

TITRE III

ZONES A URBANISER, ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

Art. R. 123-6 - Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

Art. R. 123-7 - Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A. Est également autorisé, en application du 2° de l'article R. 123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement.

Art. R. 123-8 - Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L. 123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols.

En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

- Le présent titre s'applique aux zones du P.L.U. qui sont les suivantes :
- Zone 1AU : zone d'urbanisation future.
- Zone 2AU : zone d'urbanisation future différée.
- Zone 1AUx : zone d'urbanisation future réservée aux activités tertiaires
- Zone 2AUx : zone d'urbanisation future réservée aux activités tertiaires
- Zone A : zone agricole
- Zone N : zone naturelle

TITRE III - CHAPITRE 3 - REGLEMENT DE LA ZONE 1 AUx

Caractères et vocation de la zone

• Il s'agit d'une zone sur laquelle des activités sont déjà implantées. Elle est bien desservie par des voies routières importantes, mais ces voies sont saturées en termes de capacité et la zone sera assainie à court terme. Son urbanisation est donc, à brève échéance, conditionnée à un aménagement d'ensemble cohérent, notamment au plan des aménagements routiers, ainsi que de la desserte en réseaux divers.

Cette zone *était* identifiée dans le Schéma Directeur de Seine-Loing comme : "zone d'activités existante". Elle est d'intérêt communal *pour le secteur 1AUxc et intercommunal pour le secteur 1AUxi1*. La bande inconstructible de 75 mètres par rapport à la (RD 606 (ex RN 6) n'est pas intégrée dans le règlement, au regard de la réalisation d'un projet urbain qualitatif (article L.111-1-4 du code de l'urbanisme), présenté dans les « orientations d'aménagement ».

NOTA BENE : ces orientations d'aménagement comportent trois scénarios. Le scénario retenu est le n° 3, présenté en pages 31 et 32 du document inclus dans la révision allégée.

Art. L. 123-1. - Les plans locaux d'urbanisme (...) peuvent, en outre, comporter des orientations d'aménagement (...). Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

Les constructions exposées au bruit des RD 606 et 605 (ex RN 6 et RN 105) ou de la ligne SNCF Paris Lyon sont soumises à des normes d'isolation phonique, conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral de classement des infrastructures terrestres au regard du bruit (arrêté n° 99 DAI 1 CV n° 102 du 19 mai 1999, en annexe).

- Cette zone comporte *deux secteurs* :
 - le secteur 1 AU x c, qui identifie les implantations existantes le long de la RD 605, et marqué essentiellement par une problématique de requalification, incluant la reconfiguration de la RD 605 en boulevard urbain. *Ce secteur est étendu sur la zone 2AUxa, à l'occasion de la présente révision allégée.*
 - *un sous-secteur de 1,5 ha (1AUxi1), affecté à l'implantation d'un hôtel et (ou) de restaurants.*

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 1AUx 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

1 - Rappels :

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés*.

2 - Sont interdits :

Les bâtiments d'exploitation agricole.

L'ouverture des terrains aménagés de camping et de caravanes.

Le stationnement des caravanes isolées au sens des articles R.111-37 à R 111-40, du Code de l'Urbanisme.

L'ouverture et l'exploitation de carrières et sablières.

Les constructions et opérations d'aménagement à vocation principale d'habitat.

- *Dans le secteur 1AUxi1 : toutes les constructions et installations, à l'exception de celles nécessaires à la réalisation d'un hôtel et d'une activité de restauration.*

Article 1AUx 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

1 - Rappels :

L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article R 421-12 d du CU) à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article R 421-2 g du Code de l'Urbanisme).

Les travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol mentionnés aux articles R 421-19 à R 421-22 du Code de l'Urbanisme sont soumis à permis d'aménager.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme, ainsi que dans le périmètre de protection des Monuments Historiques (confer pages 65 et 66 du présent document).

2 - Sont admises, hormis les cas visés au paragraphe suivant :

Les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites à l'article 1AUx1 et notamment :

- Les constructions à usage de bureau, d'hôtellerie, d'entrepôt, d'artisanat et de commerce.
- Les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure de toutes natures.

