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

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places de stationnement.

ARTICLE 1AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

ARTICLE 1AU 15 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il est recommandé de concevoir les bâtiments et leur implantation de manière à ce qu'ils bénéficient au mieux des apports solaires sans porter préjudice aux constructions voisines.

L'utilisation des énergies renouvelables doit être privilégiée pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, à condition que les édifices techniques nécessaires (panneaux solaires, photovoltaïques, chauffe-eau solaires...) s'intègrent à la toiture et à l'architecture générale du bâtiment.

Il est également recommandé l'installation de dispositifs de récupération de l'eau pluviale.

ARTICLE 1AU 16 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Toute nouvelle construction prévoira son raccordement au réseau de communication numérique.

CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 2AU

La zone 2AU est une zone non équipée, destinée à l'urbanisation future. Son développement est conditionné par l'arrivée des réseaux de capacité suffisante pour desservir la zone. Ces zones ne pourront être urbanisées qu'après modification ou révision du P.L.U.

Les constructions situées à moins de 250 mètres de la RD 606 et à moins de 300 mètres de la voie SNCF doivent respecter les normes d'isolement acoustique définies par l'arrêté préfectoral n° PREF-DCLD-2001-0038, du 10 janvier 2001 et l'arrêté préfectoral n° PREF-DCLD-2001-0022, du 10 janvier 2001.

ARTICLE 2AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation ou utilisation du sol est interdite à l'exception de celles visés à l'article 2AU - 2.

ARTICLE 2AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admis, sous condition, les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (électricité, assainissement, eau potable, eaux pluviales, ...) sous réserve de rester compatible avec la vocation de la zone.

ARTICLE 2AU 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Non règlementé

ARTICLE 2AU 4 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

Non règlementé

ARTICLE 2AU 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé

ARTICLE 2AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Ces règles s'appliquent également dans le cas de terrains issus de division.

Les constructions ou installation sont interdites dans une bande de 35 mètres située de part et d'autre de l'axe de la RD606.

En dehors des dispositions applicables à la RD606, les constructions doivent être implantées en observant un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'emprise des voies publiques existantes ou projetées ou de la limite qui s'y substitue.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements collectifs et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE 2AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Ces règles s'appliquent également dans le cas de terrains issus de division.

Les constructions doivent être implantées :

- soit sur une ou plusieurs limites séparatives à condition que les façades mitoyennes soient des façades aveugles, ou bien que la limite séparative ne donne pas sur un fond voisin,
- soit en observant une marge de recul au moins égale à 3 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux installations et équipements publics et collectifs.

ARTICLE 2AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non règlementé

ARTICLE 2AU 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé

ARTICLE 2AU 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé

ARTICLE 2AU 11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Non règlementé

ARTICLE 2AU 12 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non règlementé

ARTICLE 2AU 13 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Non règlementé

ARTICLE 2AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé

ARTICLE 2AU 15 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non règlementé

ARTICLE 2AU 16 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Non règlementé

CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 2AUE

La zone 2AUE est une zone d'urbanisation future destinée aux constructions à usage d'activités (industrie, artisanat, commerce, etc.) soumis à une ou plusieurs opérations d'ensemble.

Les constructions situées à moins de 250 mètres de la RD 606 et à moins de 300 mètres de la voie SNCF doivent respecter les normes d'isolement acoustique définies par l'arrêté préfectoral n° PREF-DCLD-2001-0038, du 10 janvier 2001 et l'arrêté préfectoral n° PREF-DCLD-2001-0022, du 10 janvier 2001.

ARTICLE 2AUE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions à usage d'habitation, autres que celles énoncées à l'article 2AUE-2.
- Les extensions et annexes, autres que celles énoncées à l'article 2AUE-2.
- Les constructions à usage d'artisanat, d'entrepôts et d'industrie, autres que celles énoncées à l'article 2AUE-2.
- Les constructions à usage agricole
- Le stationnement de caravane isolée constituant un habitat permanent.
- L'ouverture ou l'extension de terrains destinés à l'accueil des campeurs, des caravanes ou des habitations légères de loisirs.
- Les dépôts de véhicules, de ferrailles, de matériaux ou de déchets, autres que celles énoncées à l'article 2AUE-2.

ARTICLE 2AUE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admis sous condition :

- Les constructions à condition qu'elles soient intégrées dans une ou plusieurs opérations d'ensembles
- Les constructions à usage d'habitation à condition :
 - d'être nécessaires à la direction, l'administration, la surveillance ou le gardiennage des établissements,
 - d'être intégrées aux bâtiments d'activités,
 - de ne pas dépasser 50 % de la taille du bâtiment d'activité.
- Les extensions et annexes doivent être réalisées en harmonie avec la construction principale et les bâtiments environnants.
- Les constructions à usage d'artisanat, d'entrepôts commerciaux et industriels, ne devront pas faire l'objet d'un classement au titre de la directive SEVESO 1.
- Les dépôts de véhicules, de ferrailles, de matériaux ou de déchets sous réserve que ceux ci ne soient pas visibles depuis l'espace public ou intégrés dans des dispositifs permettant d'assurer leur insertion dans le paysage environnant.

ARTICLE 2AUE 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 - ACCÈS

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les constructions ou utilisations nouvelles du sol prenant un accès direct sur la RD606, autrement que par l'intermédiaire d'une voie aboutissant à un carrefour aménagé seront interdites, à l'exception des installations nécessaires à l'exploitation de la route telles que les distributions de carburants.

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.

