mitry mory
VILLE SOLIDAIRE

PLU
Plan Local d'Urbanisme
Demain notre ville

DOSSIER D'APPROBATION

3.1. RÈGLEMENT

VU POUR ÊTRE ANNEXÉ À LA DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL DU

25 SEPTEMBRE 2018

Charlotte Blandiot-Faride,
Maire de Mitry-Mory.

DML Cabinet Yves Duris-Mauger & Christophe Luquet
verdi Sensible à vos ambitions

SOMMAIRE

PREAMBULE 7
QUE REGLEMENTE LE PLU ? 7
COMMENT UTILISER LE DOCUMENT ? 7
REPERER LA ZONE ET EVENTUELLEMENT LE SECTEUR AUQUEL APPARTIENT LE TERRAIN 7
IDENTIFIER LES DISPOSITIONS QUI CONCERNENT LE SECTEUR DANS LE REGLEMENT 7
CONSULTER LE LEXIQUE EN ANNEXE POUR COMPRENDRE LES TERMES TECHNIQUES 8
CONSULTER LES DOCUMENTS COMPLEMENTAIRES POUR COMPRENDRE LE CONTEXTE ET LES CONTRAINTES QUI SONT LIEES A UN TERRAIN 8
TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES 11
LE CHAMP D'APPLICATION DU PLU 11
LES REGLES D'URBANISME QUI S'IMPOSENT AU PLU 11
LES DOCUMENTS D'AMENAGEMENT SUPRA-COMMUNAUX 11
LES SERVITUDES (ELLES FIGURENT EN ANNEXE DU PLU) 11
LE REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME (RNU) 12
LES DISPOSITIONS SE CONJUGUANT A CELLES DU PLU 12
APPLICATION DU PRESENT REGLEMENT EN CAS DE LOTISSEMENT OU DIVISION EN PROPRIETE OU EN JOUISSANCE 12
LES PRESCRIPTIONS PARTICULIERES DU PLU 13
DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES 13
LES ZONES URBAINES, DITES ZONES U 13
LES ZONES A URBANISER, DITES ZONES IAU ET IIAU : 14
LES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES 15
LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION 15
TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES 17
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA 19
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS 21
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL 22
SECTION 3 : PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE, COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES 35
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB 37
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS 39
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL 40

SECTION 3 : PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE, COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES 52
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC 53
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS 55
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL 56
SECTION 3 : PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE, COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES 69
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD 71
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS 73
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL 75
SECTION 3 : PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE, COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES 86
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY 87
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS 89
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL 90
SECTION 3 : PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE, COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES 99
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZ 101
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS 103
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL 104
SECTION 3 : PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE, COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES 109
TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER 111
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU1 113
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS 115
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL 116
SECTION 3 : PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE, COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES 127
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU2 129
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS 131
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL 132
SECTION 3 : PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE, COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES 143
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU3 145
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS 147
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL 148
SECTION 3 : PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE, COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES 158

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2 AU 159
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL 159
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL 159
SECTION 3 : PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE, COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES 159
TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES OU NATURELLES 161
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A 163
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS 165
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL 166
SECTION 3 : PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE, COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES 173
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N 175
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS 177
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL 178
SECTION 3 : PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE, COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES 181
TITRE 5 : ANNEXES 183
DEFINITIONS 185
FICHES PATRIMOINES 191
TABLEAU DE COMPARAISON DE DIFFÉRENTS VÉGÉTAUX SELON LEUR POTENTIEL ALLERGISANT 205
LES ARBRES ET ARBUSTES INTERDITS POUR LA PRÉVENTION DU PÉRIL VIAIRE 207
LES ARBRES REMARQUABLES 209
L'INSERTION PAYSAGERE DES BÂTIMENTS AGRICOLES 211

PREAMBULE

QUE REGLEMENTE LE PLU ?

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) détermine les règles générales d'utilisation des sols à travers son règlement et à travers le plan de zonage et les Orientations d'Aménagement Particulières (OAP) qui permettent de localiser les différentes zones auxquelles correspondent différents modes d'occupation et d'utilisation des sols.

COMMENT UTILISER LE DOCUMENT ?

REPÉRER LA ZONE ET EVENTUELLEMENT LE SECTEUR AUQUEL APPARTIENT LE TERRAIN

Sur le plan de zonage, repérer le terrain et la zone ou le secteur auquel il appartient, désigné par les lettres : UA, UB, UC, UD, UY, UZ, 1AU, 2AU, A ou N.

IDENTIFIER LES DISPOSITIONS QUI CONCERNENT LE SECTEUR DANS LE REGLEMENT

Chaque zone est organisée en trois sections dans lesquelles se répartissent tout ou partie des seize articles mentionnés à l'article R.123-9 du code de l'urbanisme ancienne rédaction (qui s'applique en vertu du décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 pour les PLU dont la révision a été engagée avant le 1er janvier 2016).

Ces articles doivent tous être respectés dans leurs dispositions les plus contraignantes.
Le numéro de l'article est toujours précédé des lettres identifiant la zone où il s'applique.

Description des articles règlementant la zone :

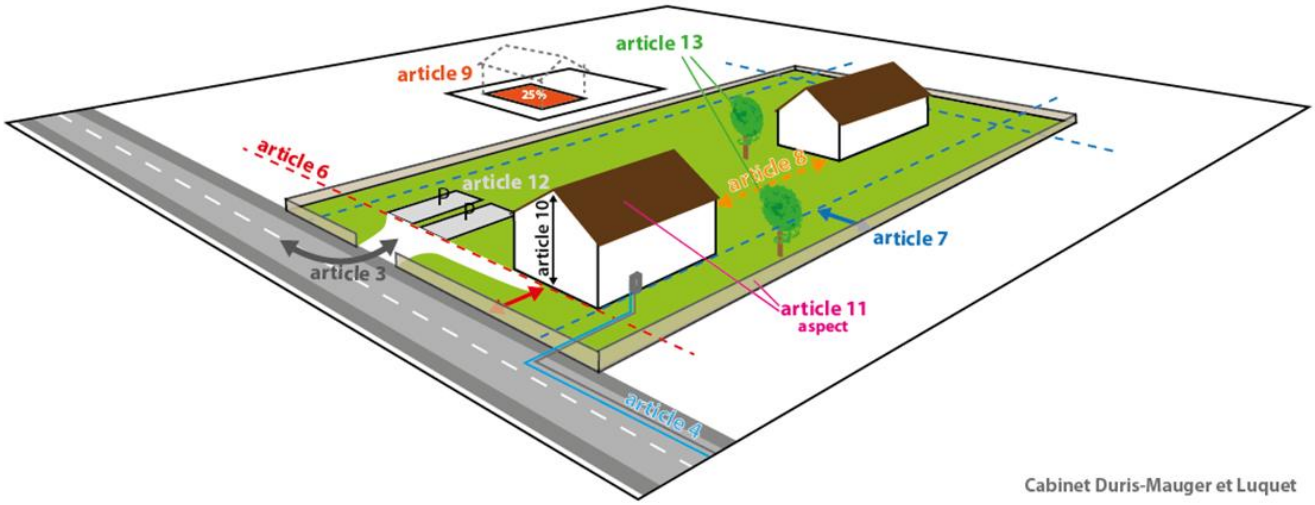
Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation des sols
Article 1 : Occupations et utilisations des sols interdites
Article 2 : Occupations et utilisations des sols soumises à des conditions particulières

Section 2 : Conditions de l'occupation du sol
Article 3 : Accès et voirie
Article 4 : Desserte des terrains par les réseaux
Article 5 : Caractéristiques des terrains (non applicable depuis la loi ALUR)
Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies
Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
Article 9 : Emprise au sol des constructions

Article 10 : Hauteur maximale des constructions
Article 11 : Aspect extérieur des constructions
Article 12 : Gestion du stationnement
Article 13 : Réalisation d'espaces libres et plantations
Article 14 : Coefficient d'occupation des sols (non applicable depuis la loi ALUR)

Section 3 : Performance énergétique et environnementale, communications électroniques
Article 15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales
Article 16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communication électronique.

Représentation des dispositions réglementaires



CONSULTER LE LEXIQUE EN ANNEXE POUR COMPRENDRE LES TERMES TECHNIQUES

Pour faciliter la compréhension des dispositions, une annexe définit les termes employés.

CONSULTER LES DOCUMENTS COMPLEMENTAIRES POUR COMPRENDRE LE CONTEXTE ET LES CONTRAINTES QUI SONT LIEES A UN TERRAIN

Il est recommandé de consulter :

- Le rapport de présentation et le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), qui permettent de comprendre le contexte général, et ce qui justifie la délimitation des zones et les spécificités de ces dernières (renforcement de polarités, prise en compte de risques et nuisances, préservation de l'environnement et du paysage, etc.),

- Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), qui hormis le zonage, identifient des secteurs que la commune souhaite réhabiliter, restructurer, mettre en valeur ou réaménager, pouvant prendre la forme de schémas d'aménagement opposables aux autorisations d'urbanisme en termes de compatibilité,

- Les annexes, qui peuvent apporter des indications essentielles comme les définitions (cf infra) et les servitudes d'utilité publique qui s'imposent aux terrains ou aux constructions : périmètre de protection des monuments historiques, plan de prévention des risques technologiques, alignement des voies nationales et départementales, plan d'exposition au bruit, proximité des routes à grande circulation, canalisations de gaz, périmètre de protection des captages d'eau, etc. Figurent également dans les annexes les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement.

TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement et les documents graphiques qui l'accompagnent, notamment le plan de zonage, constituent un ensemble cohérent de dispositions règlementaires et de ce fait sont indissociables.

Il s'impose aux particuliers comme aux personnes morales de droit public et de droit privé.

Il est accompagné d'un rapport de présentation, d'un projet d'aménagement et de développement durables, d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) relatives à certains secteurs ou thématiques, ainsi que d'annexes prévues aux articles R.123-13 et R.123-14 du code de l'urbanisme.

LE CHAMP D'APPLICATION DU PLU

Le présent document s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Mitry-Mory.

LES REGLES D'URBANISME QUI S'IMPOSENT AU PLU

LES DOCUMENTS D'AMENAGEMENT SUPRA-COMMUNAUX

En l'absence de Schéma de cohérence territoriale, le PLU doit être compatible avec les documents mentionnés à l'article L.131-1 et suivants du code de l'urbanisme, dont :

- Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France,
- Les dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes (PEB),
- Les orientations et les objectifs du SDAGE et des SAGE,
- Le plan de déplacements urbains d'Ile de France (PDUIF).

Le PLU doit également prendre en compte :

- Le schéma de cohérence écologique (SRCE),
- Les schémas régionaux des carrières,
- Le plan climat-air-énergie territorial, en Région Ile-de-France le SRCAE,
- Le schéma départemental des carrières de Seine-et-Marne 2014-2020,
- Le plan régional d'élimination des déchets ménagers et assimilés (PREDMA).

LES SERVITUDES (ELLES FIGURENT EN ANNEXE DU PLU)

Le Plan Local d'Urbanisme comporte en annexe, conformément à l'article R.123-14 du code de l'urbanisme, les servitudes d'utilité publiques affectant l'utilisation du sol qui figurent sur une liste dressée par décret en Conseil d'État, et qui font l'objet d'une fiche par type de servitude.

Le territoire de Mitry-Mory est concerné par des servitudes relatives :

- À la conservation du patrimoine
- À la salubrité et la sécurité publique
- À l'utilisation de certaines ressources et équipements

LE REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME (RNU)

Les dispositions du RNU (L.111-1 à -25 et R.111-1 à -30) s'appliquent à la commune, à l'exception des articles L.111-3 à L. 111-5 et L.111-22, des articles R. 111-3, R. 111-5 à R.111-19 et R.111-28 à R.111-30, qui ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme.

Demeurent néanmoins applicables les articles du code de l'urbanisme qui permettent, quelles que soient les règles définies dans le PLU, de refuser un projet ou de ne l'accepter que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, s'il y a :

- Atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique (article R.111-2),
- Atteinte à la conservation ou à la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques (article R.111-4),
- Des conséquences dommageables pour l'environnement,
- Atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R.111-21).

LES DISPOSITIONS SE CONJUGUANT A CELLES DU PLU

Ces dispositions proviennent de législations différentes qui doivent être prises en compte pour l'application du PLU.

Il peut s'agir :

- Des règles spécifiques aux lotissements
- Des règlementations techniques propres à divers types d'occupation ou d'utilisation des sols telles que les règlementations des installations classées, le règlement sanitaire départemental etc.
- Des divers périmètres générateurs de dispositions ou contraintes particulières : dans les annexes figurent des éléments utiles sinon indispensables dans l'affectation des sols dans certains périmètres. Y figurent par exemple : les zones de préemption urbaine, les périmètres de ZAC (zone d'aménagement concerté), les périmètres où le permis de démolir est requis, ceux où les divisions foncières ou les clôtures sont soumises à déclaration, les secteurs soumis à des prescriptions acoustiques, les secteurs d'information sur les sols, les secteurs identifiant des zones humides avérées ou présumées, les secteurs archéologiques, les secteurs soumis à une taxe d'aménagement renforcée…

APPLICATION DU PRESENT REGLEMENT EN CAS DE LOTISSEMENT OU DIVISION EN PROPRIETE OU EN JOUISSANCE

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent règlement doivent être appliquées à chacun des lots ou terrains issus de la division.

LES PRESCRIPTIONS PARTICULIERES DU PLU

Le PLU, outre les dispositions réglementant les constructions, comprend les éléments suivants :

- Espaces boisés classés (EBC) et éléments végétaux répertoriés au titre du L.130-1 du code de l'urbanisme : la coupe et l'abattage de ces éléments identifiés au plan de zonage est soumis à autorisation préalable. Les EBC sont identifiés par un motif composé de cercles verts.

- Eléments du patrimoine bâti d'intérêt local répertoriés au titre du L.123-1-5 du code de l'urbanisme : constructions qu'il convient de préserver dans toutes leurs caractéristiques. Ils sont repérés au plan de zonage par une étoile rouge (ou secteur cerclé de rouge avec étoiles vides).

- Eléments du patrimoine naturel répertoriés au titre du L.123-1-5 du code de l'urbanisme : arbres isolés remarquables repérés au plan de zonage par une étoile verte.

- Emplacements réservés : l'emplacement réservé est identifié sur le plan de zonage par un quadrillage de couleur bleue et répertorié par un numéro de référence. La liste des emplacements réservés donne toutes précisions sur la destination de la réserve foncière ainsi que la collectivité ou organisme public bénéficiaire (article R.123-11 du code de l'urbanisme).

DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

LES ZONES URBAINES, DITES ZONES U

Les zones urbaines sont dites « zones U ».
Elles concernent les secteurs de la commune dans lesquelles les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent de recevoir immédiatement des constructions auxquelles s'appliquent les dispositions des différents articles du règlement de ces zones.

Elles sont découpées en fonction de la vocation principale que lui donne le projet de développement communal : habitat, activité, zones mixtes ; et en fonction de spécificités au sein de ces vocations : type d'activité, type d'habitat (dominante pavillonnaire, grands ensembles, secteurs denses), particularité environnementale…

Elles se répartissent comme suit :

ZONE UA : Zone urbaine à caractère central d'habitat, de commerces et de services.
Cette zone est composée de 2 secteurs :

- Le secteur UAa : correspond aux parties centrales et anciennes des bourgs de Mitry et Mory ;
- Le secteur UAb : correspond aux abords des gares de Mitry-Claye et Villeparisis-Mitry-le-Neuf, et à certains pôles secondaires de service.

ZONE UB : Zone urbaine de densité moyenne majoritairement affectée à de l'habitat collectif, aux services de proximité et aux activités sans nuisances.

ZONE UC : Zone urbaine de faible densité accueillant majoritairement de l'habitat pavillonnaire.

ZONE UD : Zone dédiée à l'activité.
Cette zone est composée de 4 secteurs :

- Le secteur UDa : secteur soumis aux contraintes spécifiques liées à la présence d'entreprises classées SEVESO, selon un périmètre correspondant au zonage du Plan de prévention des risques technologiques (P.P.R.T.) ;
- Le secteur UDb : secteur dédié à la diversification des activités en frange de la zone industrielle ;
- Le secteur UDc : secteur dédié aux activités artisanales, de services, aux équipements, hors industrie. Il s'agit notamment d'une partie de la rue de Paris, de la rue des frères Lumières, et de petits secteurs insérés dans le tissu urbain résidentiel ou mixte ;
- Le secteur UDd : secteur correspondant à la zone d'activité de la Villette aux Aulnes.

ZONE UY : Zone concernant les emprises ferroviaires.

ZONE UZ : Zone concernant les emprises aéroportuaires.

LES ZONES A URBANISER, DITES ZONES IAU ET IIAU :

Les zones à urbaniser sont dites « zones AU ».

Elles sont de deux natures selon l'état des équipements existants à sa périphérie :

- La zone dotée d'équipements de capacité suffisante (dite zone 1AU) en périphérie immédiate : elle est constructible dans les conditions d'aménagement et d'équipement définies par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement (organisation du secteur, règles d'implantation des constructions) 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 prévue par les OAP et le règlement ;

- La zone non dotée des équipements de capacité suffisante en périphérie immédiate (dite zone 2AU) : inconstructible, son urbanisation est soumise à une évolution du document.

Elles se répartissent comme suit :

ZONE 1AU1 : Zone dédiée à l'extension à vocation mixte habitat / activité / services / équipements divers sur le secteur dit de Maurepas ;
ZONE 1AU2 : Zone dédiée à l'extension à vocation mixte habitat / activité / services / équipements divers vers le nord-ouest du quartier de Mitry-le-Neuf ;
ZONE 1AU3 : Zone dédiée à l'extension à vocation notamment d'activité et de services vers le nord de la zone d'activité de Mitry-Compans ;

ZONE 2AU1 : Zone dédiée à l'urbanisation des franges ferroviaires (dite « Cité en bois ») ;
ZONE 2AU2 : Zone dédiée à l'urbanisation des franges du quartier des Acacias.

LES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

Les zones agricoles sont dites « zones A ».

Elles concernent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les zones naturelles sont dites « zones N ».

Elles concernent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison 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 ; soit de l'existence d'une exploitation forestière ; soit de leur caractère d'espaces naturels.

Cette zone est composée de 4 secteurs :

- Le secteur N : dédié aux espaces naturels à préserver ;
- Le secteur Nj : zone de frange paysagère destinée à accueillir des jardins familiaux ;
- Le secteur Np : espaces verts situés en zone urbaine (parcs, jardins,…) ;
- Le secteur Nf : zone de frange paysagère bordant les espaces urbanisés.

Cette zone inclue également les principaux espaces verts protégés et espaces boisés classés.

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Le territoire est concerné par 5 orientations d'aménagement et de programmation, qui ont un caractère opposable aux autorisations d'urbanisme et sont complétées de dispositions réglementaires.

Il s'agit des OAP suivantes :

- OAP n° 1 liée à l'urbanisation du secteur dit de Maurepas, complétée du règlement de la zone 1AU1 ;
- OAP n° 2 liée à l'extension du quartier de Mitry-le-Neuf, complétée du règlement de la zone 1AU2 ;
- OAP n° 3 liée à l'extension nord de la zone d'activités dite de Mitry-Compans, complétée du règlement de la zone 1AU3 ;
- OAP n° 4 liée à l'opération de construction du secteur du chemin de l'Abîme, complétée par le règlement de la zone UC ;
- OAP n° 5 liée à l'aménagement du secteur dit de Corbrion, complétée par le règlement de la zone UC.

TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Les zones urbaines, dites zones U, sont les zones dans lesquelles les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent de recevoir immédiatement des constructions.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

La zone UA est une zone urbaine à caractère central d'habitat, de commerces, de services et de bureaux.

Elle se divise en deux secteurs :

- Le secteur UAa couvre les parties centrales des bourgs de Mitry et de Mory ;
- Le secteur UAb correspond aux abords des gares de Mitry-Claye et Villeparisis-Mitry-le-Neuf, et à certains pôles secondaires de commerces et de services.

Elle est en partie comprise dans la zone de protection contre les nuisances sonores de l'aéroport Paris - Charles de Gaulle. A ce titre, les dispositions de l'article L.147-5 du code de l'urbanisme sont applicables.

Elle est en partie concernée par l'arrêté préfectoral n° 99 DAI 1 CV 207 en date du 24/12/1999 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation annexé au présent PLU.

Elle est concernée par des secteurs réglementant la taille minimale des logements au titre de l'article L.151-14 du code de l'urbanisme.

Elle est concernée par des secteurs qui doivent être particulièrement protégés au titre des zones humides dans lesquelles l'imperméabilisation des sols peut être limitée (cf. carte des zones humides en annexe).

Par ailleurs, pour favoriser l'insertion paysagère et architecturale des constructions, l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme est écarté. Le règlement s'impose pour chaque parcelle divisée.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE UA.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Dans toute la zone, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les affouillements et exhaussements du sol, excepté ceux mentionnés à l'article UA.2,
- Les constructions et installations à destination d'artisanat, excepté celles mentionnées à l'article UA.2,
- Les constructions et installations à destination d'entrepôt, excepté celles mentionnées à l'article UA.2,
- Les constructions et installations à destination d'industrie,
- Les dépôts à l'air libre de matériaux ou de matériels divers, de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, d'épaves de véhicules, ainsi que de combustibles solides, liquides ou gazeux,
- L'ouverture et exploitation de carrière, ainsi que toute exploitation du sous-sol,
- L'aménagement de terrain permettant l'accueil de tentes, caravanes, résidences mobiles de loisirs ou d'habitations légères de loisirs,
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- L'aménagement de terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
- L'aménagement de parcs d'attraction,
- L'aménagement de golfs,
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, excepté celles mentionnées à l'article UA.2,
- Les constructions, affouillements, exhaussements et imperméabilisations de sol à moins de 20 mètres d'un espace boisé, ou à moins de 10 mètres du haut de berge d'un cours d'eau.

ARTICLE UA.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans toute la zone, sont admises sous conditions les occupations ou utilisations du sol suivantes :

- Les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être strictement nécessaires à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés, ou à la construction d'infrastructures routières ou ferroviaires. Dans le cas d'infrastructures routières ou ferroviaires, les affouillements et exhaussements doivent être réalisés au droit desdites constructions et installations ainsi qu'au droit de leurs annexes indissociables,
- Dans les secteurs réglementant la taille minimale des logements, les opérations ayant pour effet de créer ou d'aménager 2 logements ou plus, à condition qu'au moins la moitié de ces logements soient des T3 (lorsque le résultat du calcul du nombre de logements aboutit à un nombre comportant une décimale, un logement est comptabilisé dès lors que la décimale est supérieure à 5),
- Les constructions et installations à destination d'artisanat à condition qu'elles n'apportent pas de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone,
- Les constructions et installations à destination d'entrepôt à condition qu'elles soient directement liées aux destinations autorisées et que la surface de plancher affectée à cette destination n'excède pas 500m²,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, à condition d'être sans risques de nuisances pour le voisinage (sécurité, bruit, pollutions, stationnement…),

- Les travaux, installations et aménagements non mentionnés à l'article UA.1 à condition d'être nécessaires à la vie et à la commodité des occupants et utilisateurs de la zone,
- Les opérations de logements comportant au minimum 2500m² de surface de plancher à condition d'intégrer au moins 30% de cette surface pour des logements conventionnés (sauf dans le cas particulier d'opérations d'aménagement comportant au global cette même proportion de 30% de logements conventionnés).

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA.3 : ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée adaptée aux caractéristiques de l'opération et satisfaisant aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de ramassage des déchets.

Les autorisations d'urbanisme peuvent être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques et privées ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

3.1 – ACCES :

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies.

Les accès véhicules sont interdits sur les chemins ruraux ou d'exploitation, excepté s'ils sont nécessaires aux engins agricoles.

Un seul accès véhicule est autorisé pour les terrains présentant une largeur de façade sur rue inférieure ou égale à 30 mètres.

Pour les terrains présentant une largeur supérieure, 2 accès véhicules au plus peuvent être autorisés à condition qu'ils soient distants d'au moins 8 mètres.

Néanmoins, leur nombre peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Tout accès véhicule à une voie publique ou privée doit :

- Présenter une largeur maximale de 4 mètres ;
- Permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. En conséquence, des accès peuvent être interdits du fait de leur position vis-à-vis de la voie.

A l'intérieur d'une propriété, toute construction principale doit être accessible à partir d'un chemin d'accès aménagé présentant une largeur minimale de 3,50 mètres sur toute sa longueur.

3.2 – VOIRIE :

Toute voie nouvelle doit :

- Présenter une largeur minimale de 9 mètres en double sens et de 6,50 mètres en sens unique,
- Être adaptée à l'importance et à la destination des constructions et installations qu'elle doit desservir,
- Assurer la sécurité des usagers de cette voie,
- Permettre l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie et de ramassage des déchets.

Les voies en impasse sont autorisées à condition de disposer d'une aire de retournement répondant aux normes en vigueur.

ARTICLE UA.4 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

4.1 – ALIMENTATION EN EAU POTABLE :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Les pompages sont interdits.

4.2 – ASSAINISSEMENT :

Le réseau public communal étant de type séparatif ou unitaire, toute construction nouvelle devra disposer d'un réseau intérieur de type séparatif muni de deux regards de visite en limite de propriété.

Lors des pluies, le niveau d'eau dans le réseau public d'assainissement est susceptible de monter jusqu'au niveau de la chaussée. Il reviendra au pétitionnaire de :

- Prendre toute précaution pour que les installations d'eau potable ne soient en aucune manière immergées à l'occasion d'une mise en charge d'un égout, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans ces réseaux ;
- Prendre aussi en compte les possibles mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie publique de façon à éviter le reflux d'eaux d'égout dans les caves, sous-sols, et constructions situées en contrebas de la voirie publique. L'orifice d'évacuation des réseaux internes sera équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, et qui n'auront pu être évités, devront être rendus étanches.

4.2.1 - EAUX USEES

Les constructions, installations nouvelles ou extensions engendrant des eaux usées devront être raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur.

En l'absence éventuelle de réseau public de collecte des eaux usées, et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel pourra être autorisé, à condition que les installations soient réalisées conformément à la réglementation en vigueur et qu'elles soient conçues de façon à permettre un raccordement ultérieur au réseau public séparatif lorsque celui-ci sera réalisé. Ledit raccordement sera alors obligatoire.

Toute évacuation d'eaux usées dans un fossé, cours d'eau, puits, puisards ou réseaux d'eaux pluviales est strictement interdit.

Un regard de branchement pour les eaux usées doit être mis en place sur le domaine public et en limite de celui-ci.

4.2.2 - EAUX PLUVIALES

Toute installation doit être équipée d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'occupation et assurant une protection efficace du milieu naturel.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Pour toute construction, installation nouvelle ou extension, les eaux pluviales doivent de préférence être gérées à la parcelle (infiltration ou toute autre technique alternative).

Dans l'impossibilité technique de recourir à de tels procédés, elles pourront être raccordées au réseau d'eaux pluviales présent via un regard spécifique sur le domaine public et en limite de celui-ci.

Afin de respecter les critères d'admissibilité des eaux pluviales dans le réseau public, un système de rétention pour toutes les parcelles doit être mis en place pour obtenir une restitution du débit à 1 l/s/ha.

Les eaux issues du ruissellement des parkings de plus de 10 places de véhicules légers ou de plus de 5 places de poids lourds, doivent subir un pré traitement avant rejet et faire également l'objet d'une limitation de débit à 1 l/s/ha.

Dans le cas d'opérations importantes nécessitant la réalisation de bassins de rétention, ceux-ci devront être paysagés.

Les collecteurs d'eaux pluviales ne devront recevoir aucun liquide autre que les eaux de ruissellement et de toiture. Des ouvrages de décantation et de retenue seront exigés pour éviter la présence de déchets. Par ailleurs, le ou les exutoires du site devront être équipés d'un système de vannes permettant la retenue des eaux sur la parcelle en cas de pollution. La vidange de ces eaux ne pourra être faite qu'après accord du gestionnaire du réseau. En cas de refus, ces eaux devront être pompées, traitées ou transportées en centre de traitement agréé.

Pour éviter tout risque d'inondation ou d'infiltration, la réalisation de sous-sols est très fortement déconseillée.

En cas de balcon ou de terrasse, les eaux pluviales doivent être récupérées afin d'éviter tout ruissellement sur les emprises publiques ou espaces ouverts au public. Les sur verses sont autorisées.

4.3 – AUTRES RESEAUX :

Les constructions, installations nouvelles ou extensions, ne peuvent être raccordées aux réseaux de distribution que par des ouvrages souterrains jusqu'en limite de parcelle ou intégrées au bâti en cas d'implantation à l'alignement.

Dans le cas de lotissements ou de permis groupés, les réseaux de distribution sur voiries internes doivent être obligatoirement enterrés.

4.4 – COLLECTE DES DECHETS :

4.4.1 - HABITAT INDIVIDUEL

Toute construction, installation nouvelle, extension ou création de logement supplémentaire doit prévoir la création d'un ou de plusieurs emplacements sur l'unité foncière, destinés à recevoir les containers de déchets ménagers et assimilés.

4.4.2 - HABITAT COLLECTIF

Toute construction, installation nouvelle ou extension doit prévoir la création d'un ou de plusieurs locaux sur l'unité foncière, destinés à recevoir les containers de déchets ménagers et assimilés.
Ces locaux seront situés en rez-de-chaussée, ventilés, équipés d'un point d'eau, raccordés au réseau d'eaux usées et pourvus d'au moins un point d'entrée d'une largeur minimale d'un mètre.

La superficie et le volume de ces locaux seront adaptés à la typologie et au nombre de logements.

4.4.3 - LOCAUX D'ACTIVITES

Toute construction, installation nouvelle ou extension doit prévoir la création d'un ou de plusieurs locaux et/ou emplacements, sur l'unité foncière, destinés à recevoir les containers ou les bennes de déchets.

Les locaux ou emplacements seront situés en rez-de-chaussée, ventilés, équipés d'un point d'eau, raccordés au réseau d'eaux usées. La superficie et le volume de ces locaux ou emplacements seront adaptés à la nature et à la quantité de déchets pour les immeubles d'activités.

4.5 – DEFENSE INCENDIE :

Toute construction ou installation nouvelle doit être incluse dans une zone couverte par la défense incendie.

ARTICLE UA.5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

6.1 - DISPOSITIONS GENERALES :

Les terrains situés à l'angle de deux voies doivent présenter un pan coupé de 3 mètres minimum de longueur ou plus en fonction du contexte routier de la commune, sauf indication contraire résultant d'un plan d'alignement ou d'un emplacement réservé.

Les constructions nouvelles doivent être implantées :

- Soit en recul de 5 mètres minimum lorsqu'aucun stationnement véhicule extérieur n'est prévu sur le devant de la construction,
- Soit en recul de 7 mètres minimum au droit de l'emplacement lorsqu'un stationnement véhicule extérieur est prévu.
- Pour les terrains situés à l'angle de deux voies, ce recul pourra être réduit à 3 mètres minimum par rapport à l'un des deux alignements, si aucun stationnement véhicule extérieur n'est prévu sur le devant de la construction.

Néanmoins, les constructions nouvelles doivent être implantées obligatoirement à l'alignement des voies publiques ou privées identifiées sur le plan de zonage.

6.2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES :

L'extension et la surélévation des constructions régulières existantes avant l'approbation du présent PLU dont la destination n'est pas autorisée dans la zone sont interdites.

L'extension horizontale des constructions régulières existantes avant l'approbation du présent PLU dont la destination est autorisée dans la zone mais implantées non conformément aux dispositions générales doit respecter les règles imposées dans ces dernières.

La surélévation des constructions régulières existantes avant l'approbation du présent PLU dont la destination est autorisée dans la zone mais implantées non conformément aux dispositions générales n'est possible que dans l'emprise existante, sans toutefois excéder les hauteurs fixées à l'article UA.10.

Les constructions et installations nécessaires aux seuls services publics doivent être implantées :

- Soit en recul de 5 mètres minimum lorsqu'aucun stationnement véhicule extérieur n'est prévu sur le devant de la construction,
- Soit en recul de 7 mètres minimum au droit de l'emplacement lorsqu'un stationnement véhicule extérieur est prévu.
- Pour les terrains situés à l'angle de deux voies, ce recul pourra être réduit à 3 mètres minimum par rapport à l'un des deux alignements, si aucun stationnement véhicule extérieur n'est prévu sur le devant de la construction.
- Soit à l'alignement.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires à la desserte des réseaux.

