

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE U

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Cette zone constitue la partie urbanisée de la commune d'Oissery. Organisée autour de la vallée de la Théroouanne, on y retrouve de part et d'autre le tissu urbanisé ancien caractérisé par l'alignement des constructions sur voirie, autour duquel s'est développé un tissu pavillonnaire plus récent, implanté en retrait de l'alignement des voies.

Cette zone comprend quatre secteurs :

- Le secteur U correspond au secteur au sud qui ne coïncide pas avec le cœur ancien ou les zones humides.
- Le secteur Ua correspond au cœur ancien du bourg. Il se caractérise par un tissu urbain ancien plus dense édifié à l'alignement des voies, ainsi que des cours communes. Il est également caractérisé par sa mixité fonctionnelle, autorisant dans certaines conditions les commerces et activités.
- Le secteur Uazh correspond à une zone humide à protéger en tissu urbain ancien, où une densité moindre est demandée, tout en préservant la forme urbaine caractéristique.
- Le secteur Uzh correspond à des zones humides à protéger en raison notamment de leur intérêt écologique et des risques pour les constructions s'y implantant.

Des constructions en zone U sont concernées par le porter-à-connaissance des silos Val-France figurant en annexe au PLU.

Pour rappel, tous les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme a identifié au plan de zonage, en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, doit faire l'objet d'une déclaration préalable. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier.

Pour favoriser la cohérence architecturale, l'article R151-21 du Code de l'Urbanisme ne s'applique pas : les règles édictées par le PLU sont applicables à chaque parcelle divisée.

ARTICLE U.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits : ○ Les constructions nouvelles destinées à l'industrie, à la fonction d'entrepôt ○ L'ouverture de terrains de camping et de caravaning, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs dans le cadre des articles R444-1 à 4 du code de l'urbanisme.

- Le stationnement de caravanes isolées au sens des articles R443-4 et 5 du code de l'urbanisme.
- Les dépôts de matériaux ou de déchets.
- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration.
- Toute construction, affouillements, exhaussements et imperméabilisations de sol au-delà d'une bande de 50 mètres à l'axe de la rue de Condé selon les délimitations fixées au plan de zonage n°5.2 (zone inondable)
- Toute construction, affouillements, exhaussements et imperméabilisations à moins de 10 mètres du lit mineur d'un cours d'eau ou d'un plan d'eau
- La démolition ou la destruction des éléments recensés sur le plan de zonage au titre du L151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme est interdite sauf motif d'intérêt général et de sécurité

ARTICLE U.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

Sont autorisés sous condition d'intégration dans le milieu environnant :

- L'aménagement et la réhabilitation des constructions légalement autorisées avec ou sans changement de destination dans le volume existant pour un usage qui n'est pas interdit à l'article U.1 et qui ne respecteraient éventuellement pas les dispositions des articles U.5 à U.10 du présent règlement pourront être admis.
- Les installations et travaux divers définis à l'article R442-2 du code de l'urbanisme, s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.
- Les constructions annexes isolées affectées ni à l'habitation, ni à une activité à condition que la surface de plancher n'excède pas 20 mètres carrés.
- La reconstruction à l'identique des bâtiments existants détruits ou démolis, dans la limite de la surface de plancher effective au moment de la démolition ou destruction.
- Les opérations de plus de 10 logements sont autorisées sous réserve de comprendre un minimum de 10% de logements de type T4 ou T5
- Dans le secteur à risque technologique (silos Val France, voir plan du porter-connaissance de l'État figurant en annexe du PLU) : les constructions situées dans la zone de risque d'effets indirects par bris de vitre, doivent être adaptées à l'effet de surpression lorsqu'un tel effet est généré (renforcement des vitrages).
- Les aménagements sur et à proximité des éléments recensés au titre du L151-19 ou L 151-23 du Code de l'urbanisme devront permettre la préservation des éléments recensés et leur mise en valeur

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères. Toute construction devra être accessible à partir d'une voie d'au moins 3,50 mètres de largeur. Les voies privées devront présenter des caractéristiques identiques aux voies publiques.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise. Des prescriptions particulières pourront être imposées pour assurer la sécurité des usagers de la voie publique et des nouveaux accès.

La voirie interne, supportant une circulation automobile, de toute opération d'ensemble réalisée sous forme, notamment de lotissement, permis groupé, association foncière, etc., doit avoir une emprise minimale de 6 mètres et permettre un demi-tour.

