

## - TITRE II -

### CHAPITRE V

#### DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE AU

Il s'agit d'une zone insuffisamment équipée, destinée à un aménagement futur dans laquelle les possibilités actuelles ou futures d'occupation du sol sont fixées par les articles AU 1 et AU 2.

La zone **AU** pourra faire l'objet d'une ouverture à l'urbanisation dans le cadre d'opérations d'ensemble (lotissements, permis groupés...) prenant en compte les principes de mixité de l'habitat ; pour ce faire **30%** au moins de la SHON totale de chaque opération sera affectée à des logements locatifs aidés.

De plus :

le terrain d'assiette de chacune des opérations devra disposer d'une superficie minimale de 5 000 m<sup>2</sup> et d'un linéaire de façade d'au moins 50 m. en bordure de la RD 53 E (*Route de Varennes Jarcy*)

## Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

### **Article AU 1 Occupations et utilisations du sol interdites :**

#### (lorsque les conditions de l'ouverture à l'urbanisation ne sont pas remplies)

- Sous réserve de l'article 2, toutes les constructions nouvelles.
- La transformation, l'aménagement ou la confortation des constructions existantes lorsque les travaux ont pour objet la création de surface destinée à de l'habitation.
- Les terrains de camping, caravaning ainsi que les dépôts de caravanes.
- Les entreprises de cassage de voitures, de récupération d'épaves ou de véhicules d'occasion notamment lorsqu'ils sont destinés à être vendus en pièces détachées.
- Les installations classées nouvelles à l'exception de celles nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt public visés à l'article AU 2.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux liés à des constructions admises dans la zone ou avec l'aménagement paysager des espaces libres.
- Les dépôts qui n'ont pas de rapport avec l'activité et la vie de la zone, les décharges.

#### (lorsque les conditions de l'ouverture à l'urbanisation sont remplies)

- L'implantation et l'extension des installations classées à l'exception de celles visées à l'article 2.
- Les activités nouvelles autres que celles visées à l'article 2.
- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage.
- L'abattage des plantations d'arbres sans compensation.
- Les entreprises de cassage de voiture de récupération d'épaves ou de véhicules d'occasion notamment lorsqu'ils sont destinés à être vendus en pièces détachées.
- Les campings, caravanings, dépôts de caravanes et caravanes isolées constituant un habitat permanent.
- Les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre isolés.
- Les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces verts ainsi que l'ouverture et l'exploitation des carrières.

### **Article AU 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :**

- Les constructions ou les ouvrages liés à l'exploitation ou à la gestion des différents réseaux (eau, assainissement, gaz, électricité, voirie, télécommunications, etc ...).
- La modification du nivellement du sol naturel lorsqu'elle a pour but l'aspect paysager, l'aménagement d'aires de sport, la réalisation d'écrans phoniques ou l'exploitation des gisements naturels.

de plus (lorsque les conditions de l'ouverture à l'urbanisation sont remplies)

- Les activités liées à l'exercice d'une profession libérale et les activités artisanales, dans la mesure où leur degré de nuisances est jugé compatible avec le voisinage tant du point de vu des nuisances que de l'intégration dans l'environnement.
- les installations classées dans la mesure où elles sont liées à des commerces de détail ou de proximité et qu'elles soient jugées compatibles avec le voisinage du point de vue des nuisances et de l'environnement.
- les installations mêmes classées nécessaires à la vocation et au fonctionnement des équipements d'intérêt public.
- L'aménagement des installations existantes interdites aux termes de l'article 1, dans la mesure où il n'aggrave pas les nuisances.

## Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

### Article AU 3      **Conditions de desserte des terrains (accès et voirie) :**

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut être également refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée:

- a) à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire;
- b) à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

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

De plus dans le cadre de l'ouverture à l'urbanisation :

- Il ne sera autorisé qu'un seul accès véhicule par opération, cependant pour les terrains disposant d'un linéaire de façade supérieur à **100 m.** sur la route de Varennes Jarcy, un deuxième accès pour être admis à condition de ne pas perturber la circulation générale.
- Les voies nouvelles réalisées pour la distribution interne et destinées à la circulation générale des véhicules devront avoir une emprise d'au moins 8 m., les accès particuliers et les voies piétonnes pouvant avoir une largeur de 3,50 m.

### Article AU 4      **Conditions de desserte des terrains (réseaux eau assainissement) :**

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur; en l'absence du dit réseau ou en cas d'insuffisance, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

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

### En l'absence de réseau d'assainissement collectif:

Les propriétaires doivent assurer par leurs propres moyens et à leurs frais l'évacuation des eaux pluviales ainsi que l'épuration des eaux usées à l'aide des dispositifs de traitement conformément aux prescriptions du Règlement du Service public d'assainissement non collectif (SPANC).