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

7.1 - DISPOSITIONS GENERALES :

Dans une bande de 20 mètres de profondeur comptée à partir de l'alignement des voies publiques ou privées existantes à la date d'approbation du présent PLU, les constructions nouvelles doivent être implantées :

- Soit d'une limite séparative latérale à l'autre, à condition que la largeur du terrain mesuré au droit de la voie n'excède pas 25 mètres,
- Soit en retrait d'au moins une des limites séparatives.

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

- En UAa : 7 mètres si la façade comporte des vues directes,
- En UAb : 10 mètres si la façade comporte des vues directes,
- 3 mètres en cas de façade aveugle dans les deux secteurs.

Au-delà de la bande de 20 mètres ci-dessus définie, seules sont autorisées :

- Les constructions annexes ne comportant pas de logement qui doivent être implantées :
    - soit en fond de parcelle avec un retrait de 7 mètres minimum par rapport aux autres limites séparatives si la façade comporte des vues directes,
    - soit en fond de parcelle et le long des limites séparatives avec un retrait de 7 mètres minimum par rapport aux autres limites séparatives si la façade comporte des vues directes ;
- Les constructions et installations nécessaires aux seuls services publics qui doivent être implantées :
    - soit en retrait de 7 mètres minimum par rapport aux autres limites séparatives si la façade comporte des vues directes,
    - soit en retrait de 3 mètres minimum en cas de façade aveugle.

7.2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES :

Dans une bande de 20 mètres de profondeur comptée à partir de l'alignement des voies publiques ou privées existantes à la date d'approbation du présent PLU :

- L'extension et la surélévation des constructions régulières existantes avant l'approbation du présent PLU dont la destination n'est pas autorisée dans la zone sont interdites,
- L'extension horizontale des constructions régulières existantes avant l'approbation du présent PLU dont la destination est autorisée dans la zone mais implantées non conformément aux dispositions générales n'est possible que sous réserve du respect de ces dernières,
- La surélévation des constructions régulières existantes avant l'approbation du présent PLU dont la destination est autorisée dans la zone mais implantées non conformément aux dispositions générales n'est possible que dans l'emprise existante, sans toutefois excéder les hauteurs fixées à l'article UA.10.

Au-delà de la bande de 20 mètres ci-dessus définie :

- L'extension et la surélévation des constructions régulières existantes avant l'approbation du présent PLU ne sont possibles que sous réserve que :
    - l'emprise au sol ou la surface de plancher nouvellement créée n'excède pas 20m²,
    - la distance entre tout point de façade nouvellement créée et la limite séparative opposée soit égale à 7 mètres minimum en cas de façade comportant des vues directes, ou 3 mètres minimum en cas de façade aveugle ;
- L'extension et la surélévation des constructions et installations nécessaires aux seuls services publics ne sont possibles que sous réserve que :
    - la distance entre tout point de façade nouvellement créée et la limite séparative opposée soit égale à 7 mètres minimum en cas de façade comportant des vues directes, ou 3 mètres minimum en cas de façade aveugle,
    - la hauteur n'excède pas celles imposées à l'article UA.10.

Au-delà d'une bande de 30 mètres de profondeur comptée à partir de l'alignement des voies publiques ou privées existantes à la date d'approbation du présent PLU :

- L'imperméabilisation des sols est interdite en dehors de celle rendue nécessaire par la construction des annexes ;
- La réalisation de places de stationnement et de leur desserte est interdite ;
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les piscines extérieures doivent s'implanter en retrait de toutes les limites séparatives. Le retrait doit être au minimum de 2 mètres compté à partir du bord du bassin.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires à la desserte des réseaux.

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

8.1 - DISPOSITIONS GENERALES :

Les constructions non contiguës situées sur un même terrain doivent être implantées de telle manière que la distance au droit de tout point des façades existantes ou à construire soit au moins égale à :

- En UAa : 7 mètres si au moins une des deux façades comporte des vues directes,
- En UAb : 10 mètres si au moins une des deux façades comporte des vues directes,
- 4 mètres dans les autres cas dans les deux secteurs.

8.2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES :

Les dispositions générales ne s'appliquent pas aux annexes qui doivent :

- Soit être accolées aux constructions principales,
- Soit respecter une distance minimale de 4 mètres par rapport aux autres constructions.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux seuls services publics et à la desserte des réseaux.

ARTICLE UA.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder :

- 50% de la superficie du terrain pour les constructions à destination d'habitation,
- 60% de la superficie du terrain pour les autres destinations.

Dans la bande de 20 mètres définie à l'article UA.7, une seule annexe est autorisée.
Au-delà de cette bande, une seule annexe de 18m² d'emprise au sol maximum est autorisée.

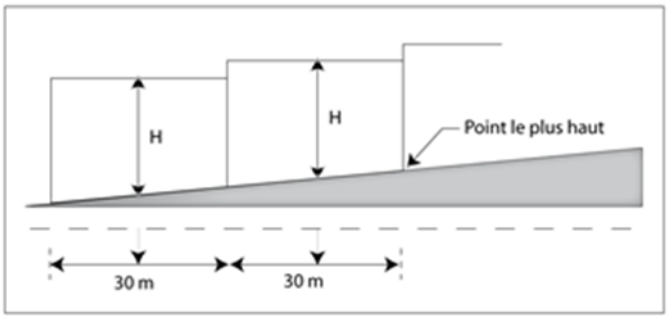
Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux seuls services publics.

ARTICLE UA.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 - DISPOSITIONS GENERALES :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au sommet du bâtiment.

Lorsque le sol ou la voie est en pente, les façades des constructions sont divisées en sections dont chacune ne peut excéder 30m de longueur dans le sens de la pente : la cote de hauteur de chaque section est prise au milieu de chacune d'elle.



Ne sont pas comptés dans le calcul de la hauteur :

- Les ouvrages techniques, excepté les murs pare-vue,
- Les garde-corps inférieurs à 1,20 mètre,
- Les cheminées,
- Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables,
- Les dispositifs propres aux bâtiments à destination de services publics.

Néanmoins, ces dispositifs devront être implantés suffisamment en retrait afin d'amoindrir leur impact visuel par rapport à la rue.

10.2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES :

Dans le secteur UAa, la hauteur ne peut excéder :

- 9 mètres au faîtage et 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère, avec au maximum R+1+combles ;
- 3 mètres dans la bande de 20 mètres définie à l'article UA.7 pour les constructions annexes ;

- 2,50 mètres au-delà de la bande de 20 mètres définie à l'article UA.7 pour les constructions annexes.

Dans le secteur UAb, la hauteur ne peut excéder :
- 12 mètres au faîtage et 10 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère avec au maximum R+2+combles ;
- 3 mètres dans la bande de 20 mètres définie à l'article UA.7 pour les constructions annexes ;
- 2,50 mètres au-delà de la bande de 20 mètres définie à l'article UA.7 pour les constructions annexes ;
- 5 mètres au-delà de la bande de 20 mètres définie à l'article UA.7 en cas de surélévation d'une construction régulière existante avant l'approbation du présent PLU.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux seuls services publics.

ARTICLE UA.11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

11.1 - DISPOSITIONS GENERALES :

Les constructions, installations, aménagements et extensions doivent, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, respecter le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et paysages naturels et urbains locaux.

Une attention particulière doit être portée à la bonne intégration de la construction dans le site.

Les constructions annexes et les extensions doivent être traitées en harmonie avec la construction principale.

Les dispositifs techniques, volets roulants, dispositifs de production d'énergie etc. doivent être intégrés aux volumes existants ou ne pas être visibles depuis l'espace public.

Tout projet de construction présentant une architecture innovante est recevable dès lors que cette architecture ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales.

Les mâts et les antennes relais doivent faire l'objet d'un habillage permettant leur insertion dans l'environnement.

Les transformateurs et coffrets de comptage électrique doivent être :
- Soit enterrés ;
- Soit intégrés aux volumes bâtis ou à la clôture.

11.2 - ASPECT ET VOLUME DES CONSTRUCTIONS :

L'emploi à nu de matériaux normalement destinés à être recouverts sur les parements extérieurs des constructions et sur les clôtures est interdit sauf s'ils s'intègrent dans une composition générale d'ensemble.

Les modénatures existantes doivent être conservées lors des ravalements.

Tous les tons se référant aux couleurs de matériaux naturels sont recommandés, de préférence les tons clairs.

Lorsque la longueur de la façade sur rue d'un bâtiment est supérieure à 12 mètres, un changement de modénature et de rythme devra être adopté pour éviter un effet plat et linéaire.

Sur le quartier de Mory, les façades des bâtiments devront présenter des matériaux rappelant l'identité historique de ce quartier, marqué notamment par la brique rouge et la pierre.

11.3 - TOITURES :

La pente des toitures traditionnelles (1, 2 ou 4 pentes) doit être comprise entre 30° et 45°. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions annexes.

En cas de toiture dite « à la Mansart », le terrasson doit avoir une pente comprise entre 10° et 30° et le brisis, une pente comprise entre 70° et 80°.

Les toitures végétalisées ou présentant un dispositif de développement durable, ainsi que l'installation de systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif de production d'énergie renouvelable sont préconisées.

11.4 - CLOTURES :

CLOTURES EN LIMITE DES EMPRISES PUBLIQUES ET DES VOIES

Les murs et grilles anciens doivent être conservés dans la mesure du possible.

Les clôtures doivent être constituées d'un muret d'une hauteur maximale de 1,10 mètre par rapport au niveau du trottoir, surmonté ou non d'une grille ou d'un barreaudage ajouré (l'ajourement doit être d'au moins 30%), doublé ou non d'une haie vive, constituée de préférence d'essences locales et non allergènes.

Leur hauteur maximale est fixée à 2 mètres. Lorsque la voie est en pente, la hauteur est mesurée au milieu d'une tranche de 15 mètres de façade.

Elles doivent être réalisées à l'alignement des voies et emprises publiques, sauf en cas d'impossibilité technique ou pour des raisons de sécurité.

Les portails et portillons peuvent être pleins.

Dans l'emprise de bruit des infrastructures de transports terrestres référencés dans l'arrêté préfectoral annexé au présent PLU, les clôtures sur rue peuvent être constituées d'un mur plein dont la hauteur maximale est fixée à 2 mètres.

Ces dispositifs ne s'appliquent pas dans le cas de contraintes techniques inhérentes à la destination de la clôture (équipements publics, terrains de sports...).

CLOTURES EN LIMITES SEPARATIVES

Les clôtures en limites séparatives doivent être de préférence constituées d'une haie d'essences locales et non allergènes, éventuellement doublée d'un grillage, posé ou non sur un soubassement.

Leur hauteur maximale est fixée à 2 mètres par rapport au terrain naturel. Lorsqu'elles sont composées d'un mur ou d'un soubassement, elles doivent être réalisées en unité de matériaux et de couleur avec la construction principale et présenter des ouvertures pour favoriser le libre passage de la petite faune.

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

Ces dispositifs ne s'appliquent pas dans le cas de contraintes techniques inhérentes à la destination de la clôture (équipements publics, terrains de sports...).

ARTICLE UA.12 : GESTION DU STATIONNEMENT

12.1 – DISPOSITIONS GENERALES :

Il est rappelé que même si les travaux ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue au code de l'urbanisme, les dispositions du présent règlement relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent.

Le stationnement des véhicules (y compris pour les deux roues) correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé sur l'unité foncière en dehors des voies ouvertes à la circulation et sur des emplacements facilement manœuvrables prévus à cet effet.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir. Leur pente ne doit pas excéder 5% dans les 3 premiers mètres à partir de la limite de l'emprise de la voie et 17% sur le reste de la rampe.

Chaque emplacement horizontal doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- Longueur : 5,00 mètres
- Largeur : 2,50 mètres
- Dégagement : 6 mètres pour un stationnement perpendiculaire, 3,50 mètres si le stationnement est en épi ou longitudinal.

Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, les aires de stationnement extérieures doivent de préférence être végétalisés et perméables.

Dans les zones humides de classe 3 (cf. pièces annexes du PLU), ces aires doivent être perméables sur toute leur surface sauf étude de sol démontrant l'absence de zone humide.

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

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.

Le nombre de places doit être arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,50 et à l'unité supérieure dans le cas contraire.

12.2 – NORMES DE STATIONNEMENT AUTOMOBILE POUR LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES:

Destinations :

Agricole ou forestier : non réglementé.

Artisanat :
- Établissements ayant une surface de plancher inférieure ou égale à 200m² : 1 place minimum ;
- Établissements ayant une surface de plancher supérieure à 200m² : 1 place minimum par tranche entamée de 100m² de surface de plancher.

Bureau :
- À moins de 500 mètres des gares de Mitry-Claye et Villeparisis Mitry-le-Neuf : 0,8 place minimum et 1 place maximum par tranche entamée de 45m² de surface de plancher ;
- À plus de 500 mètres des gares de Mitry-Claye et Villeparisis Mitry-le-Neuf : 1 place minimum par tranche entamée de 55m² de surface de plancher.

Commerce :
- Établissements ayant une surface de plancher inférieure ou égale à 100m² : 2 places minimum ;
- Établissements ayant une surface de plancher comprise entre 100m² et 800m² : 1 place minimum par tranche entamée de 50m² de surface de plancher + 1 emplacement minimum pour le chargement/déchargement ;
- Établissement ayant une surface de plancher supérieure à 800m² : 1 place minimum par tranche entamée de 20m² de surface de plancher + 1 emplacement minimum pour le chargement/déchargement.

Constructions et installations nécessaires aux services publics : à déterminer en fonction de la capacité d'accueil, de la particularité de fonctionnement et compte tenu des aires de stationnement public et de la desserte en transports en commun existants dans le secteur.

Constructions et installations nécessaires aux services d'intérêt collectif :
- 1 place minimum par tranche entamée de 10m² de surface de plancher.

Entrepôt :
- 1 place minimum par tranche entamée de 100m² de surface de plancher.

Habitation :
- Habitat individuel : 2 places extérieures minimum par logement ;
- Habitat collectif :
  - 1 place minimum par tranche entamée de 50m² de surface de plancher avec au minimum 1 place par logement + 1 place visiteur par tranche entamée de 5 logements,
  - Les places commandées ne sont pas comptabilisées,
  - Ces normes ne sont pas applicables aux logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat pour lesquels il n'est exigé qu'une place par logement.

Hébergement hôtelier :

- 1 place minimum par chambre + 1 place pour autocar par tranche entamée de 40 chambres.

12.3 – NORMES DE STATIONNEMENT VELO POUR LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES :

Un stationnement pour les cycles correspondant aux besoins des utilisateurs des locaux doit être prévu sur le terrain d'assiette du projet.

Norme par destination :

- Artisanat, entrepôt, commerces de plus de 500m² de surface de plancher, industrie, équipements publics : 1 place minimum pour 10 personnes,
- Bureau : 1,5m² minimum par tranche entamée de 100m² de surface de plancher,
- Etablissements scolaires (hors maternelles) : 1 place minimum pour 8 à 12 élèves,
- Habitation :
    - 0,75m² minimum par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales
    - 1,5m² minimum par logement dans les autres cas
    - Avec une superficie minimale de 3m².
- Hébergement hôtelier : non réglementé.

12.4 – NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES :

En cas d'extension d'une construction régulière à destination d'habitation existante avant l'approbation du présent PLU ne répondant pas aux normes définies au point 12.2 et entraînant la création d'un ou plusieurs logements, le nombre d'aires de stationnement est celui prévu ci-dessus, en prenant uniquement en compte le nombre de logements créés.

L'extension sans création de logement supplémentaire d'une construction régulière à destination d'habitation existante avant l'approbation du présent PLU ne répondant pas aux normes définies au point 12.2 n'est possible que si la surface de plancher supplémentaire créée n'excède pas :

- 30% de la surface de plancher totale avant travaux pour les pavillons dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 80m² ;
- 20% de la surface de plancher totale avant travaux pour les pavillons dont la surface de plancher est supérieure à 80m² ;
- Au-delà de ces seuils, les places manquantes devront être réalisées.

Les dispositions définies aux points 12.2 et 12.3 s'imposent en cas de changement de destination et/ou en cas d'extension des constructions régulières existantes avant l'approbation du présent PLU pour les surfaces de plancher supplémentaires générées par ladite extension ainsi que pour la création de logements supplémentaires dans une construction régulière existante.

ARTICLE UA.13 : REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Tout projet de construction entraîne l'obligation de traiter en espace planté les espaces libres, déduction faite des voiries, dessertes et places de stationnement.

Les surfaces de pleine terre doivent représenter :

- 40% minimum de la superficie du terrain pour les constructions à destination d'habitation,
- 20% minimum de la superficie du terrain pour les autres destinations.

Dans les zones humides de classe 3 (cf. pièces annexes du PLU), ces surfaces doivent représenter 45% minimum de la superficie du terrain pour les constructions à destination d'habitation, 30% minimum de la superficie du terrain pour les autres destinations, sauf étude de sol démontrant l'absence de zone humide.
Les arbres et plantations existantes doivent autant que possible être conservés ou remplacés par des plantations d'essences locales non allergènes et adaptées au milieu.

1 arbre de haute tige minimum doit être planté par tranche entamée de 100m² de surface de pleine terre exigible.

Les aires de stationnement extérieures doivent être plantées à raison d'un arbre pour 5 emplacements.

Un traitement perméable des voiries et dessertes doit être privilégié.

Les parties de terrain libres de toute construction résultant d'une implantation de la construction en recul de l'alignement doivent participer à la qualité des espaces non bâtis. La plantation de ces espaces doit être recherchée.

ARTICLE UA.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

SECTION 3 : PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE, COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

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

Les formes architecturales comportant des cavités permettant d'accueillir des espèces thermophiles, des oiseaux, seront recherchées.

Toutes les constructions peuvent être végétalisées.

ARTICLE UA.16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Toute nouvelle construction doit être desservie par les réseaux de communication électronique à très haut débit ou disposer des fourreaux d'attente de connexion (à l'exception des extensions de construction ne créant pas de logements ou de superficie de bureaux supplémentaires).

La zone UB est une zone urbaine de densité moyenne, majoritairement destinée à l'habitat collectif et aux services de proximité.

Elle est en partie comprise dans la zone de protection contre les nuisances sonores de l'aéroport Paris - Charles de Gaulle. A ce titre, les dispositions de l'article L.147-5 du code de l'urbanisme sont applicables.

Elle est en partie concernée par l'arrêté préfectoral n° 99 DAI 1 CV 207 en date du 24/12/1999 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation annexé au présent PLU.

Elle est également concernée par des secteurs qui doivent être particulièrement protégés au titre des zones humides dans lesquelles l'imperméabilisation des sols peut être limitée (cf. carte des zones humides en annexe).

Par ailleurs, pour favoriser l'insertion paysagère et architecturale des constructions, l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme est écarté. Le règlement s'impose pour chaque parcelle divisée.

Enfin, la zone est concernée par l'orientation d'aménagement et de programmation suivante, pour lesquelles il convient de se référer au plan de composition idoine (pièce n° 4 du PLU) :

- OAP n° 5 dite du secteur Corbrion relative à la construction de bâtiments d'habitation, d'équipements publics et de voiries.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE UB.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Dans toute la zone, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les affouillements et exhaussements de sol, excepté ceux mentionnés à l'article UB.2,
- Les constructions et installations à destination agricole ou forestière,
- Les constructions et installations à destination d'artisanat, excepté celles mentionnées à l'article UB.2,
- Les constructions et installations d'entrepôt, excepté celles mentionnées à l'article UB.2,
- Les constructions et installations à destination d'hébergement hôtelier,
- Les constructions et installations à destination d'industrie,
- Les dépôts à l'air libre de matériaux ou matériels divers, de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, d'épaves de véhicules, ainsi que de combustibles solides, liquides ou gazeux,
- L'ouverture et exploitation de carrière, ainsi que toute exploitation du sous-sol,
- L'aménagement de terrain permettant l'accueil de tentes, caravanes, résidences mobiles de loisirs ou d'habitations légères de loisirs,
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- L'aménagement de terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
- L'aménagement de parcs d'attraction,
- L'aménagement de golfs,
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, excepté celles mentionnées à l'article UB.2,
- Les constructions, affouillements, exhaussements et imperméabilisations de sol à moins de 20 mètres d'un espace boisé, ou à moins de 10 mètres du haut de berge d'un cours d'eau.

ARTICLE UB.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans toute la zone, sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les affouillements et exhaussements de sols à condition d'être strictement nécessaires à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés, ou à la construction d'infrastructures routières ou ferroviaires. Dans le cas d'infrastructures routières ou ferroviaires, les affouillements et exhaussements doivent être réalisés au droit desdites constructions et installations ainsi qu'au droit de leurs annexes indissociables,
- Les constructions et installations à destination d'artisanat à condition qu'elles n'apportent pas de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone,
- Les constructions et installations à destination d'entrepôt à condition que leur surface de plancher n'excède pas 500m² et qu'elles soient sans risque de nuisances pour le voisinage (sécurité, bruit, pollutions, stationnement…),
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, à condition d'être sans risques de nuisances pour le voisinage (sécurité, bruit, pollutions, stationnement…),
- Les travaux, installations et aménagements non mentionnés à l'article UB.1 à condition d'être nécessaires à la vie et à la commodité des occupants et utilisateurs de la zone,

- Les opérations de logements comportant au minimum 2500m² de surface de plancher à condition d'intégrer au moins 30% de cette surface pour des logements conventionnés (sauf dans le cas particulier d'opérations d'aménagement comportant au global cette même proportion de 30% de logements conventionnés).

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB.3 : ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée adaptée aux caractéristiques de l'opération et satisfaisant aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de ramassage des déchets.

Les autorisations d'urbanisme peuvent être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques et privées ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

3.1 – ACCES :

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies.

Les accès véhicules sont interdits sur les chemins ruraux ou d'exploitation, excepté s'ils sont nécessaires aux engins agricoles.

Un seul accès véhicule est autorisé pour les terrains présentant une largeur de façade sur rue inférieure ou égale à 30 mètres.

Pour les terrains présentant une largeur supérieure, 2 accès véhicules au plus peuvent être autorisés à condition qu'ils soient distants d'au moins 8 mètres.

Néanmoins, leur nombre peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Tout accès véhicule à une voie publique ou privée doit :

- Présenter une largeur maximale de 4 mètres ;
- Permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. En conséquence, des accès peuvent être interdits du fait de leur position vis-à-vis de la voie.

A l'intérieur d'une propriété, toute construction principale doit être accessible à partir d'un chemin d'accès aménagé présentant une largeur minimale de 3,50 mètres sur toute sa longueur.

3.2 – VOIRIE :

Toute voie nouvelle doit :

- Présenter une largeur minimale de 9 mètres en double sens et de 6,50 mètres en sens unique,
- Être adaptée à l'importance et à la destination des constructions et installations qu'elle doit desservir,
- Assurer la sécurité des usagers de cette voie,
- Permettre l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie et de ramassage des déchets.

Les voies en impasse sont autorisées à condition de disposer d'une aire de retournement répondant aux normes en vigueur.

ARTICLE UB.4 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

4.1 – ALIMENTATION EN EAU POTABLE :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Les pompages sont interdits.

4.2 – ASSAINISSEMENT :

Le réseau public communal étant de type séparatif ou unitaire, toute construction nouvelle devra disposer d'un réseau intérieur de type séparatif muni de deux regards de visite en limite de propriété.

Lors des pluies, le niveau d'eau dans le réseau public d'assainissement est susceptible de monter jusqu'au niveau de la chaussée. Il reviendra au pétitionnaire de :

- Prendre toute précaution pour que les installations d'eau potable ne soient en aucune manière immergées à l'occasion d'une mise en charge d'un égout, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans ces réseaux ;
- Prendre aussi en compte les possibles mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie publique de façon à éviter le reflux d'eaux d'égout dans les caves, sous-sols, et constructions situées en contrebas de la voirie publique. L'orifice d'évacuation des réseaux internes sera équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, et qui n'auront pu être évités, devront être rendus étanches.

4.2.1 - EAUX USEES

Les constructions installations nouvelles ou extensions, engendrant des eaux usées devront être raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur.

En l'absence éventuelle de réseau public de collecte des eaux usées, et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel pourra être autorisé, à condition que les installations soient réalisées conformément à la réglementation en vigueur et qu'elles soient conçues de façon à permettre un raccordement ultérieur au réseau public séparatif lorsque celui-ci sera réalisé. Ledit raccordement sera alors obligatoire.

Toute évacuation d'eaux usées dans un fossé, cours d'eau, puits, puisards ou réseaux d'eaux pluviales est strictement interdit.

Un regard de branchement pour les eaux usées doit être mis en place sur le domaine public et en limite de celui-ci.

4.2.2 - EAUX PLUVIALES

Toute installation doit être équipée d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'occupation et assurant une protection efficace du milieu naturel.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Pour toute construction, installation nouvelle ou extension, les eaux pluviales doivent de préférence être gérées à la parcelle (infiltration ou toute autre technique alternative).

Dans l'impossibilité technique de recourir à de tels procédés, elles pourront être raccordées au réseau d'eaux pluviales présent via un regard spécifique sur le domaine public et en limite de celui-ci.

Afin de respecter les critères d'admissibilité des eaux pluviales dans le réseau public, un système de rétention pour toutes les parcelles doit être mis en place pour obtenir une restitution du débit à 1 l/s/ha.

Les eaux issues du ruissellement des parkings de plus de 10 places de véhicules légers ou de plus de 5 places de poids lourds, doivent subir un pré traitement avant rejet et faire également l'objet d'une limitation de débit à 1 l/s/ha.

Dans le cas d'opérations importantes nécessitant la réalisation de bassins de rétention, ceux-ci devront être paysagés.

Les collecteurs d'eaux pluviales devront ne recevoir aucun liquide autre que les eaux de ruissellement et de toiture. Des ouvrages de décantation et de retenue seront exigés pour éviter la présence de déchets. Par ailleurs, le ou les exutoires du site devront être équipés d'un système de vannes permettant la retenue des eaux sur la parcelle en cas de pollution. La vidange de ces eaux ne pourra être faite qu'après accord du gestionnaire du réseau. En cas de refus, ces eaux devront être pompées, traitées ou transportées en centre de traitement agréé.

Pour éviter tout risque d'inondation ou d'infiltration, la réalisation de sous-sols est très fortement déconseillée.

En cas de balcon ou de terrasse, les eaux pluviales doivent être récupérées afin d'éviter tout ruissellement sur les emprises publiques ou espaces ouverts au public. Les sur verses sont autorisées.

4.3 – AUTRES RESEAUX :

Les constructions, installations nouvelles ou extensions, ne peuvent être raccordées aux réseaux de distribution que par des ouvrages souterrains jusqu'en limite de parcelle ou intégrées au bâti en cas d'implantation à l'alignement.

Dans le cas de lotissements ou de permis groupés, les réseaux de distribution sur voiries internes doivent être obligatoirement enterrés.

4.4 – COLLECTE DES DECHETS :

4.4.1 - HABITAT INDIVIDUEL

Toute construction, installation nouvelle, extension ou création de logement supplémentaire doit prévoir la création d'un ou de plusieurs emplacements, sur l'unité foncière, destinés à recevoir les containers de déchets ménagers et assimilés.

4.4.2 - HABITAT COLLECTIF

Toute construction, installation nouvelle ou extension doit prévoir la création d'un ou de plusieurs locaux sur l'unité foncière, destinés à recevoir les containers de déchets ménagers et assimilés.

Ces locaux seront situés en rez-de-chaussée, ventilés, équipés d'un point d'eau, raccordés au réseau d'eaux usées et pourvus d'au moins un point d'entrée d'une largeur minimale d'un mètre. La superficie et le volume de ces locaux seront adaptés à la typologie et au nombre de logements.

4.4.3 - LOCAUX D'ACTIVITES

Toute construction, installation nouvelle ou extension doit prévoir la création d'un ou de plusieurs locaux et/ou emplacements, sur l'unité foncière, destinés à recevoir les containers ou les bennes de déchets.

Les locaux ou emplacements seront situés en rez-de-chaussée, ventilés, équipés d'un point d'eau, raccordés au réseau d'eaux usées. La superficie et le volume de ces locaux ou emplacements seront adaptés à la nature et à la quantité de déchets pour les immeubles d'activités.

4.5 – DEFENSE INCENDIE :

Toute construction ou installation nouvelle doit être incluse dans une zone couverte par la défense incendie.

ARTICLE UB.5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

6.1 - DISPOSITIONS GENERALES :

Les terrains situés à l'angle de deux voies doivent présenter un pan coupé de 3 mètres minimum de longueur ou plus en fonction du contexte routier de la commune, sauf indication contraire résultant d'un plan d'alignement ou d'un emplacement réservé.

Les constructions nouvelles doivent être implantées :

- Soit à l'alignement des voies publiques ou privées,
- Soit en recul de 5 mètres minimum lorsqu'aucun stationnement véhicule extérieur n'est prévu sur le devant de la construction,
- Soit en recul de 7 mètres minimum au droit de l'emplacement lorsqu'un stationnement véhicule extérieur est prévu.

6.2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES :

L'extension et la surélévation des constructions régulières existantes avant l'approbation du présent PLU dont la destination n'est pas autorisée dans la zone sont interdites.

L'extension horizontale des constructions régulières existantes avant l'approbation du présent PLU dont la destination est autorisée dans la zone mais implantées non conformément aux dispositions générales doit respecter les règles imposées dans ces dernières.

La surélévation des constructions régulières existantes avant l'approbation du présent PLU dont la destination est autorisée dans la zone mais implantées non conformément aux dispositions générales n'est possible que dans l'emprise existante, sans toutefois excéder les hauteurs fixées à l'article UB.10.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires à la desserte des réseaux.

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

7.1 - DISPOSITIONS GENERALES :

Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait d'au moins une des limites séparatives.

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

- 12 mètres si la façade comporte des vues directes,
- 3 mètres en cas de façade aveugle.

7.2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES :

L'extension et la surélévation des constructions régulières existantes avant l'approbation du présent PLU dont la destination n'est pas autorisée dans la zone sont interdites.

L'extension horizontale des constructions régulières existantes avant l'approbation du présent PLU dont la destination est autorisée dans la zone mais implantées non conformément aux dispositions générales n'est possible que sous réserve du respect de ces dernières.

La surélévation des constructions régulières existantes avant l'approbation du présent PLU dont la destination est autorisée dans la zone mais implantées non conformément aux dispositions générales n'est possible que dans l'emprise existante, sans toutefois excéder les hauteurs fixées à l'article UB.10.

Les piscines extérieures doivent s'implanter en retrait de toutes mes limites séparatives. Le retrait doit être au minimum de 2 mètres compté à partir du bord du bassin.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires à la desserte des réseaux.

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

8.1 - DISPOSITIONS GENERALES :

Les constructions non contiguës situées sur un même terrain doivent être implantées de telle manière que la distance au droit de tout point des façades existantes ou à construire soit au moins égale à :

- 12 mètres si au moins une des deux façades comporte des vues directes ;
- 6 mètres dans les autres cas.

8.2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES :

Les dispositions générales ne s'appliquent pas aux annexes qui doivent :

- soit être accolées aux constructions principales,
- soit respecter une distance minimale de 6 mètres par rapport aux autres constructions.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux seuls services publics et à la desserte des réseaux.

ARTICLE UB.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50% de la superficie du terrain.

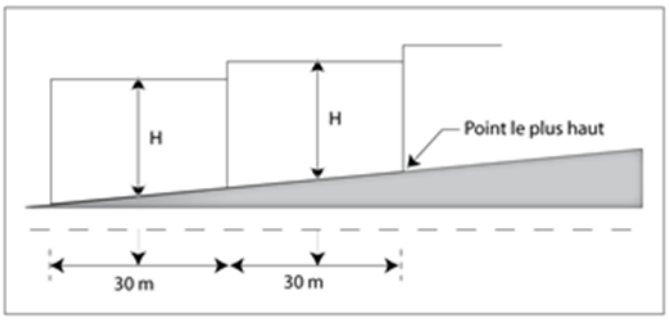
Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux seuls services publics.

ARTICLE UB.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 - DISPOSITIONS GENERALES :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au sommet du bâtiment.

Lorsque le sol ou la voie est en pente, les façades des constructions sont divisées en sections dont chacune ne peut excéder 30m de longueur dans le sens de la pente : la cote de hauteur de chaque section est prise au milieu de chacune d'elle.



Ne sont pas comptés dans le calcul de la hauteur :

- Les ouvrages techniques, excepté les murs pare-vue,
- Les garde-corps inférieurs à 1,20 mètre,
- Les cheminées,
- Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables,
- Les dispositifs propres aux bâtiments à destination de services publics.

Néanmoins, ces dispositifs devront être implantés suffisamment en retrait afin d'amoindrir leur impact visuel par rapport à la rue.

10.2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES :

La hauteur ne peut excéder :

- 15 mètres au faîtage et 13 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère avec au maximum R+3+combles.