ARTICLE U.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

Alimentation en eau potable

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

Assainissement

Le réseau public communal est de type : séparatif (en majorité) ou unitaire (pour quelques rues). Toute construction nouvelle doit disposer d'un réseau intérieur de type séparatif muni de deux regards de branchements en limite de propriété sous domaine public.

Lors des pluies, le niveau d'eau dans les réseaux publics 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 des réseaux, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans ces réseaux.
- Prendre 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 des réseaux dans les caves, sous-sols et constructions situés en contrebas de la voie publique. L'orifice d'évacuation des réseaux internes sera équipé d'un clapet anti-retour.

- **Eaux usées**

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Il doit respecter les prescriptions techniques en vigueur. Jusqu'aux limites de propriété, les rejets doivent être réalisés par un réseau séparatif.

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

Les eaux issues des parkings couverts et des parkings souterrains doivent subir un traitement de débouillage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux usées.

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

En l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitements et d'évacuations conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

- **Eaux pluviales**

Toute construction, installation nouvelle ou extension engendrant des eaux pluviales doit gérer ses eaux pluviales à la parcelle (récupération ou infiltration) sous réserve que la nature du sol le permette. Toutefois, lorsque cette dernière est irréalisable, la construction doit se raccorder au réseau d'eaux pluviales.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 et 641 du code civil).

Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Quelle que soit l'opération d'urbanisation, l'imperméabilisation et le ruissellement engendrés devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans les réseaux communautaires.

Afin de respecter les critères d'admissibilité des eaux pluviales dans le réseau public, un système de rétention doit être mis en place pour les parcelles. Ce système de rétention devra respecter les prescriptions du règlement d'assainissement de l'EPCI compétent en vigueur.

Les techniques de rétention à ciel ouvert seront privilégiées en fonction des cas. La végétalisation des bassins d'eaux pluviales devra privilégier les essences locales et les techniques de génie écologique.

En l'absence de réseau public de collecte d'eaux pluviales, ou en cas d'incapacité du réseau public existant à recevoir les excédents d'eaux de l'opération, les aménagements réalisés sur les terrains devront garantir l'évacuation des eaux pluviales. Les aménagements nécessaires seront à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

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.

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'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel. 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 destruction.

Pour tout projet d'aménagement de nouvelles zones urbaines, les eaux issues du ruissellement devront subir un pré traitement avant rejet.

Les eaux claires (eaux provenant du drainage, des nappes souterraines, des sources, des pompes à chaleur,) ne devront en aucun cas être déversées dans les réseaux. Pour tout projet avec réalisation de sous-sol, des études de sol (hydrogéologique et géotechnique) devront être réalisées afin de définir les préconisations techniques pour la conception du sous-sol au vu de la nappe et du sol en place.

Réseaux divers

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (télécommunication, électricité basse tension) doit être en souterrain.

ARTICLE U.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

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

L'implantation des constructions par rapport à une voie privée ou une cour commune existante se fera en appliquant les mêmes règles que pour les voies et emprises publiques décrites ci-dessus.

Dans les secteurs Ua et Uazh :

Les constructions devront être implantées à l'alignement des voies, ou avec un retrait identique à la façade d'une des constructions existantes sur une parcelle adjacente.

Une implantation en retrait peut être admise si :

- La construction nouvelle est implantée à l'alignement d'une construction existante (une variation cependant de + ou - 2 mètres est tolérée)
- Ou si un bâtiment est déjà implanté à l'alignement ou sera implanté simultanément sur la même parcelle

Dans le reste de la zone U :

Les constructions devront être implantées de la manière suivante :

- À l'alignement des voies,
- En retrait de 4 mètres au minimum par rapport à la limite d'emprise publique ou privée,
- En prolongement de la façade d'une des constructions existantes sur une parcelle adjacente.

Une implantation différente peut être admise :

- Pour les constructions situées à l'angle de plusieurs voies, dans ce cas un retrait de 2,5 mètres par rapport à la voie n'assurant pas l'accès principal à la parcelle est autorisé

- Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, l'extension peut être réalisée en respectant le même recul que celui de la construction existante.

L'autorité compétente peut imposer l'alignement en fonction des contraintes techniques et du milieu environnant existant.

