



PLU

VILLE DE DAMMARIÉ LES LYONS
PLAN LOCAL D'URBANISME



PIÈCE N°4 RÈGLEMENT ÉCRIT



PLU prescrit par DCM du 9 juillet 2015

PLU arrêté par DCM du 15 février 2018

PLU approuvé par DCM du 20 décembre 2018

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal



Le Maire
Gilles **BATTAIL**

ZONE Uzac

ZONE URBAINE DÉDIÉE À LA ZAC GRÜBER

La **zone Uzac** correspond aux parties du territoire concernées par le périmètre de la ZAC Grüber. Le découpage de cette zone en plusieurs secteurs correspond au découpage du plan d'aménagement de zone de la ZAC et le règlement reprend celui de la ZAC. Il s'agit essentiellement d'une zone correspondant aux terrains anciennement occupés par les Brasseries Grüber, situés sur les communes de Melun et Dammarie-lès-Lys. Cette zone est divisée en 5 secteurs :

- le **secteur UzacA** : Secteur situé en frange Sud du terrain Grüber à vocation de logements collectifs, avec toutefois possibilité d'y implanter des bureaux, locaux professionnels, notamment le long de la RN6 ainsi que des commerces de proximité, services... .
- le **secteur UzacB** : Secteur à vocation de logements collectifs, situé essentiellement sur Dammarie-lès-Lys, constituant avec le secteur situé sur Melun une entité architecturale autour d'une place formant « porte de ville », dans lequel pourront être réalisés des commerces de proximité et des locaux professionnels
- les **secteurs UzacC et D** : Secteurs affectés exclusivement à des locaux de formation et d'enseignement et logements d'accompagnement avec conservation de l'espace vert et des bâtiments existants. Ces secteurs correspondent au terrain du « Château », propriété de la Chambre des Métiers de Seine et Marne.
- le **secteur UzacE** : Secteur affecté exclusivement à des bureaux, hôtel, commerces de proximité, correspondant aux terrains situés à l'angle des rues Anatole France et RN6

Selon le principe de prévention, l'attention de l'ensemble des usagers du PLU est attirée sur les phénomènes naturels et technologiques marquant le territoire de Dammarie-lès-Lys et tout particulièrement l'aléa retrait-gonflement des argiles, les lignes de haute tension d'EDF, la canalisation de gaz.

En sus de la réglementation, la zone UX est soumise aux prescriptions complémentaires du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la vallée de la Seine de Samoureau à Nandy approuvé par arrêté préfectoral n°02 DAI1 URB 182 du 31 décembre 2002. Conformément à l'article L.562-4 du code de l'environnement, le PPRI vaut Servitude d'Utilité Publique.

En outre, la zone UX est concernée par le classement des voies au titre de l'arrêté préfectoral n°99 DAI 1 CV 070 du 19 avril 1999.

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

SECTION I DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

ARTICLE Uzac.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS, USAGES DES SOLS ET ACTIVITÉS INTERDITS

Conformément à l'article R.151-30 du code de l'urbanisme, pour des raisons de sécurité ou salubrité ou en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, le règlement peut, dans le respect de la vocation générale des zones, interdire certaines destinations et sous-destinations, usages des sols et activités.

1.1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITES

1.1.1. Dans les zones Uzac du Plan Local d'Urbanisme **sont interdites toutes les destinations et utilisations du sol non expressément autorisés à l'article Uzac2.**

1.2. USAGES DES SOLS ET ACTIVITÉS INTERDITES

1.2.1. Dans la zone Uzac du Plan Local d'Urbanisme **sont interdits les usages des sols et activités suivants :**

- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les affouillements*, exhaussements* des sols en dehors de ceux autorisés à l'article Uzac.2 ;
- L'implantation ou extension d'activités incompatibles avec l'habitat ;
- les décharges, les dépôts et autres stockages de quelle nature que ce soit, dès lors qu'ils sont incompatibles avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement* à l'exception de celles autorisées à l'article Uzac.2 ;
- Les annexes détachées de la construction principale de plus de 20 m² d'emprise u sol ou de plus de 5,00 mètres de hauteur et l'implantation de plus d'un abri de jardin par unité foncière ;
- l'ouverture de terrains de camping et de caravaning ainsi que ceux affectés aux habitations légères de loisirs qu'ils soient permanents ou saisonniers ;
- le stationnement* de caravanes quelle que soit la durée.

