

ZONE UD

Les zones UD

La zone UD correspond aux secteurs d'activités économiques existantes ou à (ré)aménager, destinée à l'accueil d'activités industrielles, logistiques, commerciales, artisanales, de services ou de bureaux :

- La zone UD qui reconnaît les parties susceptibles d'accueillir ou déjà occupées par les constructions à usage industriel, d'entrepôts, hôtelier, de commerce ou d'artisanat, de bureau, de stationnement ou d'activités scientifique et technique, et les équipements qui y sont liés ainsi que les habitations annexes au titre de ces activités. Une partie de la zone UD est soumise à l'autorisation du Ministre chargé des armées en vertu de l'article 5 de la loi du 8 août 1929.
- La zone UDgdv, pour le secteur de la Bâche, au Sud du territoire communal, qui doit permettre l'accueil d'une aire d'accueil des gens du voyage.
- La zone UD* qui reconnaît le secteur où seules les constructions à usage d'entrepôts ne comprenant pas de logement lié à l'activité sont autorisées et où les permis de construire sont soumis à l'autorisation du Ministre chargé des armées en vertu de l'article 5 de la loi du 8 août 1929.

ARTICLE UD 1 : OCCUPATIONS DES SOLS INTERDITES

SONT INTERDITS:

- Toutes constructions et installations à usage agricole ou forestier.
- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes lorsqu'elles ne sont pas destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des locaux autorisés.

ARTICLE UD 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

RAPPEL :

- les installations et travaux divers qui peuvent être autorisés sont soumis à autorisation préalable prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, conformément aux articles L 311.1 et suivants du Code Forestier.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés ou non.
- L'édification de clôture est soumise à déclaration conformément à l'article L 441.2 du Code de l'Urbanisme.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir.
- La publicité et l'affichage sont régis par la loi 79-1150 du 29 décembre 1979.
- Le long des voies classées en axes bruyants (liste en annexe) une bande de 30 mètres maximum de part et d'autre des emprises définit des secteurs dans lesquels l'opportunité d'une prescription d'isolement acoustique sera examinée pour toute demande de permis de construire (arrêté n°109 du 20 mai 2003 consultable en mairie).
- L'aménagement destiné à réduire les nuisances des établissements non autorisés à l'article UD 2, installés avant la date d'approbation du PLU.
- Les éléments de patrimoine recensés au document graphique et soumis à l'article L. 123-1-7 du Code de l'Urbanisme seront soumis à une réglementation spécifique visant à leur protection et à leur conservation. Tous les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le PLU et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers (art. L. 442-2 du code de l'urbanisme).
- Les parcelles situées dans le polygone de protection du centre de recherche du Bouchet, sont soumises à l'autorisation du ministre chargé des armées en vertu de l'article 5 de la loi du 8 août 1929, le permis de construire ne peut être délivré qu'avec l'accord du Ministre ou de son délégué.
- Toute construction peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie de bâtiments existants sur le terrain, quelle que soit la densité du projet envisagé (art. L. 123-1 du code l'urbanisme).
- Conformément au L123-1 du code de l'urbanisme il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

SONT ADMIS sous réserve de l'application des articles R111-21 et R111-2 du Code de l'urbanisme, les constructions, réhabilitations et rénovations ou installations au vu des conditions particulières fixées ci-après :

En UD et UDgdv :

Les permis de construire pour les parcelles comprises dans le périmètre de protection du centre du Bouchet seront soumis à l'autorisation du Ministre chargé des armées en vertu de l'article 5 de la loi du 8 août 1929, le permis de construire ne peut être délivré qu'avec l'accord du Ministre ou de son délégué.

- Les installations de camping et les stationnements de caravanes soumis à autorisation préalable.
- Le stationnement de caravanes sur l'aire de séjour des gens du voyage prévue sur le secteur de la Bâche (arrêté préfectoral n°2003.DDE.SH.0016 du 29 janvier 2003 et publié au recueil des actes administratifs le 17/02/2003), uniquement sur la zone UDgdv.