ARTICLE UB.11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

11.1 - DISPOSITIONS GENERALES :

Les constructions, installations, aménagements et extensions doivent, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, respecter le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et paysages naturels et urbains locaux.

Une attention particulière doit être portée à la bonne intégration de la construction dans le site.

Les constructions annexes et les extensions doivent être traitées en harmonie avec la construction principale.

Tout projet de construction présentant une architecture innovante est recevable dès lors que cette architecture ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales.

Les mâts et les antennes relais doivent faire l'objet d'un habillage permettant leur insertion dans l'environnement.

Les transformateurs et coffrets de comptage électrique doivent être :

- Soit enterrés ;
- Soit intégrés aux volumes bâtis ou à la clôture.

11.2 - ASPECT ET VOLUME DES CONSTRUCTIONS :

L'emploi à nu de matériaux normalement destinés à être recouverts sur les parements extérieurs des constructions et sur les clôtures est interdit sauf s'ils s'intègrent dans une composition générale d'ensemble.

Les modénatures existantes doivent être conservées lors des ravalements.

Tous les tons se référant aux couleurs de matériaux naturels sont recommandés, de préférence les tons clairs.

11.3 - TOITURES :

La pente des toitures traditionnelles (1, 2 ou 4 pentes) doit être comprise entre 30° et 45°. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions annexes.

En cas de toiture dite « à la Mansart », le terrasson doit avoir une pente comprise entre 10° et 30° et le brisis, une pente comprise entre 70° et 80°.

Les toitures végétalisées ou présentant un dispositif de développement durable, ainsi que l'installation de systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif de production d'énergie renouvelable sont préconisées.

11.4 - CLOTURES :

CLOTURES EN LIMITE DES EMPRISES PUBLIQUES ET DES VOIES

Les clôtures doivent être constituées d'un muret d'une hauteur maximale de 1,10 mètre par rapport au niveau du trottoir, surmonté ou non d'une grille ou d'un barreaudage ajouré (l'ajourement doit être d'au moins 30%), doublé ou non d'une haie vive, constituée de préférence d'essences locales et non allergènes.

La hauteur maximale de la clôture est fixée à 2 mètres. Lorsque la voie est en pente, la hauteur est mesurée au milieu d'une tranche de 15 mètres de façade.

Elles doivent être réalisées à l'alignement des voies et emprises publiques, sauf en cas d'impossibilité technique ou pour des raisons de sécurité.

Les portails et portillons peuvent être pleins.

Dans l'emprise de bruit des infrastructures de transports terrestres référencés dans l'arrêté préfectoral annexé au présent PLU, les clôtures sur rue peuvent être constituées d'un mur plein dont la hauteur maximale est fixée à 2 mètres.

Ces dispositifs ne s'appliquent pas dans le cas de contraintes techniques inhérentes à la destination de la clôture (équipements publics, terrains de sports...).

CLOTURES EN LIMITES SEPARATIVES

Les clôtures en limites séparatives doivent être de préférence constituées d'une haie d'essences locales et non allergènes, éventuellement doublée d'un grillage, posé ou non sur un soubassement.

Leur hauteur maximale est fixée à 2 mètres par rapport au terrain naturel. Lorsqu'elles sont composées d'un mur ou d'un soubassement, elles doivent être réalisées en unité de matériaux et de couleur avec la construction principale et présenter des ouvertures pour favoriser le libre passage de la petite faune.

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

Ces dispositifs ne s'appliquent pas dans le cas de contraintes techniques inhérentes à la destination de la clôture (équipements publics, terrains de sports, activités marchandes...).

ARTICLE UB.12 : GESTION DU STATIONNEMENT

12.1 – DISPOSITIONS GENERALES :

Il est rappelé que même si les travaux ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue au code de l'urbanisme, les dispositions du présent règlement relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent.

Le stationnement des véhicules (y compris pour les deux roues) correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé sur l'unité foncière en dehors des voies ouvertes à la circulation et sur des emplacements facilement manœuvrables prévus à cet effet.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir. Leur pente ne doit pas excéder 5% dans les 3 premiers mètres à partir de la limite de l'emprise de la voie et 17% sur le reste de la rampe.

Chaque emplacement horizontal doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- Longueur : 5,00 mètres
- Largeur : 2,50 mètres
- Dégagement : 6 mètres pour un stationnement perpendiculaire, 3,50 mètres si le stationnement est en épi ou longitudinal.

Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, les aires de stationnement extérieures doivent de préférence être végétalisées et perméables.

Dans les zones humides de classe 3 (cf. annexes), ces aires doivent être perméables sur toute leur surface sauf étude de sol démontrant l'absence de zone humide.

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

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.

Le nombre de places doit être arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,50 et à l'unité supérieure dans le cas contraire.

12.2 – NORMES DE STATIONNEMENT AUTOMOBILE POUR LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES :

Destinations :

Artisanat :
- Établissements ayant une surface de plancher inférieure ou égale à 200m² : 1 place minimum ;
- Établissements ayant une surface de plancher supérieure à 200m² : 1 place minimum par tranche entamée de 100m² de surface de plancher.

Bureau :
- À moins de 500 mètres des gares de Mitry-Claye et Villeparisis Mitry-le-Neuf : 0,8 place minimum et 1 place maximum par tranche entamée de 45m² de surface de plancher ;
- À plus de 500 mètres des gares de Mitry-Claye et Villeparisis Mitry-le-Neuf : 1 place minimum par tranche entamée de 55m² de surface de plancher.

Commerce :
- Établissements ayant une surface de plancher inférieure ou égale à 100m² : 2 places minimum ;
- Établissements ayant une surface de plancher comprise entre 100m² et 800m² : 1 place minimum par tranche entamée de 50m² de surface de plancher + 1 emplacement minimum pour le chargement/déchargement ;
- Établissement ayant une surface de plancher supérieure à 800m² : 1 place minimum par tranche entamée de 20m² de surface de plancher + 1 emplacement minimum pour le chargement/déchargement.

Constructions et installations nécessaires aux services publics : à déterminer en fonction de la capacité d'accueil, de la particularité de fonctionnement et compte tenu des aires de stationnement public et de la desserte en transports en commun existants dans le secteur.

Constructions et installations nécessaires aux services d'intérêt collectif :
- 1 place minimum par tranche entamée de 10m² de surface de plancher.

Habitation :
- Habitat individuel : 2 places extérieures minimum par logement.
- Habitat collectif :
    - 1 place minimum par tranche entamée de 50m² de surface de plancher avec au minimum 1 place par logement + 1 place visiteur par tranche entamée de 5 logements pour les opérations comprenant au minimum 10 logements,
    - Les places commandées ne sont pas comptabilisées,
    - Ces normes ne sont pas applicables aux logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat pour lesquels il n'est exigé qu'une place par logement.

12.3 – NORMES DE STATIONNEMENT VELO POUR LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES :

Un stationnement pour les cycles correspondant aux besoins des utilisateurs des locaux doit être prévu sur le terrain d'assiette du projet.

Norme par destination :

- Artisanat, équipements publics : 1 place minimum pour 10 personnes,
- Bureau : 1,5m² minimum par tranche entamée de 100m² de surface de plancher,
- Etablissements scolaires (hors maternelles) : 1 place minimum pour 8 à 12 élèves,
- Habitation :
    - 0,75m² minimum par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales
    - 1,5m² minimum par logement dans les autres cas
    - Avec une superficie minimale de 3m².

12.4 – NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES :

En cas d'extension d'une construction régulière à destination d'habitation existante avant l'approbation du présent PLU ne répondant pas aux normes définies au point 12.2 et entraînant la création d'un ou plusieurs logements, le nombre d'aires de stationnement est celui prévu ci-dessus, en prenant uniquement en compte le nombre de logements créés.

L'extension sans création de logement supplémentaire d'une construction régulière à destination d'habitation existante avant l'approbation du présent PLU ne répondant pas aux normes définies au point 12.2 n'est possible que si la surface de plancher supplémentaire créée n'excède pas 20% de la surface de plancher totale avant travaux. Au-delà, les places manquantes devront être réalisées.

Les dispositions définies aux points 12.2 et 12.3 s'imposent en cas de changement de destination et/ou en cas d'extension des constructions régulières existantes avant l'approbation du présent PLU pour les surfaces de plancher supplémentaires générées par ladite extension ainsi que pour la création de logements supplémentaires dans une construction régulière existante.

ARTICLE UB.13 : REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Tout projet de construction entraîne l'obligation de traiter en espace planté les espaces libres, déduction faite des voiries, dessertes et places de stationnement.

Les surfaces de pleine terre doivent représenter 30% minimum de la superficie du terrain.

Dans les zones humides de classe 3 (cf. pièces annexes du PLU), ces surfaces doivent représenter 40% minimum de la superficie du terrain, sauf étude de sol démontrant l'absence de zone humide.

Les arbres et plantations existantes doivent autant que possible être conservés ou remplacés par des plantations d'essences locales non allergènes et adaptées au milieu.

1 arbre de haute tige minimum doit être planté par tranche entamée de 100m² de surface de pleine terre exigible.

Les aires de stationnement extérieures doivent être plantées à raison d'un arbre pour 5 emplacements.

Un traitement perméable des voiries et dessertes doit être privilégié.

Les parties de terrain libres de toute construction résultant d'une implantation de la construction en recul de l'alignement doivent participer à la qualité des espaces non bâtis. La plantation de ces espaces doit être recherchée.

ARTICLE UB.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

SECTION 3 : PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE, COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

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

Les formes architecturales comportant des cavités permettant d'accueillir des espèces thermophiles, des oiseaux, seront recherchées.

Toutes les constructions peuvent être végétalisées.

ARTICLE UB.16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Toute nouvelle construction doit être desservie par les réseaux de communication électronique à très haut débit ou disposer des fourreaux d'attente de connexion (à l'exception des extensions de construction ne créant pas de logements ou de superficie de bureaux supplémentaires).

La zone UC est une zone urbaine de faible densité accueillant majoritairement de l'habitat pavillonnaire.

Elle est en partie comprise dans la zone de protection contre les nuisances sonores de l'aéroport Paris - Charles de Gaulle. A ce titre, les dispositions de l'article L.147-5 du code de l'urbanisme sont applicables.

Elle est en partie concernée par l'arrêté préfectoral n° 99 DAI 1 CV 207 en date du 24/12/1999 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation annexé au présent PLU.

Elle est concernée par des secteurs réglementant la taille minimale des logements au titre de l'article L.151-14 du code de l'urbanisme.

Elle est également concernée par des secteurs qui doivent être particulièrement protégés au titre des zones humides dans lesquelles l'imperméabilisation des sols peut être limitée (cf. carte des zones humides en annexe).

Par ailleurs, pour favoriser l'insertion paysagère et architecturale des constructions, l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme est écarté. Le règlement s'impose pour chaque parcelle divisée.

Enfin, la zone est concernée par les orientations d'aménagement et de programmation suivantes, pour lesquelles il convient de se référer au plan de composition idoine (pièce n° 4 du PLU) :

- OAP n° 4 liée à l'opération de construction du secteur du chemin de l'Abîme,
- OAP n° 5 liée à l'aménagement du secteur dit de Corbrion.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE UC.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Dans toute la zone, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les affouillements et exhaussements de sol, excepté ceux mentionnés à l'article UC.2,
- Les constructions et installations à destination agricole ou forestière,
- Les constructions et installations à destination d'artisanat,
- Les constructions et installations à destination de commerce,
- Les constructions et installations à destination d'entrepôt,
- Les constructions et installations à destination d'hébergement hôtelier,
- Les constructions et installations à destination d'industrie,
- Les dépôts à l'air libre de matériaux ou de matériels divers, de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, d'épaves de véhicules ainsi que de combustibles solides, liquides ou gazeux,
- L'ouverture et exploitation de carrière, ainsi que toute exploitation du sous-sol,
- L'aménagement de terrain permettant l'accueil de tentes, caravanes, résidences mobiles de loisirs ou d'habitations légères de loisirs,
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- L'aménagement de terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
- L'aménagement de parcs d'attraction,
- L'aménagement de golfs,
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement,
- Les constructions, affouillements, exhaussements et imperméabilisations de sol à moins de 20 mètres d'un espace boisé classé (EBC), ou à moins de 10 mètres du haut de berge d'un cours d'eau.

ARTICLE UC.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les affouillements et exhaussements de sols à condition d'être strictement nécessaires à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés, ou à la construction d'infrastructures routières ou ferroviaires. Dans le cas d'infrastructures routières ou ferroviaires, les affouillements et exhaussements doivent être réalisés au droit desdites constructions et installations ainsi qu'au droit de leurs annexes indissociables,
- Les travaux, installations et aménagements non mentionnés à l'article UC.1 à condition d'être nécessaires à la vie et à la commodité des occupants et utilisateurs de la zone,
- Dans les secteurs réglementant la taille minimale des logements, les opérations ayant pour effet de créer ou d'aménager 2 logements ou plus, à condition qu'au moins la moitié de ces logements soient des T3 (lorsque le résultat du calcul du nombre de logements aboutit à un nombre comportant une décimale, un logement est comptabilisé dès lors que la décimale est supérieure à 5),
- Les opérations de logements comportant au minimum 2500 m² de surface de plancher à condition d'intégrer au moins 30% de cette surface pour des logements conventionnés (sauf dans le cas particulier d'opérations d'aménagement comportant au global cette même proportion de 30% de logements conventionnés).

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC.3 : ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée adaptée aux caractéristiques de l'opération et satisfaisant aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de ramassage des déchets.

Les autorisations d'urbanisme peuvent être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques et privées ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

3.1 – ACCES :

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies.

Les accès véhicules sont interdits sur les chemins ruraux ou d'exploitation, excepté s'ils sont nécessaires aux engins agricoles.

Un seul accès véhicule est autorisé pour les terrains présentant une largeur de façade sur rue inférieure ou égale à 30 mètres.

Pour les terrains présentant une largeur supérieure, 2 accès véhicules au plus peuvent être autorisés à condition qu'ils soient distants d'au moins 8 mètres.

Néanmoins, leur nombre peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Tout accès véhicule à une voie publique ou privée doit :

- Présenter une largeur maximale de 4 mètres ;
- Permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. En conséquence, des accès peuvent être interdits du fait de leur position vis-à-vis de la voie.

A l'intérieur d'une propriété, toute construction principale doit être accessible à partir d'un chemin d'accès aménagé présentant une largeur minimale de 3,50 mètres sur toute sa longueur.

3.2 – VOIRIE :

Toute voie nouvelle doit :

- Présenter une largeur minimale de 9 mètres en double sens et de 6,50 mètres en sens unique,
- Être adaptée à l'importance et à la destination des constructions et installations qu'elle doit desservir,
- Assurer la sécurité des usagers de cette voie,
- Permettre l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie et de ramassage des déchets.

Les voies en impasse sont autorisées à condition de disposer d'une aire de retournement répondant aux normes en vigueur.

ARTICLE UC.4 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

4.1 – ALIMENTATION EN EAU POTABLE :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Les pompages sont interdits.

4.2 – ASSAINISSEMENT :

Le réseau public communal étant de type séparatif ou unitaire, toute construction nouvelle devra disposer d'un réseau intérieur de type séparatif muni de deux regards de visite en limite de propriété.

Lors des pluies, le niveau d'eau dans le réseau public d'assainissement est susceptible de monter jusqu'au niveau de la chaussée. Il reviendra au pétitionnaire de :

- Prendre toute précaution pour que les installations d'eau potable ne soient en aucune manière immergées à l'occasion d'une mise en charge d'un égout, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans ces réseaux ;
- Prendre aussi en compte les possibles mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie publique de façon à éviter le reflux d'eaux d'égout dans les caves, sous-sols, et constructions situées en contrebas de la voirie publique. L'orifice d'évacuation des réseaux internes sera équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, et qui n'auront pu être évités, devront être rendus étanches.

4.2.1 - EAUX USEES

Les constructions, installations nouvelles ou extensions engendrant des eaux usées devront être raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur.

En l'absence éventuelle de réseau public de collecte des eaux usées, et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel pourra être autorisé, à condition que les installations soient réalisées conformément à la réglementation en vigueur et qu'elles soient conçues de façon à permettre un raccordement ultérieur au réseau public séparatif lorsque celui-ci sera réalisé. Ledit raccordement sera alors obligatoire.

Toute évacuation d'eaux usées dans un fossé, cours d'eau, puits, puisards ou réseaux d'eaux pluviales est strictement interdit.

Un regard de branchement pour les eaux usées doit être mis en place sur le domaine public et en limite de celui-ci.

4.2.2 - EAUX PLUVIALES

Toute installation doit être équipée d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'occupation et assurant une protection efficace du milieu naturel.
Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Pour toute construction, installation nouvelle ou extension, les eaux pluviales doivent de préférence être gérées à la parcelle (infiltration ou toute autre technique alternative).

Dans l'impossibilité technique de recourir à de tels procédés, elles pourront être raccordées au réseau d'eaux pluviales présent via un regard spécifique sur le domaine public et en limite de celui-ci.

Afin de respecter les critères d'admissibilité des eaux pluviales dans le réseau public, un système de rétention pour toutes les parcelles doit être mis en place pour obtenir une restitution du débit à 1 l/s/ha.

Les eaux issues du ruissellement des parkings de plus de 10 places de véhicules légers ou de plus de 5 places de poids lourds, doivent subir un pré traitement avant rejet et faire également l'objet d'une limitation de débit à 1 l/s/ha.

Dans le cas d'opérations importantes nécessitant la réalisation de bassins de rétention, ceux-ci devront être paysagés.

Les collecteurs d'eaux pluviales ne devront recevoir aucun liquide autre que les eaux de ruissellement et de toiture. Des ouvrages de décantation et de retenue seront exigés pour éviter la présence de déchets. Par ailleurs, le ou les exutoires du site devront être équipés d'un système de vannes permettant la retenue des eaux sur la parcelle en cas de pollution. La vidange de ces eaux ne pourra être faite qu'après accord du gestionnaire du réseau. En cas de refus, ces eaux devront être pompées, traitées ou transportées en centre de traitement agréé.

Pour éviter tout risque d'inondation ou d'infiltration, la réalisation de sous-sols est très fortement déconseillée.

En cas de balcon ou de terrasse, les eaux pluviales doivent être récupérées afin d'éviter tout ruissellement sur les emprises publiques ou espaces ouverts au public. Les sur verses sont autorisées.

4.3 – AUTRES RESEAUX :

Les constructions, installations nouvelles ou extensions, ne peuvent être raccordées aux réseaux de distribution que par des ouvrages souterrains jusqu'en limite de parcelle ou intégrées au bâti en cas d'implantation à l'alignement.

Dans le cas de lotissements ou de permis groupés, les réseaux de distribution sur voiries internes doivent être obligatoirement enterrés.

4.4 – COLLECTE DES DECHETS :

4.4.1 - HABITAT INDIVIDUEL

Toute construction, installation nouvelle ou extension ou création de logement supplémentaire doit prévoir la création d'un ou de plusieurs emplacements, sur l'unité foncière, destinés à recevoir les containers de déchets ménagers et assimilés.

4.4.2 - HABITAT COLLECTIF

Toute construction, installation nouvelle ou extension doit prévoir la création d'un ou de plusieurs locaux sur l'unité foncière, destinés à recevoir les containers de déchets ménagers et assimilés.

Ces locaux seront situés en rez-de-chaussée, ventilés, équipés d'un point d'eau, raccordés au réseau d'eaux usées et pourvus d'au moins un point d'entrée d'une largeur minimale d'un mètre. La superficie et le volume de ces locaux seront adaptés à la typologie et au nombre de logements.

4.5 – DEFENSE INCENDIE :

Toute construction ou installation nouvelle doit être incluse dans une zone couverte par la défense incendie.

ARTICLE UC.5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

6.1 - DISPOSITIONS GENERALES :

Les terrains situés à l'angle de deux voies doivent présenter un pan coupé de 3 mètres minimum de longueur ou plus en fonction du contexte routier de la commune, sauf indication contraire résultant d'un plan d'alignement ou d'un emplacement réservé.

Les constructions nouvelles doivent être implantées :

- Soit en recul de 5 mètres minimum lorsqu'aucun stationnement véhicule extérieur n'est prévu sur le devant de la construction,
- Soit en recul de 7 mètres minimum au droit de l'emplacement lorsqu'un stationnement véhicule extérieur est prévu.

Pour les terrains situés à l'angle de deux voies, ce recul pourra être réduit à 3 mètres minimum par rapport à l'un des deux alignements, si aucun stationnement véhicule extérieur n'est prévu sur le devant de la construction.

6.2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES :

L'extension et la surélévation des constructions régulières existantes avant l'approbation du présent PLU dont la destination n'est pas autorisée dans la zone sont interdites.

L'extension horizontale des constructions régulières existantes avant l'approbation du présent PLU dont la destination est autorisée dans la zone mais implantées non conformément aux dispositions générales doit respecter les règles imposées dans ces dernières.

La surélévation des constructions régulières existantes avant l'approbation du présent PLU dont la destination est autorisée dans la zone mais implantées non conformément aux dispositions générales n'est possible que dans l'emprise existante, sans toutefois excéder les hauteurs fixées à l'article UC.10.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires à la desserte des réseaux.

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

7.1 - DISPOSITIONS GENERALES :

Dans une bande de 20 mètres de profondeur comptée à partir de l'alignement des voies publiques ou privées existantes à la date d'approbation du présent PLU ou des voies nouvelles définies sur le plan des OAP, les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait d'au moins une des limites séparatives.

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

- 7 mètres si la façade comporte des vues directes,
- 3 mètres en cas de façade aveugle.

Au-delà de la bande de 20 mètres ci-dessus définie, seules sont autorisées :

- Les constructions annexes qui doivent être implantées :
    - soit en fond de parcelle avec un retrait de 7 mètres minimum par rapport aux autres limites séparatives si la façade comporte des vues directes,
    - soit en fond de parcelle et le long des limites séparatives avec un retrait de 7 mètres minimum par rapport aux autres limites séparatives si la façade comporte des vues directes ;
- Les constructions et installations nécessaires aux seuls services publics qui doivent être implantées :
    - soit en retrait de 7 mètres minimum par rapport aux autres limites séparatives si la façade comporte des vues directes,
    - soit en retrait de 3 mètres minimum en cas de façade aveugle.

7.2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES :

Dans une bande de 20 mètres de profondeur comptée à partir de l'alignement des voies publiques ou privées existantes à la date d'approbation du présent PLU ou des voies nouvelles définies sur le plan des OAP :

- L'extension et la surélévation des constructions régulières existantes avant l'approbation du présent PLU dont la destination n'est pas autorisée dans la zone sont interdites,
- L'extension horizontale des constructions régulières existantes avant l'approbation du présent PLU dont la destination est autorisée dans la zone mais implantées non conformément aux dispositions générales n'est possible que sous réserve du respect de ces dernières ;
- La surélévation des constructions régulières existantes avant l'approbation du présent PLU dont la destination est autorisée dans la zone mais implantées non conformément aux dispositions générales n'est possible que dans l'emprise existante, sans toutefois excéder les hauteurs fixées à l'article UC.10.

Au-delà de la bande de 20 mètres ci-dessus définie :

- L'extension et la surélévation des constructions régulières existantes avant l'approbation du présent PLU ne sont possibles que sous réserve que :
    - l'emprise au sol ou la surface de plancher nouvellement créée n'excède pas 20m²,
    - la distance entre tout point de façade nouvellement créée et la limite séparative opposée soit égale à 7 mètres minimum en cas de façade comportant des vues directes, ou 3 mètres minimum en cas de façade aveugle ;
- L'extension et la surélévation des constructions et installations nécessaires aux seuls services publics ne sont possibles que sous réserve que :
    - la distance entre tout point de façade nouvellement créée et la limite séparative opposée soit égale à 7 mètres minimum en cas de façade comportant des vues directes, ou 3 mètres minimum en cas de façade aveugle,
    - la hauteur n'excède pas celles imposées à l'article UC.10.

Au-delà d'une bande de 30 mètres de profondeur comptée à partir de l'alignement des voies publiques ou privées existantes à la date d'approbation du présent PLU :

- L'imperméabilisation des sols est interdite en dehors de celle rendue nécessaire par la construction des annexes ;
- La réalisation de places de stationnement et leur desserte est interdite ;
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les piscines extérieures doivent s'implanter en retrait de toutes les limites séparatives. Le retrait doit être au minimum de 2 mètres compté à partir du bord du bassin.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires à la desserte des réseaux.

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

8.1 - DISPOSITIONS GENERALES :

Les constructions non contiguës situées sur un même terrain doivent être implantées de telle manière que la distance au droit de tout point des façades existantes ou à construire soit au moins égale à :

- 7 mètres si au moins une des deux façades comporte des vues directes,
- 4 mètres dans les autres cas.

8.2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES :

Les dispositions générales ne s'appliquent pas aux annexes qui doivent :

- Soit être accolées aux constructions principales,
- Soit respecter une distance minimale de 4 mètres par rapport aux autres constructions.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux seuls services publics et à la desserte des réseaux.

ARTICLE UC.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la superficie du terrain.

Dans la bande de 20 mètres définie à l'article UC.7, une seule annexe est autorisée.
Au-delà de cette bande, une seule annexe de 18m² d'emprise au sol maximum est autorisée.

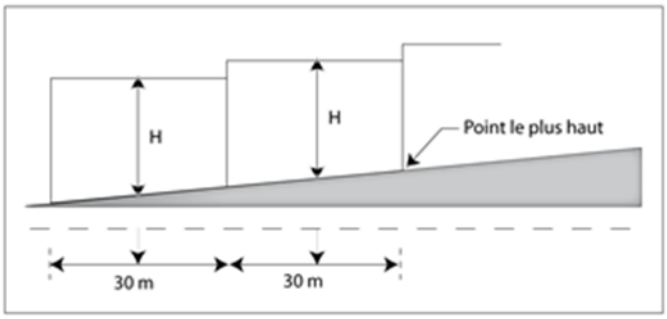
Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux seuls services publics.

ARTICLE UC.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 - DISPOSITIONS GENERALES :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au sommet du bâtiment.

Lorsque le sol ou la voie est en pente, les façades des constructions sont divisées en sections dont chacune ne peut excéder 30m de longueur dans le sens de la pente : la cote de hauteur de chaque section est prise au milieu de chacune d'elle.



Ne sont pas comptés dans le calcul de la hauteur :

- Les ouvrages techniques, excepté les murs pare-vue,
- Les garde-corps inférieurs à 1,20 mètre,
- Les cheminées,
- Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables,
- Les dispositifs propres aux bâtiments à destination de services publics.

Néanmoins, ces dispositifs devront être implantés suffisamment en retrait afin d'amoindrir leur impact visuel par rapport à la rue.

10.2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES :

La hauteur ne peut excéder :

- 9 mètres au faîtage et 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère, avec au maximum R+1+combles ;
- 3 mètres dans la bande de 20 mètres définie à l'article UC.7 pour les constructions annexes ;
- 2,50 mètres au-delà de la bande de 20 mètres définie à l'article UC.7 pour les constructions annexes ;
- 5 mètres au-delà de la bande de 20 mètres définie à l'article UC.7 en cas de surélévation d'une construction régulière existante avant l'approbation du présent PLU.

Néanmoins, dans les secteurs couverts par une OAP, la hauteur et le nombre de niveaux des constructions sont définis par le plan de l'OAP.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux seuls services publics.

ARTICLE UC.11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

11.1 - DISPOSITIONS GENERALES :

Les constructions, installations, aménagements et extensions doivent, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, respecter le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et paysages naturels et urbains locaux.

Une attention particulière doit être portée à la bonne intégration de la construction dans le site.

Les constructions annexes et les extensions doivent être traitées en harmonie avec la construction principale.

Tout projet de construction présentant une architecture innovante est recevable dès lors que cette architecture ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales.

Les parties de terrain libres de toute construction résultant d'une implantation de la construction en recul de l'alignement doivent participer à la qualité des espaces non bâtis. La plantation de ces espaces est recherchée.

Les mâts et les antennes relais doivent faire l'objet d'un habillage permettant leur insertion dans l'environnement.

Les transformateurs et coffrets de comptage électrique doivent être :

- Soit enterrés ;
- Soit intégrés aux volumes bâtis ou à la clôture.

11.2 - ASPECT ET VOLUME DES CONSTRUCTIONS :

L'emploi à nu de matériaux normalement destinés à être recouverts sur les parements extérieurs des constructions et sur les clôtures est interdit sauf s'ils s'intègrent dans une composition générale d'ensemble.

Les modénatures existantes doivent être conservées lors des ravalements.

Tous les tons se référant aux couleurs de matériaux naturels sont recommandés, de préférence les tons clairs.

11.3 - TOITURES :

La pente des toitures traditionnelles (1, 2 ou 4 pentes) doit être comprise entre 30° et 45°. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions annexes.

En cas de toiture dite « à la Mansart », le terrasson doit avoir une pente comprise entre 10° et 30° et le brisis, une pente comprise entre 70° et 80°.

Les toitures végétalisées ou présentant un dispositif de développement durable, ainsi que l'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif de production d'énergie renouvelable sont préconisées.

11.4 - CLOTURES :

CLOTURES EN LIMITE DES EMPRISES PUBLIQUES ET DES VOIES

Les murs et grilles anciens doivent être conservés dans la mesure du possible.

Les clôtures doivent être constituées d'un muret d'une hauteur maximale de 1,10 mètre comptée par rapport au niveau du trottoir, surmonté ou non d'une grille ou d'un barreaudage ajouré (l'ajourement doit être au moins de 30%), doublé ou non d'une haie vive, constituée de préférence d'essences locales et non allergènes.

Elles doivent être réalisées à l'alignement des voies et emprises publiques, sauf en cas d'impossibilité technique ou pour des raisons de sécurité.

Les coffres et autres éléments techniques inclus dans la clôture peuvent dépasser la hauteur maximale du mur-bahut.

La hauteur maximale de la clôture est fixée à 2 mètres.

Lorsque la voie est en pente, la hauteur de la clôture est mesurée au milieu d'une tranche de 15 mètres de façade.

Les portails et portillons peuvent être pleins.

Dans l'emprise de bruit des infrastructures de transports terrestres référencés dans l'arrêté préfectoral annexé au présent PLU, les clôtures sur rue peuvent être constituées d'un mur plein dont la hauteur maximale est fixée à 2 mètres.

Ces dispositifs ne s'appliquent pas dans le cas de contraintes techniques inhérentes à la destination de la clôture (équipements publics, terrains de sports, activités marchandes...).

CLOTURES EN LIMITES SEPARATIVES

Les clôtures en limites séparatives doivent être de préférence constituées d'une haie d'essences locales et non allergènes, éventuellement doublée d'un grillage, posé ou non sur un soubassement.

Leur hauteur maximale est fixée à 2 mètres par rapport au terrain naturel. Lorsqu'elles sont composées d'un mur ou d'un soubassement, elles doivent être réalisées en unité de matériaux et de couleur avec la construction principale et présenter des ouvertures pour favoriser le libre passage de la petite faune.

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

Ces dispositifs ne s'appliquent pas dans le cas de contraintes techniques inhérentes à la destination de la clôture (équipements publics, terrains de sports, activités marchandes...).

ARTICLE UC.12 : GESTION DU STATIONNEMENT

12.1 – DISPOSITIONS GENERALES :

Il est rappelé que même si les travaux ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue au code de l'urbanisme, les dispositions du présent règlement relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent.

Le stationnement des véhicules (y compris pour les deux roues) correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé sur l'unité foncière en dehors des voies ouvertes à la circulation et sur des emplacements facilement manœuvrables prévus à cet effet.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir. Leur pente ne doit pas excéder 5% dans les 3 premiers mètres à partir de la limite de l'emprise de la voie et 17% sur le reste de la rampe.

Chaque emplacement horizontal doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- Longueur : 5,00 mètres
- Largeur : 2,50 mètres
- Dégagement : 6 mètres pour un stationnement perpendiculaire, 3,50 mètres si le stationnement est en épi ou longitudinal.

Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, les aires de stationnement extérieures doivent de préférence être stabilisées et perméables (par exemples espaces minéraux sablés, pavés, ou emplacements végétalisés).

Dans les zones humides de classe 3 (cf. annexes), ces aires doivent être perméables sur toute leur surface, sauf étude de sol démontrant l'absence de zone humide.

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

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.
Le nombre de places doit être arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,50 et à l'unité supérieure dans le cas contraire.

12.2 – NORMES DE STATIONNEMENT AUTOMOBILE POUR LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES:

Destinations :

Bureau :
- À moins de 500 mètres des gares de Mitry-Claye et Villeparisis Mitry-le-Neuf : 0,8 place minimum et 1 place maximum par tranche entamée de 45m² de surface de plancher ;
- À plus de 500 mètres des gares de Mitry-Claye et Villeparisis Mitry-le-Neuf : 1 place minimum par tranche entamée de 55m² de surface de plancher.