ARTICLE Uzac.2 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

2.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- 2.1.1. Dans la partie de la zone affectée par le bruit de la RD372, RD132 et RN6, les constructions doivent respecter les prescriptions en matière d'isolement acoustique définies par les décrets n°95-20 et 95-21 du 9 janvier 1995 pris en application de l'article L.111-11-1 du code de la construction et de l'Habitat.
- 2.1.2. La création, l'extension*, et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées à condition :
- qu'elles soient compatibles par leur fonctionnement avec le caractère à dominante résidentielle de la zone,
 - et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage (livraison, bruit, incendie, explosion,...) et aggravation des conditions de circulation,
 - et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.
- 2.1.3. Les affouillements* et exhaussements* de sol sont autorisés à condition que leurs réalisations soient liées :
- aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone ;
 - à des aménagements paysagers ;
 - à des aménagements hydrauliques et des travaux nécessaires à l'entretien et à la restauration du réseau hydraulique ;
 - à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;
 - à des recherches sur les vestiges archéologiques ;
 - ou qu'ils contribuent à la mise en valeur du paysage, d'un monument historique ou d'un site.

2.2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SEULS SECTEURS UzacA, UzacB ET UzacE

- 2.2.1. Sont autorisées les constructions et installations à usage :
- d'habitation ;
 - des autres activités des secondaire ou tertiaire à l'exception de l'industrie et de l'entrepôt ;
 - de commerce et d'activités de service, à l'exception des commerces dont la surface plancher (hors réserves et parties communes) est supérieure à 150 m² de surface plancher ;
 - des équipements d'intérêt collectif et services publics.



2.3. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SEULS SECTEURS UzacC ET UzacD

- 2.3.1. Sont autorisées les constructions et installations à usage :
- des autres activités des secondaire ou tertiaire à l'exception de l'industrie et de l'entrepôt ;
 - de commerce et d'activités de service, à l'exception des commerces, de restauration, de commerces de gros, d'hébergement hôtelier et touristique et de cinéma ;
 - des équipements d'intérêt collectif et services publics.

ARTICLE Uzac.3 CONDITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES À LA MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE DE L'HABITAT

3.1. MIXITÉ SOCIALE DANS L'HABITAT

- 3.1.1. **Non réglementé.**

3.2. MIXITÉ FONCTIONNELLE EN ZONE URBAINE

- 3.2.1. **Non réglementé.**

SECTION II CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

ARTICLE Uzac.4 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1. EMPRISE AU SOL MAXIMALE AUTORISÉE (schéma n°D et n°G)

- 4.1.1. Non réglementé.

4.2. HAUTEUR MAXIMALE AUTORISÉE (schéma n°B et n°J)

4.2.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- 4.2.1.1. Les éléments suivants **ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur* maximale** autorisée :
- les ouvrages techniques concourant à la production d'énergies renouvelables,
 - les ouvrages techniques indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminées et de ventilation, locaux techniques.
- Dans tous les cas, ces ouvrages techniques doivent être dissimulés et être localisés à plus de 2,00 mètres de la limite verticale du bâtiment.
- 4.2.1.2. **Il n'est pas fixé de hauteur* pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif*.**

4.2.2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SEULS SECTEURS UzacA ET UzacB

- 4.2.2.1. La hauteur* maximale de toute construction, à l'exception des annexes*, **ne peut excéder 18,00 mètres, soit R+5.**
- 4.2.2.2. Les façades du secteur UzacB (sur la rue Fabien et l'avenue Jean-Jaurès) formant une entité architecturale «Porte de Ville», leur hauteur doit être, sur la partie de façade, en arc de cercle et sur leur retour au moins sur une distance de 15,00 mètres, identique.

4.2.3. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SEULS SECTEURS UzacC ET UzacD

- 4.2.3.1. Pour le secteur UzacC, la hauteur maximale de toute construction, à l'exception des annexes, **ne peut excéder 15,00 mètres, soit R+3+c.**
- 4.2.3.2. Pour le secteur UzacD, la hauteur maximale de toute construction, à l'exception des

annexes, ne peut excéder 12,00 mètres, soit R+2+c.

4.2.4. DISPOSITIONS APPLICABLES AU SEUL SECTEUR UzacE

- 4.2.4.1. La hauteur maximale de toute construction, à l'exception des annexes, ne peut excéder 12,00 mètres, soit R+3.