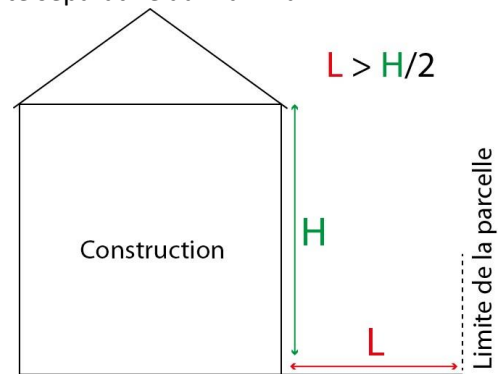
En cas de retrait en zone Ua et Uazh, la continuité visuelle de l'alignement doit être assurée par un mur de clôture dont l'aspect est défini à l'article U.11.

ARTICLE U.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées :

- Dans le secteur Ua : dans une bande de 20m à partir de l'alignement sur une ou deux limites séparatives, et au-delà sur une des limites séparatives au maximum.
- En secteur U et autres secteurs : sur une limite séparative au maximum

Dans toute la zone U, le retrait (L) doit être d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment (H/2) à l'égout du toit et de 4 m minimum par rapport aux limites séparatives latérales. Cette distance peut être réduite à 3 mètres en cas de mur aveugle.



En U et Uzh, une distance de 8 mètres minimum doit être conservée entre les bâtiments principaux ou annexes, et la limite séparative en fond de parcelle pour laisser un couloir de déplacement libre pour la petite faune. Les annexes non affectées à l'habitation ou à l'activité de moins de 10 mètres carrés ne sont pas concernés.

Lorsque les modalités de fonctionnement des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif l'imposent, l'implantation ne se fait sur aucune, une ou plusieurs limites séparatives, et dans le cas de retrait celui-ci doit être suffisant 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 si nécessaire.

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

Sur une même propriété, les constructions non contiguës devront s'implanter à une distance minimale de 6 m les unes des autres.

Aucune distance n'est imposée entre une construction principale et une construction annexe d'une superficie inférieure à 20 mètres carrés.

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE U.9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions, quelle que soit leur nature, ne peut pas excéder 40% de la superficie de la propriété incluse dans la zone. En cas de toiture terrasse végétalisée complète, l'emprise au sol peut être portée à 50%.

Dans le secteur Ua :

L'emprise au sol des constructions, quelle que soit leur nature, ne peut pas excéder 50% de la superficie de la propriété. 10% supplémentaires sont autorisés en cas de toiture terrasse végétalisée complète, ou dans le cas d'implantation de commerces, d'activités de services, les deux pouvant se cumuler.

Dans les secteurs Uzh et Uazh :

L'emprise au sol des constructions, quelle que soit leur nature, ne peut pas excéder 30% de la superficie de la propriété. En cas de toiture terrasse végétalisée complète, l'emprise au sol peut être portée à 35%.

Il n'est pas fixé de règles pour :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE U.10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

En cas de terrain en pente, le point de référence du terrain est la moyenne entre le point le plus haut et le point le plus bas sur l'emprise de la construction.

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage ou acrotère).

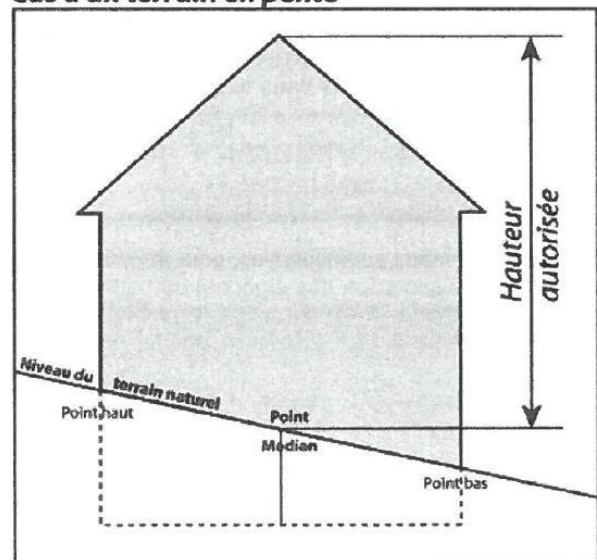
La hauteur totale des constructions principales ne doit pas excéder 10 mètres. La hauteur à l'égout du toit des constructions principales doit être au moins égale à 3 mètres.

La hauteur totale des constructions annexes ne doit pas excéder 4 mètres au total et 2.20m à l'égout du toit.

Il n'est pas fixé de règles pour :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Cas d'un terrain en pente



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

Les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains, par leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier. Dans le cas contraire, le permis de construire peut-être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.

Les matériaux renouvelables ou les matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, ainsi que l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable sont systématiquement autorisés sous réserve de leur insertion paysagère.