Constructions et installations nécessaires aux services publics : à déterminer en fonction de la capacité d'accueil, de la particularité de fonctionnement et compte tenu des aires de stationnement public et de la desserte en transports en commun existants dans le secteur.

Constructions et installations nécessaires aux services d'intérêt collectif :
- 1 place minimum par tranche entamée de 100m² de surface de plancher.

Habitation :
- Habitat individuel : 2 places de stationnement extérieures minimum par logement ;
- Habitat collectif :
    - 1 place minimum par tranche entamée de 50m² de surface de plancher avec au minimum 1 place par logement + 1 place visiteur par tranche entamée de 5 logements,
    - Les places commandées ne sont pas comptabilisées,
    - Ces normes ne sont pas applicables aux logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat pour lesquels il n'est exigé qu'une place par logement.

12.3 – NORMES DE STATIONNEMENT VELOS POUR LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES :

Un stationnement pour les cycles correspondant aux besoins des utilisateurs des locaux doit être prévu sur le terrain d'assiette du projet.

Norme par destination :
- Bureau : 1,5m² minimum par tranche entamée de 100m² de surface de plancher pour le stationnement des vélos,
- Equipements publics : 1 place minimum pour 10 personnes,
- Etablissements scolaires (hors maternelles) : 1 place minimum pour 8 à 12 élèves,
- Habitation :
    - 0,75m² minimum par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales
    - 1,5m² minimum par logement dans les autres cas
    - Avec une superficie minimale de 3m².

12.4 – NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES :

En cas d'extension d'une construction régulière à destination d'habitation existante avant l'approbation du présent PLU ne répondant pas aux normes définies au point 12.2 et entraînant la création d'un ou plusieurs logements, le nombre d'aires de stationnement est celui prévu ci-dessus, en prenant uniquement en compte le nombre de logements créés.

L'extension sans création de logement supplémentaire d'une construction régulière à destination d'habitation existante avant l'approbation du présent PLU ne répondant pas aux normes définies au point 12.2 n'est possible que si la surface de plancher supplémentaire créée n'excède pas :

- 30% de la surface de plancher totale avant travaux pour les pavillons dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 80m² ;
- 20% de la surface de plancher totale avant travaux pour les pavillons dont la surface de plancher est supérieure à 80m² ;
- Au-delà de ces seuils, les places manquantes devront être réalisées.

Les dispositions définies aux points 12.2 et 12.3 s'imposent en cas de changement de destination et/ou en cas d'extension des constructions régulières existantes avant l'approbation du présent PLU pour les surfaces de plancher supplémentaires générées par ladite extension ainsi que pour la création de logements supplémentaires dans une construction régulière existante.

ARTICLE UC.13 : REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Tout projet de construction entraîne l'obligation de traiter en espace planté les espaces libres, déduction faite des voiries, dessertes et places de stationnement.

Les surfaces de pleine terre doivent représenter :

- 10% minimum de la superficie du terrain pour les constructions et installations nécessaires aux seuls services publics,
- 40% minimum de la superficie du terrain pour les autres destinations.

Dans les zones humides de classe 3 (cf. pièces annexes du PLU), ces surfaces doivent représenter 45% minimum de la superficie du terrain, sauf étude de sol démontrant l'absence de zone humide.

Les arbres et plantations existantes doivent autant que possible être conservés ou remplacés par des plantations d'essences locales non allergènes et adaptées au milieu.

1 arbre de haute tige minimum doit être planté par tranche entamée de 100m² de surface de pleine terre exigible.

Un traitement perméable des voiries et dessertes doit être privilégié.

Les parties de terrain libres de toute construction résultant d'une implantation de la construction en recul de l'alignement doivent participer à la qualité des espaces non bâtis. La plantation de ces espaces doit être recherchée.

ARTICLE UC.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

SECTION 3 : PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE, COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

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

Les formes architecturales comportant des cavités permettant d'accueillir des espèces thermophiles, des oiseaux, seront recherchées.

Toutes les constructions peuvent être végétalisées.

ARTICLE UC.16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Toute nouvelle construction doit être desservie par les réseaux de communication électronique à très haut débit ou disposer des fourreaux d'attente de connexion (à l'exception des extensions de construction ne créant pas de logements ou de superficie de bureaux supplémentaires).

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

La zone UD est une zone urbaine qui accueille majoritairement des activités.

Elle se divise en quatre secteurs :

- Le secteur UDa est dédié aux activités industrielles et soumis aux contraintes spécifiques liées à la présence d'entreprises classées SEVESO ;
- Le secteur UDb est dédié à la diversification des activités en frange de la zone industrielle ;
- Le secteur UDc est dédié aux activités artisanales, de services, aux équipements, hors industries en frange des zones habitées ;
- Le secteur UDd est dédié à la zone d'activité dite de la Villette aux Aulnes.

Elle est en partie couverte par le Plan de Prévention des Risques Technologiques et incluse dans les zones de protection contre les nuisances sonores des aéroports Paris - Charles de Gaulle et Le Bourget. A ce titre, les dispositions de l'article L.147-5 du code de l'urbanisme sont applicables.

Elle est en partie concernée par l'arrêté préfectoral n° 99 DAI 1 CV 207 en date du 24/12/1999 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation annexé au présent PLU.

Elle est également concernée par des secteurs qui doivent être particulièrement protégés au titre des zones humides dans lesquelles l'imperméabilisation des sols peut être limitée (cf. carte des zones humides en annexe).

Par ailleurs, pour favoriser l'insertion paysagère et architecturale des constructions, l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme est écarté. Le règlement s'impose pour chaque parcelle divisée.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE UD.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Dans toute la zone, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les affouillements et exhaussements du sol, excepté ceux mentionnés à l'article UD.2,
- Les constructions et installations à destination agricole ou forestière,
- Les dépôts à l'air libre de matériaux divers, de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, d'épaves de véhicules,
- L'ouverture et exploitation de carrière, ainsi que toute exploitation du sous-sol,
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- L'aménagement de terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
- L'aménagement de parcs d'attraction,
- L'aménagement de golfs,
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises aux directives SEVESO et celles pour lesquelles la nomenclature fixe l'obligation d'établir des périmètres de protection ou des servitudes d'utilité publique.

Par ailleurs :
Dans le secteur UDa, sont interdites :

- Les constructions et installations à destination de commerce,
- Les constructions et installations à destination d'habitation,
- Les constructions et installations à destination d'hébergement hôtelier,
- Les constructions et installations à destination de service public ou d'intérêt collectif,
- L'aménagement de terrain permettant l'accueil de tentes, caravanes, résidences mobiles de loisirs ou d'habitations légères de loisirs.

Dans le secteur UDb, sont interdites :

- Les constructions et installations à destination d'entrepôt, excepté celles mentionnées à l'article UD.2,
- Les constructions et installations à destination d'habitation, excepté celles mentionnées à l'article UD.2,
- Les constructions et installations à destination d'hébergement hôtelier,
- Les dépôts à l'air libre de combustibles solides, liquides ou gazeux,
- L'aménagement de terrain permettant l'accueil de tentes, caravanes, résidences mobiles de loisirs ou d'habitations légères de loisirs.

Dans le secteur UDc, sont interdites :

- Les constructions et installations à destination d'entrepôt, excepté celles mentionnées à l'article UD.2,
- Les constructions et installations à destination d'habitation, excepté celles mentionnées à l'article UD.2,
- Les constructions et installations à destination d'industrie,
- Les dépôts à l'air libre de combustibles solides, liquides ou gazeux,

- L'aménagement de terrain permettant l'accueil de tentes, caravanes, résidences mobiles de loisirs ou d'habitations légères de loisirs.

Dans le secteur UDd, sont interdites :
- Les constructions et installations à destination d'entrepôt, excepté celles mentionnées à l'article UD.2
- Les constructions et installations à destination d'habitation, excepté celles mentionnées à l'article UD.2,
- Les dépôts à l'air libre de combustibles solides, liquides ou gazeux.

ARTICLE UD.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans toute la zone, sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être strictement nécessaires à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés, ou à la construction d'infrastructures routières ou ferroviaires. Dans le cas d'infrastructures routières ou ferroviaires, les affouillements et exhaussements doivent être réalisés au droit desdites constructions et installations ainsi qu'au droit de leurs annexes indissociables,
- L'extension et la transformation d'établissements existants, comportant ou non des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition que les travaux soient de nature à améliorer l'aspect général des constructions et installations,
- Les travaux, installations et aménagements non mentionnés à l'article UD.1 à condition d'être nécessaires à la vie et à la commodité des occupants et utilisateurs de la zone.

Par ailleurs,
Dans le secteur UDb, sont admises sous conditions :
- Les constructions et installations à destination d'entrepôt à condition que leur surface de plancher n'excède pas 5 000m²,
- Les constructions et installations à destination d'habitation à condition qu'elles soient exclusivement destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le bon fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des activités autorisées, et à condition que la surface de plancher n'excède pas 30m².

Dans le secteur UDc, sont admises sous conditions :
- Les constructions et installations à destination d'entrepôt à condition que leur surface de plancher n'excède pas 2 000m²,
- Les constructions et installations à destination d'habitation à condition qu'elles soient exclusivement destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le bon fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des activités autorisées, et à condition que la surface de plancher n'excède pas 30m².

Dans le secteur UDd, sont admises sous conditions :
- Les constructions et installations à destination d'entrepôt à condition que leur surface de plancher n'excède pas 8 000m² : cette limite n'est pas applicable à l'extension des constructions régulières existantes avant l'approbation du présent PLU et ayant déjà atteint ou dépassé ce seuil,

- Les constructions et installations à destination d'habitation à condition qu'elles soient exclusivement destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le bon fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des activités autorisées, et à condition que la surface de plancher n'excède pas 70m² ;
- Les constructions et installations à destination d'habitation liées à l'habitat des gens du voyage à condition qu'elles soient édifiées sur des terrains spécifiquement aménagés à cet effet.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD.3 : ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée adaptée aux caractéristiques de l'opération et satisfaisant aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de ramassage des déchets.

Les autorisations d'urbanisme peuvent être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques et privées ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

3.1 – ACCES :

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies.

Les accès véhicules sont interdits sur les chemins ruraux ou d'exploitation, excepté s'ils sont nécessaires aux engins agricoles.

Un seul accès véhicule est autorisé pour les terrains présentant une largeur de façade sur rue inférieure ou égale à 30 mètres.

Pour les terrains présentant une largeur supérieure, 2 accès véhicules au plus peuvent être autorisés à condition qu'ils soient distants d'au moins 20 mètres.

Néanmoins, leur peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Tout accès à une voie publique ou privée doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. En conséquence, des accès peuvent être interdits du fait de leur position vis-à-vis de la voie.

A l'intérieur d'une propriété, toute construction principale doit être accessible à partir d'un chemin d'accès aménagé présentant une largeur minimale de 3,50 mètres sur toute sa longueur.

3.2 – VOIRIE :

Toute voie nouvelle doit :

- Présenter une largeur minimale de 12 mètres en double sens et de 8 mètres en sens unique,
- Être adaptée à l'importance et à la destination des constructions et installations qu'elle doit desservir,
- Assurer la sécurité des usagers de cette voie,
- Permettre l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité et de ramassage des déchets.

Les voies en impasse sont autorisées à condition de disposer d'une aire de retournement répondant aux normes en vigueur.

ARTICLE UD.4 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

4.1 – ALIMENTATION EN EAU POTABLE :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Les pompages sont interdits.

4.2 – ASSAINISSEMENT :

Le réseau public communal étant de type séparatif, toute construction nouvelle devra disposer d'un réseau intérieur de type séparatif muni de deux regards de visite en limite de propriété.

Lors des pluies, le niveau d'eau dans le réseau public d'assainissement est susceptible de monter jusqu'au niveau de la chaussée. Il reviendra au pétitionnaire de :

- Prendre toute précaution pour que les installations d'eau potable ne soient en aucune manière immergées à l'occasion d'une mise en charge d'un égout, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans ces réseaux ;
- Prendre aussi en compte les possibles mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie publique de façon à éviter le reflux d'eaux d'égout dans les caves, sous-sols, et constructions situées en contrebas de la voirie publique. L'orifice d'évacuation des réseaux internes sera équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, et qui n'auront pu être évités, devront être rendus étanches.

4.2.1 - EAUX USEES

Les constructions, installations nouvelles ou extensions, engendrant des eaux usées devront être raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur.

Toute évacuation d'eaux usées dans un fossé, cours d'eau, puits, puisards ou réseaux d'eaux pluviales est strictement interdit.

Un regard de branchement pour les eaux usées doit être mis en place sur le domaine public et en limite de celui-ci.

4.2.2 - EAUX PLUVIALES

Toute installation industrielle artisanale ou commerciale doit être équipée d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'occupation et assurant une protection efficace du milieu naturel.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Pour toute construction, installation nouvelle ou extension, les eaux pluviales doivent de préférence être gérées à la parcelle (infiltration ou toute autre technique alternative).

Dans l'impossibilité technique de recourir à de tels procédés, elles pourront être raccordées au réseau d'eaux pluviales présent via un regard spécifique sur le domaine public et en limite de celui-ci.

Afin de respecter les critères d'admissibilité des eaux pluviales dans le réseau public, un système de rétention pour toutes les parcelles doit être mis en place pour obtenir une restitution du débit à 1 l/s/ha.

Les eaux issues du ruissellement des parkings de plus de 10 places de véhicules légers ou de plus de 5 places de poids lourds, doivent subir un pré traitement avant rejet et faire également l'objet d'une limitation de débit à 1 l/s/ha.

Dans le cas d'opérations importantes nécessitant la réalisation de bassins de rétention, ceux-ci devront être paysagés.

Les collecteurs d'eaux pluviales ne devront recevoir aucun liquide autre que les eaux de ruissellement et de toiture. Des ouvrages de décantation et de retenue seront exigés pour éviter la présence de déchets. Par ailleurs, le ou les exutoires du site devront être équipés d'un système de vannes permettant la retenue des eaux sur la parcelle en cas de pollution. La vidange de ces eaux ne pourra être faite qu'après accord du gestionnaire du réseau. En cas de refus, ces eaux devront être pompées, traitées ou transportées en centre de traitement agréé.

Pour éviter tout risque d'inondation ou d'infiltration, la réalisation de sous-sols est très fortement déconseillée.

4.2.3 - EAUX RESIDUAIRES INDUSTRIELLES

Les effluents qui, par leur nature ou leur composition, constituent une entrave ou un danger pour l'hygiène et le bon fonctionnement des installations publiques ne peuvent être évacués dans le réseau collectif que dans les conditions de traitement préalable et de température fixées par la réglementation en vigueur.

4.3 – AUTRES RESEAUX :

Les constructions, installations nouvelles ou extensions, ne peuvent être raccordées aux réseaux de distribution que par des ouvrages souterrains jusqu'en limite de parcelle.

Dans le cas de lotissements ou de permis groupés, les réseaux de distribution sur voiries internes doivent être obligatoirement enterrés.

4.4 – COLLECTE DES DECHETS :

Toute construction, installation nouvelle ou extension doit prévoir la création d'un ou de plusieurs locaux et/ou emplacements, sur l'unité foncière, destinés à recevoir les containers ou les bennes de déchets.

Les locaux ou emplacements seront situés en rez-de-chaussée, ventilés, équipés d'un point d'eau, raccordés au réseau d'eaux usées. La superficie et le volume de ces locaux ou emplacements seront adaptés à la nature et à la quantité de déchets produits.

4.5 – DEFENSE INCENDIE :

Toute construction ou installation nouvelle doit être incluse dans une zone couverte par la défense incendie.

ARTICLE UD.5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

6.1 - DISPOSITIONS GENERALES :

Les terrains situés à l'angle de deux voies doivent présenter un pan coupé de 10 mètres minimum de longueur ou plus en fonction du contexte routier de la commune, sauf indication contraire résultant d'un plan d'alignement ou d'un emplacement réservé.

Les constructions doivent être implantées en recul de 10 mètres minimum.

6.2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES :

L'extension et la surélévation des constructions régulières existantes avant l'approbation du présent PLU dont la destination n'est pas autorisée dans la zone sont interdites.

L'extension horizontale des constructions régulières existantes avant l'approbation du présent PLU dont la destination est autorisée dans la zone mais implantées non conformément aux dispositions générales doit respecter les règles imposées dans ces dernières.

La surélévation des constructions régulières existantes avant l'approbation du présent PLU dont la destination est autorisée dans la zone mais ne respectant pas les dispositions générales, n'est possible que dans l'emprise existante, sans toutefois excéder les hauteurs fixées à l'article UD.10.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires à la desserte des réseaux.

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

7.1 - DISPOSITIONS GENERALES :

Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait au moins égal à :

- 10 mètres si la façade comporte des vues directes,
- 6 mètres en cas de façade aveugle,
- 2 mètres pour les constructions et installations à destination d'habitation liées à l'habitat des gens du voyage dans le secteur UDd.

7.2- DISPOSITIONS PARTICULIERES :

L'extension et la surélévation des constructions régulières existantes avant l'approbation du présent PLU dont la destination n'est pas autorisée dans la zone sont interdites.

L'extension horizontale des constructions régulières existantes avant l'approbation du présent PLU dont la destination est autorisée dans la zone mais ne respectant pas les dispositions générales, n'est possible que sous réserve du respect de ces dernières.

La surélévation des constructions régulières existantes avant l'approbation du présent PLU dont la destination est autorisée dans la zone mais ne respectant pas les dispositions générales, n'est possible que dans l'emprise existante, sans toutefois excéder les hauteurs fixées à l'article UD.10.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires à la desserte des réseaux.

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

8.1 - DISPOSITIONS GENERALES :

Les constructions non contiguës situées sur un même terrain doivent être implantées de telle manière que la distance au droit de tout point des façades existantes ou à construire soit au moins égale à :

- 8 mètres si au moins une des deux façades comporte des vues directes,
- 6 mètres dans les autres cas.

8.2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES :

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux seuls services publics et à la desserte des réseaux.

ARTICLE UD.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions doit être comprise entre 30% et 60% de la superficie du terrain excepté :

- pour les terrains situés sous les lignes haute tension ou concernés par le passage des canalisations de gaz pour lesquelles l'emprise au sol pourra être inférieure à 30% ;
- pour les constructions et installations à destination de commerce et d'hébergement hôtelier pour lesquelles l'emprise au sol pourra être inférieure à 30%.

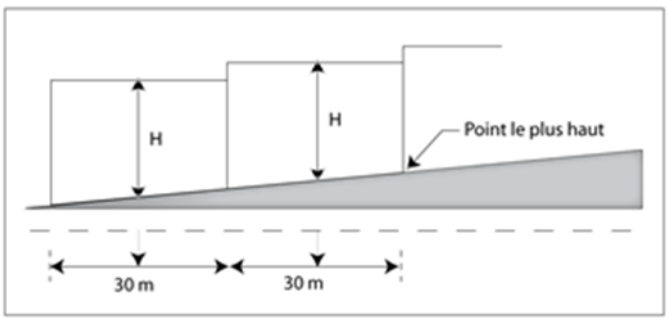
Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux seuls services publics.

ARTICLE UD.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 - DISPOSITIONS GENERALES :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au sommet du bâtiment.

Lorsque le sol ou la voie est en pente, les façades des constructions sont divisées en sections dont chacune ne peut excéder 30m de longueur dans le sens de la pente : la cote de hauteur de chaque section est prise au milieu de chacune d'elle.



Ne sont pas comptés dans le calcul de la hauteur :

- les ouvrages techniques,
- les cheminées,
- les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables,
- les dispositifs propres aux bâtiments à destination de services publics.

Néanmoins, ces dispositifs devront être implantés suffisamment en retrait afin d'amoindrir leur impact visuel par rapport à la rue.

10.2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES :

Dans les secteurs UDa et UDd, la hauteur ne peut excéder 13 mètres.

Dans les secteurs UDb et UDc, la hauteur ne peut excéder 10 mètres.

ARTICLE UD.11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

11.1 - DISPOSITIONS GENERALES :

Les constructions, installations, aménagements et extensions doivent, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, respecter le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et paysages naturels et urbains locaux.

Une attention particulière doit être portée à la bonne intégration de la construction dans le site.

Les constructions annexes et les extensions doivent être traitées en harmonie avec la construction principale.

Tout projet de construction présentant une architecture innovante est recevable dès lors que cette architecture ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales.

Les mâts et les antennes relais doivent faire l'objet d'un habillage permettant leur insertion dans l'environnement.

Les transformateurs et coffrets de comptage électrique doivent être :

- soit enterrés ;
- soit intégrés aux volumes bâtis ou à la clôture.

11.2 - ASPECT ET VOLUME DES CONSTRUCTIONS :

L'emploi à nu de matériaux normalement destinés à être recouverts sur les parements extérieurs des constructions et sur les clôtures est interdit sauf s'ils s'intègrent dans une composition générale d'ensemble.

11.3 - TOITURES :

Les toitures végétalisées ou présentant un dispositif de développement durable, ainsi que l'installation de systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif de production d'énergie renouvelable sont préconisées.

11.4 - CLOTURES :

CLOTURES EN LIMITE DES EMPRISES PUBLIQUES ET DES VOIES

Dans les secteurs UDa et UDb, les clôtures doivent être constituées d'un barreaudage doublé d'une haie vive constituée de préférence d'essences locales non allergènes d'une hauteur maximale de 2 mètres.

Dans les secteurs UDc et UDd, les clôtures doivent être constituées :

- Soit d'un muret d'une hauteur maximale de 1,10 mètre par rapport au niveau du trottoir, surmonté d'un barreaudage ajouré (l'ajourement doit être d'au moins 30%), doublé ou non d'une haie vive constituée de préférence d'essences locales non allergènes, l'ensemble ne pouvant excéder 2 mètres de hauteur ;
- Soit d'un barreaudage doublé d'une haie vive constituée de préférence d'essences locales non allergènes d'une hauteur maximale de 2 mètres.

Les hauteurs maximales ainsi fixées pourront être dépassées pour des raisons liées à la sécurité des installations.

Elles doivent être réalisées à l'alignement des voies et emprises publiques, sauf en cas d'impossibilité technique ou pour des raisons de sécurité.

Lorsque la voie est en pente, la hauteur de la clôture est mesurée au milieu d'une tranche de 15 mètres de façade.

CLOTURES EN LIMITES SEPARATIVES

Les clôtures en limites séparatives ne doivent pas excéder 2 mètres de hauteur par rapport au terrain naturel. Toutefois, un dépassement pourra être autorisé dans le cas de nécessité technique ou pour des raisons de sécurité.

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

ARTICLE UD.12 : GESTION DU STATIONNEMENT

12.1 – DISPOSITIONS GENERALES :

Il est rappelé que même si les travaux ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue au code de l'urbanisme, les dispositions du présent règlement relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent.

Le stationnement des véhicules (y compris pour les deux roues) correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé sur l'unité foncière en dehors des voies ouvertes à la circulation et sur des emplacements facilement manœuvrables prévus à cet effet.

Toutes les dispositions doivent être prises pour réserver sur le terrain les surfaces nécessaires au stationnement, manœuvres, opérations de manutention, chargement, déchargement des véhicules utilitaires et des poids-lourds.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir. Leur pente ne doit pas excéder 5% dans les 3 premiers mètres à partir de la limite de l'emprise de la voie et 17% sur le reste de la rampe.

Chaque emplacement horizontal doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- Longueur : 5,00 mètres
- Largeur : 2,50 mètres
- Dégagement : 6 mètres pour un stationnement perpendiculaire, 3,50 mètres si le stationnement est en épi ou longitudinal.

Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, les aires de stationnement extérieures doivent de préférence être perméables.

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

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.

Le nombre de places doit être arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,50 et à l'unité supérieure dans le cas contraire.

12.2 – NORMES DE STATIONNEMENT AUTOMOBILE POUR LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES:

Destinations :

Artisanat :

- 1 place minimum par tranche entamée de 100m² de surface de plancher avec 2 places minimum + 1 emplacement minimum pour le chargement/déchargement.

Bureau :

- À moins de 500 mètres de la gare de Mitry-Claye : 0,8 place minimum et 1 place maximum par tranche entamée de 45m² de surface de plancher ;
- À plus de 500 mètres de la gare de Mitry-Claye : 1 place minimum par tranche entamée de 55m² de surface de plancher.

Commerce :

- Établissements ayant une surface de plancher inférieure ou égale à 800m² : 1 place minimum par tranche entamée de 50m² de surface de plancher + 1 emplacement minimum pour le chargement/déchargement ;
- Établissements ayant une surface de plancher supérieure à 800m² : 1 place minimum par tranche entamée de 20m² de surface de plancher + 1 emplacement minimum pour le chargement/déchargement.

Constructions et installations nécessaires aux services publics : à déterminer en fonction de la capacité d'accueil, de la particularité de fonctionnement et compte tenu des aires de stationnement public et de la desserte en transports en commun existants dans le secteur.

Constructions et installations nécessaires aux services d'intérêt collectif :

- 1 place minimum de stationnement par tranche entamée de 10m² de surface de plancher.

Entrepôt :

- Établissements ayant une surface de plancher inférieure ou égale à 2 000m² : 1 place minimum par tranche entamée de 100m² de surface de plancher ;
- Établissements ayant une surface de plancher supérieure à 2 000m² : 1 place minimum par tranche entamée de 200m² de surface de plancher.

Habitation :

- 2 places extérieures minimum par logement pour les logements de gardien,
- 1 place minimum par unité d'habitation pour l'aire d'accueil des gens du voyage.

Hébergement hôtelier :

- 1 place minimum par chambre + 1 place pour autocar par tranche entamée de 40 chambres.

Industrie :

- Établissements ayant une surface de plancher inférieure ou égale à 2 000m² : 1 place minimum par tranche entamée de 100m² ;
- Établissements ayant une surface de plancher supérieure à 2 000m² : 1 place minimum par tranche entamée de 200m² de surface de plancher.

12.3 – NORMES DE STATIONNEMENT VELO POUR LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES :

Un stationnement pour les cycles correspondant aux besoins des utilisateurs des locaux doit être prévu sur le terrain d'assiette du projet.

Norme par destination :

- Artisanat, entrepôt, commerce de plus de 500m² de surface de plancher, industrie, équipements publics : 1 place minimum pour 10 personnes,
- Bureau : 1,5m² minimum par tranche entamée de 100m² de surface de plancher,
- Etablissements scolaires (hors maternelles) : 1 place minimum pour 8 à 12 élèves,
- Habitation :
    - 0,75m² minimum par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales
    - 1,5m² minimum par logement dans les autres cas
    - Avec une superficie minimale de 3m²,
- Hébergement hôtelier : non réglementé.

12.4 – NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES :

Les dispositions définies aux points 12.2 et 12.3 s'imposent en cas de changement de destination et/ou en cas d'extension des constructions régulières existantes avant l'approbation du présent PLU pour les surfaces de plancher supplémentaires générées par ladite extension.

ARTICLE UD.13 : REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, DE PLANTATIONS

Tout projet de construction entraîne l'obligation de traiter en espace planté les espaces libres, déduction faite des voiries, dessertes et places de stationnement.

Les surfaces de pleine terre doivent représenter :

- 20% minimum de la superficie du terrain si l'emprise au sol des constructions est inférieure ou égale à 50% ;
- 15% minimum de la superficie du terrain si l'emprise au sol des constructions est supérieure à 50%.

Dans les zones humides de classe 3 (cf. pièces annexes du PLU), ces surfaces doivent représenter 25% minimum de la superficie du terrain si l'emprise au sol des constructions est inférieure ou égale à 50%, et 20% minimum de la superficie du terrain si l'emprise au sol est supérieure à 50%, sauf étude de sol démontrant l'absence de zone humide.

Les arbres et plantations existantes doivent autant que possible être conservés ou remplacés par des plantations d'essences locales non allergènes et adaptées au milieu.

1 arbre de haute tige minimum doit être planté par tranche entamée de 50m² de surface de pleine terre exigible.

Les aires de stationnement extérieures doivent être plantées à raison d'un arbre pour 5 emplacements.

Un traitement perméable des voiries et dessertes doit être privilégié.

Les parties de terrain libres de toute construction résultant d'une implantation de la construction en recul de l'alignement doivent participer à la qualité des espaces non bâtis. La plantation de ces espaces doit être recherchée et ils ne devront recevoir ni stockage ni dépôt à l'air libre.

Les bassins de rétention devront être paysagers.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations à destination d'habitation liées à l'habitat des gens du voyage.

ARTICLE UD.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

SECTION 3 : PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE, COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

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

Les formes architecturales comportant des cavités permettant d'accueillir des espèces thermophiles, des oiseaux, seront recherchées.

Toutes les constructions peuvent être végétalisées.

Les constructions présentant une surface bâtie supérieure ou égale à 1 000m² devront intégrer un système de production électrique issue d'énergies renouvelables.

ARTICLE UD.16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Toute nouvelle construction doit être desservie par les réseaux de communication électronique à très haut débit ou disposer des fourreaux d'attente de connexion (à l'exception des extensions de construction ne créant pas de logements ou de superficie de bureaux supplémentaires).

La zone UY est une zone consacrée :

- Aux activités ferroviaires dans la zone agglomérée,
- Aux emprises des embranchés ferrés destinées au fret de la zone d'activités dite de Mitry-Compans.

Elle est en partie couverte par le Plan de Prévention des Risques Technologiques et incluse dans la zone de protection contre les nuisances sonores de l'aéroport Paris - Charles de Gaulle. A ce titre, les dispositions de l'article L.147-5 du code de l'urbanisme sont applicables.

Elle est en partie concernée par l'arrêté préfectoral n° 99 DAI 1 CV 207 en date du 24/12/1999 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation annexé au présent PLU.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE UY.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Dans toute la zone, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les affouillements et exhaussements de sol, excepté ceux mentionnés à l'article UY.2,
- Les constructions et installations à destination d'habitation, excepté celles mentionnées à l'article UY.2,
- Les constructions et installations à destination agricole ou forestière,
- Les constructions et installations à destination d'artisanat,
- Les constructions et installations à destination d'hébergement hôtelier,
- Les constructions et installations à destination, de bureau, d'entrepôt, d'industrie, excepté celles mentionnées à l'article UY.2,
- Les dépôts à l'air libre de matériaux divers, de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, d'épaves, ainsi que de combustibles solides, liquides ou gazeux,
- L'ouverture et exploitation de carrière, ainsi que toute exploitation du sous-sol,
- L'aménagement de terrain permettant l'accueil de tentes, caravanes, résidences mobiles de loisirs ou d'habitations légères de loisirs,
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- L'aménagement de terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
- L'aménagement de parcs d'attraction,
- L'aménagement de golfs,
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, excepté celles mentionnées à l'article UY.2.

ARTICLE UY.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans toute la zone, sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être strictement nécessaires à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés, ou à la construction d'infrastructures routières ou ferroviaires. Dans le cas d'infrastructures routières ou ferroviaires, les affouillements et exhaussements doivent être réalisés au droit desdites constructions et installations ainsi qu'au droit de leurs annexes indissociables,
- Les constructions à destination d'habitation à condition d'être destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des activités autorisées, et à condition que la surface de plancher n'excède pas 70m²,
- Les constructions et installations à destination de bureau, d'entrepôt et d'industrie, à condition d'être liées à l'activité ferroviaire,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, à condition d'être strictement liées à l'activité ferroviaire,
- Les travaux, installations et aménagements non mentionnés à l'article UY.1 à condition d'être nécessaires à la vie et à la commodité des occupants et utilisateurs de la zone.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UY.3 : ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée adaptée aux caractéristiques de l'opération et satisfaisant aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de ramassage des déchets.

Les autorisations d'urbanisme peuvent être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques et privées ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

3.1 – ACCES :

Tout accès à une voie publique ou privée doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. En conséquence, des accès peuvent être interdits du fait de leur position vis-à-vis de la voie.

A l'intérieur d'une propriété, toute construction principale doit être accessible à partir d'un chemin d'accès aménagé présentant une largeur minimale de 3,50 mètres sur toute sa longueur.

3.2 – VOIRIE :

Toute voie nouvelle doit :

- Présenter une largeur minimale de 9 mètres en double sens et de 6,50 mètres en sens unique,
- Être adaptée à l'importance et à la destination des constructions et installations qu'elle doit desservir,
- Assurer la sécurité des usagers de cette voie,
- Permettre l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie et de ramassage des déchets.

Les voies en impasse sont autorisées à condition de disposer d'une aire de retournement répondant aux normes en vigueur.

ARTICLE UY.4 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

4.1 – ALIMENTATION EN EAU POTABLE :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Les pompages sont interdits.