4.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES (schéma n°M)

4.3.1. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SEULS SECTEURS UzacA ET UzacB

- 4.3.1.1. Les constructions ou installations nouvelles, à l'exception des annexes, doivent être édifiées **en retrait des voies existantes ou à créer, publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, et emprises publiques* ou de la limite qui s'y substitue avec une distance de recul* ou marge d'isolement** (L) qui ne peut être inférieure à 4,00 mètres.
- 4.3.1.2. Seuls les constructions en sous-sol et les rampes d'accès sont autorisées au sein de la marge de reculement.
- 4.3.1.3. Le long de la voie intérieure, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égal à la différence d'altitude entre les deux points (H=1). Lorsqu'il est prévu une obligation de construire en retrait de l'alignement, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement.
- 4.3.1.4. Les saillies et oriels sont autorisées au sein des marges de reculement à condition d'être situées à au moins 2,40 mètres du niveau du sol :
- sur les marges de reculement prévues et voies privées : la saillie peut avoir une profondeur maximale de 1,50 mètre ;
 - sur le domaine public : les saillies sur le domaine public doivent respecter les règles de voirie en vigueur.
- 4.3.1.5. Le long des axes nuisant identifiés, les constructions de toute nature doivent présenter des isolations acoustiques dont les caractéristiques doivent être explicitées lors de la demande d'autorisation d'urbanisme conformément à l'arrêté du 23 juillet 2013.
- 4.3.1.6. Les dispositions de l'article 4.3. ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ ou d'intérêt collectif*.

4.3.2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SEULS SECTEURS UzacC ET UzacD

- 4.3.2.1. **Non réglementé.**

4.3.3. DISPOSITIONS APPLICABLES AU SEUL SECTEUR UzacE

- 4.3.3.1. Les constructions ou installations nouvelles, à l'exception des annexes, doivent être édifiées à l'alignement.
- 4.3.3.2. Seuls les constructions en sous-sol et les rampes d'accès sont autorisées au sein de la marge de reculement.
- 4.3.3.3. Dans tous les cas, les constructions doivent être implantées de telle manière que la distance horizontale mesurée perpendiculairement en tout point de la construction et le point de l'alignement opposé ou de la marge de reculement obligatoire qui s'y substitue, soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.
- 4.3.3.4. Les saillies et oriels sont autorisées au sein des marges de reculement à condition d'être situées à au moins 2,40 mètres du niveau du sol :
- sur les marges de reculement prévues et voies privées : la saillie peut avoir une profondeur maximale de 1,50 mètre ;
 - sur le domaine public : les saillies sur le domaine public doivent respecter les règles de voirie en vigueur.
- 4.3.3.5. Le long des axes nuisant identifiés, les constructions de toute nature doivent présenter des isolations acoustiques dont les caractéristiques doivent être explicitées lors de la demande d'autorisation d'urbanisme conformément à l'arrêté du 23 juillet 2013.
- 4.3.3.6. Les dispositions de l'article 4.3. ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ ou d'intérêt collectif*.

4.4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES (schéma n°K et n°N)

4.4.1. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SEULS SECTEURS UzacA ET UzacB

- 4.4.1.1. Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées :
- sur les limites séparatives, à l'exception de celles indiquées au document graphique du PAZ, lorsque leurs pignons ne comportent pas de baie (hormis les jours de souffrance) ;
 - ou à une distance de cette limite au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction si celle-ci ne dispose que de jours secondaires avec un minimum de



3,00 mètres ;

- ou à une distance de la limite séparative au moins égale en tout point à la hauteur de la construction si celle-ci dispose de jours principaux avec un minimum de 8,00 mètres.

4.4.2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SEULS SECTEURS UzacC ET UzacD

- 4.4.2.1. Dispositions applicables au regard des limites de ZAC : toute construction est interdite en limite séparative. L'implantation peut s'effectuer :
- à une distance de cette limite au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction si celle-ci ne dispose que de jours secondaires avec un minimum de 3,00 mètres ;
 - ou à une distance de la limite séparative au moins égale à la hauteur de la construction si celle-ci dispose de jours principaux avec un minimum de 8,00 mètres.
- 4.4.2.2. Dispositions applicables au regard des limites d'îlot : dans la partie de l'îlot située sur Dammarie-lès-Lys, toute construction est interdite en limite séparative.

4.4.3. DISPOSITIONS APPLICABLES AU SEUL SECTEUR UzacE

- 4.4.3.1. Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées :
- sur les limites séparatives lorsque leurs pignons ne comportent pas de baies (hormis des jours de souffrance) ;
 - ou à une distance de cette limite au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction si celle-ci ne dispose que de jours secondaires avec un minimum de 3,00 mètres ;
 - ou à une distance de la limite séparative au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction si celle-ci dispose de jours principaux avec un minimum de 8,00 mètres.

