

TITRE III
Les dispositions applicables aux zones
A Urbaniser « AU »

CHAPITRE IAUa

Zone d'urbanisation future dite de « la Butte aux Bergers » sous forme d'opérations d'ensemble à usage d'activités pouvant comporter des équipements publics ou d'intérêt collectif.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE IAUa 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

- Les constructions à destination d'habitation, à l'exception de celles autorisées à l'article IAU 2.
- Les constructions à destination commerciale, à l'exception de celles autorisées à l'article IAU 2.
- Les constructions à destination agricole ou forestière.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes.
- L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs.
- Le stationnement des caravanes groupées ou isolées.
- Les dépôts de véhicules à l'air libre et les garages collectifs de caravanes.
- Les installations industrielles classées type SEVESO, ainsi que les installations classées dont les zones de risque sortent du périmètre de l'établissement industriel.
- Les décharges

ARTICLE IAUa 2- TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

- Les établissements, les installations classées, à condition que toutes dispositions soient prises pour limiter les risques d'incendie ou d'explosion ainsi que les impacts environnementaux, les dépôts liés aux activités autorisées à condition que toutes les dispositions soient prises pour respecter l'environnement et le paysage.
- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier et de restaurants.
- Les constructions à destination de commerce pour des unités d'une surface inférieure à 300 m² de surface de plancher.
- Les constructions à destination de bureaux.
- Les constructions à destination d'artisanat.

- Les constructions à destination industrielle, sous réserve que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les pollutions, nuisances ou dangers non maîtrisables après traitement adapté.
- Les constructions à destination d'entrepôt.
- Les constructions à destination d'habitation à condition d'être liées et nécessaires au fonctionnement des activités exercées dans la zone et sous réserve qu'elles soient intégrées au bâtiment d'activités (présence permanente nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements) - Dans les secteurs situés au voisinage d'infrastructures de transports terrestres affectés par le bruit, tels que repérés aux documents graphiques du PLU, les constructions à usage d'habitation doivent respecter des normes d'isolement acoustique -.
- Les équipements publics.
- Les aires de jeux et de sports ouvertes au public.
- Les ouvrages et aménagements de régulation des eaux pluviales et de ruissellement, y compris les affouillements et exhaussements de sol, s'ils sont liés à la réalisation des équipements nécessaires à la gestion de ces eaux.
- Les affouillements et exhaussements de sol, s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone ou à l'aménagement paysager et qu'ils respectent les dispositions de l'article IAU 10.
- Les constructions à destination de services.
- Les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics. à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (poste de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc....).

PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

RAPPELS

- **Isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres (voir annexes).**
Dans les secteurs affectés par le bruit tels que définis par la loi du 31 décembre 1992, situés au voisinage de la voie S.N.C.F. et repérés sur le plan en annexe, toute construction doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.
- **Cette zone présente des risques d'effondrement liés à la présence de carrières souterraines.** L'avis de l'Inspection Générale des Carrières doit être demandé avant toute utilisation nouvelle du sol. Toutes mesures devront être prises pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées dans ce secteur.
- **Cette zone est susceptible de contenir des vestiges archéologiques.** Toutes mesures devront être prises pour assurer la protection du patrimoine archéologique.

- Sols argileux

Dans ces secteurs, il importe aux constructeurs de prendre des précautions particulières pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol. Ces précautions sont rappelées dans la plaquette « retrait-gonflement des sols argileux » jointe en annexe 5 du présent règlement.

REGLEMENTAIRE

- Captage d'eau.

Les prescriptions contenues dans l'arrêté préfectoral du 2 août 1988 doivent être prises en compte.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE IAUa 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - ACCES

Les accès doivent être organisés depuis les voies nouvelles réalisées pour l'opération d'aménagement de la ZAC de la Butte aux Bergers.

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. L'implantation des portails d'accès doit être adaptée au type de véhicule desservant chaque activité. L'attente des véhicules doit se faire en dehors des emprises publiques.

Les aires de manœuvre nécessaires au fonctionnement des entreprises doivent être réalisées en dehors des emprises publiques.

Aucun piquage ne sera autorisé sur le barreau de liaison à la Francilienne.

2 - VOIRIE

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

ARTICLE IAUa 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

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

2 - ASSAINISSEMENT

Dès l'application du schéma directeur d'assainissement, ce dernier se substituera au présent article.

a) Eaux usées domestiques

Le branchement, par des canalisations souterraines, à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques.

Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

b) Eaux usées industrielles et assimilées

Conformément à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique, tout déversement d'eaux usées autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par les eaux usées ; l'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles au réseau public d'assainissement peut être subordonnée notamment au pré-traitement approprié en fonction de la réglementation particulière du réseau et du type de rejet.