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes lorsqu'elles sont destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des locaux autorisés.
- Les constructions et installations techniques nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.) à l'exception des pylônes, et sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté et qu'elles soient compatibles avec les règles du secteur; certaines prescriptions édictées dans les articles 3 à 14 du présent règlement de la zone peuvent alors ne pas leur être imposées, soit en raison de nécessités techniques, soit pour améliorer l'insertion dans l'environnement.
- La construction d'ouvrages de distribution publique d'électricité sera effectuée conformément aux cahiers des charges signés entre la commune et EDF GDF SERVICES ESSONNE.
- Conformément à l'article L 111-3 du Code de l'Urbanisme : *La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée.* La reconstruction implique le respect des volumes, des règles de prospects (etc.), de la construction ou installation qui existait auparavant (même si les règles du PLU affectent par exemple au terrain concerné un coefficient inférieur).

En UD* :

Les permis de construire seront soumis à l'autorisation du Ministre chargé des armées en vertu de l'article 5 de la loi du 8 août 1929, le permis de construire ne peut être délivré qu'avec l'accord du Ministre ou de son délégué.

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes lorsqu'elles sont destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des locaux autorisés.
- Les constructions à usage d'entrepôts ne comprenant pas de logement lié à l'activité.
- Les constructions et installations techniques nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.) à l'exception des pylônes, et sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté et qu'elles soient compatibles avec les règles du secteur; certaines prescriptions édictées dans les articles 3 à 14 du présent règlement de la zone peuvent alors ne pas leur être imposées, soit en raison de nécessités techniques, soit pour améliorer l'insertion dans l'environnement.
- La construction d'ouvrages de distribution publique d'électricité sera effectuée conformément aux cahiers des charges signés entre la commune et EDF GDF SERVICES ESSONNE.
- Conformément à l'article L 111-3 du Code de l'Urbanisme : *La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée.* La reconstruction implique le respect des volumes, des règles de prospects (etc.), de la construction ou installation qui existait auparavant (même si les règles du PLU affectent par exemple au terrain concerné un coefficient inférieur).

ARTICLE UD 3 : CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS .

Les dispositions de l'article R 111.5 du code de l'urbanisme sont applicables.

Les ouvrages de distribution publique tel que les postes de transformation, les câbles, ..., ne sont pas assujettis à ces règles.

ACCES :

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Les dimensions et caractéristiques techniques de cet accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées (notamment pour l'approche des moyens de lutte contre l'incendie, protection civile, brancardage, ...), sans être inférieur à 5,00 mètres de largeur.

L'aménagement de cet accès et de son débouché sur la voie de desserte ne doit pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers et la circulation générale. Ces risques seront appréciés en fonction de la position des accès, de leur nature et de l'intensité du trafic.

Ainsi, le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité publique. Notamment, dans le cas d'un terrain desservi par plusieurs voies, les constructions pourront n'être autorisées que si l'accès est établi sur la voie où la gêne sera la moindre.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

DESSERTÉ ET VOIRIE :

- Les voies nouvelles et privées devront correspondre aux règles minimales de desserte, de sécurité et de défense contre l'incendie. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages (piétons, cyclables, automobiles) et trafics qu'elles supportent.
- Les voies nouvelles en impasse dont la longueur est supérieure à 50 m doivent être aménagées de façon à permettre à tous les véhicules – notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, etc. – de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UD 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

Toute construction ou installation qui le requiert doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2. Assainissement

Eaux usées

- Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines en fonction de la nature des sols au réseau collectif d'assainissement quand il existe en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).
- A défaut de réseau public, toute construction doit être équipée d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur et déterminé en fonction de la nature des sols. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.
- Les établissements ne devront apporter aucun risque de pollution pour les eaux souterraines.
- Le rejet de produits inflammables ou pétroliers est interdit.
- Le rejet des eaux usées, même traitées, dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est strictement interdit.
- Le rejet des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonné à un prétraitement et doit faire l'objet d'une convention avec le syndicat d'assainissement.

Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales mais ne doivent pas accélérer l'écoulement des eaux dans ce réseau.
- En cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire doit réaliser, à sa charge, les aménagements adaptés à l'opération et au terrain permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales conformément à la réglementation en vigueur et en accord avec les services publics compétents.
- Les rejets d'eaux pluviales sont interdits dans les réseaux d'eaux usées.
- Les aménageurs et constructeurs doivent respecter les normes, aussi bien en quantité qu'en qualité, fixées par l'annexe sanitaire du Plan Local d'Urbanisme.
- Les eaux issues des parkings de surface de plus de 5 places et des voiries doivent subir un traitement de débouillage-déshuilage avant rejet dans le réseau interne ou public d'eaux pluviales. Il en est de même pour les eaux issues des parkings de plus de 5 places souterrains ou couverts avant rejet dans le réseau interne d'eaux usées.
- L'infiltration à la parcelle doit être privilégiée. En cas d'impossibilité, les eaux pluviales autres que celles issues des toitures, « réputées propres », devront être acheminées après dépollution, vers le réseau public, quand il existe. Celles de toitures rejoindront le réseau public à l'aval du système de dépollution pour un meilleur rendement de ce dispositif. Les normes de rejet seront conformes à celles consignées dans le règlement d'assainissement du Syndicat Intercommunal d'Hydraulique et Assainissement de la Région du Hurepoix, soit 1l/s/ha.

- Toute installation industrielle, artisanale, ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et du code de l'environnement, doit s'équiper 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.
- 3. Electricité, téléphone, antenne et autres réseaux câblés**
- Les lignes publiques téléphoniques ou d'autres réseaux câblés seront enterrées sur les parcelles privées ainsi que les raccordements correspondants ou installées dans la technique de « posé façades » sauf impossibilité technique ou exigences de sécurité reconnues. Toutefois, pour toute construction nouvelle des réseaux électriques de distribution publique HTA et BT, la technique discrète, souterrain ou posé en façade pour la basse tension, sera privilégiée chaque fois qu'il n'y aura pas d'impossibilité technique.
 - Les réseaux électriques de distribution publique inclus dans les projets de ZAC seront réalisés en souterrain chaque fois qu'il n'y aura pas d'impossibilité technique. Toute autre construction nouvelle de réseau de distribution publique sera réalisée dans la même technique que celle des ouvrages existants chaque fois qu'il n'y aura pas d'impossibilité technique.
 - Toute opération de construction pourra être équipée de manière à permettre son raccordement à un réseau câblé de télécommunications.
 - Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications et de distribution d'énergie électrique en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée - publique.
 - Les antennes paraboliques seront dissimulées dans la mesure du possible par des choix d'implantation non visibles depuis le domaine public ou des choix de teintes se fondant avec le support.

ARTICLE UD 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Si aucune indication ne figure au document graphique, les constructions seront implantées au delà d'un retrait de 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie (façade principale ou pignon).

Sauf retrait imposé au document graphique, les constructions et installations de camping et caravaning liées à l'aire d'accueil des gens du voyage (en zone UDgdv), ainsi que les constructions, et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif (type postes de transformation E.D.F. et les détenteurs G.D.F.), (pour toutes les zones) peuvent être implantés à partir de l'alignement, soit en retrait minimum de 1,5m.

Ces règles s'appliquent également aux voies privées existantes ou projetées.

Au cas où la voie ne fait pas l'objet d'un acte juridique définissant ses limites (voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique), l'alignement est défini comme étant la limite matérielle d'emprise de la voie.

EXEMPTIONS :

- Les extensions verticales ou horizontales des constructions non conformes existantes, peuvent être autorisées à condition qu'elles forment un ensemble homogène dans la continuité des bâtiments existants.

ARTICLE UD 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les limites séparatives sont considérées sur une unité foncière et non sur une parcelle.