4.5. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES AU SEIN D'UNE MÊME PROPRIÉTÉ (schéma n°F)

- 4.5.1. À moins que les bâtiments ne soient contigus, la construction de plusieurs bâtiments sur une même propriété est autorisée, à condition :
- qu'en tout point de chaque façade, la distance mesurée normalement à celle-ci et la séparant d'une façade d'un autre bâtiment, soit au moins égale à :
 - la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 8,00 mètres, si la façade la plus basse comporte des baies principales, si cette dernière ne comporte pas de baies principales et que la façade la plus haute en comporte ;

- ou au minimum de la hauteur de la façade la plus basse ou de moitié de la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 4,00 mètres, si les deux façades ne comportent pas de baies principales.
- que la plus courte distance entre deux bâtiments soit supérieure à 2,50 mètres.

ARTICLE Uzac.5 QUALITÉS URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

5.1. OBJECTIFS QUALITATIFS GÉNÉRAUX

- 5.1.1. Conformément à l'article R.111-26 du code de l'urbanisme, le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du code de l'environnement. **Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.**
- 5.1.2. Conformément à l'article R.111-27 du code de l'urbanisme, **le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments* ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.**
- 5.1.3. Les constructions et/ou installations de toute nature doivent être conçues de façon à :
- s'insérer dans leurs abords ;
 - et participer à la qualité architecturale, paysagère et urbaine, dans le respect de la trame initiale ;
 - et permettre la conservation et la mise en valeur des éléments ayant une valeur patrimoniale.
- 5.1.4. Les constructions doivent être adaptées, par leur type ou leur conception, à la topographie du terrain naturel et non l'inverse.
- 5.1.5. Les constructeurs sont invités à se conformer au Cahier des Recommandations Architecturales ainsi qu'à la Charte des Couleurs, annexés au PLU.

5.2. VOLUMES

- 5.2.1. Les constructions et installations nouvelles doivent s'intégrer à la volumétrie

générale du quartier dans lequel elles s'insèrent en respectant les principes généraux concernant la toiture, l'aspect, les murs extérieurs et les ouvertures. Ainsi, il est demandé aux pétitionnaires de prêter une attention aux implantations et aux types traditionnels de la commune, constitutifs de sa forme urbaine et de son identité.

- 5.2.2. Les constructions, extensions*, annexes* et installations, de quelques natures qu'elles soient, doivent prendre en compte les rapports entre les bâtiments* existants et le site de façon harmonieuse.
- 5.2.3. Toute construction et installation nouvelle doit respecter simplicité, sobriété et une unité d'ensemble.

5.3. MATÉRIAUX ET COULEURS DES CONSTRUCTIONS

- 5.3.1. Toute utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc., destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades* et les pignons des constructions.
- 5.3.2. Les matériaux utilisés pour réaliser une extension*, une annexe*, ou un aménagement touchant à l'extérieur de la construction doivent s'harmoniser avec ceux utilisés lors de la construction du corps principal. Cette disposition est également opposable aux clôtures* et aux toitures. La jonction des façades* avec les bâtiments* contigus* doit être effectuée avec soin.
- 5.3.3. Les imitations de matériaux telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres sont interdites.
- 5.3.4. Chaque projet doit faire l'objet d'un traitement différencié des façades tout en conservant à l'ensemble une cohérence et une unité.
- 5.3.5. Les façades latérales, postérieures et les pignons des constructions doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

5.4. TOITURES ET OUVERTURES DE TOIT

- 5.4.1. Les combles* et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
- 5.4.2. En cas de toitures à pente, celles-ci doivent être composées d'un ou plusieurs éléments à deux versants dont la pente doit être comprise entre 20 et 45° et ne comportant aucun débord sur les pignons.
- 5.4.4. L'éclairage éventuel des combles*, par de nouvelles ouvertures en façade* sur rue, peut être assuré par des ouvertures en lucarnes ou des ouvertures intégrées

dans le plan des versants de toiture tels que châssis de toit (autorisées uniquement pour les sanitaires et les trémies d'escalier). En ce cas, la somme de ces ouvertures ne doit pas excéder la moitié de la longueur totale de la toiture.

- 5.4.5. Les toitures à pentes doivent être recouvertes de matériaux ayant l'aspect et la couleur de la tuile vieillie ou de l'ardoise ou, uniquement pour le secteur UzacE de matériaux aspect ardoise, zinc ou cuivre en harmonie avec les constructions avoisinantes.
- 5.4.6. Les parties de constructions édifiées en superstructure telles que cheminées, machineries d'ascenseur, bouches de ventilation, sorties de secours, etc., doivent s'intégrer dans la composition architecturales du bâtiment
- 5.4.7. Les dispositions précédentes peuvent ne pas être imposées en cas d'adjonction à une construction existante ou s'il s'agit de projets non conformes aux dispositions ci-dessus, mais dont l'intégration dans l'environnement architectural ou naturel existant aura été particulièrement étudié.