Les dispositifs ainsi autorisés devront être conçus de façon à pouvoir être mis hors service dès lors que la construction pourra être raccordée au réseau collectif d'assainissement dès sa réalisation.

De plus, les installations d'assainissement non collectif des terrains concernés devront être compatibles avec les contraintes liées aux champs captants (voir titre V du présent règlement et le plan des servitudes pour la définition des périmètres concernés).

L'article 35 de la loi sur l'eau transposé au Code Général des Collectivités Territoriales confère à la commune le contrôle des systèmes d'assainissement non collectif.

L'article 36 de la loi sur l'eau ajoute un article L. 35-10 au Code de la Santé Publique ainsi rédigé: "les agents du service assainissement ont accès aux propriétés privées pour l'application des articles L. 35-1 et L.35-3 ou pour assurer le contrôle des installations d'assainissement non collectif et leur entretien si la commune a décidé sa prise en charge par le service".

### dispositions propres à zone **AU** *(lorsque les conditions de son ouverture à l'urbanisation sont remplies)*

Dans le cadre de l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur la mise en œuvre de la viabilisation au niveau des réseaux d'assainissement et d'alimentation en eau potable est obligatoire et compte tenu de leur fonction, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement audits réseaux.

Le réseau d'assainissement interne sera de type séparatif et devra respecter l'ensemble des dispositions du Règlement d'Assainissement du S.I.A.R.V. (propres au domaine privé).

Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la Loi sur l'eau du 3 janvier 1992, il faudra, en règle générale, faire de sorte que la pollution de temps de pluie soit réduite et traitée à l'amont.

Dès leur conception, les aménagements intègrent des dispositions techniques dites alternatives limitant le volume des eaux pluviales (usage des espaces verts...) et limitant ou écrétant le débit de ces eaux (rétention en terrasse, chaussées poreuses, etc...).

Il est impératif de mettre en place une limitation de débit par stockage ou autre, afin de tenir compte de l'imperméabilisation des surfaces, selon le principe de calcul de la limitation de débit des eaux pluviales dont les règles seront définies par les services d'assainissement concernés (S.I.A.R.V.).

Le réseau d'assainissement devra répondre, selon la situation de l'immeuble, aux prescriptions spécifiques à l'activité développée, ou aux prescriptions du Règlement d'Assainissement du S.I.A.R.V., ou le cas échéant à la réglementation des Installations Classées pour la protection de l'environnement.

#### Raccordements aux réseaux:

Tout raccordement aux réseaux publics d'assainissement collectif sera réalisé suivant les prescriptions spécifiques d'une autorisation prise à la suite d'une demande spéciale du pétitionnaire intéressé auprès du gestionnaire du réseau sur lequel se fera le raccordement (dossier à déposer en mairie). Le pétitionnaire devra s'acquitter du forfait branchement.

Pour les installations privatives de rejet des eaux usées non domestiques, le pétitionnaire devra demander au S.I.A.R.V. une autorisation préalable de déversement conformément au Règlement d'Assainissement du Syndicat.

### **Article AU 5 Superficie minimale des terrains :**

Néant

## **Article AU 6      Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :**

Par rapport à l'alignement ou à l'emprise future des voies publiques la façade sur rue des constructions devra respecter une marge de recul d'au moins 4 m.

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées pour les équipements collectifs d'intérêt général ainsi que pour les équipements publics.

Sauf disposition contraire figurée au plan, les propriétés situées à l'angle de deux voies, supporteront un alignement nouveau constitué par un pan coupé régulier de 5 m de longueur; cette dimension sera portée à 7 m en cas d'intersection avec une voirie départementale.

## **Article AU 7      Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

L'implantation des constructions devra tenir compte de l'orientation, de la topographie des lieux et de l'implantation des constructions voisines.

Nonobstant les dispositions visées ci-après, les constructions de toute nature devront respecter une marge d'isolement d'au moins 10 m. par rapport à la limite Nord Est de la zone, cette marge sera conservée en pleine terre et traitée en espace vert planté avec des arbres ayant un développement d'au moins 2,50 m.

### **I - Règles générales**

- 1) Dans une bande de 25 m. comptée à partir de l'alignement (*actuel ou futur si le P.L.U. prévoit un élargissement de la voie*) des voies publiques les constructions sont autorisées sur les limites séparatives ou en retrait.
- 2) Au delà de cette bande de 25 m, les constructions devront être implantées en retrait par rapport aux deux limites séparatives.
- 3) La longueur de chacun des pignons ou façades implantés en limite séparative ne pourra excéder 13,50 m. Ne seront pas pris en compte dans la longueur pignon, les constructions ou parties de construction dans la mesure où leur gabarit n'excède pas les normes définies au 1) des règles particulières.
- 4) En cas de retrait sauf convention résultant d'un contrat de "cour commune" celui-ci devra être au moins égal :
  - à 8,00 m. si la façade comporte des vues directes.
  - à 2,50 m. dans le cas contraire.