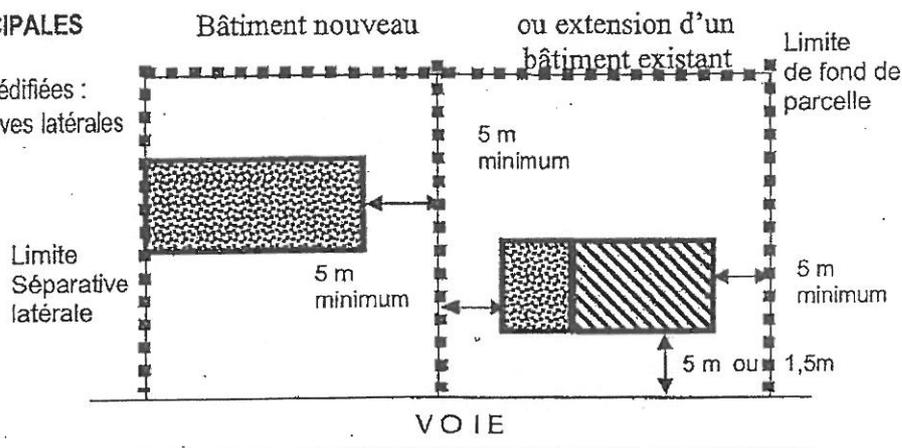
Les constructions seront implantées de manière à assurer un libre accès des moyens de lutte contre l'incendie.

ZONES UD, UDgdv et UD*

LES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES

Ces constructions peuvent être édifiées :

- sur une des limites séparatives latérales
- sur aucune d'entre elles



Les façades non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées à une distance minimum de 5 m des limites séparatives.

Lorsque la propriété comporte au moins une limite séparative en coïncidence avec une limite commune à une zone dominante habitat, les constructions devront respecter une marge de reculement spéciale de 10 mètres de profondeur par rapport à cette limite commune.

ARTICLE UD 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

Les constructions non contiguës sur une même propriété doivent être implantées à au moins 5 mètres les unes des autres (mesuré entre tous points des bâtiments).

Elles devront satisfaire aux règles de prospects permettant une division parcellaire.

Non réglementé, pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.
Non réglementé, pour les constructions et installations de camping et caravaning liées à l'aire d'accueil des gens du voyage en zone UDgdv.

ARTICLE UD 9 : EMPRISE AU SOL

- Non réglementée.

Cette emprise ne sera toutefois pas exempte du respect des règles de stationnement et d'espaces verts des articles UD 12 et UD 13 du présent règlement.

ARTICLE UD 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

RAPPELS (Cf. lexique) : la hauteur totale des constructions est mesurée entre le point le plus bas du niveau du sol naturel avant travaux et le faîtage. Dans le cas de terrains en pente, le point bas est pris au point médian de la ligne de plus grande pente par rapport au niveau naturel du sol avant travaux.

Sur les terrains en pente et si le terrain est de dimension importante, il est partagé en sections nivelées de 15 mètres maximum dans le sens de la pente.

Hauteur plafond.

La hauteur plafond des constructions mesurée en tous points par rapport au niveau naturel du sol, ne peut excéder celle indiquée aux documents graphiques hors ouvrages techniques (cheminées, antennes, etc.). Ainsi, selon les secteurs, elle est fixée en UD, à 12m (R+3), 9m (R+2) ou 6m.
Dans le cas où aucune indication ne figure au document graphique, celle-ci est fixée à 6 mètres.

Toutefois, pour le secteur de la Bâche, zones UD et UDgdv :

Les constructions respecteront une hauteur maximale de 7 m à l'égout du toit et une hauteur maximale de 10m au faîtage.