3.2 - VOIRIE

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et doivent posséder les caractéristiques minimales suivantes :

- Largeur de la voie : 3 mètres
- Hauteur libre de passage : 3,50 mètres
- Rayon inférieur : 11 mètres
- Pente inférieure à 15 %
- Stabilité de la bande de roulement permettant le passage des véhicules : 150 kN

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

Les voies privées se terminant en impasse sont à proscrire. Dans la mesure où il n'est pas possible de faire autrement, les voies en impasse d'une longueur supérieure à 60 mètres doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. L'aire de retournement devra être aménagée selon l'une des solutions suivantes :

- Raquette de 9 mètres de rayon minimum
- "T" possédant les caractéristiques définies dans l'arrêté préfectoral n°0569 du 25 juillet 2007.
- Ces dispositions pourront être modifiés après avis des services départementaux d'incendie.

ARTICLE 2AUE 4 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

4.1 - EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2 - EAUX USÉES

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux industrielles dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, est subordonnée à un pré-traitement. Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales, les fossés ou les cours d'eau.

4.3 - EAUX PLUVIALES

Une gestion des eaux à la parcelle est obligatoire sauf contraintes techniques justifiées. Les eaux de ruissellements doivent être prioritairement infiltrées dans le sol.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir leur écoulement dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

En cas de garage en sous-sol, la pente d'accès sera conçue pour ne pas collecter les eaux de ruissellement de la chaussée. La pente, dans les cinq premiers mètres, ne devra pas excéder 5%.

4.4 - RÉSEAUX D'ÉLECTRICITÉ, TÉLÉPHONE, CÂBLE

Les réseaux d'électricité et de téléphone ainsi que les branchements doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE 2AUE 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Ces règles s'appliquent également dans le cas de terrains issus de division.

Pour être constructible, tout terrain doit présenter une façade directe sur rue, jusqu'au point d'implantation des constructions, au moins égale à 20 mètres.

En cas de division, cette largeur devra être respectée pour chacun des terrains issus de la division, y compris ceux qui sont déjà construits.

Cette règle ne s'applique pas aux équipements publics.

ARTICLE 2AUE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Ces règles s'appliquent également dans le cas de terrains issus de division.

Les constructions ou installation sont interdites dans une bande de 35 mètres située de part et d'autre de l'axe de la RD606.

En dehors des dispositions applicables à la RD606, les constructions doivent être implantées en observant un recul minimum de 5 mètres de l'emprise publique.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux installations et équipements publics et collectifs.

A l'intersection de deux voies et afin de ménager une bonne visibilité, les nouvelles constructions et clôtures devront respecter un pan coupé de caractéristiques adaptées à la configuration du carrefour.

ARTICLE 2AUE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Ces règles s'appliquent également dans le cas de terrains issus de division.

Les constructions doivent être implantées :

- soit sur une ou plusieurs limites séparatives
- soit en observant une marge de recul au moins égale à 5 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux installations et équipements publics et collectifs.

ARTICLE 2AUE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non règlementé

ARTICLE 2AUE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 60 % de la superficie du terrain.

Cette règle ne s'applique pas aux équipements publics.

ARTICLE 2AUE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 - MESURE DE LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 15 mètres.

Ne sont pas soumis à ces règles les équipements publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE 2AUE 11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.2 - DISPOSITION GÉNÉRALE

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, un équilibre de proportions et une unité d'aspect en harmonie avec le paysage environnant.

Les façades de longueur supérieure à trente mètres doivent présenter des décrochements en volume ou des ruptures de coloris.

Les couleurs en contradiction avec l'environnement sont interdites. La dominante doit être neutre et se rapprocher de la couleur des matériaux naturels.

L'emploi de matériaux brillants n'est autorisé que pour un emploi partiel ne dépassant pas 20 % de la surface totale.

11.3 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Façades

Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition (parpaings, briques plâtrières, carreaux de plâtre, ...) doivent être recouverts d'un enduit de finition ou d'un revêtement spécial pour façade.

L'emploi des matériaux composites est autorisé pour les annexes et constructions à usage d'activités.

Toitures

Les couvertures et bardages en tôle métallique, tôle galvanisée ou en amiante-ciment (ou similaire) ne sont autorisés qu'à condition d'être laqués ou teintés dans la masse.

Clôtures sur rues

Elles sont posées à l'alignement, elles sont traitées en harmonie avec l'aspect et la nature des façades avoisinantes. Les éléments hétéroclites sont interdits.

11.4 - DISPOSITIONS DIVERSES

Les citernes non enterrées de combustibles seront implantées de manière à n'être pas visibles de la voie publique ou bien seront dissimulés à la vue par un écran végétal composés d'essences choisies dans une gamme diversifiée.

L'ensemble des dispositions du présent article pourra ne pas être imposé dans les cas suivants :

- d'extension d'une construction existante réalisée dans le même style architectural
- de projet utilisant des techniques bio-climatiques
- d'un projet contemporain
- d'un équipement public

ARTICLE 2AUE 12 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1 - GÉNÉRALITÉS

Les obligations suivantes s'appliquent en cas de changement de destination, ainsi qu'en cas de construction ou d'aménagement de logements multiples (plusieurs logements dans un même bâtiment, avec ou sans parties communes) ou d'individuels accolés.

Si les superficies non construites dans la propriété, avant travaux, sont insuffisantes, les places de stationnement seront réalisées dans les volumes construits existants.

Les places de stationnement doivent satisfaire aux exigences de la loi pour leur utilisation par les personnes handicapées et présenter une accessibilité satisfaisante.

12.2 - NORMES DE STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des "deux-roues", correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

Pour les constructions à usage d'habitation :

Il sera créé au moins deux places de stationnement par logement.