L'autorisation préalable, délivrée sous forme d'un arrêté d'autorisation de déversement, doit être prise par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées autres que domestiques. L'arrêté d'autorisation de déversement, qui fixe les caractéristiques éventuelles de pré traitement, peut s'accompagner de la passation d'une convention spéciale de déversement entre l'industriel concerné, la ou les collectivités(s) et le ou les exploitant(s) des ouvrages d'assainissement.

Celui-ci permet de définir les modalités techniques, administratives, juridiques voire financières pour le déversement des eaux usées et pluviales dans le réseau public.

c) Eaux pluviales

Chaque pétitionnaire de projet de construction ou d'aménagement doit mettre en œuvre une régulation des eaux pluviales.

Les eaux pluviales seront recueillies dans des ouvrages, puis infiltrées si la nature du sol le permet, ou rejetées dans les noues publiques, avec un débit de fuite de 0,7 l/s/ha ou avec un autre débit fixé par le SIAH selon les modalités de gestion globale des eaux pluviales de l'ensemble de la ZAC de la Butte aux Bergers.

Les systèmes de gestion des eaux pluviales devront être conçus de manière à ce que leur pérennité soit assurée. Pour ce faire, leur fonctionnement doit être optimal et leur entretien facile.

Chaque unité foncière pourra mettre en place des dispositifs de récupérations des eaux pluviales, conforme à la réglementation, pour tout usage non alimentaire et non lié à l'hygiène corporelle : eaux sanitaires, arrosage, entretien, usage industriel ...

Les bassins ou noues de collecte des eaux pluviales seront obligatoirement plantés.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales vers le milieu récepteur (réseaux, fossés, cours d'eau...), (Art. 640 et 641 du Code Civil).

Les installations classées pour la protection de l'environnement mettront en place les dispositifs de traitement de leurs eaux pluviales selon les dispositions de l'arrêté préfectoral d'autorisation ou les préconisations de la DRIRE.

3 – AUTRES RESEAUX

Electricité –Téléphone- Gaz - collecte sélective

Le raccordement des constructions aux réseaux de télécommunication (téléphone, câble...) et d'énergie (électricité, gaz...) doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

Gestion des déchets

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

ARTICLE IAUa 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS (Surface, Forme, dimensions)

Aucune prescription.

ARTICLE IAUa 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES.

Les constructions seront autorisées à l'alignement futur de toutes les voies publiques créées, lorsque la façade située à cet alignement disposera de baies constituant des vues sur au moins 30% de la surface de celle-ci.

Dans les autres cas, les constructions devront respecter une marge de recul minimale de 5 m par rapport à l'alignement de la voie. Ces marges de recul doivent être paysagées en compatibilité avec l'article IAU 13.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas à l'isolation thermique et phonique par l'extérieur des constructions dans la limite d'une épaisseur de 0,30m.

Les constructions devront être édifiées à une distance d'au moins 15 mètres du futur alignement du barreau de liaison.

Les installations et ouvrages techniques ne sont pas concernés par cette règle.

ARTICLE IAUa 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE LA ZONE

Les constructions doivent être implantées soit sur les limites séparatives, soit à une distance au moins égale à 5 m.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas à l'isolation thermique et phonique par l'extérieur des constructions dans la limite d'une épaisseur de 0,30m.

Les installations et ouvrages techniques ne sont pas concernés par cette règle.

ARTICLE IAUa 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE IAUa 9 - EMPRISE AU SOL (Voir définitions en annexe)

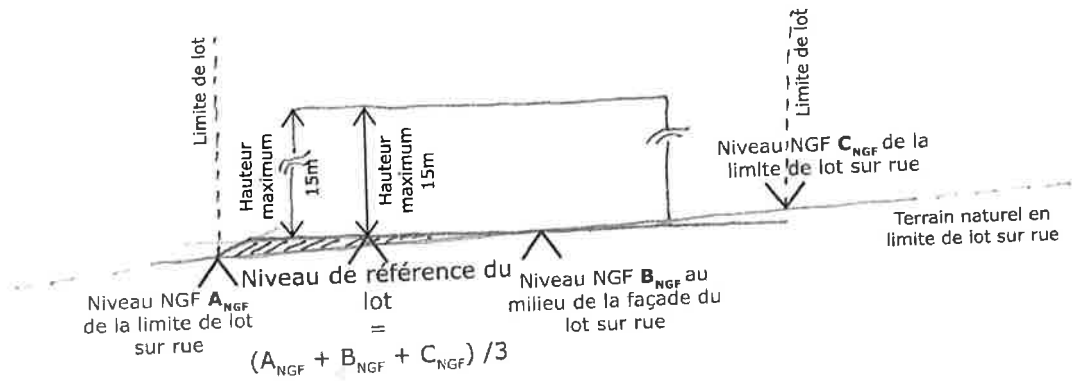
L'emprise au sol des constructions doit permettre de respecter l'article IAU 13.