EXCEPTIONS :

- La reconstruction de SHON et d'aspect identiques des constructions existantes ne respectant pas ces règles, dans la limite de la hauteur du bâtiment initial.
- Les ouvrages techniques de grande hauteur, nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UD 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

DISPOSITIONS GENERALES

- L'autorisation d'utilisation du sol, de clôture, de lotir ou de construire pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve du respect de l'application des articles R111-21 et R111-2 du Code de l'urbanisme.
- Tous les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le PLU et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers (art. L. 442-2 du code de l'urbanisme).
- Les climatiseurs et antennes paraboliques devront être localisés sur la façade la moins visible depuis la voie publique et devront s'intégrer au mieux au bâti existant (aspect, couleur, ...).
- Les clôtures bordant les voies ne peuvent compter des parties pleines sur plus du tiers de leur hauteur, dès lors elles ne peuvent pas dépasser une hauteur de 2,50 mètres. Cependant, pour le secteur du Bouchet elles peuvent être composées d'un mur plein d'une hauteur de 2 m à 2,50 mètres, de plus, tant en bordure des voies qu'entre les propriétés les clôtures devront être conçues de manière à s'intégrer convenablement avec les constructions avoisinantes et devront constituer des ensembles homogènes sans dépasser une hauteur de 2,60 m par rapport au terrain naturel.
- Les clôtures entre voisins ne pourront excéder une hauteur de 2,60 m par rapport au terrain naturel.
- Les panneaux indiquant la raison sociale et l'activité des entrepreneurs ou artisans doivent être implantés sur le mur de construction (façade et pignon) ou intégrés à la clôture ou à ses mur. Ils ne devront jamais dépasser le faîtage desdites constructions. En sus, toute implantation de panneau publicitaire est interdite.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- Les couleurs de matériaux de parement et de peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- Les teintes vives sont proscrites. Les tons pastel et teintes naturelles devront être recherchés. Dans le cadre de la réhabilitation et des ravalements les mêmes dispositions devront être recherchées.
- Les travaux d'extension et d'aménagement sur les bâtiments et murs de pierres ou sur les ensembles paysagers faisant l'objet d'une protection au titre du L. 123-1-7 du code de l'urbanisme, sont localisés au document graphique et identifiés en annexe au présent règlement.
- Les ravalements ou finitions de façades ou de clôtures prévus au permis de construire devront être réalisés dans un délai maximum de 2 ans à compter de la date d'ouverture du chantier.

DISPOSITIONS CONCERNANT LES TRAVAUX SUR L'EXISTANT

- L'extension ou la modification d'une construction existante doit être réalisée soit en conservant le traitement architectural de la partie existante (matériaux [nature et couleurs], volume, composition et forme des ouvertures, ...), soit par un traitement architectural contemporain en veillant à sa bonne harmonie avec la partie existante.
- Les surélévations des conduits de fumée des bâtiments, nécessitées par une construction nouvelle, doivent être traitées dans les mêmes matériaux que ceux utilisés pour la construction principale.

LES RESEAUX

- Sous réserve d'une bonne intégration dans le site, les ensembles d'émission ou de réception de signaux radioélectrique régulièrement autorisés par les autorités compétentes pourront être admis dans la limite maximum d'un ensemble par construction.
- Dans la mesure du possible, les réseaux électriques et téléphoniques seront enterrés.

ARTICLE UD 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

RAPPELS :

- Dans le cas de réalisation accueillant du public, 10% des surfaces de stationnement seront réservées aux personnes à mobilité réduite avec un minimum d'une place.
- Le stationnement devra être réalisé en dehors des emprises publiques.
- Les dimensions et caractéristiques techniques du stationnement doivent répondre à l'importance, à la destination et aux besoins des constructions projetées.

DISPOSITIONS GENERALES :

<u>Bureaux et commerces</u>	1 place / 30 m ² de SHON (commerces courants) 1 place / 10 m ² salle de restaurant + 1 pl. / chambre (hôtels et restaurants)
<u>Bureaux, et Activités y compris Bâtiments publics</u>	60% de la SHON (artisanat, industriel)
<u>Dépôts</u>	10% de la SHON (non destinés à la vente)
<u>Habitat</u>	2 places / logement
<u>Autres</u>	Défini en fonction des besoins et de la destination des lieux.

La règle applicable aux constructions non prévues ci-dessus est celle de la construction la plus directement assimilable.

Dimension des places : longueur : 5,00 mètres,
largeur : 2,30 mètres,
dégagement : 5,00 mètres.