5.5. CLÔTURES

5.5.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- 5.5.1.1. En application de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme et de la délibération du conseil municipal en date du 28 septembre 2007, les clôtures* sont soumises à Déclaration Préalable.
- 5.5.1.2. Les clôtures* et l'aspect extérieur des façades* doivent éviter toute rupture avec les matériaux environnants. L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (type briques creuses, parpaings, aggro, etc.) est interdit. Sont interdits les clôtures* présentant les aspects suivants : type plaques de béton préfabriquées pleines ou perforées, les éléments rapportés tels que les clôtures* type bêche tendue, brandes, canisses, plaques ondulées ou nervurées de tôle ou de matériaux plastiques, haies végétales artificielles.
- 5.5.1.3. Les coffrets, compteurs, boîtes à lettres et autres dispositifs liés à la desserte des réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade* ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré dès la conception de la clôture de façon harmonieuse par rapport aux constructions.
- 5.5.1.4. Une hauteur* différente peut être autorisée ou imposée pour des motifs de sécurité (angle de deux voies ou plus) et/ou pour s'intégrer aux hauteurs des clôtures* voisines existantes et ce, dans un objectif de préservation de l'harmonie de séquence.
- 5.5.1.5. Les clôtures* et portails doivent présenter des formes simples et avoir une hauteur* limitée à 2,00 mètres maximum du terrain naturel.



5.6. LOCAUX ET ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

- 5.6.1. D'une façon générale, l'installation des locaux et équipements techniques est encouragée dans le cadre d'un projet soigné prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel.
- 5.6.2. Les locaux techniques ou installations techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche (sans fantaisie) prenant en compte le bâti annexe*, les constructions voisines, la structure végétale existante ou les plantations à créer.
- 5.6.3. Les éléments techniques tels que les climatiseurs, les antennes paraboliques, les coffrets techniques, etc. doivent être intégrés dans les bâtiments* ou masqués de façon à ne pas porter atteinte visuellement et phoniquement :
- soit en étant placés sur la façade* non visible depuis le domaine public ;
 - soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade* sur rue.
- 5.6.4. Tous les systèmes de production ou d'utilisation d'énergie renouvelable visibles extérieurement doivent s'intégrer à l'environnement et au bâti existant de façon à limiter les impacts visuels et phoniques.
- 5.6.5. Dans tous les cas, ces ouvrages techniques doivent être dissimulés et être localisés à plus de 2,00 mètres de la limite verticale du bâtiment.

5.7. OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

5.7.1. PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES

- 5.7.1.1. Toute construction doit être conforme à la législation thermique vigueur.
- 5.7.1.2. Les projets doivent participer, par leur architecture, à la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale (orientation des façades* et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaires, ...).
- 5.7.1.3. Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, l'isolation par l'extérieur n'est pas autorisée.

5.7.2. PERFORMANCES ENVIRONNEMENTALES

- 5.7.2.1. L'utilisation de matériaux biosourcés*, locaux et issus de filières durables doit être privilégiée.

- 5.7.2.2. La récupération et l'utilisation des eaux de pluie pour certains usages non sanitaires et sous certaines conditions techniques, en conformité avec le Code de la Santé publique, doivent être favorisées.

ARTICLE Uzac.6 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

6.1. OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

- 6.1.1. Les plantations existantes présentant un intérêt paysager notable (tel que arbre de hautes tiges) doivent être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes. Tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre d'une essence et d'un développement équivalent, sauf lorsque le sujet a été abattu pour motif phytosanitaire ou de sécurité.
- 6.1.2. Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain* et aux lieux environnants. Cette composition doit privilégier les espaces verts* d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.
- 6.1.3. **70% des espaces libres de construction doivent être plantés à raison d'un arbre à haute tige par tranche de 100 m².**
- 6.1.4. Les espaces verts sur dalle doivent comporter une épaisseur de terre végétale de :
- 0,30 mètre pour le gazon ;
 - 0,60 mètre pour les arbustes ;
 - de 1,40 à 1,80 mètre pour les arbres à grand développement.
- 6.1.5. Les rampes d'accès de parkings sont autorisées dans les espaces verts privés à condition qu'elles soient découvertes.