ARTICLE IAUa 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS (Voir définitions en annexe)

La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau de référence défini pour chaque lot jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faitage), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Le niveau de référence correspond à la côte NGF moyenne entre les deux limites du lot sur rue (A_{NGF} et C_{NGF}) et le milieu de la façade du lot sur rue (B_{NGF}) soit $(A_{NGF} + B_{NGF} + C_{NGF}) / 3 =$ cote NGF de référence.

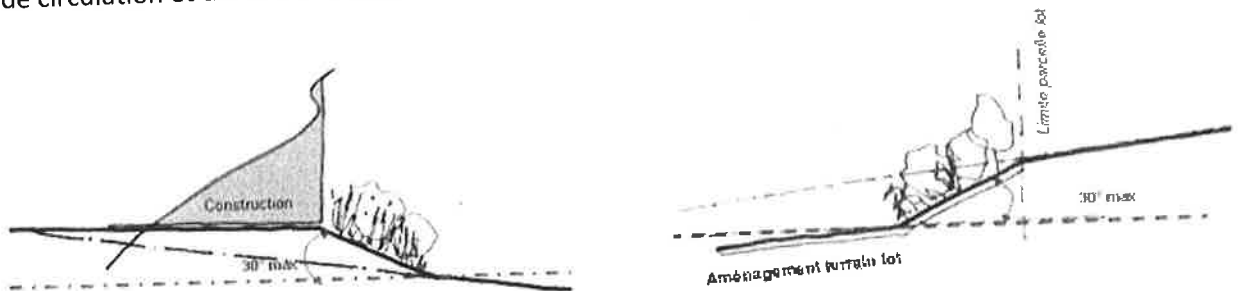
La hauteur maximale autorisée des constructions est de 15 mètres par rapport au niveau de référence de chaque lot. De plus les façades des constructions devront présenter une hauteur maximum de 15m par rapport au terrain fini de l'aménagement, au pied du bâtiment.



L'ensemble des aménagements de voiries, comme des assises des futures constructions, devra s'adapter au mieux à la topographie naturelle du site.

Les affouillements et exhaussements devront conduire à présenter un nivellement régulier entre parcelles voisines et par rapport aux espaces publics.

Les éventuels talus doivent présenter des pentes de 30° maximum (en dehors des pentes des voies de circulation et des cheminements pour les PMR). Tous les talus sont obligatoirement plantés.



Les éventuels murs de soutènement seront réalisés de préférence en gabions si leur hauteur dépasse 1 m.

Des dépassements ponctuels de hauteur peuvent être autorisés pour des installations à caractère technique nécessaire au fonctionnement des activités.

ARTICLE IAUa 11 - ASPECT EXTERIEUR

L'aspect esthétique des constructions et de leurs annexes sera étudié de manière à assurer leur bonne intégration dans le paysage.

Les bâtiments devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Le plus grand soin sera apporté au traitement architectural et paysager des espaces extérieurs en liaison avec les constructions.

Les bâtiments implantés de part et d'autre d'une limite séparative devront présenter une harmonie de hauteur et d'aspect de façade (matériaux et couleur).

Façades

Toutes les façades des constructions, visibles ou non de l'espace public seront traitées en un nombre limité de matériaux ainsi qu'en un nombre limité de couleurs.

Les parements des façades doivent être réalisés soit :

- en bardage bois
- en béton architectonique
- en brique ou parements de terre cuite
- en matériaux composites
- en bardage métallique lisse (non nervuré) thermo laqué en usine,

D'autres matériaux de façades pourront être utilisés à hauteur de 25% maximum.

L'ensemble des matériaux devra présenter un aspect non brillant.

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

Les coloris des menuiseries des bâtiments, des portails, des portes de garage et des éventuelles clôtures doivent être en harmonie.

Les panneaux solaires sont autorisés.

Toitures

Elles devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les toitures des constructions devront être plate ou à faible pente, et ne pas dépasser 10°, à l'exception des couvertures en sheds.

Le bac acier est autorisé en toiture sous conditions : il devra être masqué par un acrotère.

L'utilisation de panneaux ondulés et de revêtement bitumineux est interdite.

Les toitures végétalisées sont autorisées.

Les panneaux solaires sont autorisés.

L'ensemble des organes techniques tels qu'extracteur, machinerie d'ascenseur ou de monte charge, chaufferie, doit être intégré dans le volume de construction.

Les constructions techniques hors gabarit doivent être traitées en tonalité foncée.

Il est recommandé d'utiliser des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en intégrant ces procédés à la composition architecturale des bâtiments.