- *Toutefois, dans le secteur 1AUxi1, seule l'implantation d'un hôtel et (ou) d'une activité de restauration est autorisée.*

3 - Sont admis sous condition :

- Les lotissements et les ensembles de constructions groupées à usage principal d'activités, sous réserve de la réalisation des équipements collectifs nécessaires.

- Les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux activités horticoles.

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes si elles sont destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des entreprises.

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

- L'aménagement et l'extension des installations classées liées aux exploitations existantes à la date d'approbation du présent P.L.U, à condition que les travaux soient de nature à diminuer les nuisances et à améliorer l'aspect des constructions et installations.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 1AUx 3 : Accès et voiries

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.

Toute opération doit prendre le nombre minimum d'accès sur la voie publique. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau initial de la chaussée, ni des trottoirs, sauf accord du gestionnaire de la voirie.

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, celles-ci devront présenter les caractéristiques minimales suivantes :

- avoir une largeur d'emprise au moins égale à 8 mètres avec une chaussée aménagée pour le passage de deux files de voitures ;
- être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent tourner.

Des conditions particulières pourront en outre être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique.

En outre, les indications des orientations d'aménagement relatives aux accès, aux voiries, aux liaisons piétonnières et aux aires de retournement doivent être respectées dans leur principe.

Des liaisons en circulations douces, entre les constructions et les voies d'accès seront imposées en tant que de besoin.

Tout accès direct à la parcelle, dans la zone 1AUxc longeant la RD 606, est interdit. Une distance de 100 m minimum des carrefours est imposée pour la création de nouvelle voie.

Article 1AUx 4 : Desserte par les réseaux

- 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 sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

- Assainissement

a) Eaux usées - Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

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

Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles, s'il est autorisé, pourra être soumis à des conditions particulières et notamment à un pré-traitement.

b) Eaux pluviales - Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil). Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Si la disposition des bâtiments sur le terrain le permet, les eaux de ruissellement et de toiture seront recueillies et infiltrées sur la propriété. Dans le cas contraire et s'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau, ou en son absence dans les caniveaux de la chaussée.

Toutes les eaux de ruissellement, autres que de toiture, notamment celles des voies routières et des aires de stationnement, devront subir un traitement préalable.

En outre, les eaux pluviales seront dirigées vers des équipements drainants, aménagés en limite de zone, ou stockées sur les parcelles privatives.

Par ailleurs, les normes de rejet d'eaux pluviales, dans le bassin versant, ont été définies comme suit : le débit de fuite admissible sera limité à 1 litres/s et par hectare aménagé, nécessitant

la réalisation d'ouvrages de régulation des eaux, dont le volume sera calculé pour une pluie de période de retour de 20 an.

- Réseaux divers

Le raccordement des constructions aux réseaux de communication électronique et de distribution d'énergie sera en souterrain jusqu'à la limite du domaine public, en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.

Article 1AUx 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

- Il n'est pas fixé de règle.

Article 1AUx 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Pour permettre l'implantation de surfaces ou de volumes végétaux, et pour ménager un prospect suffisant sur les constructions, une marge de retrait sera respectée entre les façades principales et l'alignement de la parcelle, comme vis-à-vis des voies primaires de la zone, définies dans les orientations d'aménagement.

Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement* actuel ou futur au moins égale à 40 mètres en bordure de la RD 606 et à 10 mètres dans le cas contraire. *Toutefois, dans le secteur 1AUx1, justifiés par un projet urbain qualitatif, la marge de recul par rapport à la RD 606 est réduite à 20 mètres, de même que pour de petits bâtiments de style kiosques, dans la zone 1AUxc (bâtiments de 250 m2 maximum d'emprise au sol et de 5 mètres maximum au faitage).*

A l'intersection de deux voies et afin de ménager une bonne visibilité, les constructions et clôtures devront respecter un pan coupé de caractéristiques adaptées à la configuration du carrefour.

Les façades principales des bâtiments seront parallèles à l'alignement d'une au moins des voies primaires de la zone d'activités.

Ailleurs, les façades principales seront parallèles ou perpendiculaires à l'alignement de la voie de desserte ou à l'une des limites séparatives latérales de propriété.

- Les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure pourront s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait d'au moins un mètre par rapport à l'alignement.