Pour les constructions à usage de bureau, de service, d'artisanat et de commerce

Il sera créé cinq places de stationnement pour 100 m² de surface de plancher de la construction.

Pour les aires de stationnement de plus de 10 emplacements, l'installation d'un séparateur d'hydrocarbures pour les évacuations des eaux pluviales avant rejet dans le réseau est exigée.

Pour les constructions à usage industriel

Il sera créé une place de stationnement pour 80 m² de surface de plancher de la construction. À ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

Pour les aires de stationnement de plus de 10 emplacements, l'installation d'un séparateur d'hydrocarbures pour les évacuations des eaux pluviales avant rejet dans le réseau est exigée.

Dimensionnement des places de stationnement

Une surface moyenne de 20 mètres carrés par emplacement, dégagements compris, sera prévue.

ARTICLE 2AUE 13 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Obligations de planter :

Les terrains doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 200 m² de surface non construite.

Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places.

Les dépôts doivent être dissimulés du domaine public par des écrans de verdure.

Une surface au moins égale à 10 % de la propriété sera traitée en espace vert, et non imperméabilisée.

ARTICLE 2AUE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé

ARTICLE 2AUE 15 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE 2AUE 16 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Toute nouvelle construction prévoira son raccordement au réseau de communication numérique.

TITRE IV. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Les zones agricoles sont dites “zones A”. Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

En zone A peuvent seules être autorisées :

– les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;

– les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les dispositions des trois alinéas précédents ne s'appliquent pas dans les secteurs délimités en application du deuxième alinéa du 14° de l'article L. 123-1-5.

En zone A est également autorisé en application du 2° de l'article R. 123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement.*

Le présent titre s'applique aux zones agricoles du P.L.U. qui sont les suivantes :

- Zone A : zone réservée aux activités agricoles
- Zone Aa : zone d'exploitation de carrière
- Zone Aa1 : zone d'exploitation de carrière rendus à l'agriculture après exploitation
- Zone Ah : secteur dans lesquels l'évolution limitée des construction existantes peuvent être autorisées

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A

La zone A est réservée aux activités agricoles. Elle n'accueille que des installations ou des constructions directement liées et nécessaires à ces activités.

Les secteurs Aa et Aa1 correspondent aux zones où sont autorisées les exploitations de carrières. En secteur Aa1, le projet de réaménagement accompagnant la demande d'ouverture ou d'exploitation de carrière doit prévoir que les terrains concernés seront rendus à l'agriculture après remodelage et réutilisation des terres de découverte.

Le secteur Ah est un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels l'évolution des constructions peuvent être autorisées à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Toute demande d'autorisation d'occupation et d'utilisation du sol affectant les terrains situés dans la zone de protection sanitaire de l'aqueduc devra être soumise pour avis à la Société Anonyme de Gestion des Eaux de Paris (SAGEP).

Dans cette zone certains secteurs sont soumis au risque d'inondation. Les dispositions et prescriptions détaillées dans le Plan de Prévention du Risque d'Inondation de l'Yonne, annexé au PLU, s'appliquent dans ces secteurs.

Les constructions situées à moins de 250 mètres de la RD 606 et à moins de 300 mètres de la voie SNCF doivent respecter les normes d'isolation acoustique définies par l'arrêté préfectoral n° PREF-DCLD-2001-0038, du 10 janvier 2001 et l'arrêté préfectoral n° PREF-DCLD-2001-0022, du 10 janvier 2001.

ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation ou utilisation du sol est interdite à l'exception de celles visés à l'article A - 2.

ARTICLE A 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Dans la zone A et les secteurs Aa et Aa1, sont admis sous condition d'être compatible avec les dispositions réglementaires issues du PPRI :

- Les constructions à usage d'habitation et d'activités à condition :
 - d'être directement liées et nécessaires aux activités agricoles,
 - d'être implantées à moins de 100mètres des bâtiments agricole.
- Les constructions et installations classées liées à l'activité agricole.
- Les installations liées aux équipements d'infrastructures traversant la zone.
- Les installations nécessaires à l'activité du camping à la ferme ou des gîtes ruraux.
- Les aménagements et travaux de rénovation et de mise aux normes de confort des autres constructions existantes, sans changement de destination, sous réserve d'être réalisés dans le volume existant.

Dans les secteurs Aa et Aa1 exclusivement, sont également admis sous condition :

- Les exploitations de carrières à condition de porter sur des surfaces supérieures à 5 hectares et d'être accompagnées d'un projet de réaménagement précis. En secteur Aa1, ce projet doit prévoir que les terrains concernés seront rendus à l'agriculture après remodelage et réutilisation des terres de découverte.

Dans les secteurs Ah, sont admis sous condition :

- Les extensions limitées des constructions à usage d'habitation existantes, à condition que l'extension, opérée en une ou plusieurs fois, soit limitée à 30 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU.
- L'aménagement et la restauration des constructions existantes dans le respect de la volumétrie existante.

- Les annexes liées à une habitation sous réserve que l'emprise au sol de ces constructions ne soit pas supérieure à 40 m² et qu'elles ne soient pas implantées au-delà de 50 mètres du bâtiment principal.
- Les piscines ou les bassins d'agrément et leurs annexes techniques à condition qu'ils soient en complément d'habitations existantes.

ARTICLE A 3 : CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 - ACCÈS

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les constructions ou utilisations nouvelles du sol prenant un accès direct sur la RD606, autrement que par l'intermédiaire d'une voie aboutissant à un carrefour aménagé seront interdites, à l'exception des installations nécessaires à l'exploitation de la route telles que les distributions de carburants.

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.