Clôtures

Afin de créer un parc d'entreprises ouvert et valorisant, les parcelles ne seront pas être clôturées de manière systématique.

Les bâtiments nécessitant une protection particulière pourront être clôturés par un dispositif d'une hauteur maximum de 2 m.

Les éventuelles clôtures métalliques doivent être de couleur grise.

Les murs et clôtures architecturées doivent être dans des matériaux et coloris en harmonie avec les bâtiments.

Un plan d'implantation et de vue en élévation doit être joint à toute demande d'autorisation.

Enseignes

A l'exception de l'indication de la raison sociale et du sigle de l'entreprise, toute publicité ou affichage sur le terrain, sur les clôtures, ou sur les bâtiments sont interdits.

Position : les enseignes ne doivent pas dépasser l'acrotère.

Si elles sont séparées du bâtiment, leur forme ne doit pas les faire assimiler à des panneaux publicitaires. En tout état de cause leur hauteur ne doit pas dépasser celle des bâtiments.

Elles ne doivent pas être pourvues d'éclairages clignotants.

Dispositions diverses

Les antennes et paraboles de réception satellitaire doivent être, dans la mesure du possible, communes pour un même bâtiment et placées à l'intérieur des constructions ou de façon à ne pas faire saillie du volume bâti.

Les coffrets et câbles extérieurs nécessaires à la distribution et au fonctionnement des réseaux doivent être soit encastrés, soit intégrés en harmonie avec la façade du bâtiment ou du mur de clôture.

Les dispositifs de récupération valorisant l'utilisation des eaux pluviales doivent être soit enterrés, soit intégrés à la construction.

Le cas échéant, ces installations doivent être intégrés par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact, afin qu'elles soient notamment rendues moins visibles depuis les voies ou les espaces publics.

Les locaux pour le stockage des ordures ménagères doivent être intégrés à la construction ou faire l'objet d'un traitement harmonisé avec la façade du bâtiment. Les espaces et locaux de gestion des déchets industriels doivent être implantés de telle manière qu'ils ne soient pas visibles des voies publiques. Toutefois, en cas d'impossibilité technique, si ces installations sont visibles depuis les voies publiques, elles devront être dissimulées derrière des écrans constitués de végétaux, ou construits dans les mêmes matériaux que les bâtiments.

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

Antennes paraboliques

La pose des antennes paraboliques en façade devra être réalisée de façon discrète.

ARTICLE IAUa 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins actuels des usagers doit être assuré sur la parcelle utilisée, en dehors de la voie publique.

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

Nombre d'emplacements pour les véhicules automobiles

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

Constructions à usage de bureaux

Une place pour 40 m² de surface de plancher affectée aux bureaux et locaux sociaux.

Construction à usage d'entrepôt

Il sera créé 1 place de stationnement pour 250 m² de surface hors œuvre nette d'entrepôt, jusqu'à 20.000m² de surface de plancher, au-delà il sera créé 1 place de stationnement pour 400 m² de surface de plancher supplémentaire.

Constructions à usage d'activités artisanales, industrielles, technologiques et autres activités de service

Une place pour 100 m² de surface de plancher.

Construction à usage d'hébergement hôtelier ou restauration

1 place de stationnement par chambre doit être aménagée.

1 place pour 10 m² de salle de restaurant doit être aménagée.

Construction de commerces

1 place de stationnement pour 65 m² de surface de plancher.

Ces règles peuvent être adaptées, en plus ou en moins, selon les justifications du nombre de places de stationnement nécessaires, en fonction d'une part de la nature de l'opération, d'autre part de leur importance et de leur localisation par rapport aux équipements en matière de stationnement.

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

Vélos / deux roues

Chaque construction doit prévoir les places couvertes nécessaires au stationnement des vélos et des deux roues motorisées.

Les emplacements réservés au stationnement des vélos et deux roues doivent être prévus de manière commode, afin que leur usage soit encouragé. Les abris doivent être traités en cohérence avec l'architecture des constructions.

ARTICLE IAUa 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES

Une superficie au moins égale à 15% de la surface totale du terrain doit être plantée.

Les parties de terrain non construites et non occupées par les parcs de stationnement et voies privées, doivent être plantées à raison d'au moins un arbre à grand développement par 100 m² d'espace vert.

Les éventuels talus doivent présenter des pentes de 30° maximum (en dehors des pentes des voies de circulation et des cheminements pour les PMR). Tous les talus sont obligatoirement plantés.

La marge de recul par rapport à l'alignement sera traitée en espace vert sur au moins 50% de sa superficie.

Des écrans végétalisés de plantes grimpantes seront prévus autour des aires de stockage de matériels, de matériaux de déchets ou de produits finis, afin de qualifier le paysage perçu depuis les voies publiques.