Pour l'implantation de postes de transformation électrique ou de détente de gaz, il pourra ne pas être imposé de marge de reculement sur l'alignement* des voies, à condition que par leur aspect et leur présentation, ils s'intègrent parfaitement aux clôtures ou aux constructions qui les jouxtent.

Article 1AUx 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

- Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative, soit en respectant une marge de reculement, par rapport à la dite limite, au moins égale à 4 mètres.

Les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure pourront s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait d'au moins un mètre par rapport à ladite limite.

Pour l'implantation de postes de transformation électrique ou de détente de gaz, il pourra ne pas être imposé de marge de reculement.

Article 1AUx 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Une distance au moins égale à la demi-hauteur de la construction est imposée entre deux bâtiments non contigus, avec un minimum de 4 mètres.

Article 1AUx 9 : Emprise au sol des constructions

- L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 50 % de la superficie de la propriété.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure.

Article 1AUx 10 : Hauteur maximale des constructions

- La hauteur d'une construction mesure la dimension verticale, prise depuis le point le plus bas du terrain naturel d'assiette de cette construction, jusqu'à son niveau le plus élevé, les ouvrages de superstructures et cheminées étant exclus.

La hauteur totale des constructions nouvelles et surélévations ne doit pas excéder 15 mètres par rapport au sol naturel.

En outre, il est fixé une hauteur plafond de 70 m NGF (niveau général de la France). *Cette limite pourra être dépassée de la valeur d'un étage, soit 3 mètres, dans le secteur 1AUx1.*

- Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Article 1AUx 11 : Aspect extérieur

Les constructions à édifier ou à modifier doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Toitures

Les bâtiments de type "concept architectural" (architectures dédiées à une marque) seront autorisés.

Autres bâtiments :

Les constructions recevront un traitement architectural qui permettra d'ornementer les façades, soit par leur volumétrie (toitures à pentes), soit par un marquage spécifique des entrées, de manière à former un ensemble identifiable.

Constructions présentant une façade sur les RD 606 et RD 605 (ex RN 6 et RN 105) :

Les parties hautes des constructions devront présenter un traitement architectural particulier (un "couronnement"), décliné soit sous forme de toiture à pentes, soit sous forme de motifs architecturaux, permettant de différencier celles-ci des murs eux-mêmes.

Parements extérieurs

La façade orientée vers une voie primaire sera traitée en façade principale.

Les couleurs des matériaux de parement ou de bardage et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Elles seront à dominante de teintes claires (à l'exception du blanc pur et des couleurs fluorescentes).

Le marquage spécifique des entrées et les ornements de façade pourront recevoir des teintes plus soutenues, afin de permettre l'identification du bâtiment.

Les choix de coloris seront exclusivement définis en complémentarité avec les couleurs naturelles du site et seront limités à cinq couleurs par bâtiment, en dehors des vitrages et des enseignes.

Constructions présentant une façade sur les RD 606 et RD 605 (ex RN 6 et RN 105) :

Les enduits des maçonneries seront choisis dans une gamme de "ton pierre", d'ocres ou de roses, mais dans des tonalités peu soutenues.

Les couleurs des bardages seront choisies dans une gamme de camaïeux de gris ou d'ocres, mais dans des tonalités peu soutenues.

Le choix des coloris devra s'inspirer des couleurs naturelles du site et être limité ici à trois couleurs par bâtiment, à partir soit d'un camaïeu de gris, soit des deux couleurs primaires jaune et rouge, soit d'un mélange des deux.

Les couleurs complémentaires au jaune et au rouge (respectivement le violet et le vert) pourront aussi être employées, de même que le bleu, lesquelles pourront être utilisées, mais uniquement pour souligner des éléments d'architecture (baies, moulures).

Clôtures

Les limites de propriétés seront traitées soit par une absence de clôture, soit par une typologie de clôtures déclinée sur le mode du grillage de couleur neutre (verte, par exemple) ou - si nécessaire pour des raisons de sécurité - par une clôture d'aspect identique à celui des constructions.

Dispositions diverses

De manière à laisser la vue libre sur les constructions, les parcs de stationnement (et les aires de stockage) seront aménagés sur l'arrière ou à côté du bâtiment, par rapport à l'entrée de la parcelle qui est déterminée comme étant la façade principale, comme par rapport à la vue la plus directe sur le bâtiment depuis l'une au moins des voies primaires de la zone.