6.2. DISPOSITIONS PROPRES À LA GESTION DES EAUX PLUVIALES

- 6.2.1. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.
- 6.2.2. Conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil, les aménagements réalisés sur le terrain* ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ni avoir pour conséquence, a minima, d'accroître les débits de fuite des eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.
- 6.2.3. Toute construction ou installation nouvelle doit comporter une gestion intégrée des

eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée. Ainsi, les eaux de ruissellement doivent être prioritairement infiltrées dans le sol. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent sera dirigé de préférence vers le milieu naturel s'il est nécessaire de traiter les effluents, ce traitement se fera de manière privilégiée à l'aide de techniques alternatives.

- 6.2.4. Les eaux pluviales de toitures et de ruissellement (voies et parkings, terrasses, etc.) doivent être recueillies, stockées et infiltrées sur site sauf impossibilité technique à justifier. En l'absence d'exécutoire, les eaux pluviales doivent être totalement infiltrées à la parcelle sans aucun ruissellement sur les propriétés voisines.
- 6.2.5. Des dispositifs particuliers de prétraitement tels que dessableurs ou déshuileurs, notamment à l'exutoire des parkings, sont susceptibles d'être imposés.
- 6.2.6. Les découpages parcellaires doivent être réalisés de sorte à ce que chaque lot puisse infiltrer les eaux de ruissellement de ses propres surfaces actives.
- 6.2.7. Il est recommandé de recueillir et de stocker les eaux pluviales en vue de les réutiliser notamment pour l'arrosage des espaces verts*. Le stockage s'effectuera par une cuve enterrée, ou bien intégrée esthétiquement et non visible de la voie publique.

ARTICLE Uzac.7 STATIONNEMENT DES VÉHICULES AUTOMOBILES ET DES DEUX ROUES

7.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- 7.1.1. Le stationnement* des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions, installations, ouvrages et exploitations doit être assuré en dehors de la voie publique ou privée ouverte à la circulation publique. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes ni présenter de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques.
- 7.1.2. Pour rappel, le stationnement* doit respecter les prescriptions réglementaires en vigueur relatives à l'accessibilité et aux normes de stationnement* pour les personnes handicapées et à mobilité réduite dont les principes ont notamment été définis par la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées et ses décrets d'application.
- 7.1.3. Les normes fixées au paragraphe 7.2. doivent être appliquées selon les modalités suivantes :
 - lorsque le nombre de place de stationnement exigé est calculé par tranche de m² de surface de plancher réalisée, le calcul se fait par tranche entière échue. Le calcul des obligations de stationnement* suivant les règles définies dans le

tableau ci-après doit être arrondi à l'entier supérieur,

- lorsqu'une opération comporte plusieurs destinations, le nombre d'emplacements de stationnement* doit correspondre à la somme des résultats issus du mode de calcul approprié à chacune de ces destinations et appliqué à leur surface de plancher respective,
- les besoins en stationnement* des opérations de constructions, des établissements ou des installations non prévues par les normes énoncées au paragraphe 7.2. doivent être calculées en fonction des normes auxquelles ils sont les plus directement assimilables.

- 7.1.4. Les normes exigibles en termes de stationnement* concernent toute opération de construction et de division de bâti existant.
- 7.1.5. Les rampes d'accès* aux aires de stationnement* en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau des trottoirs. Leur pente, dans les 5 premiers mètres, ne doit pas excéder 5%, sauf impossibilité technique notoire dûment justifiée.
- 7.1.6. Conformément à l'article L.151-33 du code de l'urbanisme, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut satisfaire aux obligations résultant du règlement du PLU, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement* existant ou en cours de réalisation et situé dans un rayon maximum de 300 mètres de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement* répondant aux mêmes conditions.
- 7.1.7. Les obligations applicables en matière de stationnement ne sont pas applicables aux aménagements ou extensions limitées à 20% de la surface de plancher des constructions existantes si leur affectation demeure inchangée.
- 7.1.8. Le stationnement privé de surface est interdit.
- 7.1.9. Les aires de stationnement* prévues dans le cadre du projet doivent favoriser l'emploi de matériaux non imperméabilisant.

7.2. STATIONNEMENT DES VÉHICULES AUTOMOBILES

- 7.2.1. Les espaces à réserver dans les opérations de construction neuve doivent être suffisants pour assurer les manœuvres et le stationnement* des véhicules selon les normes suivantes :