Toutes dispositions doivent être prises pour réserver sur chaque propriété les dégagements nécessaires au stationnement et aux manœuvres de façon à ce que les opérations de chargement ou de déchargement des véhicules s'effectuent à l'intérieur de la propriété.

La mise en commun des parcs de stationnement de plusieurs établissements est encouragée. Dans ce cas, les places pourront être rassemblées et une réduction de 20% de leur nombre sera admise.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique clairement établie d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra être autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places. Il peut être tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L 421.3 (alinéas 3, 4, 5) du Code de l'Urbanisme. Ces dispositions ne sont pas applicables pour les constructions neuves.

ARTICLE UD 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

- Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.
- Les aires de stationnement doivent recevoir un traitement végétal et seront intégrées dans l'environnement urbain et végétal qui caractérise le périmètre. Elles doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins par 200 m² de terrain.
- Des haies vives formant écran d'une hauteur minimale de 1,50 mètre à la plantation seront réalisées autour des installations nuisantes et des aires de stockage de matériels, matériaux, produits finis, ...

ZONES UD, UDgdv et UD*

- Les aires de stationnement supérieures à 1 000 m² et les aires de dépôt à l'air libre doivent être fractionnés en unités inférieures à 500 m² et 50 m de longueur par des haies similaires.
- Les espaces boisés, les arbres isolés ou les alignements d'arbres existants doivent être conservés ou remplacés par des plantations équivalentes et entretenus.
- Les espaces non bâtis doivent être plantés.
- Les marges d'isolement en limite de zone doivent être plantées par une haie vive à feuillage persistant suffisamment dense pour former écran visuel
- Le long de la RD 449 des plantations (arbustes en mélange persistants et caducs) prendront le relais du talus existant pour créer des continuités plantées, homogénéisant les différents tissus existants.
- Le long de la RD 31 la zone non ædificandi sera aménagée en espace vert qui pourra être traité de manière à accueillir la réalisation et l'aménagement des infrastructures liés aux accès et stationnements nécessaires aux futurs projets, ainsi que les dispositifs techniques liés à ces derniers (ouvrages de régulation des eaux tel que : bassins de rétention et ouvrages liés aux circulations douces tel que : pistes cyclables), et sous réserve que ceux-ci comportent des mesures particulières de préservation de l'environnement et s'accompagnent de paysagements destinés à s'inscrire dans le paysage environnant.

~~ARTICLE UD 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS~~

~~Le coefficient d'occupation du sol est indiqué sur les plans.~~

~~Ainsi, selon les secteurs, il est fixé en UD à 0,50, 0,30, ou 0,10, en UDgdv à 0,50 et en UD* à 0,10~~

~~En surface, seule l'emprise au sol est décomptée pour les hangars, ateliers et dépôts, mais toutes les surfaces de plancher sont entièrement décomptées pour les bureaux, logements liés à une activité ou un équipement, surfaces de ventes.~~

~~Toutefois, le COS n'est pas applicable aux ouvrages de distribution publique d'électricité, aux équipements publics, équipements d'infrastructures et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.~~

~~Conformément à l'article L. 111-3 du Code de l'Urbanisme : La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolit depuis moins de dix ans est autorisée. La reconstruction implique le respect des volumes, des règles de prospects (etc.), de la construction ou installation qui existait auparavant (même si les règles du PLU affectent par exemple au terrain concerné un coefficient inférieur).~~

Toutes les ZONES

Articles 5 et 14 modifiés

Articles abrogés par la loi pour l'accès aux logements et un urbanisme rénové (ALUR) n° 2014-366 du 24 mars 2014.

Articles 15 et 16 rajoutés

ARTICLES 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Article abrogé par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové.

ARTICLES 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Article abrogé par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové.

ARTICLES 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique en vigueur.

L'emploi des dispositifs économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.), limitant les rejets (eau, déchets, pollutions), et employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes sont privilégiés.

ARTICLES 16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les installations, aménagements et constructions autorisées devront être raccordés lorsque les infrastructures et réseaux existent à proximité du site, aux frais du pétitionnaire sur les terrains privés.