4.2 – ASSAINISSEMENT :

Le réseau public communal étant de type séparatif ou unitaire, toute construction nouvelle devra disposer d'un réseau intérieur de type séparatif muni de deux regards de visite en limite de propriété.

Lors des pluies, le niveau d'eau dans le réseau public d'assainissement est susceptible de monter jusqu'au niveau de la chaussée. Il reviendra au pétitionnaire de :

- Prendre toute précaution pour que les installations d'eau potable ne soient en aucune manière immergées à l'occasion d'une mise en charge d'un égout, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans ces réseaux ;
- Prendre aussi en compte les possibles mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie publique de façon à éviter le reflux d'eaux d'égout dans les caves, sous-sols, et constructions situées en contrebas de la voirie publique. L'orifice d'évacuation des réseaux internes sera équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, et qui n'auront pu être évités, devront être rendus étanches.

4.2.1 - EAUX USEES

Les constructions installations nouvelles ou extensions, engendrant des eaux usées devront être raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur.

En l'absence éventuelle de réseau public de collecte des eaux usées, et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel pourra être autorisé, à condition que les installations soient réalisées conformément à la réglementation en vigueur et qu'elles soient conçues de façon à permettre un raccordement ultérieur au réseau public séparatif lorsque celui-ci sera réalisé. Ledit raccordement sera alors obligatoire.

Toute évacuation d'eaux usées dans un fossé, cours d'eau, puits, puisards ou réseaux d'eaux pluviales est strictement interdit.

Un regard de branchement pour les eaux usées doit être mis en place sur le domaine public et en limite de celui-ci.

4.2.2 - EAUX PLUVIALES

Toute installation industrielle ou commerciale doit être équipée d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'occupation et assurant une protection efficace du milieu naturel.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Pour toute construction, installation nouvelle ou extension, les eaux pluviales doivent de préférence être gérées à la parcelle (infiltration ou toute autre technique alternative).

Dans l'impossibilité technique de recourir à de tels procédés, elles pourront être raccordées au réseau d'eaux pluviales présent via un regard spécifique sur le domaine public et en limite de celui-ci.

Afin de respecter les critères d'admissibilité des eaux pluviales dans le réseau public, un système de rétention pour toutes les parcelles doit être mis en place pour obtenir une restitution du débit à 1 l/s/ha.

Les eaux issues du ruissellement des parkings de plus de 10 places de véhicules légers ou de plus de 5 places de poids lourds, doivent subir un pré traitement avant rejet et faire également l'objet d'une limitation de débit à 1 l/s/ha.

Dans le cas d'opérations importantes nécessitant la réalisation de bassins de rétention, ceux-ci devront être paysagés.

Les collecteurs d'eaux pluviales ne devront recevoir aucun liquide autre que les eaux de ruissellement et de toiture. Des ouvrages de décantation et de retenue seront exigés pour éviter la présence de déchets. Par ailleurs, le ou les exutoires du site devront être équipés d'un système de vannes permettant la retenue des eaux sur la parcelle en cas de pollution. La vidange de ces eaux ne pourra être faite qu'après accord du gestionnaire du réseau. En cas de refus, ces eaux devront être pompées, traitées ou transportées en centre de traitement agréé.

Pour éviter tout risque d'inondation ou d'infiltration, la réalisation de sous-sols est très fortement déconseillée.

4.2.3 - EAUX RESIDUAIRES INDUSTRIELLES

Les effluents qui, par leur nature ou leur composition peuvent constituer une entrave ou un danger pour l'hygiène et le bon fonctionnement des installations publiques ne peuvent être évacuées dans le réseau collectif que dans les conditions de traitement préalable et de température fixées par la réglementation en vigueur.

4.3 – AUTRES RESEAUX :

Les constructions, installations nouvelles ou extensions, ne peuvent être raccordées aux réseaux de distribution que par des ouvrages souterrains jusqu'en limite de parcelle ou intégrées au bâti en cas d'implantation à l'alignement.

4.4 – COLLECTE DES DECHETS :

Toute construction, installation nouvelle ou extension doit prévoir la création d'un ou de plusieurs locaux et/ou emplacements, sur l'unité foncière, destinés à recevoir les containers ou les bennes de déchets.

Les locaux ou emplacements seront situés en rez-de-chaussée, ventilés, équipés d'un point d'eau, raccordés au réseau d'eaux usées. La superficie et le volume de ces locaux ou emplacements seront adaptés à la nature et à la quantité de déchets pour les immeubles d'activités.

4.5 – DEFENSE INCENDIE :

Toute construction ou installation nouvelle doit être incluse dans une zone couverte par la défense incendie.

ARTICLE UY.5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 10 mètres de la limite d'emprise des voies publiques ou privées existantes.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations indispensables au fonctionnement de l'exploitation ferroviaire ni pour celles nécessaires à la desserte des réseaux.

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

Les constructions doivent être implantées :

- Soit en limite séparative ;
- Soit en retrait de 6 mètres minimum.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations indispensables au fonctionnement de l'exploitation ferroviaire ni pour celles nécessaires à la desserte des réseaux.

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

La distance entre deux bâtiments non contigus doit être suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE UY.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

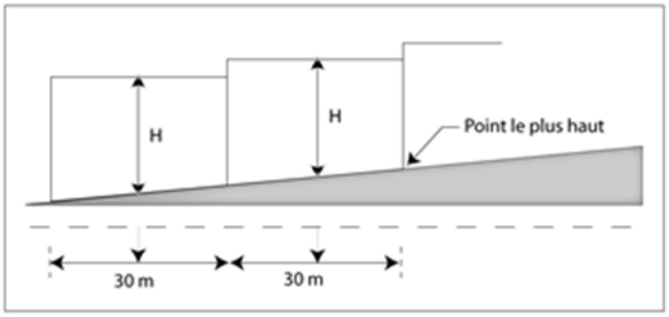
L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la superficie du terrain.

ARTICLE UY.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 - DISPOSITIONS GENERALES :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au sommet du bâtiment.

Lorsque le sol ou la voie est en pente, les façades des constructions sont divisées en sections dont chacune ne peut excéder 30m de longueur dans le sens de la pente : la cote de hauteur de chaque section est prise au milieu de chacune d'elle.



Ne sont pas comptés dans le calcul de la hauteur :

- Les ouvrages techniques,
- Les cheminées,
- Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables,
- Les dispositifs propres aux bâtiments à destination de services publics.

10.2- DISPOSITIONS PARTICULIERES :

La hauteur ne peut excéder 13 mètres.

Cependant, une hauteur supérieure pourra être autorisée pour des impératifs techniques liés à l'exploitation ferroviaire.

ARTICLE UY.11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

11.1 - DISPOSITIONS GENERALES :

Les constructions, installations, aménagements et extensions doivent, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, respecter le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et paysages naturels et urbains locaux.

Une attention particulière doit être portée à la bonne intégration de la construction dans le site.

Les constructions annexes et les extensions doivent être traitées en harmonie avec la construction principale.

Tout projet de construction présentant une architecture innovante est recevable dès lors que cette architecture ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales.

Les mâts et les antennes relais doivent faire l'objet d'un habillage permettant leur insertion dans l'environnement.

Les transformateurs et coffrets de comptage électrique doivent être :

- Soit enterrés ;
- Soit intégrés aux volumes bâtis ou à la clôture.

11.2 - ASPECT ET VOLUME DES CONSTRUCTIONS :

L'emploi à nu de matériaux normalement destinés à être recouverts sur les parements extérieurs des constructions et sur les clôtures est interdit sauf s'ils s'intègrent dans une composition générale d'ensemble.

Les modénatures existantes doivent être conservées lors des ravalements.

11.3 - TOITURES :

Les toitures végétalisées ou présentant un dispositif de développement durable, ainsi que l'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif de production d'énergie renouvelable sont préconisées.

11.4 - CLOTURES :

CLOTURES EN LIMITE DES EMPRISES PUBLIQUES ET DES VOIES

Les clôtures sur rue doivent être constituées :

- Soit d'un barreaudage ;
- Soit d'un grillage rigide doublé d'une haie-vive constituée de préférence d'essences locales non allergènes ;
- Soit d'un muret d'une hauteur maximale d'1,10 mètre surmonté d'un barreaudage ajouré.

Leur hauteur maximale est fixée à 2 mètres. Toutefois, un dépassement pourra être autorisé dans le cas de nécessité technique ou pour des raisons de sécurité. Lorsque la voie est en pente, la hauteur est mesurée au milieu d'une tranche de 15 mètres de façade.

Elles doivent être réalisées à l'alignement de la voie, sauf en cas d'impossibilité technique ou pour des raisons de sécurité.

Les portails et portillons peuvent être pleins.

CLOTURES EN LIMITES SEPARATIVES

Les clôtures en limites séparatives ne doivent pas excéder 2 mètres de hauteur par rapport au terrain naturel. Toutefois, un dépassement pourra être autorisé dans le cas de nécessité technique ou pour des raisons de sécurité.

ARTICLE UY.12 : GESTION DU STATIONNEMENT

12.1 – DISPOSITIONS GENERALES :

Il est rappelé que même si les travaux ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue au code de l'urbanisme, les dispositions du présent règlement relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent.

Le stationnement des véhicules (y compris pour les deux roues) correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé sur l'unité foncière en dehors des voies ouvertes à la circulation et sur des emplacements prévus à cet effet.

Toutes les dispositions doivent être prises pour réserver sur le terrain les surfaces nécessaires au stationnement, manœuvres, opérations de manutention, chargement, déchargement des véhicules utilitaires et des poids-lourds.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir. Leur pente ne doit pas excéder 5% dans les 3 premiers mètres à partir de la limite de l'emprise de la voie et 17% sur le reste de la rampe.

Chaque emplacement horizontal doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- Longueur : 5,00 mètres
- Largeur : 2,50 mètres
- Dégagement : 6 mètres pour un stationnement perpendiculaire, 3,50 mètres si le stationnement est en épi ou longitudinal.

Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, les aires de stationnement extérieures doivent de préférence être végétalisées et perméables.

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

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.

Le nombre de places doit être arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,50 et à l'unité supérieure dans le cas contraire.

12.2 – NORMES DE STATIONNEMENT AUTOMOBILE POUR LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES:

Destinations :

Bureau :
- 0,8 place minimum et 1 place maximum par tranche entamée de 45m² de surface de plancher.

Commerce :
- Établissements ayant une surface de plancher inférieure ou égale à 100m² : 2 places minimum ;
- Établissements ayant une surface de plancher comprise entre 100m² et 800m² : 1 place minimum par tranche entamée de 50m² de surface de plancher + 1 emplacement minimum pour le chargement/déchargement ;
- Établissement ayant une surface de plancher supérieure à 800m² : 1 place minimum par tranche entamée de 20m² de surface de plancher + 1 emplacement minimum pour le chargement/déchargement.

Constructions et installations nécessaires aux services publics :
- 1 place minimum par tranche entamée de 100m² de surface de plancher.

Constructions et installations nécessaires aux services d'intérêt collectif :
- 1 place minimum par tranche entamée de 10m² de surface de plancher.

Entrepôt :
- 1 place minimum par tranche entamée de 100m² de surface de plancher.

Habitation :
- 2 places extérieures minimum par logement.

Industrie :
- 1 place minimum par tranche entamée de 100m² de surface de plancher.

12.3 – NORMES DE STATIONNEMENT VELO POUR LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES :

Un stationnement pour les cycles correspondant aux besoins des utilisateurs des locaux doit être prévu sur le terrain d'assiette du projet.

Norme par destination :

- Artisanat, commerces de plus de 500m² de surface de plancher, entrepôt, industrie, services publics ou d'intérêt collectif : 1 place minimum pour 10 personnes,
- Bureau : 1,5m² minimum par tranche entamée de 100m² de surface de plancher,
- Etablissements scolaires (hors maternelles) : 1 place minimum pour 8 à 12 élèves
- Habitation :
    - 0,75m² minimum par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales
    - 1,5m² minimum par logement dans les autres cas
    - Avec une superficie minimale de 3m²
- Hébergement hôtelier : non réglementé.

12.4 – NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES :

Les dispositions définies aux points 12.2 et 12.3 s'imposent en cas de changement de destination et/ou en cas d'extension des constructions régulières existantes avant l'approbation du présent PLU pour les surfaces de plancher supplémentaires générées par ladite extension.

ARTICLE UY13 : REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, DE PLANTATIONS

Tout projet de construction entraîne l'obligation de traiter en espace planté les espaces libres, déduction faite des voiries, dessertes et places de stationnement.

Les arbres et plantations existantes doivent autant que possible être conservées ou remplacées par des plantations d'essences locales non allergènes et adaptées au milieu.

Les aires de stationnement extérieures doivent être plantées à raison d'un arbre pour 5 emplacements.

Un traitement perméable des voiries et dessertes doit être privilégié.

Les parties de terrain libres de toute construction résultant d'une implantation de la construction en recul de l'alignement doivent participer à la qualité des espaces non bâtis. La plantation de ces espaces doit être recherchée.

ARTICLE UY.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

SECTION 3 : PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE, COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

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

Toutes les constructions peuvent être végétalisées.

ARTICLE UY.16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Toute nouvelle construction doit être desservie par les réseaux de communication électronique à très haut débit ou disposer des fourreaux d'attente de connexion (à l'exception des extensions de construction ne créant pas de logements ou de superficie de bureaux supplémentaires).

La zone UZ correspond à la plate-forme aéroportuaire.

Elle est destinée à accueillir prioritairement des activités et équipements spécifiques liés à l'exploitation et au bon fonctionnement des aéroports. Elle peut accueillir des activités dès lors que cela ne contrevient pas au bon fonctionnement de l'activité aéronautique et s'inscrit dans la cohérence de la planification spatiale locale.

Elle est comprise en totalité dans la zone de protection contre les nuisances sonores de l'aéroport Paris-Charles de Gaulle. A ce titre, les dispositions de l'article L.147-5 du code de l'urbanisme s'appliquent.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE UZ.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Dans toute la zone, sont interdites les constructions et installations du sol suivantes :

- Les affouillements et exhaussements de sol, excepté ceux mentionnés à l'article UZ.2,
- Les constructions et installations à destination agricole ou forestière,
- Les constructions et installations à destination d'habitation, excepté celles mentionnées à l'article UZ.2,
- Les dépôts à l'air libre de matériaux divers, de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, d'épaves de véhicules, ainsi que de combustibles solides, liquides ou gazeux,
- L'ouverture et exploitation de carrière, ainsi que toute exploitation du sous-sol,
- L'aménagement de terrain permettant l'accueil de tentes, caravanes, résidences mobiles de loisirs ou d'habitations légères de loisirs,
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- L'aménagement de terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
- L'aménagement de parcs d'attraction,
- L'aménagement de golfs,
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.

ARTICLE UZ.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises sous condition les constructions et installations suivantes :

- Les affouillements et exhaussements de sol à condition d'être strictement nécessaires à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés ou à la construction d'infrastructures routières ou ferroviaires. Dans le cas d'infrastructures routières ou ferroviaires, les affouillements et exhaussements doivent être réalisés au droit desdites constructions et installations ainsi qu'au droit de leurs annexes indissociables,
- Les constructions à destination d'habitation, à condition qu'elles hébergent des personnes dont la présence est nécessaire ou liée à l'activité aéronautique,
- Les installations et travaux divers non mentionnés à l'article UZ.1 à condition d'être nécessaires à la vie et à la commodité des occupants et utilisateurs de la zone.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UZ.3 : ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée adaptée aux caractéristiques de l'opération et satisfaisant aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de ramassage des déchets.

Les autorisations d'urbanisme peuvent être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques et privées ou pour celles des personnes utilisant ces accès et l'autorisation du gestionnaire de la plateforme doit être obtenue.

Les caractéristiques des accès et des voies doivent être adaptées à l'opération et satisfaire aux exigences de sécurité et de défense contre l'incendie.

Toute voie nouvelle doit présenter une largeur minimale de 9 mètres en double sens et 6,50 mètres en sens unique.

Les voies en impasse sont autorisées à condition de disposer d'une aire de retournement répondant aux normes en vigueur.

ARTICLE UZ.4 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

4.1 – ALIMENTATION EN EAU POTABLE :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau d'eau potable de la plateforme. Les pompages sont interdits.

4.2 – ASSAINISSEMENT :

Le réseau étant de type séparatif ou unitaire, toute construction nouvelle devra disposer d'un réseau intérieur de type séparatif muni de deux regards de visite en limite de propriété.

Lors des pluies, le niveau d'eau dans le réseau public d'assainissement est susceptible de monter jusqu'au niveau de la chaussée. Il reviendra au pétitionnaire de :

- Prendre toute précaution pour que les installations d'eau potable ne soient en aucune manière immergées à l'occasion d'une mise en charge d'un égout, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans ces réseaux ;
- Prendre aussi en compte les possibles mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie publique de façon à éviter le reflux d'eaux d'égout dans les caves, sous-sols, et constructions situées en contrebas de la voirie publique. L'orifice d'évacuation des réseaux internes sera équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, et qui n'auront pu être évités, devront être rendus étanches.

4.2.1 - EAUX USEES

Les constructions, installations nouvelles ou extensions engendrant des eaux usées, devront être raccordées au réseau collectif d'assainissement public ou de la plateforme, en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur.

En l'absence éventuelle de réseau public de collecte des eaux usées, et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel pourra être autorisé, à condition que les installations soient réalisées conformément à la réglementation en vigueur et qu'elles soient conçues de façon à permettre un raccordement ultérieur au réseau public séparatif lorsque celui-ci sera réalisé. Ledit raccordement sera alors obligatoire.

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction, ou installation nouvelle. Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

Toute évacuation d'eaux usées dans un fossé, cours d'eau, puits, puisards ou réseaux d'eaux pluviales est strictement interdit.

Les réseaux d'eaux usées doivent être équipés de dispositifs empêchant le reflux (clapets anti-retour).

L'évacuation des liquides industriels résiduaires dans le réseau est subordonnée à un prétraitement et doit respecter les dispositions réglementaires en vigueur.

4.2.2 - EAUX PLUVIALES

Toute installation doit être équipée d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'occupation et assurant une protection efficace du milieu naturel.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Pour toute construction, installation nouvelle ou extension, les eaux pluviales doivent être raccordées au réseau d'eaux pluviales public ou de la plateforme présent via un regard spécifique.

Afin de respecter les critères d'admissibilité des eaux pluviales dans le réseau public ou de la plateforme, un système de rétention pour toutes les parcelles doit être mis en place pour obtenir une restitution du débit à 1 l/s/ha.

Les eaux issues du ruissellement des parkings de plus de 10 places de véhicules légers ou de plus de 5 places de poids lourds, doivent subir un prétraitement avant rejet et faire également l'objet d'une limitation de débit à 1 l/s/ha.

Dans le cas d'opérations importantes nécessitant la réalisation de bassins de rétention, ceux-ci devront être paysagés.

Les collecteurs d'eaux pluviales ne devront recevoir aucun liquide autre que les eaux de ruissellement et de toiture. Des ouvrages de décantation et de retenue seront exigés pour éviter la présence de déchets. Par ailleurs, le ou les exutoires du site devront être équipés d'un système de vannes permettant la retenue des eaux sur la parcelle en cas de pollution. La vidange de ces eaux ne pourra être faite qu'après accord du gestionnaire du réseau. En cas de refus, ces eaux devront être pompées, traitées ou transportées en centre de traitement agréé.
Pour éviter tout risque d'inondation ou d'infiltration, la réalisation de sous-sols est très fortement déconseillée.

4.2.3 - EAUX RESIDUAIRES INDUSTRIELLES

Les effluents qui, par leur nature ou leur composition (pollution microbienne, acidité, toxicité, liquidité, température, matières en suspension, inflammabilité, etc.) peuvent constituer une entrave ou un danger pour l'hygiène et le bon fonctionnement des installations publiques (eaux résiduaires industrielles, eaux de refroidissement, etc.) ne peuvent être évacuées dans le réseau collectif que dans les conditions de traitement préalable et de température fixées par la réglementation en vigueur.

L'évacuation de ces eaux résiduaires est soumise à autorisation de déversement.

4.3 – AUTRES RESEAUX :

Les constructions, installations nouvelles ou extensions, ne peuvent être raccordées aux réseaux de distribution que par des ouvrages souterrains jusqu'en limite de parcelle ou intégrées au bâti en cas d'implantation à l'alignement.

4.4 – COLLECTE DES DECHETS :

Toute construction, installation nouvelle ou extension doit prévoir la création d'un ou de plusieurs locaux et/ou emplacements, sur l'unité foncière, destinés à recevoir les containers ou les bennes de déchets.

Les locaux ou emplacements seront situés en rez-de-chaussée, ventilés, équipés d'un point d'eau, raccordés au réseau d'eaux usées. La superficie et le volume de ces locaux ou emplacements seront adaptés à la nature et à la quantité de déchets pour les immeubles d'activités.

4.5 – DEFENSE INCENDIE :

Toute construction ou installation nouvelle doit être incluse dans une zone couverte par la défense incendie.

ARTICLE UZ.5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE UZ.6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

6.1 – DISPOSITIONS GENERALES

En bordure du boulevard périphérique sud, les constructions doivent être implantées en recul de 10 mètres minimum.

Dans les autres, ce recul sera ramené à 2 mètre minimum.

6.2 – DISPOSITIONS PARTICULIERES

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires à la desserte des réseaux.

ARTICLE UZ.7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées de manière à assurer le libre accès des moyens de lutte contre l'incendie.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires à la desserte des réseaux.

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

Non réglementé.

ARTICLE UZ.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UZ.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est exprimée en niveau NGF par référence au plan de servitudes de dégagement aéronautique.

Sont inclus dans les hauteurs limites tous les obstacles à la navigation aérienne.

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder celle du plan de servitudes aéronautiques en vigueur.

ARTICLE UZ.11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions, installations, aménagements et extensions doivent, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, respecter le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et paysages naturels et urbains locaux.
Une attention particulière doit être portée à la bonne intégration de la construction dans le site.

ARTICLE UZ.12 : GESTION DU STATIONNEMENT

Le nombre des places de stationnement doit être adapté aux besoins des constructions et installations présentes sur la plate-forme.

Chaque emplacement horizontal doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- Longueur : 5,00 mètres
- Largeur : 2,50 mètres
- Dégagement : 6 mètres pour un stationnement perpendiculaire, 3,50 mètres si le stationnement est en épi ou longitudinal.

Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, les aires de stationnement extérieures doivent de préférence être végétalisés et perméables.

L'aménagement de stationnement pour cycles est obligatoire et doit être déterminé en fonction des besoins des constructions.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que pour les installations nécessaires à la desserte des réseaux.

ARTICLE UZ.13 : REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Afin de préserver le paysage, d'améliorer la qualité de vie des usagers, de sauvegarder et développer le biotope, il convient d'apporter un soin tout particulier au traitement des espaces libres des constructions et aux plantations.

Pour assurer la qualité paysagère et écologique des espaces libres, une attention particulière doit être apportée à leur surface, leur configuration (géométrie, localisation sur le terrain), le traitement de leur sol et les conditions de développement de leurs plantations.

Les espaces résiduels non construits et les aires de stationnement doivent être plantés et paysagés.

A l'exception des alignements d'arbres qui supposent une certaine homogénéité, il est nécessaire de maintenir une diversité importante des espèces plantées.

Les plantes susceptibles d'attirer les oiseaux sont interdites.

On pourra se référer à la liste des plantes déconseillées pour les aérodromes de la DTI (Direction de la Technique et de l'Innovation) jointe en annexe du présent règlement.

En frange de la plate-forme, des haies doivent être plantées.

Les parties de terrain libres de toute construction résultant d'une implantation de la construction en recul de l'alignement doivent participer à la qualité des espaces non bâtis. La plantation de ces espaces doit être recherchée.

ARTICLE UZ.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

SECTION 3 : PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE, COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

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

Non réglementé.

ARTICLE UZ.16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Non réglementé.

Les zones à urbaniser, dites zones AU, sont des secteurs - inscrits dans le tissu urbain, en frange des zones urbaines constituées ou en extension de ces dernières - insuffisamment desservis par des voiries et réseaux existants pour être considérés comme immédiatement constructibles.

Il existe deux catégories de zones AU :

- Les zones à urbaniser de type 1AU disposant de dispositions réglementaires applicables sous réserve de la mise en œuvre des équipements internes et externes nécessaires au fonctionnement de la zone, dans le cadre de plans d'ensemble sous forme d'opérations d'aménagement. Il existe 3 zones de type 1AU, concernées par des orientations d'aménagement et de programmation :
    - 1AU1 : secteur dit de Maurepas,
    - 1AU2 : extension du quartier de Mitry-le-Neuf,
    - 1AU3 : extension nord de la zone d'activités dite de Mitry-Compans.

- Les zones d'urbanisation future de type 2AU (dites "strictes") pour lesquelles les voiries et réseaux divers existant à proximité ou l'intérieur de la zone ne présentent pas en l'état une capacité suffisante pour autoriser leur ouverture immédiate à l'urbanisation. Les constructions nouvelles n'y seront autorisées qu'après procédure de modification ou de révision du présent Plan Local d'Urbanisme. Il existe 2 zones de type 2AU :
    - 2AU1 : Cité en bois,
    - 2AU2 : Frange du quartier des Acacias.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU1

La zone 1AU1 est une zone à urbaniser située en frange sud-ouest du quartier du Bourg, couvrant 4,9 hectares environ, sur laquelle une opération d'extension urbaine à vocation mixte habitat-équipements-commerces-activités est envisagée, en complémentarité de l'opération du Parc Corbrion.

Elle est comprise dans la zone de protection contre les nuisances sonores de l'aéroport Paris - Charles de Gaulle. A ce titre, les dispositions de l'article L.147-5 du code de l'urbanisme sont applicables.

Par ailleurs, pour favoriser l'insertion paysagère et architecturale des constructions, l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme est écarté. Le règlement s'impose pour chaque parcelle divisée.

Enfin, la zone est concernée par l'orientation d'aménagement et de programmation suivante, pour laquelle il convient de se référer au plan de composition idoine (pièce n° 4 du PLU) :

- OAP n° 1 liée à l'urbanisation du secteur dit de Maurepas.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE 1AU1.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Dans toute la zone, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les affouillements et exhaussements du sol, excepté ceux mentionnés à l'article 1AU1.2,
- Les constructions et installations à destination agricole ou forestière,
- Les constructions et installations à destination d'artisanat, excepté celles mentionnées à l'article 1AU1.2,
- Les constructions et installations à destination d'industrie,
- Les dépôts à l'air libre de matériaux divers, de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, d'épaves de véhicules, ainsi que de combustibles solides, liquides ou gazeux,
- L'ouverture et exploitation de carrière, ainsi que toute exploitation du sous-sol,
- L'aménagement de terrain permettant l'accueil de tentes, caravanes, résidences mobiles de loisirs ou d'habitations légères de loisirs,
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- L'aménagement de terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
- L'aménagement de parcs d'attraction,
- L'aménagement de golfs,
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, excepté celles mentionnées à l'article 1AU1.2.

ARTICLE 1AU1.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans toute la zone, sont admises sous conditions les occupations ou utilisations du sol suivantes :

- Les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être strictement nécessaires à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés, ou à la construction d'infrastructures routières ou ferroviaires. Dans le cas d'infrastructures routières ou ferroviaires, les affouillements et exhaussements doivent être réalisés au droit desdites constructions et installations ainsi qu'au droit de leurs annexes indissociables,
- Les constructions et installations à destination d'artisanat à condition qu'elles n'apportent pas de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone,
- Les établissements comprenant des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition d'être sans risques de nuisances (sécurité, bruit, pollutions, stationnement…) pour le voisinage,
- Les travaux, installations et aménagements non mentionnés à l'article 1AU1.1 à condition d'être nécessaires à la vie et à la commodité des occupants et utilisateurs de la zone.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU1.3 : ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique adaptée aux caractéristiques de l'opération et satisfaisant aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de ramassage des déchets.

Les autorisations d'urbanisme peuvent être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques et privées ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

Le nombre des accès véhicules sur les voies publiques ou privées peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Toute voie nouvelle doit :

- Être adaptée à l'importance et à la destination des constructions et installations qu'elle doit desservir,
- Assurer la sécurité des usagers de cette voie,
- Permettre l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité et de ramassage des déchets.

ARTICLE 1AU1.4 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

4.1 – ALIMENTATION EN EAU POTABLE :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Les pompages sont interdits.

4.2 – ASSAINISSEMENT :

Le réseau public communal étant de type séparatif, toute construction nouvelle devra disposer d'un réseau intérieur de type séparatif muni de deux regards de visite en limite de propriété.

Lors des pluies, le niveau d'eau dans le réseau public d'assainissement est susceptible de monter jusqu'au niveau de la chaussée. Il reviendra au pétitionnaire de :

- Prendre toute précaution pour que les installations d'eau potable ne soient en aucune manière immergées à l'occasion d'une mise en charge d'un égout, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans ces réseaux ;
- Prendre aussi en compte les possibles mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie publique de façon à éviter le reflux d'eaux d'égout dans les caves, sous-sols, et constructions situées en contrebas de la voirie publique. L'orifice d'évacuation des réseaux internes sera équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, et qui n'auront pu être évités, devront être rendus étanches.

4.2.1 - EAUX USEES

Les constructions, installations nouvelles ou extensions engendrant des eaux usées devront être raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur.

Toute évacuation d'eaux usées dans un fossé, cours d'eau, puits, puisards ou réseaux d'eaux pluviales est strictement interdit.

Un regard de branchement pour les eaux usées doit être mis en place sur le domaine public et en limite de celui-ci.

4.2.2 - EAUX PLUVIALES

Toute installation doit être équipée d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'occupation et assurant une protection efficace du milieu naturel.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Pour toute construction, installation nouvelle ou extension, les eaux pluviales doivent de préférence être gérées à la parcelle (infiltration ou toute autre technique alternative).

Dans l'impossibilité technique de recourir à de tels procédés, elles pourront être raccordées au réseau d'eaux pluviales présent via un regard spécifique sur le domaine public et en limite de celui-ci.

Afin de respecter les critères d'admissibilité des eaux pluviales dans le réseau public, un système de rétention pour toutes les parcelles doit être mis en place pour obtenir une restitution du débit à 1 l/s/ha.

Les eaux issues du ruissellement des parkings de plus de 10 places de véhicules légers ou de plus de 5 places de poids lourds, doivent subir un pré traitement avant rejet et faire également l'objet d'une limitation de débit à 1 l/s/ha.

Les collecteurs d'eaux pluviales ne devront recevoir aucun liquide autre que les eaux de ruissellement et de toiture. Des ouvrages de décantation et de retenue seront exigés pour éviter la présence de déchets. Par ailleurs, le ou les exutoires du site devront être équipés d'un système de vannes permettant la retenue des eaux sur la parcelle en cas de pollution. La vidange de ces eaux ne pourra être faite qu'après accord du gestionnaire du réseau. En cas de refus, ces eaux devront être pompées, traitées ou transportées en centre de traitement agréé.

Pour éviter tout risque d'inondation ou d'infiltration, la réalisation de sous-sols est très fortement déconseillée.

En cas de balcon ou de terrasse, les eaux pluviales doivent être récupérées afin d'éviter tout ruissellement sur les emprises publiques ou espaces ouverts au public. Les sur verses sont autorisées.

4.3 – AUTRES RESEAUX :

Les constructions, installations nouvelles ou extensions, ne peuvent être raccordées aux réseaux de distribution que par des ouvrages souterrains jusqu'en limite de parcelle ou intégrées au bâti en cas d'implantation à l'alignement.

4.4 – COLLECTE DES DECHETS :

4.4.1 - HABITAT INDIVIDUEL

Toute construction, installation nouvelle ou extension doit prévoir la création d'un ou de plusieurs emplacements, sur l'unité foncière, destinés à recevoir les containers de déchets ménagers et assimilés.

4.4.2 - HABITAT COLLECTIF

Toute construction, installation nouvelle ou extension ou création de logement supplémentaire doit prévoir la création d'un ou de plusieurs locaux sur l'unité foncière, destinés à recevoir les containers de déchets ménagers et assimilés.

Ces locaux seront situés en rez-de-chaussée, ventilés, équipés d'un point d'eau, raccordés au réseau d'eaux usées et pourvus d'au moins un point d'entrée d'une largeur minimale d'un mètre.

La superficie et le volume de ces locaux seront adaptés à la typologie et au nombre de logements.

4.4.3 - LOCAUX D'ACTIVITES

Toute construction, installation nouvelle ou extension doit prévoir la création d'un ou de plusieurs locaux et/ou emplacements, sur l'unité foncière, destinés à recevoir les containers ou les bennes de déchets.