3.2 - VOIRIE

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et doivent posséder les caractéristiques minimales suivantes :

- Largeur de la voie : 3 mètres
- Hauteur libre de passage : 3,50 mètres
- Rayon inférieur : 11 mètres
- Pente inférieure à 15 %
- Stabilité de la bande de roulement permettant le passage des véhicules : 150 kN

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

Les voies privées se terminant en impasse sont à proscrire. Dans la mesure où il n'est pas possible de faire autrement, les voies en impasse d'une longueur supérieure à 60 mètres doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. L'aire de retournement devra être aménagée selon l'une des solutions suivantes :

- Raquette de 9 mètres de rayon minimum
- "T" possédant les caractéristiques définies dans l'arrêté préfectoral n°0569 du 25 juillet 2007.
Ces dispositions pourront être modifiées après avis des services départementaux d'incendie.

ARTICLE A 4 : DESERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

4.1 - EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2 - EAUX USÉES

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement. À défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis.

L'évacuation des eaux industrielles dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, est subordonnée à un pré-traitement. Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales, les fossés ou les cours d'eau.

4.3 - EAUX PLUVIALES

Une gestion des eaux à la parcelle est obligatoire sauf contraintes techniques justifiées. Les eaux de ruissellements doivent être prioritairement infiltrées dans le sol.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir leur écoulement dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

En cas de garage en sous-sol, la pente d'accès sera conçue pour ne pas collecter les eaux de ruissellement de la chaussée. La pente, dans les cinq premiers mètres, ne devra pas excéder 5%.

4.4 - RÉSEAUX D'ÉLECTRICITÉ, TÉLÉPHONE, CÂBLE

Les réseaux d'électricité et de téléphone ainsi que les branchements doivent être réalisés en souterrain

ARTICLE A 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé

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

Ces règles s'appliquent également dans le cas de terrains issus de division.

Les constructions ou installation sont interdites dans une bande :

- de 75 mètres située de part et d'autre de l'axe de la RD606,
- de 25 mètres située de part et d'autre de l'axe de la RD 103 au sud du rond-point de la RD 606,
- de 10 mètres située de part et d'autre de l'axe de la RD 103 au nord du rond point de la RD 606.

En dehors des dispositions applicables à la RD606, les constructions (bâtiment principal et annexes) doivent obligatoirement comporter un mur gouttereau ou un mur pignon parallèle à la voie publique et celles- doivent être implantées à une distance au moins égale à 10 m par rapport à l'alignement des voies publiques. Les constructions doivent obligatoirement comporter un mur gouttereau ou un mur pignon parallèle à la voie publique.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux installations et équipements publics et collectifs.

A l'intersection de deux voies et afin de ménager une bonne visibilité, les nouvelles constructions et clôtures devront respecter un pan coupé de caractéristiques adaptées à la configuration du carrefour.

ARTICLE A 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Ces règles s'appliquent également dans le cas de terrains issus de division.

Les constructions doivent être implantées :

- soit sur une ou plusieurs limites séparatives
- soit en observant une marge de recul au moins égale à 4 mètres.

Les bâtiments agricoles relevant des installations classées au titre de la protection de l'environnement doivent être implantés à 100 mètres minimum des zones U et AU.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux installations et équipements publics et collectifs.

ARTICLE A 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non règlementé

ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Ces règles s'appliquent également dans le cas de terrains issus de division.

Dans le secteur Ah, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 20 % de la superficie du terrain.

Dans le reste de la zone A, l'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

ARTICLE A 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 - MESURE DE LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

10.2 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 2 niveaux (soit R + 1), non compris les combles aménageables et les sous-sols.

La hauteur des annexes non accolées mono-pentes est ramenée à 3,50 mètres.

La hauteur des constructions agricoles n'est pas réglementée.

ARTICLE A 11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 - INSERTION DANS L'ENVIRONNEMENT

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages, ce qui exclut tout style étranger à la région (chalet savoyard, ferme normande, mas provençal, ...).

11.2 - CONSTRUCTIONS À USAGE AGRICOLE

Les façades de longueur supérieure à trente mètres doivent présenter des décrochements en volume ou des ruptures de coloris.

Façades

Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition (parpaings, briques plâtrières, carreaux de plâtre, ...) doivent être recouverts d'un enduit de finition ou d'un revêtement spécial pour façade.

Les couleurs en contradiction avec l'environnement sont interdites, notamment les tons vifs (rouges par exemple) et le blanc pur. La dominante doit être neutre et se rapprocher de la couleur des matériaux naturels.

Toitures

Les couvertures et bardages en tôle métallique, tôle galvanisée ou en amiante-ciment (ou similaire) ne sont autorisés qu'à condition d'être laqués ou teintés dans la masse et de couleur sombre.

11.3 - CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION

Les agrandissements des constructions existantes doivent être réalisés en harmonie avec celles-ci.

Façades

Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition (parpaings, briques plâtrières, carreaux de plâtre, ...) doivent être recouverts d'un enduit de finition ou d'un revêtement spécial pour façade.

Les couleurs en contradiction avec l'environnement sont interdites, notamment les tons vifs (rouges par exemple) et le blanc pur. La dominante doit être neutre et se rapprocher de la couleur des matériaux naturels.

Toitures

Les toitures des habitations et de leurs annexes accolées doivent être réalisées au moyen de tuiles plates ou tuiles mécaniques "petit moule" de ton brun ou vieilli. Dans le cas de toitures à la Mansart, l'emploi d'ardoises est autorisé.

Hormis les toitures terrasses et toitures végétalisées, les toitures des bâtiments principaux doivent être constituées d'un minimum de 2 versants compris entre 35° et 45°.