À l'exception des architectures dédiées à une marque, l'ensemble des dispositions du présent article pourront ne pas être imposées s'il s'agit de projets dont l'intégration dans l'environnement architectura aura été particulièrement étudié.

Les constructions utilisant une énergie renouvelable seront autorisées si elles ne portent pas atteinte aux paysages ou aux constructions voisines.

Article 1AUx 12 : Stationnement

1 - Principes

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique.

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction, divisions ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes fixées au § 2 ci-après du présent article.

Cette obligation s'applique en cas de changement de destination, ainsi qu'en cas de construction ou d'aménagement de logements.

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

Le constructeur peut toutefois : être autorisé à réaliser sur un autre terrain situé dans un rayon maximum de 300 mètres, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition que soit apportée la preuve de leur réalisation effective, en application de l'article L123-1-12 du code de l'urbanisme.

Chaque emplacement dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante et doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5 mètres
- largeur : 2,5 mètres
- dégagement : 6 x 2,5 mètres soit une surface moyenne de 27,5 mètres carrés par emplacement, dégagements compris.

En cas de garage en sous-sol, la pente d'accès sera conçue pour que la cote de nivellement à l'alignement futur de la propriété soit supérieure de 0,15 m à celle de l'axe de la voie de desserte. La pente, dans les cinq premiers mètres, ne devra pas excéder 5 %.

2 - Nombre d'emplacements

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

Nonobstant les dispositions qui suivent, les constructions de nature et d'importance exceptionnelles pourront faire l'objet de normes différentes, pour autant que le nombre de places permette le stationnement des véhicules hors de la voie publique.

Lotissements, opérations de constructions groupées :

Il sera créé au moins une place de stationnement banalisée par lot ou parcelle privative, en stationnement longitudinal sur voirie interne ou en aires de stationnement, en un ou plusieurs sites.

Constructions à usage de logement de fonction :

Il sera créé au moins :

- deux places de stationnement par logement d'une superficie inférieure ou égale à 120 mètres carrés de Surface de plancher ;
- au-delà de 120 m² de surface de plancher, une place de stationnement supplémentaire pourra être imposée.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions à usage locatif bénéficiant d'aides de l'État, en application de l'article L123-1-13 du code de l'urbanisme.

Constructions à usage de bureaux publics ou privés :

Une surface au moins égale à 100 % de la surface de plancher affectée à usage de bureau sera consacrée au stationnement.

Toutefois, il pourra ne pas être exigé de places de stationnement si la surface de plancher affectée à usage de bureau n'excède pas 50 m² dans une même construction.

Constructions à usage artisanal, industriel ou d'entrepôts :

Il sera créé au moins une place de stationnement par emploi. En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

Constructions à usage commercial :

Il sera créé au moins une place de stationnement par tranche de 40 m² de *plancher*.

Cette norme sera adaptée en fonction de la nature du commerce et des besoins en stationnement qu'il est susceptible d'entraîner.

Hôtels, restaurants, salles de spectacles :

Il doit être aménagé au moins une place de stationnement pour : 10 m² de salle de restaurant ; une chambre d'hôtel ; trois places de salle de spectacle.

Article 1AUx 13 : Espaces libres, plantations, espaces boisés

Obligations de planter :

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

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés.

Un traitement paysager sera réalisé pour toute création d'aires de stationnement en façade des voies primaires.

Les aires de stationnement collectives seront plantées à raison d'un arbre au moins pour 200 mètres carrés de superficie consacrée à cet usage (ou huit places).

Ces plantations seront judicieusement réparties sur cette surface, éventuellement sous forme de bosquets ou d'allées structurées, et non uniquement de sujets isolés.

En outre, une superficie au moins égale à 10 % de la propriété sera aménagée ou maintenue en espace vert engazonné et planté d'essences autochtones, traitée en tant que de besoin en noue paysagère de régulation des eaux pluviales.

SECTION 3 - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

Article 1AUx 14 : Coefficient d'occupation du sol (COS)

Il n'est pas fixé de C.O.S.