Les locaux ou emplacements seront situés en rez-de-chaussée, ventilés, équipés d'un point d'eau, raccordés au réseau d'eaux usées. La superficie et le volume de ces locaux ou emplacements seront adaptés à la nature et à la quantité de déchets pour les immeubles d'activités.

Ces dispositions s'appliquent en cas d'extension ou d'aménagement des constructions existantes.

4.5 – DEFENSE INCENDIE :

Toute construction ou installation nouvelle doit être incluse dans une zone couverte par la défense incendie.

ARTICLE 1AU1.5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE 1AU1.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

6.1 - DISPOSITIONS GENERALES :

Les constructions nouvelles doivent être implantées :

- Soit à l'alignement des emprises publiques et des voies identifiées sur le plan de l'OAP,
- Soit en recul de 5 mètres minimum lorsqu'aucun stationnement véhicule extérieur n'est prévu sur le devant de la construction,
- Soit en recul de 7 mètres minimum au droit de l'emplacement lorsqu'un stationnement véhicule extérieur est prévu.

Pour les terrains situés à l'angle de deux voies, ce recul pourra être réduit à 3 mètres minimum par rapport à l'un des deux alignements, si aucun stationnement véhicule extérieur n'est prévu sur le devant de la construction.

6.2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES :

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires à la desserte des réseaux.

ARTICLE 1AU1.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - DISPOSITIONS GENERALES :

Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait d'au moins une des limites séparatives, excepté pour les terrains mentionnés sur le plan de l'OAP.

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

- 8 mètres si la façade comporte des vues directes,
- 3 mètres en cas de façade aveugle.

7.2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES :

Les piscines extérieures doivent s'implanter en retrait des limites séparatives. La distance minimale de retrait doit être au minimum de 2 mètres comptée à partir du bord du bassin.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires à la desserte des réseaux.

ARTICLE 1AU1.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1 - DISPOSITIONS GENERALES :

Les constructions non contiguës situées sur un même terrain doivent être implantées de telle manière que la distance au droit de tout point des façades à construire soit au moins égale à :

- 8 mètres si au moins une des deux façades comporte des vues directes ;
- 4 mètres dans les autres cas.

8.2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES :

Les dispositions générales ne s'appliquent pas aux annexes qui doivent :

- Soit être accolées aux constructions principales,
- Soit respecter une distance minimale de 4 mètres par rapport aux autres constructions.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux seuls services publics et à la desserte des réseaux.

ARTICLE 1AU1.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder :

- 50% de la superficie du terrain pour les constructions à destination d'habitation,
- 60% de la superficie du terrain pour les autres destinations.

Une seule annexe de 18m² d'emprise au sol maximum est autorisée par terrain.

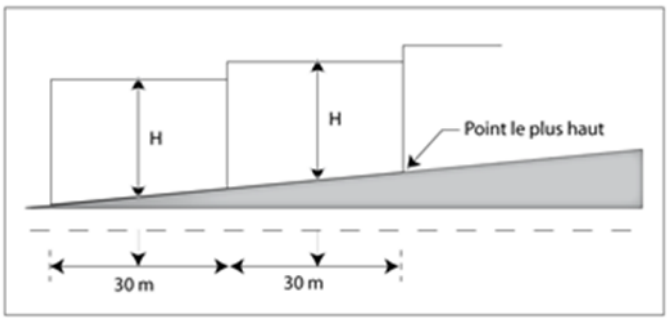
Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux seuls services publics.

ARTICLE 1AU1.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 - DISPOSITIONS GENERALES :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au sommet du bâtiment.

Lorsque le sol ou la voie est en pente, les façades des constructions sont divisées en sections dont chacune ne peut excéder 30m de longueur dans le sens de la pente : la cote de hauteur de chaque section est prise au milieu de chacune d'elle.



Ne sont pas comptés dans le calcul de la hauteur :

- Les ouvrages techniques,
- Les cheminées,
- Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables,
- Les dispositifs propres aux bâtiments à destination de services publics.

Néanmoins, ces dispositifs devront être implantés suffisamment en retrait afin d'amoindrir leur impact visuel par rapport à la rue.

10.2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES :

La hauteur et le nombre des niveaux des constructions sont définis par le plan de l'OAP.

La hauteur des constructions annexes ne peut excéder 2,50 mètres.

ARTICLE 1AU1.11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

11.1 - DISPOSITIONS GENERALES :

Les constructions, installations, aménagements et extensions doivent, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, respecter le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et paysages naturels et urbains locaux.

Une attention particulière doit être portée à la bonne intégration de la construction dans le site.

Les constructions annexes et les extensions doivent être traitées en harmonie avec la construction principale.
Tout projet de construction présentant une architecture innovante est recevable dès lors que cette architecture ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales.

Les mâts et les antennes relais doivent faire l'objet d'un habillage permettant leur insertion dans l'environnement.

Les transformateurs et coffrets de comptage électrique doivent être :
- Soit enterrés ;
- Soit intégrés aux volumes bâtis ou à la clôture.

11.2 - ASPECT ET VOLUME DES CONSTRUCTIONS :

L'emploi à nu de matériaux normalement destinés à être recouverts sur les parements extérieurs des constructions et sur les clôtures est interdit sauf s'ils s'intègrent dans une composition générale d'ensemble.

Les modénatures existantes doivent être conservées lors des ravalements.

11.3 - TOITURES :

Les toitures végétalisées ou présentant un dispositif de développement durable, ainsi que l'installation de systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif de production d'énergie renouvelable sont préconisées.

11.4 - CLOTURES :

CLOTURES EN LIMITE DES EMPRISES PUBLIQUES ET DES VOIES

Les clôtures doivent être constituées d'un muret d'une hauteur de 1,10 mètre maximum comptée par rapport au niveau du trottoir, surmonté ou non d'un barreaudage ou d'une grille ajourée (l'ajourement doit être d'au moins 30%), doublé ou non d'une haie vive constituée de préférence d'essences locales non allergènes.

Néanmoins :

- Le long du chemin du Tour de Ville, pourront être admises des clôtures végétalisées épaisses en lamelle bois ;
- Le long du parc public paysager, pourront être admises des clôtures végétalisées.

Ces clôtures doivent être réalisées à l'alignement des emprises publiques et des voies, sauf en cas d'impossibilité technique ou pour des raisons de sécurité.

La hauteur maximale de la clôture est fixée à 2 mètres.

Lorsque la voie est en pente, la hauteur de la clôture est mesurée au milieu d'une tranche de 15 mètres de façade.

Les portails et portillons peuvent être pleins.

Ces dispositifs ne s'appliquent pas dans le cas de contraintes techniques inhérentes à la destination de la clôture (équipements publics, terrains de sports, activités marchandes...).

CLOTURES EN LIMITES SEPARATIVES

Les clôtures en limites séparatives doivent être de préférence constituées d'une haie d'essences locales non allergènes, éventuellement doublée d'un grillage, posé ou non sur un soubassement.

Leur hauteur maximale est fixée à 2 mètres par rapport au terrain naturel. Lorsqu'elles sont composées d'un mur ou d'un soubassement, elles doivent être réalisées en unité de matériaux et de couleur avec la construction principale et présenter des ouvertures pour favoriser le libre passage de la petite faune.

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

Ces dispositifs ne s'appliquent pas dans le cas de contraintes techniques inhérentes à la destination de la clôture (équipements publics, terrains de sports, activités marchandes...).

ARTICLE 1AU1.12 : GESTION DU STATIONNEMENT

12.1 – DISPOSITIONS GENERALES :

Il est rappelé que même si les travaux ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue au code de l'urbanisme, les dispositions du présent règlement relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent.

Le stationnement des véhicules (y compris pour les deux roues) correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé sur l'unité foncière en dehors des voies ouvertes à la circulation et sur des emplacements facilement manœuvrables prévus à cet effet.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir. Leur pente ne doit pas excéder 5% dans les 3 premiers mètres à partir de la limite de l'emprise de la voie et 17% sur le reste de la rampe.

Il est néanmoins rappelé que pour éviter tout risque d'inondation ou d'infiltration, la réalisation de sous-sol est très fortement déconseillée.

Chaque emplacement horizontal doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- Longueur : 5,00 mètres
- Largeur : 2,50 mètres
- Dégagement : 6 mètres pour un stationnement perpendiculaire, 3,50 mètres si le stationnement est en épi ou longitudinal.

Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, les aires de stationnement extérieures doivent de préférence être végétalisées et perméables.

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

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.

Le nombre de places doit être arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,50 et à l'unité supérieure dans le cas contraire.

12.2 – NORMES DE STATIONNEMENT AUTOMOBILE POUR LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES :

Destinations :

Artisanat :
- Établissements ayant une surface de plancher inférieure ou égale à 200m² : 1 place minimum ;
- Établissements ayant une surface de plancher supérieure à 200m² : 1 place minimum par tranche entamée de 100m² de surface de plancher.

Bureau :
- 1 place minimum par tranche entamée de 55m² de surface de plancher.

Commerce :
- Établissements ayant une surface de plancher inférieure ou égale à 100m² : 2 places minimum ;
- Établissements ayant une surface de plancher comprise entre 100m² et 800m² : 1 place minimum par tranche entamée de 50m² de surface de plancher + 1 emplacement minimum pour le chargement/déchargement ;
- Établissement ayant une surface de plancher supérieure à 800m² : 1 place minimum par tranche entamée de 20m² de surface de plancher + 1 emplacement minimum pour le chargement/déchargement.

Constructions et installations nécessaires aux services publics : à déterminer en fonction de la capacité d'accueil, de la particularité de fonctionnement et compte tenu des aires de stationnement public et de la desserte en transports en commun existants dans le secteur.

Constructions et installations nécessaires aux services d'intérêt collectif :
- 1 place minimum par tranche entamée de 10m² de surface de plancher.

Entrepôt :
- 1 place minimum par tranche entamée de 100m² de surface de plancher.

Habitation :
- Habitat individuel : 2 places extérieures minimum par logement ;
- Habitat collectif :
  - 1 place minimum par tranche entamée de 50m² de surface de plancher avec au minimum 1 place par logement + 1 place visiteur par tranche entamée de 5 logements pour les opérations comprenant au minimum 10 logements,
  - Les places commandées ne sont pas comptabilisées,
  - Ces normes ne sont pas applicables aux logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat pour lesquels il n'est exigé qu'une place par logement.

Hébergement hôtelier :
- 1 place minimum par chambre + 1 place pour autocar par tranche entamée de 40 chambres.

12.3 – NORMES DE STATIONNEMENT VELO POUR LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES :

Un stationnement pour les cycles correspondant aux besoins des utilisateurs des locaux doit être prévu sur le terrain d'assiette du projet.

Norme par destination :

- Artisanat, commerces de plus de 500m² de surface de plancher, entrepôt, services publics ou d'intérêt collectif : 1 place minimum pour 10 personnes,
- Bureau : 1,5m² minimum par tranche entamée de 100m² de surface de plancher,
- Etablissements scolaires (hors maternelles) : 1 place minimum pour 8 à 12 élèves,
- Habitation :
    - 0,75m² minimum par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales
    - 1,5m² minimum par logement dans les autres cas
    - Avec une superficie minimale de 3m².
- Hébergement hôtelier : non réglementé.

ARTICLE 1AU1.13 : REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Tout projet de construction entraîne l'obligation de traiter en espace planté les espaces libres, déduction faite des voiries, dessertes et places de stationnement.

Les surfaces de pleine terre doivent représenter :

- 30% minimum de la superficie du terrain pour les constructions à destination d'habitation,
- 15% minimum de la superficie du terrain pour les autres destinations.

Les arbres et plantations existantes doivent autant que possible être conservés ou remplacés par des plantations d'essences locales non allergènes et adaptées au milieu.

1 arbre de haute tige minimum doit être planté par tranche entamée de 100m² de surface de pleine terre exigible.

Les aires de stationnement extérieures doivent être plantées à raison d'un arbre pour 5 emplacements.

Un traitement paysager particulier sera imposé pour les destinations impliquant du stockage à l'air libre.

Les parties de terrain libres de toute construction résultant d'une implantation de la construction en recul de l'alignement doivent participer à la qualité des espaces non bâtis. La plantation de ces espaces doit être recherchée.

ARTICLE 1AU1.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

SECTION 3 : PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE, COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

ARTICLE 1AU1.15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les formes architecturales comportant des cavités permettant d'accueillir des espèces thermophiles, des oiseaux, seront recherchées.

Toutes les constructions peuvent être végétalisées.

ARTICLE 1AU1.16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Toute nouvelle construction doit être desservie par les réseaux de communication électronique à très haut débit ou disposer des fourreaux d'attente de connexion (à l'exception des extensions de construction ne créant pas de logements ou de superficie de bureaux supplémentaires).

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU2

La zone 1AU2 est une zone à urbaniser située en limite ouest du territoire communal (entre le quartier de Mitry-le-Neuf et la zone d'activités de la Villette-aux-Aulnes), couvrant une superficie d'environ 50 hectares, sur laquelle est envisagée une opération d'aménagement d'ensemble à vocation mixte habitat-équipements-commerces-activités.

Son urbanisation est conditionnée par la mise à niveau du système d'assainissement de la station d'épuration des communes de Villeparisis / Mitry-Mory / Claye-Souilly.

Elle est en partie incluse dans la zone de protection contre les nuisances sonores de l'aéroport « Le Bourget ». A ce titre, les dispositions de l'article L.147-5 du code de l'urbanisme s'appliquent.

Elle est en partie concernée par l'arrêté préfectoral n° 99 DAI 1 CV 207 en date du 24/12/1999 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation annexé au présent PLU.

Elle est également concernée par des secteurs qui doivent être particulièrement protégés au titre des zones humides dans lesquelles l'imperméabilisation des sols peut être limitée (cf. carte des zones humides en annexe).

Par ailleurs, pour favoriser l'insertion paysagère et architecturale des constructions, l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme est écarté. Le règlement s'impose pour chaque parcelle divisée.

Enfin, la zone est concernée par l'orientation d'aménagement et de programmation suivante, pour laquelle il convient de se référer au plan de composition idoine (pièce n° 4 du PLU) :

- OAP n° 2 liée à l'extension du quartier de Mitry-le-Neuf.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE 1AU2.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Dans toute la zone, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les affouillements et exhaussements du sol, excepté ceux mentionnés à l'article 1AU2.2,
- Les constructions et installations à destination d'artisanat, excepté celles mentionnées à l'article 1AU2.2,
- Les constructions et installations à destination d'entrepôt, excepté celles mentionnées à l'article 1AU2.2,
- Les constructions et installations à destination d'industrie, excepté celles mentionnées à l'article 1AU2.2,
- Les dépôts à l'air libre de matériaux divers, de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, d'épaves de véhicules, ainsi que de combustibles solides, liquides ou gazeux,
- L'ouverture et exploitation de carrière, ainsi que toute exploitation du sous-sol,
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- L'aménagement de terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
- L'aménagement de parcs d'attraction,
- L'aménagement de golfs,
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, excepté celles mentionnées à l'article 1AU2.2,
- Les constructions, affouillements, exhaussements et imperméabilisations de sol à moins de 20 mètres d'un espace boisé, ou à moins de 10 mètres du haut de berge d'un cours d'eau.

ARTICLE 1AU2.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans toute la zone, sont admises sous conditions les occupations ou utilisations du sol suivantes :

- Les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être strictement nécessaires à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés, ou à la construction d'infrastructures routières ou ferroviaires. Dans le cas d'infrastructures routières ou ferroviaires, les affouillements et exhaussements doivent être réalisés au droit desdites constructions et installations ainsi qu'au droit de leurs annexes indissociables,
- Les constructions et installations à destination d'artisanat à condition qu'elles n'apportent pas de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone,
- Les constructions et installations à destination d'entrepôt à condition qu'elles soient directement liées aux destinations autorisées et que leur surface de plancher n'excède pas 3 000m²,
- Les constructions et installations à destination d'industrie à condition qu'elles n'apportent pas de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone,
- Les établissements comprenant des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition d'être sans risques de nuisances (sécurité, bruit, pollutions, stationnement…) pour le voisinage,
- Les travaux, installations et aménagements non mentionnés à l'article 1AU2.1 à condition d'être nécessaires à la vie et à la commodité des occupants et utilisateurs de la zone.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU2.3 : ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique adaptée aux caractéristiques de l'opération et satisfaisant aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de ramassage des déchets.

Les autorisations d'urbanisme peuvent être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques et privées ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

3.1 – ACCES :

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies.

Les accès véhicules sont interdits sur les chemins ruraux ou d'exploitation, excepté s'ils sont nécessaires aux engins agricoles.

Le nombre des accès véhicules sur les voies publiques ou privées peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Tout accès à une voie publique ou privée doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. En conséquence, des accès peuvent être interdits du fait de leur position vis-à-vis de la voie.

Dans le secteur à plan de masse identifié par l'OAP, les accès sont définis par le plan.

3.2 – VOIRIE :

Toute voie nouvelle doit :

- Présenter une largeur minimale de 9 mètres en double sens et de 6,50 mètres en sens unique,
- Être adaptée à l'importance et à la destination des constructions et installations qu'elle doit desservir,
- Assurer la sécurité des usagers de cette voie,
- Permettre l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité et de ramassage des déchets.

Les voies en impasse sont autorisées à condition de disposer d'une aire de retournement répondant aux normes en vigueur.

Dans le secteur à plan de masse identifié par l'OAP, la voirie est définie par le plan.

ARTICLE 1AU2.4 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

4.1 – ALIMENTATION EN EAU POTABLE :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Les pompages sont interdits.

4.2 – ASSAINISSEMENT :

Le réseau public communal étant de type séparatif, toute construction nouvelle devra disposer d'un réseau intérieur de type séparatif muni de deux regards de visite en limite de propriété.

Lors des pluies, le niveau d'eau dans le réseau public d'assainissement est susceptible de monter jusqu'au niveau de la chaussée. Il reviendra au pétitionnaire de :

- Prendre toute précaution pour que les installations d'eau potable ne soient en aucune manière immergées à l'occasion d'une mise en charge d'un égout, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans ces réseaux ;
- Prendre aussi en compte les possibles mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie publique de façon à éviter le reflux d'eaux d'égout dans les caves, sous-sols, et constructions situées en contrebas de la voirie publique. L'orifice d'évacuation des réseaux internes sera équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, et qui n'auront pu être évités, devront être rendus étanches.

4.2.1 - EAUX USEES

Les constructions, installations nouvelles ou extensions engendrant des eaux usées devront être raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur.

Toute évacuation d'eaux usées dans un fossé, cours d'eau, puits, puisards ou réseaux d'eaux pluviales est strictement interdit.

Un regard de branchement pour les eaux usées doit être mis en place sur le domaine public et en limite de celui-ci.

4.2.2 - EAUX PLUVIALES

Toute installation doit être équipée d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'occupation et assurant une protection efficace du milieu naturel.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Pour toute construction, installation nouvelle ou extension, les eaux pluviales doivent de préférence être gérées à la parcelle (infiltration ou toute autre technique alternative).

Dans l'impossibilité technique de recourir à de tels procédés, elles pourront être raccordées au réseau d'eaux pluviales présent via un regard spécifique sur le domaine public et en limite de celui-ci.

Afin de respecter les critères d'admissibilité des eaux pluviales dans le réseau public, un système de rétention pour toutes les parcelles doit être mis en place pour obtenir une restitution du débit à 1 l/s/ha.

Les eaux issues du ruissellement des parkings de plus de 10 places de véhicules légers ou de plus de 5 places de poids lourds, doivent subir un pré traitement avant rejet et faire également l'objet d'une limitation de débit à 1 l/s/ha.

Dans le cas d'opérations importantes nécessitant la réalisation de bassins de rétention, ceux-ci devront être paysagés.

Les collecteurs d'eaux pluviales ne devront recevoir aucun liquide autre que les eaux de ruissellement et de toiture. Des ouvrages de décantation et de retenue seront exigés pour éviter la présence de déchets. Par ailleurs, le ou les exutoires du site devront être équipés d'un système de vannes permettant la retenue des eaux sur la parcelle en cas de pollution. La vidange de ces eaux ne pourra être faite qu'après accord du gestionnaire du réseau. En cas de refus, ces eaux devront être pompées, traitées ou transportées en centre de traitement agréé.

Pour éviter tout risque d'inondation ou d'infiltration, la réalisation de sous-sols est très fortement déconseillée.

En cas de balcon ou de terrasse, les eaux pluviales doivent être récupérées afin d'éviter tout ruissellement sur les emprises publiques ou espaces ouverts au public. Les sur verses sont autorisées.

4.3 – AUTRES RESEAUX :

Les constructions, installations nouvelles ou extensions, ne peuvent être raccordées aux réseaux de distribution que par des ouvrages souterrains jusqu'en limite de parcelle ou intégrées au bâti en cas d'implantation à l'alignement.

4.4 – COLLECTE DES DECHETS :

4.4.1 - HABITAT INDIVIDUEL

Toute construction, installation nouvelle ou extension doit prévoir la création d'un ou de plusieurs emplacements, sur l'unité foncière, destinés à recevoir les containers de déchets ménagers et assimilés.

4.4.2 - HABITAT COLLECTIF

Toute construction, installation nouvelle ou extension ou création de logement supplémentaire doit prévoir la création d'un ou de plusieurs locaux sur l'unité foncière, destinés à recevoir les containers de déchets ménagers et assimilés.

Ces locaux seront situés en rez-de-chaussée, ventilés, équipés d'un point d'eau, raccordés au réseau d'eaux usées et pourvus d'au moins un point d'entrée d'une largeur minimale d'un mètre.

La superficie et le volume de ces locaux seront adaptés à la typologie et au nombre de logements.

4.4.3 - LOCAUX D'ACTIVITES

Toute construction, installation nouvelle ou extension doit prévoir la création d'un ou de plusieurs locaux et/ou emplacements, sur l'unité foncière, destinés à recevoir les containers ou les bennes de déchets.

Les locaux ou emplacements seront situés en rez-de-chaussée, ventilés, équipés d'un point d'eau, raccordés au réseau d'eaux usées. La superficie et le volume de ces locaux ou emplacements seront adaptés à la nature et à la quantité de déchets pour les immeubles d'activités.

4.5 – DEFENSE INCENDIE :

Toute construction ou installation nouvelle doit être incluse dans une zone couverte par la défense incendie.

ARTICLE 1AU2.5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE 1AU2.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

6.1 - DISPOSITIONS GENERALES :

Les constructions situées à l'angle de deux voies doivent présenter un pan coupé de 3 mètres minimum de longueur ou plus en fonction du contexte routier de la commune, sauf indication contraire résultant d'un plan d'alignement ou d'un emplacement réservé.

Les constructions nouvelles doivent être implantées :

- Soit à l'alignement des emprises publiques et des voies identifiées sur le plan de l'OAP,
- Soit en recul de 5 mètres minimum lorsqu'aucun stationnement véhicule extérieur n'est prévu sur le devant de la construction,
- Soit en recul de 7 mètres minimum au droit de l'emplacement lorsqu'un stationnement véhicule extérieur est prévu,
- Dans le secteur à plan de masse identifié par l'OAP, l'implantation des constructions est définie par le plan.

Pour les terrains situés à l'angle de deux voies, ce recul pourra être réduit à 3 mètres minimum par rapport à l'un des deux alignements, si aucun stationnement véhicule extérieur n'est prévu sur le devant de la construction.

6.2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES :

Les constructions et installations nécessaires aux seuls services publics doivent être implantées :

- Soit en recul de 5 mètres minimum lorsqu'aucun stationnement véhicule extérieur n'est prévu sur le devant de la construction,
- Soit en recul de 7 mètres minimum au droit de l'emplacement lorsqu'un stationnement véhicule extérieur est prévu.
- Pour les terrains situés à l'angle de deux voies, ce recul pourra être réduit à 3 mètres minimum par rapport à l'un des deux alignements, si aucun stationnement véhicule extérieur n'est prévu sur le devant de la construction.
- Soit à l'alignement.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires à la desserte des réseaux.

ARTICLE 1AU2.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - DISPOSITIONS GENERALES :

Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait d'au moins une des limites séparatives.

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

- 8 mètres si la façade comporte des vues directes,
- 3 mètres en cas de façade aveugle,
- Dans le secteur à plan de masse identifié par l'OAP, l'implantation des constructions est définie par le plan.

7.2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES :

Les piscines extérieures doivent s'implanter en retrait des limites séparatives. La distance minimale de retrait doit être au minimum de 2 mètres comptée à partir du bord du bassin.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires à la desserte des réseaux.

ARTICLE 1AU2.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

8.1 - DISPOSITIONS GENERALES :

Les constructions non contiguës situées sur un même terrain doivent être implantées de telle manière que la distance au droit de tout point des façades à construire soit au moins égale à :

- 8 mètres si au moins une des deux façades comporte des vues directes ;
- 4 mètres dans les autres cas ;
- Dans le secteur à plan de masse identifié par l'OAP, l'implantation des constructions est définie par le plan.

8.2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES :

Les dispositions générales ne s'appliquent pas aux annexes qui doivent :

- Soit être accolées aux constructions principales,
- Soit respecter une distance minimale de 4 mètres par rapport aux autres constructions.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux seuls services publics et à la desserte des réseaux.

ARTICLE 1AU2.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder :

- 50% de la superficie du terrain pour les constructions à destination d'habitation,
- 60% de la superficie du terrain pour les autres destinations.

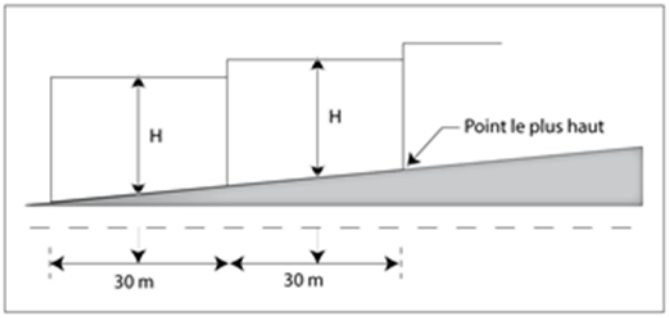
Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux seuls services publics.

ARTICLE 1AU2.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 - DISPOSITIONS GENERALES :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au sommet du bâtiment.

Lorsque le sol ou la voie est en pente, les façades des constructions sont divisées en sections dont chacune ne peut excéder 30m de longueur dans le sens de la pente : la cote de hauteur de chaque section est prise au milieu de chacune d'elle.



Ne sont pas comptés dans le calcul de la hauteur :

- Les ouvrages techniques,
- Les cheminées,
- Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables,
- Les dispositifs propres aux bâtiments à destination de services publics.

Néanmoins, ces dispositifs devront être implantés suffisamment en retrait afin d'amoindrir leur impact visuel par rapport à la rue.

10.2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES :

La hauteur et le nombre des niveaux des constructions sont définis par le plan de l'OAP.

La hauteur des constructions annexes ne peut excéder 2,50 mètres.

ARTICLE 1AU2.11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

11.1 - DISPOSITIONS GENERALES :

Les constructions, installations, aménagements et extensions doivent, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, respecter le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et paysages naturels et urbains locaux.

Une attention particulière doit être portée à la bonne intégration de la construction dans le site.

Les constructions annexes et les extensions doivent être traitées en harmonie avec la construction principale.

Tout projet de construction présentant une architecture innovante est recevable dès lors que cette architecture ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales.

Les mâts et les antennes relais doivent faire l'objet d'un habillage permettant leur insertion dans l'environnement.

Les transformateurs et coffrets de comptage électrique doivent être :
- Soit enterrés ;
- Soit intégrés aux volumes bâtis ou à la clôture.

11.2 - ASPECT ET VOLUME DES CONSTRUCTIONS :

L'emploi à nu de matériaux normalement destinés à être recouverts sur les parements extérieurs des constructions et sur les clôtures est interdit sauf s'ils s'intègrent dans une composition générale d'ensemble.

Les modénatures existantes doivent être conservées lors des ravalements.

11.3 - TOITURES :

Les toitures végétalisées ou présentant un dispositif de développement durable, ainsi que l'installation de systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif de production d'énergie renouvelable sont préconisées.

11.4 - CLOTURES :

CLOTURES EN LIMITE DES EMPRISES PUBLIQUES ET DES VOIES

Les clôtures doivent être constituées d'un muret d'une hauteur de 1,10 mètre maximum comptée par rapport au niveau du trottoir, surmonté ou non d'une grille ou d'un barreaudage ajouré (l'ajourement doit être d'au moins 30%), doublé ou non d'une haie vive, constitué de préférence d'essences locales non allergènes.

Elles doivent être réalisées à l'alignement des voies et emprises publiques, sauf en cas d'impossibilité technique ou pour des raisons de sécurité.
La hauteur maximale de la clôture est fixée à 2 mètres.

Lorsque la voie est en pente, la hauteur de la clôture est mesurée au milieu d'une tranche de 15 mètres de façade.

Les portails et portillons peuvent être pleins.

Ces dispositifs ne s'appliquent pas dans le cas de contraintes techniques inhérentes à la destination de la clôture (équipements publics, terrains de sports, activités marchandes...).

CLOTURES EN LIMITES SEPARATIVES

Les clôtures en limites séparatives doivent être de préférence constituées d'une haie d'essences locales non allergènes, éventuellement doublée d'un grillage, posé ou non sur un soubassement.

Leur hauteur maximale est fixée à 2 mètres par rapport au terrain naturel. Lorsqu'elles sont composées d'un mur ou d'un soubassement, elles doivent être réalisées en unité de matériaux et de couleur avec la construction principale et présenter des ouvertures pour favoriser le libre passage de la petite faune.

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

Ces dispositifs ne s'appliquent pas dans le cas de contraintes techniques inhérentes à la destination de la clôture (équipements publics, terrains de sports, activités marchandes...).

ARTICLE 1AU2.12 : GESTION DU STATIONNEMENT

12.1 – DISPOSITIONS GENERALES :

Il est rappelé que même si les travaux ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue au code de l'urbanisme, les dispositions du présent règlement relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent.

Le stationnement des véhicules (y compris pour les deux roues) correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé sur l'unité foncière en dehors des voies ouvertes à la circulation et sur des emplacements facilement manœuvrables prévus à cet effet.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir. Leur pente ne doit pas excéder 5% dans les 3 premiers mètres à partir de la limite de l'emprise de la voie et 17% sur le reste de la rampe.

Chaque emplacement horizontal doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- Longueur : 5,00 mètres
- Largeur : 2,50 mètres
- Dégagement : 6 mètres pour un stationnement perpendiculaire, 3,50 mètres si le stationnement est en épi ou longitudinal.

Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, les aires de stationnement extérieures doivent de préférence être végétalisées et perméables.

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

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.

Le nombre de places doit être arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,50 et à l'unité supérieure dans le cas contraire.

12.2 – NORMES DE STATIONNEMENT AUTOMOBILE POUR LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES:

Destinations :

Agricole ou forestier : non réglementé.

Artisanat :
- Établissements ayant une surface de plancher inférieure ou égale à 200m² : 1 place minimum ;
- Établissements ayant une surface de plancher supérieure à 200m² : 1 place minimum par tranche entamée de 100m² de surface de plancher.

Bureau :
- 1 place minimum par tranche entamée de 55m² de surface de plancher.

Commerce :
- Établissements ayant une surface de plancher inférieure ou égale à 50m² : 1 place minimum ;
- Établissements ayant une surface de plancher comprise entre 50m² et 300m² : 1 place minimum par tranche entamée de 50m² de surface de plancher + 1 emplacement minimum pour le chargement/déchargement ;
- Établissement ayant une surface de plancher supérieure à 300m² : 1 place minimum par tranche entamée de 50m² de surface de plancher + 1 emplacement minimum pour le chargement/déchargement.

Constructions et installations nécessaires aux services publics : à déterminer en fonction de la capacité d'accueil, de la particularité de fonctionnement et compte tenu des aires de stationnement public et de la desserte en transports en commun existants dans le secteur.

Constructions et installations nécessaires aux services d'intérêt collectif :
- 1 place minimum par tranche entamée de 10m² de surface de plancher.

Entrepôt :
- 1 place minimum par tranche entamée de 100m² de surface de plancher.

Habitation :
- Habitat individuel : 2 places extérieures minimum par logement ;
- Habitat collectif :
  - 1 place minimum par tranche entamée de 50m² de surface de plancher avec au minimum 1 place par logement + 1 place visiteur par tranche entamée de 5 logements pour les opérations comprenant au minimum 10 logements,
  - Les places commandées ne sont pas comptabilisées,
  - Ces normes ne sont pas applicables aux logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat pour lesquels il n'est exigé qu'une place par logement.

Hébergement hôtelier :
- 1 place minimum par chambre + 1 place pour autocar par tranche entamée de 40 chambres.