Les couvertures et bardages en tôle métallique, tôle galvanisée ou en amiante-ciment (ou similaire) ne sont autorisés qu'à condition d'être laqués ou teintés dans la masse.

Pour les vérandas, verrières, les dispositions relatives aux pentes de toitures et aux parements extérieurs pourront ne pas être imposées, à condition que ces constructions soient réalisées en surface vitrées à plus de 50%.

Les annexes non accolées pourront être couvertes par une toiture de pente inférieure à 35° et présenteront une hauteur inférieure à 3,5 m en cas de toiture à une pente.

Les toitures à un versant ne sont autorisées que sur les annexes d'une surface de plancher maximale de 20 m² et en tout état de cause leur pente sera de 10 °minimum.

Ouvertures

Les ouvertures visibles depuis l'espace public doivent être plus hautes que larges, à l'exception des portes de garage, des ouvertures en sous-sol et des vérandas. Les fenêtres et portes-fenêtres visibles depuis l'espace public seront traitées avec des volets battants sauf dans le cas d'habitats collectifs où les volets roulants pourront être autorisés.

Seuls sont autorisés, en toiture, les lucarnes à deux versants et les lucarnes "à la capucine" avec une largeur maximum de 1,20 m ou les châssis de toit qui doivent être plus hauts que larges.

Ouvertures en saillie

Les balcons en encorbellement sur le domaine public sont interdits.

Soubassement

Le rez-de-chaussée ne doit pas être situé à plus de 0,60 m par rapport au point le plus haut du terrain naturel d'assiette de la construction, ni à une cote inférieure au fil d'eau de la chaussée.

Clôtures sur rues

Les clôtures, si elles existent, doivent obligatoirement être implantées en limite de voie ou d'emprise publiques, sauf cas particuliers soumis à autorisation de l'autorité compétente.

Elles seront traitées en harmonie avec l'aspect et la nature des façades avoisinantes et ne peuvent avoir une hauteur totale dépassant 2,00 mètres.

Elles doivent être constituées :

- soit d'un mur plein
- soit d'un mur bahut d'une hauteur minimale de 0,50 m. éventuellement surmonté d'un grillage, de grilles ou d'occultants.

L'emploi d'éléments hétéroclites (roue de charrette, ...), de panneaux de béton minces et de poteaux préfabriqués sont interdits.

Suivant les dispositions de l'article 671 du code civil, les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres ne sont autorisées qu'à une distance minimale de deux mètres de la limite séparative ; une distance minimale de 0,5 mètre devant être respectée dans le cas contraire.

11.4 - DISPOSITIONS DIVERSES

L'ensemble des dispositions du présent article pourra ne pas être imposé dans les cas suivants :

- d'extension d'une construction existante réalisée dans le même style architectural
- de projet utilisant des techniques bio-climatiques
- d'un projet contemporain
- d'un équipement public

ARTICLE A 12 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE A 13 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Non réglementé

ARTICLE A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

ARTICLE A 15 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pour les secteurs Ah, il est recommandé de concevoir les bâtiments et leur implantation de manière à ce qu'ils bénéficient au mieux des apports solaires sans porter préjudice aux constructions voisines.

L'utilisation des énergies renouvelables doit être privilégiée pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, à condition que les édicules techniques nécessaires (panneaux solaires, photovoltaïques, chauffe-eau solaires...) s'intègrent à la toiture et à l'architecture générale du bâtiment.

Il est également recommandé l'installation de dispositifs de récupération de l'eau pluviale.

ARTICLE A 16 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Non réglementé

TITRE V. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Ces zones correspondent à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

a) Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

b) Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

c) Soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zone N, peuvent seules être autorisées :

– les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ;

– les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les dispositions des trois alinéas précédents ne s'appliquent pas dans les secteurs bénéficiant des transferts de coefficient d'occupation des sols mentionnés à l'article L. 123-4, ainsi que dans les secteurs délimités en application du deuxième alinéa du 14° de l'article L. 123-1-5.

Le présent titre s'applique aux zones naturelles du P.L.U. qui sont les suivantes :

- Zone N : zone naturelle ou forestière
- Zone NL : zone à vocation de loisirs et de tourisme liés à l'espace naturel
- Zone Nh: secteur dans lesquels l'évolution limitée des constructions existantes peuvent être autorisées

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N

La zone N est une zone naturelle à protéger en raison de la qualité des sites et des paysages des gravières et de la plaine alluviale de l'Yonne, ou en raison de la qualité des boisements sur la commune.

Le secteur NL correspond aux zones où sont autorisées les occupations et utilisations des sols liées aux activités de loisirs et de tourisme.

Le secteur Nh est un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels l'évolution des constructions peuvent être autorisées à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Dans cette zone certains secteurs sont soumis au risque d'inondation. Les dispositions et prescriptions détaillées dans le Plan de Prévention du Risque d'Inondation de l'Yonne, annexé au PLU, s'appliquent dans ces secteurs.

Les constructions situées à moins de 250 mètres de la RD 606 et à moins de 300 mètres de la voie SNCF doivent respecter les normes d'isolement acoustique définies par l'arrêté préfectoral n° PREF-DCLD-2001-0038, du 10 janvier 2001 et l'arrêté préfectoral n° PREF-DCLD-2001-0022, du 10 janvier 2001.

ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation ou utilisation du sol est interdite à l'exception de celles visés à l'article N - 2.