Les cours de services doivent être entourés d'arbres et d'arbustes de manière à former un écran de verdure.

Les emprises nécessaires à la rétention des eaux pluviales ou à leur acheminement sont à intégrer dans la surface des espaces verts et sont obligatoirement plantées.

En limite de parcelles une haie d'arbres à grand développement devra être créée à partir d'essences locales.

La majorité des espaces végétalisés et des haies doivent être plantés d'essences d'arbres ou d'arbustes locales.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE IAUa 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Aucune prescription.

SECTION 4 – AUTRES DISPOSITIONS

ARTICLE IAUa 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Des dérogations aux règles des articles 6 et 7 du présent règlement sont autorisées pour les travaux d'isolations thermiques ou phoniques des constructions par l'extérieur, dans la limite d'une épaisseur de 0.30m.

ARTICLE IAUa 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

La Ville veut développer dès que possible la fibre optique en FTTH (Fiber To The Home) sur son territoire. Toute nouvelle construction devra prévoir les fourreaux nécessaires sur l'espace privé et sur l'espace public pour le raccordement FTTH (fourreaux, boîtes de tirage,...).

CHAPITRE IAub

Zone d'urbanisation future dite « les Pommiers et les Frais Lieux » permettant des opérations d'ensemble à usage mixte

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE IAub 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

- Les constructions à usage d'industrie
- Les dépôts de toute nature.
- Les entrepôts à l'exception de ceux autorisés à l'article 2.
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes.
- Les carrières
- Les décharges
- Les antennes relais de téléphonie mobile.

ARTICLE IAub 2- TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

- Les autorisations de construire concernant les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 ne pourront être délivrées que si leur desserte en voirie et réseaux divers est assurée par une opération d'aménagement d'ensemble autorisée préalablement. Elles peuvent également être autorisées dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble successives.
- Les constructions et les installations à destination d'activités, si elles ne portent atteinte ni à la salubrité, ni à la sécurité et ne constituent pas une nuisance (olfactive, acoustique, esthétique) avec le bâti environnant.
- Les entrepôts s'ils sont liés à une occupation ou à une installation autorisées sur la zone.

PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

RAPPELS :

- **Isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres (voir annexes).**

Dans les secteurs affectés par le bruit tels que définis par la loi du 31 décembre 1992, situés au voisinage de la voie S.N.C.F. et repérés sur les plan en annexe, toute construction doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

- Secteurs susceptibles de contenir des vestiges archéologiques.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou des vestiges archéologiques.

- Sols argileux

Dans ces secteurs, il importe aux constructeurs de prendre des précautions particulières pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol. Ces précautions sont rappelées dans la plaquette « retrait-gonflement des sols argileux » jointe en annexe 5 du présent règlement.

- Transports d'hydrocarbures

La zone IAUb est traversée par une canalisation d'hydrocarbures (Trapil) dont le tracé est susceptible d'avoir une incidence sur certains projets de construction. Les contraintes de construction sont rappelées dans la fiche d'information relative aux risques présentés par la canalisation. Cette fiche est jointe en annexe 9 du présent règlement.

REGLEMENTAIRE :

- Protection des cours d'eau et vallées sèches.

Toutes mesures devront être prises pour assurer convenablement l'écoulement des eaux.

Dans les secteurs urbains ou situés à proximité de l'agglomération et dans lesquels l'écoulement se produit dans un talweg, sont interdits sur une distance de 10 m. de part et d'autre de l'axe d'écoulement, toute construction ainsi que tous les remblais et les clôtures susceptibles d'aggraver le risque ailleurs.

Certains aménagements peuvent cependant faire exception à cette interdiction. C'est le cas :

- des extensions de moins de 30 m² si les précautions nécessaires sont prises pour ne pas exposer l'aménagement à des dommages et ne pas détourner le ruissellement vers d'autres constructions situées en aval ou latéralement.

- des Z.A.C. ou les lotissements, pour lesquels « l'étude d'impact » ou « le dossier loi sur l'Eau » devra comporter un volet hydraulique précisant l'axe d'écoulement et les techniques mises en œuvre pour assurer la mise hors d'eau des constructions futures, les conditions de gestion et d'évacuation des eaux de ruissellement et l'absence d'impact négatif en périphérie ou en aval de l'opération.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE IAUb 3 - ACCES ET VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

1 - ACCES

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée.
Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagé et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2 - VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent y faire demi-tour, dès lors que l'importance du secteur ainsi desservi le justifie.

ARTICLE IAUb 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation et d'activités doit être obligatoirement raccordée au réseau public.

Electricité - Téléphone

Pour toute construction, lotissement ou installation nouvelle, les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être enterrés.