Dans tous les cas le retrait ne pourra être inférieur à 2,50 m.

Pour les constructions existantes ne respectant pas ces retraits, le retrait existant pourra être maintenu, dans le cas de reprise ou de prolongement des murs sous réserve que la surface de la partie ajoutée ne soit pas supérieure à la surface existante avant travaux ; dans ces cas après travaux la façade ou le pignon ainsi créé ne pourra excéder une longueur totale de 13,50 m..

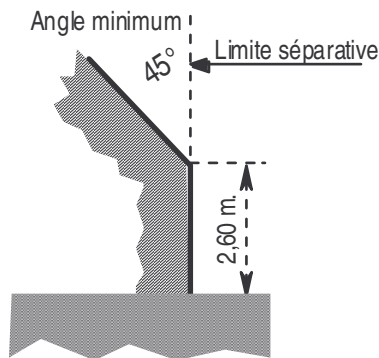
- 5) La longueur de vue directe à réserver par rapport aux limites de propriété est d'au moins 8 mètres, sauf convention résultant d'un contrat de "cour commune".

Lorsque des terrasses ou des balcons situés à plus de 0,60 m. du terrain naturel seront implantés à moins de 4 m. des limites séparatives, ils devront disposer d'un dispositif fixe formant écran d'au moins 1,90 m. de hauteur (mur ou parois translucide).

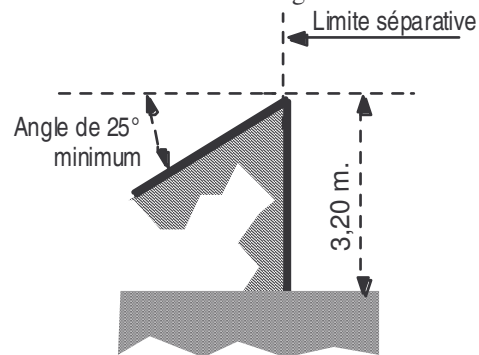
## II - Règles particulières

- 1) Les constructions ou partie de construction pourront être construits en limite séparative dans les conditions d'implantation en limite définies ci-après :

pour les constructions dont la hauteur en limite séparative ne dépasse pas 2,60 m, dans la mesure où elles s'inscrivent dans le gabarit maximum ci-dessous



pour les constructions dont la hauteur en limite séparative ne dépasse pas 3,20 m lorsque la toiture est constituée par une pente d'au moins 25° dirigée vers l'intérieur de la parcelle et dans la mesure où elles s'inscrivent dans le gabarit maximum ci-dessous



- 2) Les règles générales pourront être modifiées:

- pour des raisons d'harmonie ou d'architecture, afin de tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées sur le parcellaire voisin,
- pour tenir compte de la topographie ou de la nature du sol,
- pour permettre l'amélioration des constructions existantes.
- pour les équipements publics

### **Article AU 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Les bâtiments non contigus situés sur une même propriété doivent être implantés de telle manière que la distance au droit de tout point des façades ou pignons existants ou à construire soit égale à au moins 2,50 m. en l'absence de vue directe, ce minimum étant porté à au moins 8,00 m. en cas d'existence de vue directe sur l'une au moins des façades ou pignons se faisant face.

### **Article AU 9 Emprise au sol des constructions :**

L'emprise au sol des constructions (annexes comprises) ne pourra excéder 30% de la superficie du terrain.

### **Article AU 10 Hauteur maximale des constructions :**

Les hauteurs maximales de façade et les hauteurs plafond des constructions ne pourront excéder respectivement

**7 mètres et 10 mètres.**

Les équipements nécessaires à la zone pourront atteindre une hauteur plafond de **12 m.**