ARTICLE N 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Dans la zone N, sont admis sous condition d'être compatible avec les dispositions règlementaires issues du PPRI:

- Les installations liées aux équipements d'infrastructures traversant la zone.
- Les installations liées aux équipements publics.
- La reconstruction d'un bâtiment détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre

Dans le secteur NL, sont admis sous condition :

- les constructions et installations liées aux activités de loisirs et de tourisme, tels que les loisirs liés à la pêche, les infrastructures d'hébergements et les commerces liés aux activités de loisirs et de tourisme, à l'exclusion des activités liées à la location et/ou à la pratique d'engins moteurs et motonautiques, et sous réserve des prescriptions issues du PPRI.

Dans les secteurs Nh, sont admis sous condition :

- Les extensions limitées des constructions à usage d'habitation existantes, à condition que l'extension, opérée en une ou plusieurs fois, soit limitée à 30 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU.
- L'aménagement et la restauration des constructions existantes dans le respect de la volumétrie existante.
- Les annexes liées à une habitation sous réserve que l'emprise au sol de ces constructions ne soit pas supérieure à 40 m² et qu'elles ne soient pas implantées au-delà de 50 mètres du bâtiment principal.
- Les piscines ou les bassins d'agrément et leurs annexes techniques à condition qu'ils soient en complément d'habitations existantes.

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

3.1 - ACCÈS

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une

gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les constructions ou utilisations nouvelles du sol prenant un accès direct sur la RD606, autrement que par l'intermédiaire d'une voie aboutissant à un carrefour aménagé seront interdites, à l'exception des installations nécessaires à l'exploitation de la route telles que les distributions de carburants.

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.

3.2 - VOIRIE

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et doivent posséder les caractéristiques minimales suivantes :

- Largeur de la voie : 3 mètres
- Hauteur libre de passage : 3,50 mètres
- Rayon inférieur : 11 mètres
- Pente inférieure à 15 %
- Stabilité de la bande de roulement permettant le passage des véhicules : 150 kN

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

Les voies privées se terminant en impasse sont à proscrire. Dans la mesure où il n'est pas possible de faire autrement, les voies en impasse d'une longueur supérieure à 60 mètres doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. L'aire de retournement devra être aménagée selon l'une des solutions suivantes :

- Raquette de 9 mètres de rayon minimum
- "T" possédant les caractéristiques définies dans l'arrêté préfectoral n°0569 du 25 juillet 2007.
- Ces dispositions pourront être modifiées après avis des services départementaux d'incendie

ARTICLE N 4 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

4.1 - EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable

4.2 - EAUX USÉES

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement. À défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis.

L'évacuation des eaux industrielles dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, est subordonnée à un pré-traitement. Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales, les fossés ou les cours d'eau.

4.3 - EAUX PLUVIALES

Une gestion des eaux à la parcelle est obligatoire sauf contraintes techniques justifiées. Les eaux de ruissellements doivent être prioritairement infiltrées dans le sol.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir leur écoulement dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

En cas de garage en sous-sol, la pente d'accès sera conçue pour ne pas collecter les eaux de ruissellement de la chaussée. La pente, dans les cinq premiers mètres, ne devra pas excéder 5%.

4.4 - RÉSEAUX D'ÉLECTRICITÉ, TÉLÉPHONE, CÂBLE

Les réseaux d'électricité et de téléphone ainsi que les branchements doivent être réalisés en souterrain

ARTICLE N 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé

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

Ces règles s'appliquent également dans le cas de terrains issus de division.

Les constructions ou installation sont interdites dans une bande :

- de 75 mètres située de part et d'autre de l'axe de la RD606,
- de 25 mètres située de part et d'autre de l'axe de la RD 103 au sud du rond-point de la RD 606,
- de 10 mètres située de part et d'autre de l'axe de la RD 103 au nord du rond point de la RD 606.

En dehors des dispositions applicables à la RD606, les constructions (bâtiment principal et annexes) doivent obligatoirement comporter un mur gouttereau ou un mur pignon parallèle à la voie publique.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux installations et équipements publics et collectifs.

Dans la zone N :

En dehors des dispositions applicables à la RD606, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 5 m par rapport à l'alignement des voies publiques.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux installations et équipements publics et collectifs.

Dans les secteurs Nh et NL :

En dehors des dispositions applicables à la RD606, les constructions doivent être implantées dans une bande comprise entre 0 et 30 mètres par rapport à l'emprise publique.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes
- aux installations et équipements publics et collectifs.

A l'intersection de deux voies et afin de ménager une bonne visibilité, les nouvelles constructions et clôtures devront respecter un pan coupé de caractéristiques adaptées à la configuration du carrefour.

ARTICLE N 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Ces règles s'appliquent également dans le cas de terrains issus de division.

Dans la zone N et secteur NL :

Les constructions doivent s'implanter à cinq mètres au moins des limites séparatives.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux installations et équipements publics et collectifs.

Dans le secteur Nh :

Les constructions doivent être implantées :

- soit sur une ou plusieurs limites séparatives
- soit en observant une marge de recul au moins égale à 4 mètres.

Les bâtiments agricoles classés doivent être implantés à 100 mètres minimum des zones U et AU.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux installations et équipements publics et collectifs.

ARTICLE N 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Ces règles s'appliquent également dans le cas de terrains issus de division.

Dans le secteur Nh, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 20 % de la superficie du terrain.

Dans le reste de la zone N, l'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

ARTICLE N 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 - MESURE DE LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

10.2 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Dans la zone N

La hauteur des constructions est limitée à 7 mètres. La hauteur des agrandissements ne doit pas dépasser celle de la construction existante.

Dans le secteur NL

Non réglementé.

Dans le secteur Nh

La hauteur des constructions est limitée à 7 mètres maximum.

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 2 niveaux (soit R + 1), non compris les combles aménageables et les sous-sols.

La hauteur des annexes non accolées mono-pentes est ramenée à 3,50 mètres.