Les aménagements ou travaux réalisés sur ou à proximité des éléments recensés au titre du L 151-23 du Code de l'Urbanisme devront permettre de valoriser les caractéristiques qui ont prévalu à leur recensement.

Un soin particulier devra être apporté au traitement des toitures ainsi qu'à l'intégration des ouvrages techniques en superstructure.

Façade et matériaux :

Les murs des bâtiments doivent présenter une unité d'aspect par façade et une couleur en harmonie avec les constructions existantes dans le voisinage. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.,) est interdit.

Il est conseillé de réaliser des murs pleins en pierre ou recouvert d'un enduit du même ton, s'harmonisant avec les constructions voisines et identique à celle de la construction principale.

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit. Les imitations de matériaux tels que le faux bois, fausses briques, ou fausses pierres sont interdites.

L'annexe 2, guide produit par le CAUE77 (téléchargeable sur la page : <http://s4.emonsite.com/2011/09/14/68377482palettes-de-couleur-pdf.pdf>) peut servir de guide pour les couleurs d'enduits et menuiseries.

Toitures et aspect des couvertures :

Les toitures des constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception et être composées d'un ou plusieurs éléments à deux pentes. La pente des versants est obligatoirement comprise entre 35 et 45 degrés, à l'exception des vérandas.

Dans le cas de constructions nouvelles ou innovantes, s'il s'agit d'un projet d'architecture contemporaine ou utilisant des technologies énergétiques récentes (habitat solaire, architecture bioclimatique...) sous réserve toutefois, que l'intégration dans l'environnement naturel et le paysage urbain de la construction à réaliser soit particulièrement étudiée, les toits terrasses ou les toitures végétalisées à faible pente sont autorisés.

Les toitures à pentes, à l'exception des vérandas, devront être recouvertes par de la tuile plate en terre cuite, de l'ardoise ou du zinc et ne devront pas comporter de débords sur pignon. Il est imposé un minimum de 22 tuiles par mètre carré. Ces règles peuvent ne pas être appliquées en cas d'une

impossibilité technique due à la pente existante de la charpente et en cas de réhabilitation sans changement de destination.

Pour les annexes isolées définies à l'article U.1 et les bâtiments destinés à l'entrepôt ou à de l'activité, les toitures peuvent être recouvertes de tuile ou bac acier couleur tuile. Si elles ne sont pas recouvertes de tuile d'un minimum de 22 au m², elles devront s'implanter de manière à être le moins visible possible du domaine public immédiat ou d'une cour commune.

Clôtures :

Les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser par les matériaux avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

La hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 2 mètres sauf pour s'harmoniser avec l'environnement immédiat.

En bordure de l'espace de desserte les clôtures doivent être constituées :

En zone Ua et Uazh :

- Par un mur en pierre apparente ou d'un matériau recouvert d'un enduit dont l'aspect et la couleur s'harmonise avec la construction principale et les constructions avoisinantes
- Ou en second choix d'éléments métalliques disposés verticalement sur un soubassement maçonné. La hauteur du soubassement ne doit pas excéder 0,5m.

Dans le reste de la zone U

- D'une haie végétale d'essences locales diversifiée doublée ou non d'un grillage éventuellement posé sur soubassement n'excédant pas 0,50 mètre de hauteur. Les grillages doivent être de maille carré ou rectangulaire de 15 cm de côté minimum.
- Par un mur en pierre apparente ou d'un matériau recouvert d'un enduit dont l'aspect et la couleur s'harmonise avec la construction principale et les constructions avoisinantes.
- D'éléments métalliques disposés verticalement sur un soubassement maçonné. La hauteur du soubassement ne doit pas excéder 0,5m.

Une ouverture de 15 cm de côté minimum doit être assurée au moins tous les 5 mètres en bas des soubassements et murs afin de ne pas entraver la circulation de la petite faune de favoriser la biodiversité dans la commune.

En limites séparatives les clôtures (sauf hauteur) ne sont pas soumises à une réglementation spécifique, à l'exception des prescriptions édictées au paragraphe ci-dessous.

Il est conseillé de réaliser une haie végétale d'essences locales, doublée ou non d'un grillage. Le grillage devra être un grillage à maille de 15cm minimum (type grillage à moutons), pour favoriser la libre circulation de la petite faune.

Les clôtures en limites séparatives de propriété et à l'alignement de l'espace de desserte, en béton ou plaque de béton préfabriquée sont interdites. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc..) est interdit.

Les dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour des risques d'intrusion et de sécurité.