### **Article AU 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords :**

- Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature doivent être aménagées et entretenues de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages ou de l'architecture régionale, locale ou de la zone ou du secteur, et dans un souci de diversité de types d'habitations.
- En bordure des voies (*publiques ou de desserte interne*) les façades ou les pignons des constructions devront être modulés (*ruptures ou décrochements*) et pas présenter de partie linéaire continue de plus de 30 m. cette disposition s'applique également pour bâtiments différents implantés de façon contiguë.
- L'autorisation de construire pourra être refusée si les constructions par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère local. Si la surface ou la configuration d'une parcelle est de nature à compromettre l'aspect de la construction à y édifier, le permis de construire peut être refusé.
- Les différents murs d'un bâtiment y compris des annexes qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect et de couleurs. Ils devront présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.
- L'emploi, sans enduit, des matériaux tels parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés est interdit. Pour respecter les couleurs traditionnelles de la Brie, il ne sera en aucun cas employé de matériaux ou d'enduits blancs.
- Les couvertures apparentes en tôle ondulée, en papier goudronné sont interdites.
- Les ouvrages d'antennes ou paraboles, interdites en façade, seront intégrées dans la silhouette de toiture de manière à être peu visibles depuis les espaces publics.
- Les constructions annexes devront être réalisées en matériaux harmonisés avec le style de l'habitation.
- Les nouvelles constructions et les nouveaux aménagements devront intégrer les locaux de stockage des containers à l'intérieur des propriétés.
- Les clôtures bordant les voies ne pourront comporter de parties pleines sur plus de 0,90 m de hauteur, piliers d'une section au plus égale à 0,50m X 0,50m exclus.

Elles ne pourront dépasser une hauteur de 2 m. en aucun cas la partie supérieure du mur bahut ne devra être occultée par des dispositifs opaques ou translucides

- Les clôtures entre voisins ne pourront excéder une hauteur de 2,00 m. et les murs pleins sont interdits .

Pour l'ensemble des clôtures, les plaques et tôles ondulées, les parois de béton, de briques creuses ou de parpaings non enduites sont interdites, Les clôtures pourront être doublées par des haies végétale.

### **Article AU 12 Aires de stationnement :**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Si le respect des autres règles de construction l'exige (espaces verts notamment) les parkings doivent être réalisés en partie ou en totalité en sous-sol de la propriété.

Pour des raisons de visibilité et de sécurité publique, les rampes d'accès aux parkings, devront obligatoirement comporter à la sortie sur le domaine public un palier (pente maximum de 4%) d'au moins 3,50 m de longeur, devant se raccorder au

niveau du trottoir.

Les dimensions de chacune des places de stationnement ne pourront être inférieures à 5 m. X 2,50 m., leur distribution, leur tracé en plan et les profils en long de leurs accès, doivent être étudiés de façon à éviter des manœuvres excessives ou difficiles, rendant l'usage de ces places illusoire voir impossible.

Les espaces à réserver pour assurer l'évolution et le stationnement seront déterminés comme ci-après :

- au moins deux places par logement (pour les opérations d'ensemble le nombre de place sera majoré d'une place par tranche de 3 logement et ce à l'usage des visiteurs)
- au moins trois places pour 100 m<sup>2</sup> de S.H.O.N. pour les établissements commerciaux, garages, artisanat, professions libérales.

Les établissements commerciaux et les garages devront également réserver sur leur terrain les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement, manutention sans encombrer la voie publique et le stationnement des véhicules des clients.

pour les équipements publics ou d'intérêt général :

la surface de stationnement sera déterminée en fonction des besoins induits par l'équipement et les possibilités de stationnement liées au quartier avoisinant.

-----

Les places de stationnement situées en surface devront, dans toute la mesure du possible, soit être implantées sur les dalles de couverture des constructions enterrées s'il en existe, soit être réalisées en dalles ajourées, de telle façon que les eaux de ruissellement puissent être absorbées par le terrain.

**Article AU 13      Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations :**

- La surface réservée à ces espaces représentera au moins 50% de la surface du terrain.
- La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum
- La marge d'isolement de 10 m. (*article AU 6*) par rapport à la limite Nord Est de la zone, sera conservée en pleine terre et traitée en espace vert planté avec des arbres ayant un développement d'au moins 2,50 m. Les arbres à racines traçantes tels que les peupliers sont interdits
- Les parties de terrain non construites et non occupées par les aires de stationnement ou de desserte seront obligatoirement plantées.
- Il sera exigé un arbre à développement de plus de 2,50 m. pour 200 m<sup>2</sup> de surface de terrain (*la quantité sera arrondi au nombre entier supérieur*)

**SECTION 3 - POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL**

**Article AU 14      Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)**

Sous réserve du respect des autres règles de construction et des servitudes qui peuvent éventuellement grever le terrain, le C.O.S. maximum applicable est celui dont la valeur est fixée à **0,35**

Les possibilités de construction et d'aménagement des équipements publics (sportifs ou scolaires) et des équipements d'infrastructure, résulteront de l'application des règles d'urbanisme définies aux articles 3 à 13. Pour les autres constructions, notamment les bâtiments administratifs, le C.O.S. applicable sera celui de la zone.