Destinations	Nombre d'emplacement minimum
HABITATION	LOGEMENTS: Il est exigé : <ul style="list-style-type: none"> conformément à l'article L.151-36 du code de l'urbanisme, 1 place couverte maximum par logement à moins de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre dès lors que la qualité de desserte le permet ; 1 place minimum par par tranche de 60 m² de surface plancher.
	HÉBERGEMENT : Il est exigé 1 place de stationnement pour 3 équivalents logement d'un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes ou d'une résidence universitaire/étudiante.
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Il est exigé : <ul style="list-style-type: none"> POUR L'ARTISANAT ET COMMERCES DE DÉTAIL : une surface au moins égale à 60% de la surface plancher, à l'exception des commerces dont la surface plancher est inférieure ou égale à 150 m² pour lesquels 1 place minimum est exigée POUR LES ACTIVITÉS DE SERVICES OÙ S'EFFECTUE L'ACCUEIL D'UNE CLIENTÈLE : 1 place par tranche de 55 m² de surface plancher POUR L'HÉBERGEMENT HÔTELIER ET TOURISTIQUE : 1 place pour 2 chambres
	POUR LE BUREAU : 1 place par tranche de 45 m ² de surface de plancher à moins de 500 mètres de la gare et 1 place par tranche de 55 m ² de surface de plancher au-delà.
	La délivrance d'un permis de construire pour un équipement d'intérêt public et/ou services publics est subordonnée à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement, hors des voies publiques, des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES OU TERTIAIRES	
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	

7.3. STATIONNEMENT DES CYCLES

7.3.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- 7.3.1.1. Un ou plusieurs espaces couverts et sécurisés doivent être aménagés pour le stationnement* des vélos et des poussettes, conformément aux normes minimales figurant dans le tableau ci-après.

Destinations	Nombre d'emplacement minimum
POUR LES CONSTRUCTIONS À USAGE D'HABITATION	Il est exigé : <ul style="list-style-type: none"> 0,75 m² minimum par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces principales ; 1,50 m² minimum par logement pour les logements de plus de 2 pièces ; dans le cas d'habitat collectif, la superficie minimale exigée est de 1,5 m² par logement.
POUR LES CONSTRUCTIONS DESTINÉES À UN AUTRE USAGE	<ul style="list-style-type: none"> Bureaux : 1,5 m² par tranche de 100 m² de surface de plancher` Artisanat, commerces de détail et activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle de plus de 500 m² de surface plancher : 1 place pour 10 employés
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Le stationnement des cycles doit être adapté en fonction de l'importance, des usages et des besoins du projet. <ul style="list-style-type: none"> Ecoles élémentaires : 1 place pour 12 élèves

7.3.2. RÉALISATION DES EMPLACEMENTS POUR LES CYCLES

- 7.3.2.1. Les espaces aménagés pour le stationnement* des vélos et poussettes doivent être facilement accessibles depuis l'espace public et préférentiellement de plain-pied et intégrés au volume de la construction.
- 7.3.2.2. Sous réserve de justifications particulières liées à la configuration et à la taille des parcelles ou de toutes autres dispositions relatives à la mixité des fonctions et à l'animation des rez-de-chaussée, il peut être admis de réaliser, pour tout ou partie, les emplacements pour cycles :
- au sein des espaces extérieurs des constructions, à condition d'être couverts et de disposer des équipements adaptés,
 - au sein des aires de stationnement* des véhicules motorisés, lorsque les emplacements disposent d'une surface suffisante pour le stationnement* commun des véhicules motorisés et des cycles.

SECTION III ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE Uzac.8 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

- 8.1. Pour être constructible, un terrain* doit présenter un accès* sur voie publique ou privée, ouverte à la circulation publique, en état de viabilité.
- 8.2. Les accès* doivent présenter des caractéristiques adaptées à la nature et à l'importance du projet de construction. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères. Par ailleurs, ils doivent être aménagés de façon à ne pas apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les accès* doivent être limités au strict besoin de l'opération.
- 8.3. Les accès* sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles, des piétons et des personnes à mobilité réduite.
- 8.4. Lorsqu'un terrain* est desservi par plusieurs voies, l'accès* doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- 8.5. Les accès* doivent respecter les écoulements des eaux pluviales de la voie publique ou privée ainsi que les écoulements des voies adjacentes.
- 8.6. Les accès* des véhicules et engins doivent être localisés et aménagés en tenant compte des éléments suivants :
- la topographie des lieux dans lesquels s'insère la construction, l'installation ou l'ouvrage ;
 - la préservation de la sécurité des personnes ;
 - les conditions d'entrée et de sortie des véhicules sur l'unité foncière ;
 - les plantations existantes sur l'espace public et collectif ou sur la voie de desserte.
- 8.7. Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les prescriptions réglementaires concernant l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite (Décret n°2006-1657 du 21 décembre 2006 relatif à l'accessibilité de la voirie et des espaces publics ; Décret n°2006-1658 du 21 décembre 2006 relatif aux prescriptions techniques pour l'accessibilité de la voirie et des espaces publics et Arrêté du 15 janvier 2007 portant application du décret n°2006-1658 du 21 décembre 2006 relatif aux prescriptions techniques pour l'accessibilité de la voirie et des espaces publics).