Réseau futur de communication

La ville pouvant, à terme, être équipée de réseaux de communication liés aux nouvelles technologies, un fourreau supplémentaire lié aux MTIC (Moyens Techniques d'Informations et de Communication) devra être réalisé, conformément aux normes en vigueur.

Tri sélectif :

Toute construction nouvelle doit prévoir des locaux poubelles correctement dimensionnés pour accueillir l'ensemble des bacs de la collecte sélective, conformément au Plan Régional d'élimination des déchets ménagers et assimilés (PREDMA) approuvé le 26 novembre 2009.
Sauf en cas de création de containers enterrés, dans le cas d'habitat collectif les locaux destinés à recevoir des déchets devront être dimensionnés de façon à recevoir des containers, à raison de 0,80m² minimum par logement.

ARTICLE IAUb 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS (Surface, Forme, dimensions)

Aucune prescription.

ARTICLE IAUb 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Les constructions ou installations nouvelles doivent être édifiées soit à l'alignement ou à la limite d'emprise des voies privées, soit en recul de deux mètres minimum.
Toutefois lorsque l'expression d'une recherche architecturale le justifie des décrochés ponctuels par rapport à l'alignement ou au recul de 2 mètres peuvent être admis.

Chemin de Marly : Les constructions ou installations nouvelles doivent être édifiées à une distance d'au moins 10 m. le long du Chemin de Marly.

CAS PARTICULIER :

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux annexes des constructions.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas à l'isolation thermique et phonique par l'extérieur des constructions dans la limite d'une épaisseur de 0,30m.

ARTICLE IAUb 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN

Les constructions ou installations nouvelles peuvent être édifiées sur les limites séparatives. A défaut, les marges d'isolement par rapport à ces limites s'imposent.

REGLE GENERALE APPLICABLE AUX MARGES D'ISOLEMENT

La largeur des marges d'isolement doit être au moins égale à 2,50 m.

Cette distance est portée à au moins 4,00 m. pour les constructions comportant plus de 2 niveaux au-dessus du rez-de-chaussée.

Ne sont pas prises en compte pour le calcul des marges d'isolement, les saillies sur les façades, non closes et n'excédant pas 0,80 m. de profondeur (auvents, balcons, débords de toiture, etc ...).

CAS PARTICULIER :

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux annexes des constructions.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas à l'isolation thermique et phonique par l'extérieur des constructions dans la limite d'une épaisseur de 0,30m.

ARTICLE IAUb 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTION LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Aucune prescription.

ARTICLE IAUb 9 - EMPRISE AU SOL (Voir définition en annexe)

Aucune prescription.

ARTICLE IAUb 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS (voir définitions en annexe)

A l'exception des secteurs particuliers mentionnés sur l'orientation d'aménagement où la hauteur est limitée à 10 mètres, la hauteur (H) des constructions, mesurée à partir du terrain fini, ne peut excéder 19 mètres. Toutefois pour des raisons paysagères et/ou architecturales, peuvent être admis de façon ponctuelle 3 mètres supplémentaires, lorsque le choix de vouloir marquer un espace public spécifique est justifié : angle de voie, place, le long du parc urbain, ... par exemple.

ARTICLE IAUb 11 - ASPECT EXTERIEUR

Dispositions générales :

Toute construction ou ouvrage à édifier ou à modifier devra tenir compte de l'environnement existant et veiller à s'y inscrire harmonieusement.

L'autorisation d'utilisation du sol pourra être refusée ou assortie de prescriptions spéciales si les constructions ou ouvrages, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- Bâtiments

Les pastiches de construction sans rapport avec les styles architecturaux régionaux sont interdits.

- Toitures

Les panneaux photovoltaïques seront encastrés en toiture et de teinte similaire aux pans de la toiture.

- Eoliennes

L'installation des éoliennes est autorisée sous réserve que :

- la hauteur du mât soit inférieure ou égale à 12 mètres,
- elles ne soient pas sources de nuisance sonore pour l'environnement et qu'elles s'intègrent aux paysages urbains.

- Antennes paraboliques

La pose des antennes paraboliques en façade devra être réalisée de façon discrète.

ARTICLE IAUb 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Il sera réalisé pour ce faire sur le terrain le nombre de places minimum fixé à l'annexe III du présent règlement.

ARTICLE IAUb 13 – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS – ESPACES BOISES

Les espaces libres feront l'objet d'un traitement paysager.

Les éléments du patrimoine protégés au titre de l'article L123.1.5.7 du Code de l'Urbanisme

Les Espaces Verts Protégés

Sur les terrains mentionnés au document graphique comme faisant l'objet de la protection des espaces verts, toute construction est interdite à l'exception des locaux annexes, abris de jardins, accès piéton.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE IAUb 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Aucune prescription.