Dispositions diverses :

L'aménagement de bâtiments existants à usage commercial ou artisanal peut être subordonné à des conditions particulières d'aspect extérieur. Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout et les installations similaires doivent être enterrées.

ARTICLE U.12 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

Il doit être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, de transformation de locaux ou changement d'affectation, des aires de stationnement selon les prescriptions édictées au paragraphe 2 ci-après du présent article.

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions de la surface de plancher des constructions existantes, si leur affectation et le nombre de logements restent inchangés.

Dimension minimum des places :

- 5 mètres de longueur
- 2,50 mètre de largeur

Stationnement et lutte contre le ruissellement :

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).

2 - Nombre d'emplacements

Selon les dispositions de l'article L.151-34 du Code de l'Urbanisme une seule place de stationnement par logement est exigible lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État.

Constructions à destination d'habitation :

Il doit être créé une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher, et avec un minimum de deux places par logement.

Dans les ensembles comportant plus de 10 logements, il sera réalisé un nombre d'emplacements supplémentaires égal à 40% du nombre de logements. Ces emplacements seront banalisés sans pouvoir être affectés à un usage privatif.

Pour les bâtiments neufs à usage principal d'habitation, groupant au moins deux logements et les bâtiments neufs à usage principal de bureaux, au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos (décret n° 2011-873 du 25 juillet 2011, article 1) devra être prévu.

Pour les bâtiments à usage principal d'habitation, cet espace réservé au stationnement sécurisé des vélos possède une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².

Constructions destinées au commerce, à des bureaux, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt :

Une surface au moins égale à 50% de la surface de plancher affectée à l'usage d'activité doit être consacrée au stationnement.

Pour les commerces, une superficie de 0.75 m² dédiée au stationnement deux-roues par tranche de 50 m² de surface de vente.

Concernant le stationnement des vélos, il est exigé au minimum :

- Pour les constructions à usage de bureaux : une superficie représentant 1.5% de la surface de plancher.
- Pour les constructions à usage de commerce : une superficie de 0.75 m² par tranche de 50 m² de surface de vente.
- Pour les équipements publics : une superficie de 0.75 m² par tranche de 100m² de la surface de plancher.

ARTICLE U.13 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.

Un arbre de haute tige doit obligatoirement être planté pour 200m² de surface libre de construction, mais sont interdits à moins de deux mètres des limites de propriété. Une distance de 50 centimètres doit être respectée au regard des limites de propriété pour les plantations d'une hauteur inférieure à 2 mètres.

Des écrans boisés devront être aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 250 m². Lorsque leur surface excède 500 m², ils devront être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés ou engazonnés. Les plantations doivent participer de façon réfléchie à la constitution des espaces, qu'ils soient naturels ou urbains.

Tout arrachage ou défrichage des haies en bordure de voie (route, chemin...) repérées au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme et figurant au document graphique du règlement, doit être précédé d'une déclaration préalable.

Les fonds de jardins repérés au plan de zonage au titre du L151-23 CU doivent être préservés de toute construction, excepté les abris de jardin qui sont autorisés.

Coefficient de pleine terre :

30% d'espaces en pleine terre doivent être préservés au minimum.

Dans les secteurs Uzh et Uazh : 50% d'espaces en pleine terre doivent être préservés au minimum

Les dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque les modalités de fonctionnement de ceux-ci l'imposent. **Choix des essences végétales :**

Les haies seront mélangées, libres, et composées d'au moins trois espèces. Le mélange de plantes à feuillage caduc et persistant sera favorisé. Les essences plantées seront locales, et privilégierons les espèces recensées en annexe 3.

Pour les jardins, seront privilégiés les arbres de vergers (pommiers, poiriers, cerisiers...).

Les essences suivantes sont proscrites : les cotonéasters, le laurier palme, les pyracanthes (divers), le mahonia, le thuya, le sapin ou cèdre bleu, ainsi que les autres espèces recensées comme espèces invasives à proscrire listées en annexe 4.

Dans un périmètre de 50 mètres autour des espaces boisés, il est recommandé de planter des espèces forestières pour favoriser les continuités paysagères et biologiques de la forêt dans le tissu urbanisé.

Dans les secteurs Uzh et Uazh :

La végétation plantée devra correspondre aux essences qui sont adaptées à un sol humide (arbres et arbustes) et répertoriées dans la liste des espèces végétales préconisées dans le cas d'un milieu humide par l'annexe 3.

SECTION III : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS, PERFORMANCE ENERGÉTIQUE ET COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

ARTICLE U.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE U.15 : OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUES 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 U.16 : OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES.

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)