ARTICLE Uzac.9 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

- Les terrains susceptibles de recevoir des constructions et/ou installations ou de faire l'objet d'aménagements, doivent être desservis par des réseaux publics de caractéristiques suffisantes au regard du projet.

9.1. EAU POTABLE

- 9.1.1. Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement sous pression ayant des caractéristiques suffisantes à satisfaire les besoins des usagers dans le cadre du règlement de service Eau Potable et respectant les normes en vigueur.
- 9.1.2. Toutes les obligations réglementaires doivent être satisfaites.

9.2. ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES

- 9.2.1. Si la parcelle bénéficie de la proximité des dits réseaux, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites. Toute construction doit évacuer ses eaux ou matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines, au réseau public en respectant ses caractéristiques.
- 9.2.2. Toute évacuation d'eaux usées ou d'effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux, est interdite.
- 9.2.3. L'évacuation des eaux usées non domestiques doit être autorisée par la collectivité propriétaire des ouvrages d'assainissement. L'autorisation fixe, suivant la nature du réseau emprunté, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues et les traitements à mettre en œuvre. Elle s'appuie sur la réglementation en vigueur et sur le règlement du service Assainissement.
- 9.2.4. En l'absence de réseau et seulement dans ce cas, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs d'assainissement autonome conformes aux règlements sanitaires en vigueur et adaptés aux caractéristiques du sol du terrain*. Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés sur le réseau collectif dès sa réalisation.

9.3. DÉFENSE CONTRE L'INCENDIE

- 9.3.1. Toute construction doit pouvoir être défendue contre l'incendie en correspondance



avec l'analyse de risque et les prescriptions établies selon la note relative à la Défense Extérieure contre l'Incendie du 22 septembre 2017 et annexée au présent PLU.

9.4. ORDURES MÉNAGÈRES

- 9.4.1. Dans l'ensemble de la zone et quelle que soit la destination des constructions, celles-ci doivent intégrer des emplacements spécifiquement destinés au stockage des déchets ménagers et/ou industriels banals (DIB). Les locaux exigibles doivent être conçus de manière à permettre le tri sélectif conformément au dispositif mis en place par l'autorité compétente en matière de collecte des déchets. Les conteneurs en attente de la collecte doivent être facilement accessibles depuis le domaine public, sans empiéter sur celui-ci, et doivent être disposés en limite de parcelle ou regroupés en limite d'opération.
- 9.4.2. Les locaux destinés au stockage des déchets ménagers et/ou industriels banals doivent impérativement être adaptés à la taille de l'opération.
- 9.4.3. Les abris doivent être fermés et couverts, et doivent faire l'objet d'un travail soigné en termes d'intégration architecturale et paysagère.

9.5. INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

- 9.5.1. Lors de toute opération d'ensemble, les équipements nécessaires pour accueillir la fibre optique ou toute nouvelle technologie de communication qui pourrait s'y substituer doivent être réalisés en souterrain, sauf cas d'impossibilité technique dûment justifiée. Même si le raccordement au réseau de communication numérique n'est pas prévu à court terme, il est néanmoins exigé du constructeur la pose préalable en souterrain de fourreaux permettant un raccordement ultérieur des constructions.

9.6. AUTRES RÉSEAUX

- 9.6.1. Lorsque les lignes électriques, téléphoniques et câblées sont enterrées, ou lorsque leur enfouissement est prévu par la commune, les branchements privés à ces réseaux doivent l'être également sauf impossibilité technique dûment justifiée.
- 9.6.2. Dans le cadre d'opération d'ensemble, lotissements ou opérations groupées, les dessertes téléphoniques et électriques doivent obligatoirement être enterrées sauf impossibilité technique dûment justifiée.
- 9.6.3. Le raccordement au réseau de chaleur urbain, lorsqu'il existe, est recommandé pour toute nouvelle construction principale.

9.7. DISPOSITIFS FAVORISANT LES ÉCONOMIES D'ÉNERGIE ET L'ADAPTATION CLIMATIQUE

- 9.7.1. Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que panneaux solaires, éoliennes, toitures végétalisées*, rehaussement de couverture pour isolation thermique, sont autorisés à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant.
- 9.7.2. Dans le cadre de la lutte contre le phénomène d'îlots de chaleur urbain*, l'emploi de revêtements de sols pour les espaces extérieurs devra privilégier les tons clairs.