SECTION 4 – AUTRES DISPOSITIONS

ARTICLE IAUb 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Des dérogations aux règles des articles 6 et 7 du présent règlement sont autorisées pour les travaux d'isolations thermiques ou phoniques des constructions par l'extérieur, dans la limite d'une épaisseur de 0.30m.

ARTICLE IAUb 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

La Ville veut développer dès que possible la fibre optique en FTTH (Fiber To The Home) sur son territoire. Toute nouvelle construction devra prévoir les fourreaux nécessaires sur l'espace privé et sur l'espace public pour le raccordement FTTH (fourreaux, boîtes de tirage,...).

CHAPITRE I AUc

Zone d'urbanisation future dite des « Marlots »
sous forme d'opérations d'ensemble à usage d'équipements publics ou d'intérêt collectif
(équipements scolaires, équipements communaux, logements liés à la zone).

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE IAUC 1- TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

- Les constructions à usage d'industrie.
- Les constructions à usage d'entrepôt.
- Les constructions à usage d'artisanat.
- Les constructions à usage de commerce.
- Les constructions à usage d'équipement hôtelier.
- Les constructions à usage de bureau, à l'exception de celles autorisées à l'article 2.
- Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles autorisées à l'article 2.
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement de caravanes.
- Les carrières.
- Les décharges.
- Les dépôts de toute nature.

ARTICLE IAUC 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOLS SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

- Les autorisations de construire ou de lotir concernant les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 ne peuvent être délivrées que si leur desserte en voirie et réseaux divers et leur accès s'effectuent selon les conditions décrites aux articles 3 et 4 du règlement de la zone.
- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements existants ou autorisés, ainsi que les logements de fonction relatifs aux équipements autorisés.
- Les bureaux à condition qu'ils soient destinés aux équipements autorisés.

- Les affouillements et les exhaussements des sols directement liés aux travaux de construction, de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers.
- Les constructions d'ouvrages électriques haute et très haute tension.
- Les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc ...).

PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

RAPPEL :

- **Isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres (voir annexes).**

Dans les secteurs affectés par le bruit tels que définis par la loi du 31 décembre 1992, situés au voisinage de la R.D. 317 et la voie S.N.CF., et repérés sur le plan en annexe, toute construction doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

- Sols argileux

Dans ces secteurs, il importe aux constructeurs de prendre des précautions particulières pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol. Ces précautions sont rappelées dans la plaquette « retrait-gonflement des sols argileux » jointe en annexe 5 du présent règlement.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE IAUC 3 - ACCES ET VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Tout accès direct sur la R.D. 317 est interdit. L'accès doit être fait par la rue A. Malraux.

ARTICLE IAUC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités doit être obligatoirement raccordée au réseau public.

2 - ASSAINISSEMENT

Dès l'application du schéma directeur d'assainissement, ce dernier se substituera au présent article.

a) Eaux usées domestiques

La commune est équipée d'un réseau séparatif.

Cette disposition des eaux usées et pluviales devra être respectée pour l'assainissement interne des nouveaux projets ou la réhabilitation.

Toutes les constructions génératrices d'eaux usées doivent être raccordées, selon la réglementation en vigueur, au réseau collectif d'eaux usées.

b) Eaux usées industrielles et assimilées

NB : sont classées dans les eaux industrielles et assimilées tous les rejets autres que les eaux usées domestiques ou eaux pluviales.

Conformément à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique, le raccordement au réseau public d'assainissement des eaux usées industrielles et assimilées doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

Cette autorisation préalable, délivrée sous forme d'un arrêté d'autorisation de déversement, doit être prise par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées autres que domestiques.

L'arrêté d'autorisation fixe, suivant la nature du réseau ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées industrielles et assimilées pour être reçues (pré- traitement).

L'arrêté d'autorisation de déversement peut s'accompagner de la passation d'une convention spéciale de déversement entre l'industriel concerné, la ou les collectivité(s) et le ou les exploitants des ouvrages d'assainissement.

Celle-ci permet de définir les modalités techniques, administratives, juridiques voire financières pour le déversement des eaux usées et pluviales dans le réseau public.

c) Eaux pluviales

Pour tout nouveau projet (construction ou réhabilitation), il est demandé à chaque pétitionnaire une régulation des eaux pluviales à la parcelle, puis l'infiltration de celles-ci si la nature du sol le permet (nécessité de s'assurer des contraintes géotechniques) ou leur restitution au réseau public d'eaux pluviales avec un débit de fuite global maximum de 0,7 litre/seconde/hectare de parcelle (dans la limite de la faisabilité technique).

Les systèmes de gestion des eaux pluviales devront être conçus de manière à ce que leur pérennité soit assurée. Pour ce faire, leur fonctionnement doit être optimal et leur entretien facile.