ARTICLE N 11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 - INSERTION DANS L'ENVIRONNEMENT

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages, ce qui exclut tout style étranger à la région (chalet savoyard, ferme normande, mas provençal, ...).

11.2 - CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION

Les agrandissements des constructions existantes doivent être réalisés en harmonie avec celles-ci.

Façades

Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition (parpaings, briques plâtrières, carreaux de plâtre, ...) doivent être recouverts d'un enduit de finition ou d'un revêtement spécial pour façade.

Les couleurs en contradiction avec l'environnement sont interdites, notamment les tons vifs (rouges par exemple) et le blanc pur. La dominante doit être neutre et se rapprocher de la couleur des matériaux naturels.

Toitures

Les toitures des habitations et de leurs annexes accolées doivent être réalisées au moyen de tuiles plates ou tuiles mécaniques "petit moule" de ton brun ou vieilli. Dans le cas de toitures à la Mansart, l'emploi d'ardoises est autorisé.

Hormis les toitures terrasses et toitures végétalisées, les toitures des bâtiments principaux doivent être constituées d'un minimum de 2 versants dont la pente doit être comprise entre 35° et 45°

Les couvertures et bardages en tôle métallique, tôle galvanisée ou en amiante-ciment (ou similaire) ne sont autorisés qu'à condition d'être laqués ou teintés dans la masse.

Pour les vérandas, verrières, les dispositions relatives aux pentes de toitures et aux parements extérieurs pourront ne pas être imposées, à condition que ces constructions soient réalisées en surface vitrées à plus de 50%.

Les annexes non accolées pourront être couvertes par une toiture de pente inférieure à 35° et présenteront une hauteur inférieure à 3,5 m en cas de toiture à une pente.

Les toitures à un versant ne sont autorisées que sur les annexes d'une surface de plancher de 20 m² et en tout état de cause leur pente sera de 15 ° minimum.

Ouvertures

Les ouvertures visibles depuis l'espace public doivent être plus hautes que larges, à l'exception des portes de garage, des ouvertures en sous-sol et des vérandas. Les fenêtres et portes-fenêtres visibles depuis l'espace public seront traitées avec des volets battants sauf dans le cas d'habitats collectifs où les volets roulants pourront être autorisés.

Seuls sont autorisés, en toiture, les lucarnes à deux versants et les lucarnes "à la capucine" avec une largeur maximum de 1,20 m ou les châssis de toit qui doivent être plus hauts que larges.

Ouvertures en saillie

Les balcons en encorbellement sur le domaine public sont interdits.

Soubassement

Le rez-de-chaussée ne doit pas être situé à plus de 0,60 m par rapport au point le plus haut du terrain naturel d'assiette de la construction, ni à une cote inférieure au fil d'eau de la chaussée.

Clôtures sur rues

Les clôtures, si elles existent, doivent obligatoirement être implantées en limite de voie ou d'emprise publiques, sauf cas particuliers soumis à autorisation de l'autorité compétente.

Elles seront traitées en harmonie avec l'aspect et la nature des façades avoisinantes et ne peuvent avoir une hauteur totale dépassant 2,00 mètres.

Elles doivent être constituées :

- soit d'un mur
- soit d'un mur bahut de minimum 0,50 cm éventuellement surmonté de grilles, grillages ou occultants
- soit d'un grillage ou occultants
- soit d'une haie vive

L'emploi d'éléments hétéroclites (roue de charrette, ...), de panneaux de béton minces et de poteaux préfabriqués sont interdits.

Suivant les dispositions de l'article 671 du code civil, les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres ne sont autorisées qu'à une distance minimale de deux mètres de la limite séparative ; une distance minimale de 0,5 mètre devant être respectée dans le cas contraire.

11.3 - DISPOSITIONS DIVERSES

L'ensemble des dispositions du présent article pourra ne pas être imposé dans les cas suivants :

- d'extension d'une construction existante réalisée dans le même style architectural
- de projet utilisant des techniques bio-climatiques
- d'un projet contemporain
- d'un équipement public
- de construction ou installations liées aux activités de loisirs et de tourisme sous réserve des restrictions issues du PPRI.

ARTICLE N 12 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1 - GÉNÉRALITÉS

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les obligations suivantes s'appliquent en cas de changement de destination, ainsi qu'en cas de construction ou d'aménagement de logements multiples (plusieurs logements dans un même bâtiment, avec ou sans parties communes) ou d'individuels accolés.

Si les superficies non construites dans la propriété, avant travaux, sont insuffisantes, les places de stationnement seront réalisées dans les volumes construits existants.

Les places de stationnement doivent satisfaire aux exigences de la loi pour leur utilisation par les personnes handicapées et présenter une accessibilité satisfaisante.

12.2 - NORMES DE STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des "deux-roues", correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

Pour les constructions à usage d'habitation :

Il sera créé au moins deux places de stationnement par logement.

Dimensionnement des places de stationnement

Une surface moyenne de 20 mètres carrés par emplacement, dégagements compris, sera prévue.

ARTICLE N 13 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Obligations de planter :

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

ARTICLE N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

ARTICLE N 15 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pour les secteurs Nh, il est recommandé de concevoir les bâtiments et leur implantation de manière à ce qu'ils bénéficient au mieux des apports solaires sans porter préjudice aux constructions voisines.

L'utilisation des énergies renouvelables doit être privilégiée pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, à condition que les édifices techniques nécessaires (panneaux solaires, photovoltaïques, chauffe-eau solaires...) s'intègrent à la toiture et à l'architecture générale du bâtiment.

Il est également recommandé l'installation de dispositifs de récupération de l'eau pluviale.