Industrie :
- 1 place minimum par tranche entamée de 100m² de surface de plancher.

12.3 – NORMES DE STATIONNEMENT VELO POUR LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES :

Un stationnement pour les cycles correspondant aux besoins des utilisateurs des locaux doit être prévu sur le terrain d'assiette du projet.

Norme par destination :

- Artisanat, commerces de plus de 500m² de surface de plancher, entrepôt, industrie, services publics ou d'intérêt collectif : 1 place minimum pour 10 personnes,
- Bureau : 1,5m² minimum par tranche entamée de 100m² de surface de plancher,
- Etablissements scolaires (hors maternelles) : 1 place minimum pour 8 à 12 élèves,
- Habitation :
    - 0,75m² minimum par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales
    - 1,5m² minimum par logement dans les autres cas
    - Avec une superficie minimale de 3m².
- Hébergement hôtelier : non réglementé.

ARTICLE 1AU2.13 : REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Tout projet de construction entraîne l'obligation de traiter en espace planté les espaces libres, déduction faite des voiries, dessertes et places de stationnement.

Les surfaces de pleine terre doivent représenter :

- 30% minimum de la superficie du terrain pour les constructions à destination d'habitation,
- 15% minimum de la superficie du terrain pour les autres destinations.

Les arbres et plantations existantes doivent autant que possible être conservées ou remplacées par des plantations d'essences locales non allergènes et adaptées au milieu.

1 arbre de haute tige minimum doit être planté par tranche entamée de 100m² de surface de pleine terre exigible.

Les aires de stationnement extérieures doivent être plantées à raison d'un arbre pour 5 emplacements.

Un traitement perméable des voiries et dessertes doit être privilégié.

Les parties de terrain libres de toute construction résultant d'une implantation de la construction en recul de l'alignement doivent participer à la qualité des espaces non bâtis. La plantation de ces espaces doit être recherchée.

Il n'est pas fixé de règle pour le secteur à plan de masse identifié l'OAP et relatif aux terrains locatifs familiaux.

ARTICLE 1AU2.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

SECTION 3 : PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE, COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

ARTICLE 1AU2.15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les formes architecturales comportant des cavités permettant d'accueillir des espèces thermophiles, des oiseaux, seront recherchées.

Toutes les constructions peuvent être végétalisées.

ARTICLE 1AU2.16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Toute nouvelle construction doit être desservie par les réseaux de communication électronique à très haut débit ou disposer des fourreaux d'attente de connexion (à l'exception des extensions de construction ne créant pas de logements ou de superficie de bureaux supplémentaires).

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU3

La zone 1AU3 est une zone à urbaniser située en frange nord de la zone d'activités dite de Mitry-Compans, couvrant environ 18 hectares, sur laquelle une opération d'extension urbaine à vocation mixte équipements-activités-services est envisagée.

Elle est en partie couverte par le Plan de Prévention des Risques Technologiques et comprise en totalité dans la zone de protection contre les nuisances sonores de l'aéroport Paris - Charles de Gaulle. A ce titre, les dispositions de l'article L.147-5 du code de l'urbanisme sont applicables.

Elle est en partie concernée par l'arrêté préfectoral n° 99 DAI 1 CV 207 en date du 24/12/1999 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation annexé au présent PLU.

Elle est également concernée par des secteurs qui doivent être particulièrement protégés au titre des zones humides dans lesquelles l'imperméabilisation des sols peut être limitée (cf. carte des zones humides en annexe).

Par ailleurs, pour favoriser l'insertion paysagère et architecturale des constructions, l'article R.123-10-1 du code de l'Urbanisme est écarté. Le règlement s'impose pour chaque parcelle divisée.

Enfin, la zone est concernée par l'orientation d'aménagement et de programmation suivante, pour laquelle il convient de se référer au plan de composition idoine (pièce n° 4 du PLU) :

- OAP n° 3 liée à l'extension nord de la zone d'activité dite de Mitry-Compans.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE 1AU3.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Dans toute la zone, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les affouillements et exhaussements du sol, excepté ceux mentionnés à l'article 1AU3.2,
- Les constructions et installations à destination agricole ou forestière,
- Les constructions et installations à destination d'entrepôt, excepté celles mentionnées à l'article 1AU3.2,
- Les constructions et installations à destination d'habitation, excepté celles mentionnées à l'article 1AU3.2,
- Les dépôts à l'air libre de matériaux divers, de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, d'épaves de véhicules,
- L'ouverture et exploitation de carrière, ainsi que toute exploitation du sous-sol,
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- L'aménagement de terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
- L'aménagement de parcs d'attraction,
- L'aménagement de golfs,
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- Les dépôts à l'air libre de combustibles solides, liquides ou gazeux,
- L'aménagement de terrain permettant l'accueil de tentes, caravanes, résidences mobiles de loisirs ou d'habitations légères de loisirs,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises aux directives SEVESO et celles pour lesquelles la nomenclature fixe l'obligation d'établir des périmètres de protection.

ARTICLE 1AU3.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans toute la zone, sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être strictement nécessaires à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés, ou à la construction d'infrastructures routières ou ferroviaires. Dans le cas d'infrastructures routières ou ferroviaires, les affouillements et exhaussements doivent être réalisés au droit desdites constructions et installations ainsi qu'au droit de leurs annexes indissociables,
- Les constructions et installations à destination d'entrepôt à condition que leur surface de plancher n'excède pas 20 000m² sur les terrains identifiés en rose sur le plan de l'OAP, et 10 000m² sur les terrains identifiés en bleu sur le plan de l'OAP,
- Les constructions et installations à destination d'habitation à condition qu'elles soient exclusivement destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le bon fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des activités autorisées, et à condition que la surface de plancher n'excède pas 30m²,
- Les travaux, installations et aménagements non mentionnés à l'article 1AU3.1 à condition d'être nécessaires à la vie et à la commodité des occupants et utilisateurs de la zone.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU3.3 : ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée adaptée aux caractéristiques de l'opération et satisfaisant aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de ramassage des déchets.

Les autorisations d'urbanisme peuvent être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques et privées ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

3.1 – ACCES :

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies.

Les accès véhicules sont interdits sur les chemins ruraux ou d'exploitation, excepté s'ils sont nécessaires aux engins agricoles.

Un seul accès véhicule est autorisé pour les terrains présentant une largeur de façade sur rue inférieure ou égale à 30 mètres.

Pour les terrains présentant une largeur supérieure, 2 accès véhicules au plus peuvent être autorisés à condition qu'ils soient distants d'au moins 20 mètres.

Néanmoins, leur nombre peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Tout accès à une voie publique ou privée doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. En conséquence, des accès peuvent être interdits du fait de leur position vis-à-vis de la voie.

A l'intérieur d'une propriété, toute construction principale doit être accessible à partir d'un chemin d'accès aménagé présentant une largeur minimale de 3,50 mètres sur toute sa longueur.

3.2 – VOIRIE :

Toute voie nouvelle doit :

- Présenter une largeur minimale de 12 mètres en double sens et de 8 mètres en sens unique,
- Être adaptée à l'importance et à la destination des constructions et installations qu'elle doit desservir,
- Assurer la sécurité des usagers de cette voie,
- Permettre l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie et de ramassage des déchets.

Les voies en impasse sont autorisées à condition de disposer d'une aire de retournement répondant aux normes en vigueur.

ARTICLE 1AU3.4 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

4.1 – ALIMENTATION EN EAU POTABLE :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Les pompages sont interdits.

4.2 – ASSAINISSEMENT :

Le réseau public communal étant de type séparatif, toute construction nouvelle devra disposer d'un réseau intérieur de type séparatif muni de deux regards de visite en limite de propriété.

Lors des pluies, le niveau d'eau dans le réseau public d'assainissement est susceptible de monter jusqu'au niveau de la chaussée. Il reviendra au pétitionnaire de :

- Prendre toute précaution pour que les installations d'eau potable ne soient en aucune manière immergées à l'occasion d'une mise en charge d'un égout, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans ces réseaux ;
- Prendre aussi en compte les possibles mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie publique de façon à éviter le reflux d'eaux d'égout dans les caves, sous-sols, et constructions situées en contrebas de la voirie publique. L'orifice d'évacuation des réseaux internes sera équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, et qui n'auront pu être évités, devront être rendus étanches.

4.2.1 - EAUX USEES

Les constructions, installations nouvelles ou extensions engendrant des eaux usées devront être raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur.

En l'absence éventuelle de réseau public de collecte des eaux usées, et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel pourra être autorisé, à condition que les installations soient réalisées conformément à la réglementation en vigueur et qu'elles soient conçues de façon à permettre un raccordement ultérieur au réseau public séparatif lorsque celui-ci sera réalisé. Ledit raccordement sera alors obligatoire.

Toute évacuation d'eaux usées dans un fossé, cours d'eau, puits, puisards ou réseaux d'eaux pluviales est strictement interdit.

Un regard de branchement pour les eaux usées doit être mis en place sur le domaine public et en limite de celui-ci.

4.2.2 - EAUX PLUVIALES

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale doit être équipée d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'occupation et assurant une protection efficace du milieu naturel.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Pour toute construction, installation nouvelle ou extension, les eaux pluviales doivent de préférence être gérées à la parcelle (infiltration ou toute autre technique alternative).

Dans l'impossibilité technique de recourir à de tels procédés, elles pourront être raccordées au réseau d'eaux pluviales présent via un regard spécifique sur le domaine public et en limite de celui-ci.

Afin de respecter les critères d'admissibilité des eaux pluviales dans le réseau public, un système de rétention pour toutes les parcelles doit être mis en place pour obtenir une restitution du débit à 1 l/s/ha.

Les eaux issues du ruissellement des parkings de plus de 10 places de véhicules légers ou de plus de 5 places de poids lourds, doivent subir un pré traitement avant rejet et faire également l'objet d'une limitation de débit à 1 l/s/ha.

Dans le cas d'opérations importantes nécessitant la réalisation de bassins de rétention, ceux-ci devront être paysagés.

Les collecteurs d'eaux pluviales ne devront pas recevoir aucun liquide autre que les eaux de ruissellement et de toiture. Des ouvrages de décantation et de retenue seront exigés pour éviter la présence de déchets. Par ailleurs, le ou les exutoires du site devront être équipés d'un système de vannes permettant la retenue des eaux sur la parcelle en cas de pollution. La vidange de ces eaux ne pourra être faite qu'après accord du gestionnaire du réseau. En cas de refus, ces eaux devront être pompées, traitées ou transportées en centre de traitement agréé.

Pour éviter tout risque d'inondation ou d'infiltration, la réalisation de sous-sols est très fortement déconseillée.

4.2.3 - EAUX RESIDUAIRES INDUSTRIELLES

Les effluents qui, par leur nature ou leur composition, peuvent constituer une entrave ou un danger pour l'hygiène et le bon fonctionnement des installations publiques ne peuvent être évacuées dans le réseau collectif que dans les conditions de traitement préalable et de température fixées par la réglementation en vigueur.

4.3 – AUTRES RESEAUX :

Les constructions, installations nouvelles ou extensions ne peuvent être raccordées aux réseaux de distribution que par des ouvrages souterrains jusqu'en limite de parcelle ou intégrées au bâti en cas d'implantation à l'alignement.

Dans le cas de lotissements ou de permis groupés, les réseaux de distribution sur voiries internes doivent être obligatoirement enterrés.

4.4 – COLLECTE DES DECHETS :

Toute construction, installation nouvelle, extension ou création de logement supplémentaire doit prévoir la création d'un ou de plusieurs locaux et/ou emplacements, sur l'unité foncière, destinés à recevoir les containers ou les bennes de déchets.

Les locaux ou emplacements seront situés en rez-de-chaussée, ventilés, équipés d'un point d'eau, raccordés au réseau d'eaux usées. La superficie et le volume de ces locaux ou emplacements seront adaptés à la nature et à la quantité de déchets pour les immeubles d'activités.

4.5 – DEFENSE INCENDIE :

Toute construction ou installation nouvelle doit être incluse dans une zone couverte par la défense incendie.

ARTICLE 1AU3.5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE 1AU3.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

6.1 - DISPOSITIONS GENERALES :

Les terrains situés à l'angle de deux voies doivent présenter un pan coupé de 10 mètres minimum de longueur ou plus en fonction du contexte routier de la commune, sauf indication contraire résultant d'un plan d'alignement ou d'un emplacement réservé.

Les constructions doivent être implantées en recul de 10 mètres minimum.

6.2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES :

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires à la desserte des réseaux.

ARTICLE 1AU3.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - DISPOSITIONS GENERALES :

Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait au moins égal à :

- 10 mètres si la façade comporte des vues directes,
- 6 mètres en cas de façade aveugle.

7.2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES :

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires à la desserte des réseaux.

ARTICLE 1AU3.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1 - DISPOSITIONS GENERALES :

Les constructions non contiguës situées sur un même terrain doivent être implantées de telle manière que la distance au droit de tout point des façades existantes ou à construire soit au moins égale à :

- 8 mètres si au moins une des deux façades comporte des vues directes ;
- 6 mètres dans les autres cas.

8.2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES :

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux seuls services publics et à la desserte des réseaux.

ARTICLE 1AU3.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions doit être comprise entre 30% et 60% de la superficie du terrain.

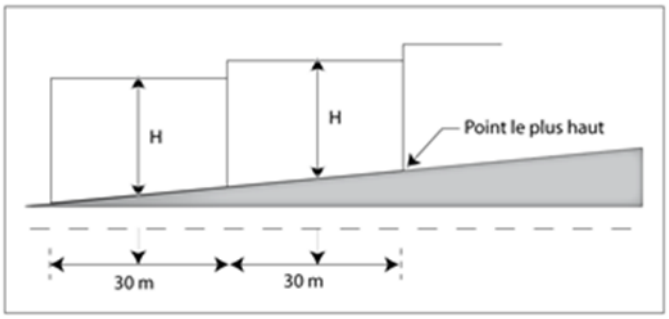
Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux seuls services publics.

ARTICLE 1AU3.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 - DISPOSITIONS GENERALES :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au sommet du bâtiment.

Lorsque le sol ou la voie est en pente, les façades des constructions sont divisées en sections dont chacune ne peut excéder 30m de longueur dans le sens de la pente : la cote de hauteur de chaque section est prise au milieu de chacune d'elle.



Ne sont pas comptés dans le calcul de la hauteur :

- Les ouvrages techniques,
- Les cheminées,
- Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables,
- Les dispositifs propres aux bâtiments à destination de services publics.

Néanmoins, ces dispositifs devront être implantés suffisamment en retrait afin d'amoindrir leur impact visuel par rapport à la rue.

10.2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES :

La hauteur ne peut excéder 13 mètres.

ARTICLE 1AU3.11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

11.1 - DISPOSITIONS GENERALES :

Les constructions, installations, aménagements et extensions doivent, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, respecter le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et paysages naturels et urbains locaux.

Une attention particulière doit être portée à la bonne intégration de la construction dans le site.

Les constructions annexes et les extensions doivent être traitées en harmonie avec la construction principale.

Tout projet de construction présentant une architecture innovante est recevable dès lors que cette architecture ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales.
Les mâts et les antennes relais doivent faire l'objet d'un habillage permettant leur insertion dans l'environnement.

Les transformateurs et coffrets de comptage électrique doivent être :

- Soit enterrés ;
- Soit intégrés aux volumes bâtis ou à la clôture.

11.2 - ASPECT ET VOLUME DES CONSTRUCTIONS :

L'emploi à nu de matériaux normalement destinés à être recouverts sur les parements extérieurs des constructions et sur les clôtures est interdit sauf s'ils s'intègrent dans une composition générale d'ensemble.

11.3 - TOITURES :

Les toitures végétalisées ou présentant un dispositif de développement durable, ainsi que l'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif de production d'énergie renouvelable sont préconisées.

11.4 - CLOTURES :

CLOTURES EN LIMITE DES EMPRISES PUBLIQUES ET DES VOIES

Les clôtures doivent être constituées :

- Soit d'un muret d'une hauteur maximale de 1,10 mètre par rapport au niveau du trottoir, surmonté d'un barreaudage ajouré (l'ajourement doit être au moins égal à 30%), doublé ou non d'une haie vive constituée de préférence d'essences locales non allergènes, l'ensemble ne pouvant excéder 2 mètres de hauteur ;
- Soit d'un barreaudage doublé d'une haie vive constituée de préférence d'essences locales non allergènes d'une hauteur maximale de 2 mètres.

Les hauteurs maximales ainsi fixées pourront être dépassées pour des raisons liées à la sécurité des installations.

Elles doivent être réalisées à l'alignement des voies et emprises publiques, sauf en cas d'impossibilité technique ou pour des raisons de sécurité.

Lorsque la voie est en pente, la hauteur de la clôture est mesurée au milieu d'une tranche de 15 mètres de façade.

CLOTURES EN LIMITES SEPARATIVES

Les clôtures en limites séparatives ne doivent pas excéder 2 mètres de hauteur par rapport au terrain naturel. Toutefois, un dépassement pourra être autorisé dans le cas de nécessité technique ou pour des raisons liées à la sécurité des installations.

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

ARTICLE 1AU3.12 : GESTION DU STATIONNEMENT

12.1 – DISPOSITIONS GENERALES :

Il est rappelé que même si les travaux ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue au code de l'urbanisme, les dispositions du présent règlement relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent.

Le stationnement des véhicules (y compris pour les deux roues) correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé sur l'unité foncière en dehors des voies ouvertes à la circulation et sur des emplacements facilement manœuvrables prévus à cet effet.

Toutes les dispositions doivent être prises pour réserver sur le terrain les surfaces nécessaires au stationnement, manœuvres, opérations de manutention, chargement, déchargement des véhicules utilitaires et des poids-lourds.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir. Leur pente ne doit pas excéder 5% dans les 3 premiers mètres à partir de la limite de l'emprise de la voie et 17% sur le reste de la rampe.

Chaque emplacement horizontal doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- Longueur : 5,00 mètres
- Largeur : 2,50 mètres
- Dégagement : 6 mètres pour un stationnement perpendiculaire, 3,50 mètres si le stationnement est en épi ou longitudinal.

Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, les aires de stationnement extérieures doivent de préférence être perméables.

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

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.

Le nombre de places doit être arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,50 et à l'unité supérieure dans le cas contraire.

12.2 – NORMES DE STATIONNEMENT AUTOMOBILE POUR LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES:

Destinations :

Artisanat :

- 1 place minimum par tranche entamée de 100m² avec 2 places minimum + 1 emplacement minimum pour le chargement/déchargement.

Bureau :

- 1 place minimum par tranche entamée de 55m² de surface de plancher.

Commerce :

- Établissements ayant une surface de plancher inférieure ou égale à 800m² : 1 place minimum par tranche entamée de 50m² de surface de plancher + 1 emplacement minimum pour le chargement/déchargement ;
- Établissements ayant une surface de plancher supérieure à 800m² : 1 place minimum par tranche entamée de 20m² de surface de plancher + 1 emplacement minimum pour le chargement/déchargement.

Constructions et installations nécessaires aux services publics : à déterminer en fonction de la capacité d'accueil, de la particularité de fonctionnement et compte tenu des aires de stationnement public et de la desserte en transports en commun existants dans le secteur.

Constructions et installations nécessaires aux services d'intérêt collectif :

- 1 place minimum par tranche entamée de 10m² de surface de plancher.

Entrepôt :

- Établissements ayant une surface de plancher inférieure ou égale à 2 000m² : 1 place minimum par tranche entamée de 100m² de surface de plancher ;
- Établissements ayant une surface de plancher supérieure à 2 000m² : 1 place minimum par tranche entamée de 200m² de surface de plancher.

Habitation :

- 2 places extérieures minimum par logement.

Hébergement hôtelier :

- 1 place minimum par chambre + 1 place pour autocar par tranche entamée de 40 chambres.

Industrie :

- Établissements ayant une surface de plancher inférieure ou égale à 2 000m² : 1 place minimum par tranche entamée de 100m² de surface de plancher ;
- Établissements ayant une surface de plancher supérieure à 2 000m² : 1 place minimum par tranche entamée de 200m² de surface de plancher.

12.3 – NORMES DE STATIONNEMENT VELO POUR LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES :

Un stationnement pour les cycles correspondant aux besoins des utilisateurs des locaux doit être prévu sur le terrain d'assiette du projet.

Norme par destination :

- Artisanat, entrepôt, commerce de plus de 500m² de surface de plancher, industrie, équipements publics : 1 place minimum pour 10 personnes,
- Bureau : 1,5m² minimum par tranche entamée de 100m² de surface de plancher,
- Etablissements scolaires (hors maternelles) : 1 place minimum pour 8 à 12 élèves,
- Habitation :
    - 0,75m² minimum par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales
    - 1,5m² minimum par logement dans les autres cas
    - Avec une superficie minimale de 3m².
- Hébergement hôtelier : non réglementé.

12.4 – NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES :

Les dispositions définies aux points 12.2 et 12.3 s'imposent en cas de changement de destination et/ou en cas d'extension des constructions régulières existantes pour les surfaces de plancher supplémentaires générées par ladite extension.

ARTICLE 1AU3.13 : REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Tout projet de construction entraîne l'obligation de traiter en espace planté les espaces libres, déduction faite des voiries, dessertes et places de stationnement.

Les surfaces de pleine terre doivent au moins être égales à :

- 20% de la superficie du terrain si l'emprise au sol des constructions est inférieure ou égale à 50% ;
- 15% de la superficie du terrain si l'emprise au sol des constructions est supérieure à 50%.

Dans les zones humides de classe 3 (cf. pièces annexes du PLU), ces surfaces de pleine terre doivent représenter 25% minimum de la superficie du terrain si l'emprise au sol des constructions est inférieure ou égale à 50%, et 20% minimum de la superficie du terrain si l'emprise au sol est supérieure à 50%, sauf étude de sol démontrant l'absence de zone humide.

Les arbres et plantations existantes doivent autant que possible être conservés ou remplacés par des plantations d'essences locales non allergènes et adaptées au milieu.

1 arbre de haute tige minimum doit être planté par tranche entamée de 50m² de surface de pleine terre exigible.

Les aires de stationnement extérieures doivent être plantées à raison d'un arbre pour cinq emplacements.

Un traitement perméable des voiries et dessertes doit être privilégié.

Les parties de terrain libres de toute construction résultant d'une implantation de la construction en recul de l'alignement doivent participer à la qualité des espaces non bâtis. La plantation de ces espaces doit être recherchée.

ARTICLE 1AU3.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

SECTION 3 : PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE, COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

ARTICLE 1AU3.15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les formes architecturales comportant des cavités permettant d'accueillir des espèces thermophiles, des oiseaux, seront recherchées.

Toutes les constructions peuvent être végétalisées.

Les constructions présentant une surface bâtie supérieure ou égale à 1 000m² devront intégrer un système de production électrique issue d'énergies renouvelables.

ARTICLE 1AU3.16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Toute nouvelle construction doit être desservie par les réseaux de communication électronique à très haut débit ou disposer des fourreaux d'attente de connexion (à l'exception des extensions de construction ne créant pas de logements ou de superficie de bureaux supplémentaires).

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2 AU

La zone 2AU est une zone à urbaniser non dotée des équipements de capacité suffisante en périphérie immédiate : inconstructible, son urbanisation est soumise à une évolution du document.

Elle comprend 2 secteurs :

- Secteur 2AU1 : dédié à l'urbanisation des franges ferroviaires (dite « Cité en bois ») ;
- Secteur 2AU2 : dédié à l'urbanisation des franges du quartier des Acacias.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Toute occupation ou utilisation du sol est interdite.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

SECTION 3 : PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE, COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Sans objet.

Les zones agricoles sont dites « zones A » : elles concernent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les zones naturelles sont dites « zones N » : elles concernent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison 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 ; soit de l'existence d'une exploitation forestière ; soit de leur caractère d'espaces naturels.

Cette zone est composée de 4 secteurs :

- Le secteur N : dédié aux espaces naturels à préserver ;
- Le secteur Nj : zone de frange paysagère destinée à accueillir des jardins familiaux ;
- Le secteur Np : espaces verts situés en zone urbaine (parcs, jardins,…) ;
- Le secteur Nf : zone de frange paysagère bordant les espaces urbanisés.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

La zone A concerne les secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle est en partie couverte par le Plan de Prévention des Risques Technologiques et incluse dans les zones de protection contre les nuisances sonores des aéroports Paris - Charles de Gaulle et Le Bourget. A ce titre, les dispositions de l'article L.147-5 du code de l'urbanisme s'appliquent.

Elle est également concernée par des secteurs qui doivent être particulièrement protégés au titre des zones humides dans lesquelles l'imperméabilisation des sols peut être limitée (cf carte des zones humides en annexe).

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE A.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Dans toute la zone, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, excepté celles mentionnées à l'article A.2.

ARTICLE A.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans toute la zone, sont admises sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les affouillements et exhaussements de sol à condition d'être strictement nécessaires à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés, excepté en zone humide où ils sont interdits sauf pour la construction d'infrastructures routières ou ferroviaires. Dans le cas d'infrastructures routières ou ferroviaires, les affouillements et exhaussements doivent être réalisés au droit desdites constructions et installations ainsi qu'au droit de leurs annexes indissociables,
- Les constructions et installations à destination agricole ou forestière, à condition d'être implantées à plus de 10 mètres du haut de berge d'un cours d'eau et de 20 mètres des lisières des espaces boisés, excepté en zone humide où elles sont interdites,
- Les constructions et installations à destination d'habitation à condition d'être strictement destinées au logement des exploitants agricoles en activité dont la présence permanente est nécessaire sur l'exploitation, qu'elles s'implantent à 50 mètres maximum des bâtiments d'exploitation, et que la surface de plancher n'excède pas 70m², excepté en zone humide où elles sont interdites,
- Les équipements d'intérêt public (château d'eau, relais hertziens, postes de transformations, …), à condition qu'ils ne puissent être localisés à l'intérieur des zones urbaines et qu'ils s'implantent, sauf impossibilité technique, à proximité immédiate de ces zones urbaines et à condition de ne porter qu'un préjudice minimum aux intérêts des activités rurales, agricoles ou forestières,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition d'être strictement nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière,
- Les aménagements et travaux ayant pour but la restauration, la réhabilitation des zones humides, visant une reconquête de leurs fonctions naturelles.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A.3 : ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée adaptée aux caractéristiques de l'opération et satisfaisant aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de ramassage des déchets.

Les autorisations d'urbanisme peuvent être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques et privées ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

Les caractéristiques des accès et des voies doivent être adaptées à l'opération et satisfaire aux exigences de sécurité et de défense contre l'incendie.

A l'intérieur d'une propriété, toute construction principale doit être accessible à partir d'un chemin d'accès aménagé présentant une largeur minimale de 3,50 mètres sur toute sa longueur.

Les voies en impasse sont autorisées à condition de disposer d'une aire de retournement répondant aux normes en vigueur.

ARTICLE A.4 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

4.1 – ALIMENTATION EN EAU POTABLE :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Les pompages sont interdits.

4.2 – ASSAINISSEMENT :

Le réseau public communal étant de type séparatif ou unitaire, toute construction nouvelle devra disposer d'un réseau intérieur de type séparatif muni de deux regards de visite en limite de propriété.

Lors des pluies, le niveau d'eau dans le réseau public d'assainissement est susceptible de monter jusqu'au niveau de la chaussée. Il reviendra au pétitionnaire de :

- Prendre toute précaution pour que les installations d'eau potable ne soient en aucune manière immergées à l'occasion d'une mise en charge d'un égout, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans ces réseaux ;
- Prendre aussi en compte les possibles mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie publique de façon à éviter le reflux d'eaux d'égout dans les caves, sous-sols, et constructions situées en contrebas de la voirie publique. L'orifice d'évacuation des réseaux internes sera équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, et qui n'auront pu être évités, devront être rendus étanches.

4.2.1 - EAUX USEES

Les constructions, installations nouvelles ou extensions engendrant des eaux usées devront être raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur.

En l'absence éventuelle de réseau public de collecte des eaux usées, et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel pourra être autorisé, à condition que les installations soient réalisées conformément à la réglementation en vigueur et qu'elles soient conçues de façon à permettre un raccordement ultérieur au réseau public séparatif lorsque celui-ci sera réalisé. Ledit raccordement sera alors obligatoire.

Toute évacuation d'eaux usées dans un fossé, cours d'eau, puits, puisards ou réseaux d'eaux pluviales est strictement interdit.

Un regard de branchement pour les eaux usées doit être mis en place sur le domaine public et en limite de celui-ci.

4.2.2 - EAUX PLUVIALES

Toute installation doit être équipée d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'occupation et assurant une protection efficace du milieu naturel.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Pour toute construction, installation nouvelle ou extension, les eaux pluviales doivent de préférence être gérées à la parcelle (infiltration ou toute autre technique alternative).

Dans l'impossibilité technique de recourir à de tels procédés, elles pourront être raccordées au réseau d'eaux pluviales présent via un regard spécifique sur le domaine public et en limite de celui-ci.

Afin de respecter les critères d'admissibilité des eaux pluviales dans le réseau public, un système de rétention pour toutes les parcelles doit être mis en place pour obtenir une restitution du débit à 1 l/s/ha.

Les eaux issues du ruissellement des parkings de plus de 10 places de véhicules légers ou de plus de 5 places de poids lourds, doivent subir un pré traitement avant rejet et faire également l'objet d'une limitation de débit à 1 l/s/ha.

Dans le cas d'opérations importantes nécessitant la réalisation de bassins de rétention, ceux-ci devront être paysagés.

Les collecteurs d'eaux pluviales ne devront recevoir aucun liquide autre que les eaux de ruissellement et de toiture. Des ouvrages de décantation et de retenue seront exigés pour éviter la présence de déchets. Par ailleurs, le ou les exutoires du site devront être équipés d'un système de vannes permettant la retenue des eaux sur la parcelle en cas de pollution. La vidange de ces eaux ne pourra être faite qu'après accord du gestionnaire du réseau. En cas de refus, ces eaux devront être pompées, traitées ou transportées en centre de traitement agréé.

Pour éviter tout risque d'inondation ou d'infiltration, la réalisation de sous-sols est très fortement déconseillée.

4.3 – AUTRES RESEAUX :

Les constructions, installations nouvelles ou extensions, ne peuvent être raccordées aux réseaux de distribution que par des ouvrages souterrains jusqu'en limite de parcelle ou intégrées au bâti.

4.4 – COLLECTE DES DECHETS :

Toute construction, installation nouvelle ou extension doit prévoir la création d'un ou de plusieurs locaux et/ou emplacements, sur l'unité foncière, destinés à recevoir les containers ou assimilés adaptés à la nature et à la quantité de déchets produites.

4.5 – DEFENSE INCENDIE :

Toute construction ou installation nouvelle doit être incluse dans une zone couverte par la défense incendie.

ARTICLE A.5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

6.1 - DISPOSITIONS GENERALES :

Les constructions nouvelles doivent être implantées en recul d'au moins 10 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées.

6.2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES :

L'extension et la surélévation des constructions régulières existantes avant l'approbation du présent PLU dont la destination n'est pas autorisée dans la zone sont interdites.

L'extension horizontale des constructions régulières existantes avant l'approbation du présent PLU dont la destination est autorisée dans la zone mais implantées non conformément aux dispositions générales doit respecter les règles imposées dans ces dernières.

La surélévation des constructions régulières existantes avant l'approbation du présent PLU dont la destination est autorisée dans la zone mais implantées non conformément aux dispositions générales n'est possible que dans l'emprise existante, sans toutefois excéder les hauteurs fixées à l'article A.10.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaire à la desserte des réseaux.

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

7.1 - DISPOSITIONS GENERALES :

Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait d'au moins 8 mètres de toutes les limites séparatives.

7.2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES :

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires à la desserte des réseaux.

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

Non réglementé.

ARTICLE A.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

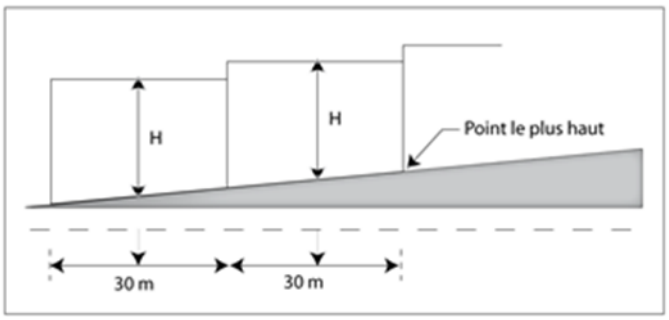
Non réglementé.

ARTICLE A.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 - DISPOSITIONS GENERALES :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au sommet du bâtiment.