L'une des solutions pour y parvenir est de concevoir des ouvrages à ciel ouvert intégrés à l'aménagement.

3- AUTRES RESEAUX

Electricité - Téléphone

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être enterrés.

Réseau futur de communication

La ville pouvant, à terme, être équipée de réseaux de communication liés aux nouvelles technologies, un fourreau supplémentaire lié aux MTIC (Moyens Techniques d'Informations et de Communication) devra être réalisé, conformément aux normes en vigueur.

Tri sélectif :

Toute construction nouvelle doit prévoir des locaux poubelles correctement dimensionnés pour accueillir l'ensemble des bacs de la collecte sélective, conformément au Plan Régional d'élimination des déchets ménagers et assimilés (PREDMA) approuvé le 26 novembre 2009.

ARTICLE IAUC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS (Surface, Forme, dimensions)

Aucune prescription.

ARTICLE IAUC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

RECU INDIQUE (R.D. 317)

Les constructions doivent respecter, lorsqu'il existe, le recul indiqué au plan.

CAS PARTICULIERS

Aucune règle d'implantation ne s'impose aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc...).

ARTICLE IAUC 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE LA ZONE

PRESCRIPTIONS SPECIALES POUR LES CONSTRUCTIONS EN LIMITE DE ZONE.

- Les constructions peuvent être édifiées sur les limites séparatives, à l'exception de celles en limite d'une zone d'habitation. En cas de recul, les marges d'isolement par rapport à ces limites s'imposent.

La largeur (L) des marges d'isolement est au moins égale à la hauteur (H) de la construction par rapport au niveau du terrain naturel au droit des limites séparatives avec un minimum de 6 m.

CAS PARTICULIERS

Aucune marge d'isolement minimum ne s'impose aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc...).

Les règles du présent article ne s'appliquent pas à l'isolation thermique et phonique par l'extérieur des constructions dans la limite d'une épaisseur de 0,30m.

ARTICLE IAUC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTION LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Aucune prescription.

ARTICLE IAUc 9 - EMPRISE AU SOL (Voir définition en annexe)

Aucune prescription.

ARTICLE IAUc 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS (voir définitions en annexe)

Aucune prescription.

ARTICLE IAUc 11 - ASPECT EXTERIEUR

Dispositions générales :

Toute construction ou ouvrage à édifier ou à modifier devra tenir compte de l'environnement existant et veiller à s'y inscrire harmonieusement.

L'autorisation d'utilisation du sol pourra être refusée ou assortie de prescriptions spéciales si les constructions ou ouvrages, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- Antennes paraboliques

La pose des antennes paraboliques en façade devra être réalisée de façon discrète.

ARTICLE IAUc 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. Il sera réalisé pour ce faire sur le terrain le nombre de places minimum fixé à l'annexe III du présent règlement.

L'accès aux places des parcs de stationnement doit se faire par l'intérieur de la propriété et non directement à partir de la voie publique ou privée.

ARTICLE IAUc 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES

AMENAGEMENT DES ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations d'arbres ou d'arbustes dont la hauteur et la circonférence doivent correspondre à la configuration du terrain, soit 1 arbre par 100m² d'espace libre perméable. Les structures végétales ainsi réalisées doivent avoir pour objet de les intégrer dans le paysage ou de créer un cadre de vie urbain en harmonie avec leur environnement.

La bande de 20 m. le long de la R.D. 317 sera constituée d'un talus en pente douce, vers la voirie. Cette bande sera organisée de la façon suivante :

- Pente vers le fond de noue (environ 3 m.)
- Talus en pente douce orienté vers la R.D. 317 (+1,50 m. par rapport au niveau de la chaussée
- Talus (et mur de soutènement éventuel orienté vers la parcelle).

Un double alignement d'arbres sera planté selon un rythme de 20 m. et 8 m. entre les deux lignes. Les arbres seront soit des chênes (*Quercus Robur*), soit des hêtres (*Fagus Salvitica*). Ils seront plantés en masse homogène à raison de 1 unité/m².

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE IAUc 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Aucune prescription.

SECTION 4 – AUTRES DISPOSITIONS

ARTICLE IAUc 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Des dérogations aux règles de l'article 7 du présent règlement sont autorisées pour les travaux d'isolations thermiques ou phoniques des constructions par l'extérieur, dans la limite d'une épaisseur de 0.30m.

ARTICLE IAUc 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

La Ville veut développer dès que possible la fibre optique en FTTH (Fiber To The Home) sur son territoire. Toute nouvelle construction devra prévoir les fourreaux nécessaires sur l'espace privé et sur l'espace public pour le raccordement FTTH (fourreaux, boîtes de tirage,...).