ARTICLE N 16 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Non réglementé

ÉLÉMENTS IDENTIFIÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-5-7° DU CODE DE L'URBANISME

L'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme permet, dans le cadre du PLU, « d'identifier et de localiser les éléments de paysage et de délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, mettre en valeur ou requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ».




A ce titre, au-delà des dispositions applicables à la (aux) zone(s) concernée(s) contenues dans les titres 1 à 4, certains éléments paysagers remarquables sont soumis à des mesures de protection et de mise en valeur spécifiques traduites sous forme de prescriptions particulières. Le PLU fait apparaître les sites ou édifices concernés sur le document graphique par le biais de trames hachurées et de numéros et les prescriptions qui s'y rattachent dans le présent document.

LES ÉLÉMENTS VÉGÉTAUX REMARQUABLES

ARBRES REMARQUABLES


Les arbres repérés sont à conserver. Ils sont repérés par une étoile verte et sont identifiés par un numéro. Les numéros repris dans le tableau ci-dessous renvoient au document graphique.

N°	LOCALISATION	COMMENTAIRE ET PRESCRIPTIONS PARTICULIERES	PHOTO
1	Rue St Exupéry	<u>SEQUOIA</u> Arbre remarquable	
2, 3, 4	Bichain, étang	<u>3 SEQUOIAS</u> Arbres remarquable	
5	Bichain, 54 rue St Jean	<u>EUCALYPTUS</u> Arbre remarquable	
6	Bichain, 31 rue St Jean	<u>TILLEULS</u> Arbre remarquable	

N°	LOCALISATION	COMMENTAIRE ET PRESCRIPTIONS PARTICULIERES	PHOTO
7	Bichain, 11 rue St Jean	<p><u>CHENE PEDONCULE</u> Arbre remarquable</p>	
8	Bichain, rue Verrine	<p><u>CHENE PEDONCULE</u> Arbre remarquable</p>	
9	Bichain, cour de la "maison Debussy" au 28 rue Montreau	<p><u>MURIER BLANC</u> Rappelle la présence ancienne de cette espèce dans la région.</p>	

N°	LOCALISATION	COMMENTAIRE ET PRESCRIPTIONS PARTICULIERES	PHOTO
10	15 rue de Bichain	<p align="center"><u>BOULEAU</u></p> <p>Avec la demeure qui l'accompagne, ce bouleau constitue un paysage remarquable évoquant la Russie</p>	
11	Rue du Général de Gaulle	<p align="center"><u>ARAUCARIA</u></p> <p>Arbre remarquable</p>	
12	32 rue du général de Gaulle	<p align="center"><u>MARRONNIER ROSE</u></p> <p>Arbre remarquable</p>	
13	34 avenue de la Gare	<p align="center"><u>CRYPTOMERIA DU JAPON</u></p> <p>Arbre remarquable</p>	

N°	LOCALISATION	COMMENTAIRE ET PRESCRIPTIONS PARTICULIERES	PHOTO
14	18 avenue de la Gare	<u>SOPHORA</u> Arbre remarquable	
15	44 avenue de la Gare	<u>GINGKO</u> Arbre remarquable de niveau départemental	
16	Route de Misy	<u>CEDRES DE L'ATLANTIQUE</u> Arbre remarquable	
17	Route de Misy	<u>ALBIZIA</u> Arbre remarquable	
19, 20	Place de l'Hôtel de Ville	<u>2 CHENES PEDONCULES</u> Leur maintien est essentiel pour préserver la biodiversité et la végétation en cœur de bourg.	
N°	LOCALISATION	COMMENTAIRE ET PRESCRIPTIONS PARTICULIERES	PHOTO

21, 22, 23	Hameau des Séguins	<u>3 CHENES</u> Arbre remarquable	
---------------	-----------------------	--------------------------------------	---

LES ALIGNEMENTS D'ARBRES REMARQUABLES

Les plantations d'alignement repérées sont à conserver. Les accès aux propriétés et les voies nouvelles sont admis en tenant compte dans la mesure du possible des arbres ou plantations existantes. Ils sont repérés par une ligne verte qui constitue un principe de repérage et non une localisation exacte des arbres à conserver ou planter. Ils sont également identifiés par un numéro, repris dans le tableau ci-dessous, qui renvoient au document graphique.

N°	LOCALISATION	COMMENTAIRE ET PRESCRIPTIONS PARTICULIERES	PHOTO
24	Rue du Général de Gaulle	<u>ALIGNEMENTS ANCIENS DE PLATANES</u> Structurent l'espace d'une manière puissante et confèrent à la commune une majesté généralement réservée aux communes plus importantes.	
25	Faubourg de Paris et route de Montereau	<u>ALIGNEMENTS ANCIENS DE PLATANES</u> Structurent l'espace d'une manière puissante et confèrent à la commune une majesté généralement réservée aux communes plus importantes.	

PARCS ET JARDINS PRIVES À PROTÉGER

Ces jardins privés devront préserver les arbres remarquables. Ils sont repérés sur les documents graphiques par une trame représentant des ronds verts.

N°	LOCALISATION	COMMENTAIRE ET PRESCRIPTIONS PARTICULIERES	PHOTO
26	Avenue de la Gare	<p style="text-align: center;"><u>VERGER DE COLLECTION</u></p> <p>Encore jeune, il témoigne de la volonté de développer la biodiversité en ville. Il contient 16 arbres et 13 variétés.</p>	
27	71 rue du Général de Gaulle	<p style="text-align: center;"><u>COLLECTION EXCEPTIONNELLE D'ARBRES ET DE PLANTES RARES</u></p> <p>Cypres, chênes, bambous, palmiers...</p>	