Lorsque le sol ou la voie est en pente, les façades des constructions sont divisées en sections dont chacune ne peut excéder 30m de longueur dans le sens de la pente : la cote de hauteur de chaque section est prise au milieu de chacune d'elle.



Ne sont pas comptés dans le calcul de la hauteur :

- Les ouvrages techniques,
- Les cheminées,
- Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables,
- Les dispositifs propres aux bâtiments à destination de services publics.

Néanmoins, ces dispositifs devront être implantés suffisamment en retrait afin d'amoindrir leur impact visuel par rapport à la rue.

10.2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES :

La hauteur ne peut excéder :

- 15 mètres pour les bâtiments d'exploitation agricole,
- 7 mètres avec R+1 pour les constructions à destination d'habitation.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements publics mentionnés à l'article A.2.

ARTICLE A.11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

11.1 - DISPOSITIONS GENERALES :

Les constructions, installations, aménagements et extensions doivent, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, respecter le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et paysages naturels et urbains locaux.

Une attention particulière doit être portée à la bonne intégration de la construction dans le site, en apportant une justification se référant à la fiche sur l'insertion paysagère des bâtiments agricoles (cf. annexe).

Les bâtiments doivent être intégrés dans le relief et la topographie existants.

Les constructions annexes et les extensions doivent être traitées en harmonie avec la construction principale.

Tout projet de construction présentant une architecture innovante est recevable dès lors que cette architecture ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales.

Les mâts et les antennes relais doivent faire l'objet d'un habillage permettant leur insertion dans l'environnement.

Les transformateurs et coffrets de comptage électrique doivent être :

- Soit enterrés ;
- Soit intégrés aux volumes bâtis ou à la clôture.

11.2 - ASPECT ET VOLUME DES CONSTRUCTIONS :

L'emploi à nu de matériaux normalement destinés à être recouverts sur les parements extérieurs des constructions et sur les clôtures est interdit sauf s'ils s'intègrent dans une composition générale d'ensemble.

L'emploi de matériaux naturels est préconisé (pierre, enduits et mortiers de chaux, peintures minérales,…).

Les modénatures existantes doivent être conservées lors des ravalements.

11.3 - TOITURES :

Les toitures végétalisées ou présentant un dispositif de développement durable, ainsi que l'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif de production d'énergie renouvelable sont préconisées.

11.4 - CLOTURES :

CLOTURES EN LIMITE DES EMPRISES PUBLIQUES ET DES VOIES

Les murs et grilles anciens doivent être conservés dans la mesure du possible.

Les clôtures doivent être constituées d'un muret d'une hauteur maximale de 1,10 mètre par rapport au niveau du trottoir, surmonté ou non d'une grille ajourée, doublée ou non d'une haie vive, constituée de préférence d'essences locales non allergènes.

Leur hauteur maximale est fixée à 2 mètres. Lorsque la voie est en pente, la hauteur est mesurée au milieu d'une tranche de 15 mètres de façade.

Elles doivent être réalisées à l'alignement des voies et emprises publiques, sauf en cas d'impossibilité technique ou pour des raisons de sécurité.

Les portails et portillons peuvent être pleins.

Dans l'emprise de bruit des infrastructures de transports terrestres référencés dans l'arrêté préfectoral annexé au présent PLU, les clôtures sur rue peuvent être constituées d'un mur plein dont la hauteur maximale est fixée à 2 mètres.

Il n'est pas fixé de règle pour les clôtures liées aux constructions et installations à destination agricole ou forestière, ainsi que pour celles nécessaires aux équipements publics mentionnés à l'article A.2.

CLOTURES EN LIMITES SEPARATIVES

Les clôtures en limites séparatives doivent être de préférence constituées d'une haie d'essences locales non allergènes, éventuellement doublée d'un grillage, posé ou non sur un soubassement.

Leur hauteur maximale est fixée à 2 mètres par rapport au terrain naturel. Lorsqu'elles sont composées d'un mur ou d'un soubassement, elles doivent être réalisées en unité de matériaux et de couleur avec la construction principale et présenter des ouvertures pour favoriser le libre passage de la petite faune.

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

Il n'est pas fixé de règle pour les clôtures liées aux constructions et installations à destination agricole ou forestière, ainsi que pour celles nécessaires aux équipements publics mentionnés à l'article A.2.

ARTICLE A.12 : GESTION DU STATIONNEMENT

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

Le nombre des emplacements doit être déterminé en fonction des besoins des constructions et installations.

Pour les constructions à destination d'habitation des exploitants ruraux, deux places de stationnement minimum par logement devront être aménagées sur le terrain d'assiette du projet.

ARTICLE A.13 : REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essences locales non allergènes et adaptées au milieu.

Les abords des bâtiments d'exploitation doivent être plantés pour le confort de vie des exploitants et afin d'atténuer visuellement leur volume.

Les bosquets ainsi créés doivent de préférence être constitués d'essences locales non allergènes.

Les parties de terrain libres de toute construction résultant d'une implantation de la construction en recul de l'alignement doivent participer à la qualité des espaces non bâtis. La plantation de ces espaces doit être recherchée.

ARTICLE A.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

SECTION 3 : PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE, COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

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

Les formes architecturales comportant des cavités permettant d'accueillir des espèces thermophiles, des oiseaux, seront recherchées.

Toutes les constructions peuvent être végétalisées.

ARTICLE A.16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Non réglementé.

La zone N correspond aux secteurs de la commune qu'il convient :

- Soit de protéger en raison de leur intérêt écologique, esthétique, historique ou forestier et d'aménager en espaces verts accessibles au public,
- Soit de traiter en espace de protection paysagère, au droit des franges urbaines ou des infrastructures existantes ou projetées et permettre l'implantation de services d'intérêt collectif, spécifiques aux franges urbaines.

Elle se divise en quatre secteurs :

- Le secteur N dédié aux espaces naturels à préserver ;
- Le secteur Nj correspond à une zone de frange paysagère destinée à accueillir des jardins familiaux ;
- Le secteur Np correspond aux espaces verts situés en zone urbaine (parcs, jardins,…) ;
- Le secteur Nf correspond à une zone de frange paysagère bordant les espaces urbanisés.

Elle est en partie incluse dans la zone de protection contre les nuisances sonores de l'aéroport Paris - Charles de Gaulle et « Le Bourget ». A ce titre, les dispositions de l'article L.147-5 du code de l'urbanisme s'appliquent.

Elle est également concernée par des secteurs qui doivent être particulièrement protégés au titre des zones humides dans lesquelles l'imperméabilisation des sols peut être limitée (cf carte des zones humides en annexe).

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE N.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Dans toute la zone, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, excepté celles mentionnées à l'article N.2.

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

Dans le secteur N, sont admises sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être strictement nécessaires à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés, excepté en zone humide où ils sont interdits sauf pour la construction d'infrastructures routières ou ferroviaires. Dans le cas d'infrastructures routières ou ferroviaires, les affouillements et exhaussements doivent être réalisés au droit desdites constructions et installations ainsi qu'au droit de leurs annexes indissociables,
- Les constructions et installations à destination agricole ou forestière, à condition d'être implantées à plus de 10 mètres du haut de berge d'un cours d'eau et de 20 mètres des lisières des espaces boisés, excepté en zone humide où elles sont interdites,
- Les aménagements et travaux ayant pour but la restauration, la réhabilitation des zones humides, visant une reconquête de leurs fonctions naturelles ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et qu'elles soient utiles ou nécessaires aux usages, destinations ou activités autorisées dans la zone.

Dans le secteur Nj, sont admises sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- La construction d'un seul abri de jardin par terrain à condition qu'il soit nécessaire à la gestion des jardins ouvriers et familiaux et que son emprise au sol n'excède pas 10m².

Dans le secteur Np, sont admises sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition de ne porter qu'un préjudice minimum au caractère paysager de la zone.

Dans le secteur Nf, sont admises sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les affouillements et exhaussements de sol à condition d'être strictement nécessaires à la réalisation de franges paysagères ou de merlons paysagers, excepté en zone humide où ils sont interdits sauf pour la construction d'infrastructures routières ou ferroviaires ;
- L'aménagement de cheminements doux à condition d'être nécessaire à la mise en valeur et la protection des espaces qu'ils doivent protéger.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N.3 : ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie ou chemin praticable adapté aux caractéristiques de l'opération et satisfaisant aux exigences de sécurité et de défense contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et adaptées aux corridors écologiques. Elles doivent être accompagnées de la plantation d'essences locales.

ARTICLE N.4 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Sans objet.

ARTICLE N.5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

Les constructions nouvelles doivent être implantées en recul d'au moins 20 mètres par rapport à l'alignement des routes départementales, 10 mètres par rapport à l'alignement des autres voies.

Ce recul peut être réduit à 3 mètres minimum pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que pour celles admises en zone Nj.

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

7.1 - DISPOSITIONS GENERALES :

Les constructions nouvelles doivent être implantées soit en limite séparative soit en retrait.

En cas de retrait, celui-ci doit au moins être égal à 4 mètres.

7.2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES :

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires à la desserte des réseaux.

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

Non réglementé.

Toutefois, il est préférable que le bâti soit regroupé afin d'éviter d'impacter les milieux naturels.

ARTICLE N.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans les secteurs N, Np et Nf : non réglementé.

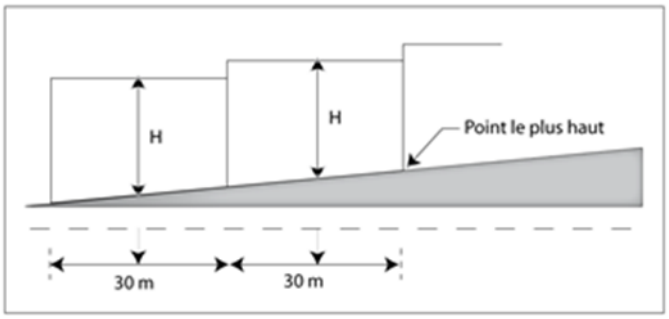
Dans le secteur Nj : l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 10m².

ARTICLE N.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 - DISPOSITIONS GENERALES :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au sommet du bâtiment.

Lorsque le sol ou la voie est en pente, les façades des constructions sont divisées en sections dont chacune ne peut excéder 30m de longueur dans le sens de la pente : la cote de hauteur de chaque section est prise au milieu de chacune d'elle.



Ne sont pas comptés dans le calcul de la hauteur :

- Les ouvrages techniques,
- Les cheminées,
- Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables,
- Les dispositifs propres aux bâtiments à destination de services publics.

Néanmoins, ces dispositifs devront être implantés suffisamment en retrait afin d'amoindrir leur impact visuel par rapport à la rue.

10.2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES :

La hauteur ne peut excéder :

- 15 mètres pour les constructions à destination agricole ou forestière,
- 2,50 mètres pour les constructions autorisées en zone Nj.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux seuls services publics et à la desserte des réseaux.

ARTICLE N.11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Les éléments de paysage supports de biodiversité : haies, arbres, bosquets, ripisylves, chapelets de mares… doivent être conservés.

Les aménagements ou travaux réalisés sur ou à proximité des éléments recensés au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme devront permettre de valoriser les caractéristiques qui ont prévalu à leur recensement.

Les clôtures doivent de préférence être constituées d'une haie d'essences locales non allergènes, et permettre le passage de la petite et grande faune, sauf impossibilité stricte liée à l'usage des terrains.

Les mâts et les antennes relais doivent faire l'objet d'un habillage permettant leur insertion dans l'environnement.

ARTICLE N.12 : GESTION DU STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics : à déterminer en fonction de la capacité d'accueil, de la particularité de fonctionnement et compte tenu des aires de stationnement public et de la desserte en transports en commun existants dans le secteur.

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

- 1 place minimum par tranche entamée de 10m² de surface de plancher.

Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, les aires de stationnement extérieures doivent être stabilisées et perméables (par exemples espaces minéraux sablés, pavés, ou emplacements végétalisés).

ARTICLE N.13 : REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essences locales non allergènes et adaptées au milieu.

Les espaces boisés classés figurant sur le plan de zonage sont protégés au titre du code de l'urbanisme.

Les arbres isolés identifiés sur le plan de zonage doivent être préservés (cf. fiche sur les arbres remarquables en annexe du règlement).

Dans les secteurs concernés par des zones humides (cf. annexes du PLU), sont interdits, sauf étude de sol démontrant l'absence de zone humide :

- Le défrichement des prairies ;
- Les plantations, notamment de boisements, susceptibles de porter atteinte aux particularités écologiques de la zone ;
- La création de plans d'eau artificiels ;
- Les drainages ;
- L'imperméabilisation des sols.

ARTICLE N.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

SECTION 3 : PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE, COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

DEFINITIONS

ACCES
Espace donnant sur la voie publique ou privée carrossable, par lequel les véhicules et les piétons pénètrent sur le terrain d'assiette du projet.

ACROTERE
Petit mur en maçonnerie situé tout autour des toitures terrasses des constructions.

ALIGNEMENT
Limite entre l'unité foncière assiette du projet et le domaine public, une emprise publique, une voie publique ou privée, un emplacement réservé prévu pour la création ou l'élargissement d'une voie.

ANNEXE
Locaux secondaires ne comprenant pas de logement constituant des dépendances, tels que réserves, celliers, remises, abris de jardins, garages, ateliers non professionnels, …
Ne sont pas considérés comme des annexes les locaux techniques nécessaires à la desserte des réseaux (transformateurs électriques, …).

ATTIQUE
Partie supérieure de la construction qui en constitue son dernier niveau, située en retrait d'au moins 2 mètres du nu de la façade sur rue et en général traitée de façon plus légère.

CHEMIN D'ACCES
Cette appellation concerne les chemins internes à une propriété.

Un chemin d'accès sera considéré comme une voie s'il dessert :
- Soit plus d'une unité foncière ;
- Soit plus de trois bâtiments d'habitation.

Il devra alors respecter les dimensions imposées par l'article 3 de chaque zone.

COMBLE
Espace situé sous la toiture d'une construction, constituant un volume délimité par les versants de toiture et le dernier plancher.
Le « Mansart » est un type de comble.

CONTIGU
Des constructions ou terrains sont contigus lorsqu'une façade ou une limite sont directement en contact l'une avec l'autre.
Des constructions seulement reliées par un élément architectural tel qu'un portique, pergola, porche ou angle de construction, etc. ne constituent pas des constructions contigües.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Conformément à l'article R.123-9 du Code de l'urbanisme, le règlement ne peut distinguer que les 9 destinations suivantes :

Artisanat : cette destination comprend les locaux et leurs annexes où sont exercées des activités de fabrication artisanale de produits, vendus ou non sur place. L'artisanat regroupe 4 secteurs d'activité : l'alimentation, la fabrication, les services et le bâtiment, conformément à l'arrêté du 10 juillet 2008 relatif à la Nomenclature d'activités française du secteur des métiers et de l'artisanat ou tout texte qui s'y substituera.
Bureau et services : cette destination comprend les locaux et leurs annexes où sont exercées des fonctions tertiaires telles que : direction, gestion, études, conception, informatique, recherche et développement.

Commerce : cette destination comprend les locaux et leurs annexes affectés à l'achat et la vente de produits ou de services et accessibles à la clientèle. La présentation directe au public doit constituer une activité prédominante.

Entrepôt : cette destination comprend les locaux et leurs annexes où sont placées des marchandises en dépôt.

Exploitation agricole ou forestière : il s'agit d'une unité économique qui répond à la «surface minimum d'exploitation» (fixée par décret en fonction des types de cultures) sur la commune ou en partie hors de la commune, dirigée par un exploitant et mettant en valeur des sols par leur culture ou le pâturage du bétail. Elle peut être accompagnée de constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole. Constituent le prolongement de l'activité agricole, les activités d'accueil à caractère touristique ou hôtelier développées sur les exploitations agricoles : gîtes ruraux, gîtes d'enfants, chambres d'hôtes, fermes de séjour, fermes-auberges, tables d'hôtes, relais équestres, relais à la ferme. Dans le présent règlement, les lieux de vente directe de produits agricoles sont également considérés comme un prolongement de l'activité agricole.

Habitation : cette destination comprend tous les logements, y compris les logements de fonctions, les loges de gardien et les chambres de service. Les résidences pour étudiants, les résidences pour personnes âgées ou dépendantes, pour personnes handicapées, les foyers pour jeunes travailleurs…, sont rattachés à cette destination.

Hébergement hôtelier : cette destination comprend les établissements commerciaux d'hébergement classés de type hôtel ou résidence de tourisme et les résidences services autres que les résidences pour étudiants, personnes âgées ou dépendantes, personnes handicapées. Une construction relève de la destination hébergement hôtelier lorsque, outre le caractère temporaire de l'hébergement, elle comporte le minimum d'espaces communs permettant la fourniture de 3 services au moins parmi les 4 suivants : accueil et réception, service de petits déjeuners, fourniture de linge, ménage.

Industrie : cette destination comprend les locaux et leurs annexes où les activités ont pour objet la fabrication industrielle de produits, l'exploitation et la transformation de matières premières en produits manufacturés finis ou semi-finis.

Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : il s'agit de l'ensemble des installations, des réseaux et des constructions, qui permettent d'assurer à la population résidante et aux entreprises, les services collectifs dont elles ont besoin.

Cette destination concerne notamment : des équipements d'infrastructures (réseaux et aménagements au sol et en sous-sol), des équipements de superstructures (bâtiments à usage collectif d'intérêt général), dans les domaines hospitaliers, sanitaire, social, enseignement et services annexes, culturel, sportif, cultuel, défense et sécurité, ainsi que les services publics administratifs locaux, départementaux, régionaux et nationaux, les constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux et aux services urbains.
Un équipement collectif d'intérêt général peut avoir une gestion publique ou privée.

EMPRISE AU SOL

Projection verticale au sol du volume de la construction, exception faite des éléments de modénature, des débords de toiture, des éléments d'isolation par l'extérieur des constructions existantes et des balcons situés au-dessus d'une hauteur de 5m à compter du terrain naturel.
Les éléments en saillie ne constituent pas d'emprise au sol, ainsi que les éléments constructifs dont la hauteur par rapport au terrain naturel n'excède pas 0,60m.

EMPRISES PUBLIQUES ET VOIES

Espaces publics et privés affectés aux déplacements quel que soit le mode d'utilisation : piéton, deux roues, véhicules automobiles particuliers, transports de voyageurs et de marchandises… Ainsi, les chemins ruraux seront considérés comme des emprises publiques pour l'application des règles d'implantation de chaque zone.

FAÇADE

Mur extérieur délimitant l'enveloppe d'une construction à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit ou l'acrotère. Un pignon est une façade.

FAITAGE

Ligne de rencontre des deux versants d'une toiture. Il constitue le point le plus haut de la toiture.

HAUTEUR FACADE

La hauteur façade d'une construction est mesurée à partir du sol naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'à l'égout du toit dans le cas d'une toiture en pente, ou de l'acrotère dans le cas d'une toiture-terrasse.

LIMITE SEPARATIVE

Ensemble des limites d'une unité foncière.

Il existe deux types de limites séparatives :

- les limites latérales : elles séparent deux unités foncières et joignent les voies ou emprises publiques (dites jointives de l'alignement) ;
- les limites de fond de terrain : elles séparent plusieurs unités foncières et ne joignent pas l'alignement.

Un décroché de moins de 1m de profondeur est considéré comme la continuité de la limite séparative.

RECUL

Distance séparant une construction des emprises publiques ou des voies.
Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite d'emprise publique, de voie ou d'emplacement réservé.

Ne sont pas comptés dans le calcul du recul, et sont donc autorisés dans la marge de recul :

- Les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture de moins de 1m d'épaisseur / de profondeur ;
- Les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,30m d'épaisseur / de profondeur, sur des constructions existantes ;
- Les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- Les rampes de garage.

Néanmoins, les balcons et perrons doivent respecter les reculs imposés dans l'article 6 de chaque zone.

RETRAIT

Distance séparant tout point de la façade d'une construction d'une limite séparative.
Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite séparative.

Ne sont pas comptés dans le calcul du retrait, et sont donc autorisés dans la marge de retrait :

- Les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture de moins de 1m d'épaisseur / de profondeur ;
- Les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,30m d'épaisseur / de profondeur, sur des constructions existantes ;
- Les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- Les rampes de garage.

Néanmoins, les balcons et perrons doivent respecter les reculs imposés dans l'article 7 de chaque zone.

SAILLIE

Elément de construction dépassant le plan d'une façade d'une construction et non constitutive de surface de plancher.

SURFACE DE PLANCHER

Somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades, après déduction des embrasures de portes et fenêtres, des cages d'escalier et d'ascenseur, des aires de stationnement, des caves et celliers en habitat collectif, des combles non aménageables, des locaux techniques des bâtiments d'activité ou d'habitat collectif, des circulations intérieures pour l'habitat collectif (déduction forfaitaire de 10% des surfaces de plancher affectées à l'habitation). Cf. articles L.112-1 et suivants, et R.112-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

SURFACE DE PLEINE TERRE

Un espace non construit peut être qualifié de pleine terre si :

- Son revêtement est perméable,

- Sur une profondeur de 10m à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux,
- Il peut recevoir des plantations.

Ne sont pas comptés dans le calcul de la surface de pleine terre :
- Les places de stationnement même perméables,
- Les voies de desserte, cheminements internes,
- Les bassins de rétention non enherbés ou plantés.

TERRAIN OU UNITE FONCIERE

Propriété foncière d'un seul tenant, composée d'une ou plusieurs parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire ou à un même groupe de propriétaires.

TERRAIN NATUREL OU SOL NATUREL

Niveau du sol existant avant le projet de construction, avant les travaux d'affouillement, de terrassement, d'exhaussement nécessaires à la réalisation du projet de construction.

VUE DIRECTE

Ne sont pas considérées comme des baies générant des vues directes au sens du présent règlement :
- Les ouvertures dont l'allège inférieure est située à plus d'2,60 m (RDC) et d'1,90m (étages) de hauteur par rapport au niveau de plancher au-dessus duquel elles sont situées ;
- Les châssis fixes équipés de panneaux opaques ou translucides ;
- Les portes pleines ou équipées de panneaux opaques ou translucides.

Les terrasses et balcons dont la hauteur par rapport au terrain naturel excède 0,60m sont constitutifs de vues directes et doivent être munis de murs pare-vue d'une hauteur minimum d'1,90m par rapport au niveau de plancher si leur distance par rapport aux limites séparatives ne sont pas respectées.

Les fenêtres de toit sont considérées comme des baies générant des vues directes au sens du présent règlement. Aussi, elles doivent respecter les retraits imposés par les articles 7 et 8 de chaque zone.

La cité cheminote

Localisation

La cité cheminote est située au centre-est de la commune. Elle fait partie du quartier dit de Mory-Acacias.

Elle est bordée par l'avenue du Huit Mai 1945 au nord et longée par la ligne B du RER à l'est.

Contexte historique et architectural

La cité cheminote est un ancien lotissement datant des années 1930 construite pour répondre aux besoins du personnel roulant de la SNCF rattaché au dépôt de Mitry-Claye, en complément de la cité dite « en bois ».

Elle présente une trame viaire caractéristique des cités-jardins : disposition des voies concentriques centrales et voies courbes. L'harmonie des bâtiments, dont de nombreux pavillons sont mitoyens, contribue à son caractère pittoresque.

Une importante opération de réhabilitation des bâtis est en cours menée par le bailleur social qui gère ces logements.

Prescriptions architecturales et paysagères

- ⇨ Respecter le caractère architectural des pavillons alentour dans leur volumétrie, les matériaux, toitures et couleurs pour les nouvelles constructions
- ⇨ Harmoniser les extensions des constructions existantes avec le bâti existant
- ⇨ Éviter les divisions de terrains pour respecter le caractère très peu dense et paysager du secteur
- ⇨ Conserver la trame viaire caractéristique du quartier

La ferme du Chapitre

Localisation

Elle est située au 21 rue Danièle Casanova dans le bourg de Mory.

Contexte historique et architectural

Cette ancienne seigneurie du Chapitre de Notre-Dame de Paris est composée de plusieurs bâtiments, typiques des corps de ferme de l'époque et marqueurs de l'identité rurale de Mitry-Mory.

Prescriptions architecturales et paysagères

- ⇨ Conserver le caractère architectural de la bâtisse principale lors des opérations de rénovation ou d'extension
- ⇨ Préserver les modénatures en brique, les menuiseries, les matériaux de toiture et de façade, ainsi que les couleurs
- ⇨ Interdire la démolition de la bâtisse principale
- ⇨ Interdire l'isolation par l'extérieur

La SCI du Manoir

Localisation

Cette demeure bourgeoise est située 14bis rue Camille Lemoine dans le quartier du Bourg.

Contexte historique et architectural

Elle fut construite en 1900 par le Docteur Decourt, fervent défenseur de l'hygiène et conseiller municipal jusqu'en 1925, pour élever ses enfants dans la salubrité, à la place d'une ancienne maison vétuste. Cette propriété fut divisée afin qu'une pharmacie soit bâtie en 1905, donnant directement sur la rue Maurice Thorez.

Prescriptions architecturales et paysagères

- ⇨ Conserver le caractère architectural de la bâtisse principale lors des opérations de rénovation ou d'extension
- ⇨ Préserver les modénatures en brique, les menuiseries, les matériaux de toiture et de façade, ainsi que les couleurs
- ⇨ Interdire la démolition de la bâtisse principale
- ⇨ Interdire l'isolation par l'extérieur

L'Auberge du Cheval Blanc

Localisation

Elle est située au 34 rue Paul Vaillant Couturier, dans l'artère principale du Bourg.

Contexte historique et architectural*

Au début du 20ème siècle, l'urbanisation de Mitry-Mory se développe entraînant la mutation du commerce local. L'ancienne rue de Paris (actuellement rue Paul Vaillant Couturier) voit s'installer de nombreux locaux artisanaux et commerciaux, ainsi que des hôtels.

L'auberge du Cheval Blanc s'installe à l'intersection des routes de Paris, du Mesnil et de Claye, important nœud routier. Elle est desservie par un omnibus qui amène les voyageurs jusqu'à la gare de Mitry-Claye. Elle abritait un café qui accueillait les ouvriers de ferme, ainsi que les « pailleux » de Moussy qui s'y arrêtaient pour faire reposer leurs chevaux avant de reprendre la route vers Paris.

En 1907, l'auberge change de propriétaire. La clientèle est alors surtout composée de voyageurs de commerce, notamment des représentants en vins et liqueurs

L'auberge, qui est actuellement un hôtel, bar restaurant est toujours en activité.

Prescriptions architecturales et paysagères

- ⇨ Conserver le caractère architectural de la bâtisse principale lors des opérations de rénovation ou d'extension
- ⇨ Préserver les colombages de la façade, les menuiseries, les matériaux de toiture et de façade, ainsi que les couleurs
- ⇨ Interdire sa démolition
- ⇨ Interdire l'isolation par l'extérieur

* source : « Mitry-Mory, Images de la vie quotidienne 1900-1939 » novembre 1983

L'église Notre Dame des Saints Anges

Localisation

Elle est située à l'angle de la rue Julie Antoinette et de l'avenue Buffon, dans le quartier pavillonnaire de Mitry-le-Neuf.

Contexte historique et architectural

Au début du 20ème siècle (1925-1940), la population mitryenne, constituée alors essentiellement de salariés agricoles et d'ouvriers employés à la sucrerie, se trouve augmentée d'un grand nombre d'ouvriers parisiens. Cette nouvelle population s'est installée dans les nouveaux lotissements de Mitry-le-Neuf, autour de la nouvelle gare de Villeparisis-Mitry-le-Neuf.

L'église du Bourg se voit délaissée. L'ancienne chapelle de la Villette aux Aulnes étant devenue trop petite pour ces nouveaux fidèles, le curé (l'Abbé Didier depuis 1909) de la paroisse de Mitry-Bourg entrepris toutes les démarches nécessaires afin qu'une nouvelle église voit le jour.

Ce fut le cas en 1933, année de l'inauguration de l'église Notre Dame des Saints Anges. Elle porte le nom de sa principale donatrice, Madame SAINT-ANGE.

Prescriptions architecturales et paysagères

- ⇨ Conserver le caractère architectural de la bâtisse lors des opérations de rénovation ou d'extension
- ⇨ Interdire sa démolition
- ⇨ Interdire l'isolation par l'extérieur
- ⇨ Conserver les vues depuis la voie publique et le caractère paysager du parc l'entourant

Les chemins pavés

Localisation

Le territoire de Mitry-Mory compte 5 chemins pavés :

- Chemin rural n° 6 dit de Villeneuve situé au nord du territoire ;
- Chemin rural n° 8 de Bougy au Marais ;
- Chemin pavé situé en face de la ferme dite de Maurepas et longeant le parking d'Intermarché (parcelle AE 109) ;
- Chemin d'exploitation n° 14 dit de la Haye de Chelles situé dans la plaine agricole centrale ;
- Chemin d'exploitation n° 15 dit de la Fessine situé également dans la plaine agricole centrale ;

Contexte historique et architectural

Ces chemins desservent les exploitations agricoles qu'ils bordent et constituent également des itinéraires de randonnée participant au caractère bucolique de la Ville qu'il est nécessaire de préserver.

Prescriptions architecturales et paysagères

⇨ Conserver les pavés lors des opérations de restauration ou d'entretien en les réutilisant ou en les remplaçant par des pavés similaires.

TABLEAU DE COMPARAISON DE DIFFÉRENTS VÉGÉTAUX SELON LEUR POTENTIEL ALLERGISANT

Arbres		
Espèces	Famille	Potentiel allergisant
Érables*	Acéracées	Modéré
Aulnes*	Bétulacées	Fort
Bouleaux*		Fort
Charmes*		Fort
Charme-Houblon		Faible/Négligeable
Noisetiers*		Fort
Baccharis	Composées	Modéré
Cade	Cupressacées	Fort
Cyprès commun		Fort
Cyprès d'Arizona		Fort
Genévrier		Faible/Négligeable
Thuyas*		Faible/Négligeable
Robiniers*	Fabacées	Faible/Négligeable
Châtaigniers*	Fagacées	Faible/Négligeable
Hêtres*		Modéré
Chênes*		Modéré
Noyers*	Juglandacées	Faible/Négligeable
Mûrier à papier*	Moracées	Fort
Mûrier blanc*		Faible/Négligeable
Frênes*	Oléacées	Fort
Olivier		Fort
Troènes*		Modéré
Pins*	Pinacées	Faible/Négligeable
Platanes**	Platanacées	Modéré**
Peupliers*	Salicacées	Faible/Négligeable
Saules*		Modéré
If*	Taxacées	Faible/Négligeable
Cryptoméria du Japon	Taxodiacées	Fort
Tilleuls*	Tilliacées	Modéré
Ormes*	Ulmacées	Faible/Négligeable

*plusieurs espèces
** le pollen de platane est faiblement allergisant. Par contre, les micro-aiguilles contenus dans les bourres provenant de la dégradation des capitules femelles de l'année précédente sont très irritantes.

Herbacées spontanées		
Espèces	Familles	Potentiel allergisant
Chénopodes*	Chénopodiacées	Modéré
Soude brulée (Salsola kali)		Modéré

L'aubépine

L'if

Les sureaux

Il existe en Europe trois espèces de sureaux :

- sambucus nigra
- sambucus racemosa
- sambucus ebulus

Le houx (Ilex aquifolium)

Le sorbier (sorbus aucuparia)

Les arbres hydrophiles :

L'aulne

Le peuplier

On distingue plusieurs espèces naturelles de peuplier, les plus répandues sur les aérodromes sont :

- populus nigra (le peuplier noir),
- populus alba (le peuplier blanc),
- populus trichocarpa (le peuplier baumier),
- populus tremula (le peuplier tremble),
- populus canescens (le peuplier grisard).

PÉRIL ANIMALIER ET ENVIRONNEMENT DES AÉRODROMES CHAPITRE 2

Autres essences - **l'eucalyptus**

Il y aurait environ 600 espèces différentes d'eucalyptus, seules quelques-unes ont été introduites en Europe, les espèces les plus connues sont les suivantes :

- eucalyptus globulus (gommier bleu),
- eucalyptus camaldulensis (gommier rouge),
- eucalyptus radiata (eucalyptus radié),
- eucalyptus regnans (le plus grand des eucalyptus),
- eucalyptus smithi (eucalyptus de Smith),
- eucalyptus guni (eucalyptus à feuilles rondes utilisé pour les produits ménagers).

Le pyracantha atalantoides (nom commun : buisson ardent)

Le prunellier (prunus spinosa)

Les mahonias

Les saules

Acacias du parc Maurice Thorez à Mitry-le-Neuf – parcelle BD 60 :

Chêne des serres municipales dans le Bourg – parcelle AD 19 :

Séquoia de l'espace Louise Michel dans le Bourg – parcelle AC 204 :

Hêtres pourpres de l'Atelier dans le Bourg – parcelle AH 300 :