



ZONE AU

CARACTERE DES ZONES

La zone AU se compose de trois sous-zones :

- **La zone AUa** est située en centre-bourg. Elle est destinée à recevoir un projet de logements diversifiés.
- **La Zone AUb** est située au Nord du bourg et est destinée à voir se construire environ 25 nouveaux logements tout en tenant compte de la déclivité et de son impact sur les ruissellements d'eaux pluviales. En outre, la programmation se déroulera en deux phases successives équilibrées où la seconde phase ne pourra démarrer qu'après achèvement à 70% de la première phase. Chaque phase devra respecter le programme d'aménagement d'ensemble (Cf. orientation d'Aménagement et de Programmation)
- **La Zone AUd** est située à l'entrée Est du bourg, face aux activités industrielles. Elle est destinée à recevoir un aménagement en faveur du développement économique tertiaire.

L'objectif du règlement de la zone AU est d'encadrer le développement de nouveaux « morceaux de ville » en accord avec les éléments de programmation figurant au sein du document « Orientations d'Aménagement et de Programmation » tout en permettant leur bonne insertion paysagère.

RAPPELS DIVERS

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, dans le périmètre de protection de l'église Saint-Quentin.
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir dans le périmètre de protection de l'église Saint-Quentin.
- Toute demande d'aménagement, de construction ou de travaux situés dans le périmètre de protection de l'église Saint-Quentin est soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, soumis à la législation sur les défrichements.
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation en vertu des articles R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les coupes et abattages d'arbres peuvent être soumis à autorisation en vertu des articles L 130- 1 et R 130-1 et suivants.



ZONES AU

Partie 1

AFFECTATIONS DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

1 *Les destinations et vocations AUTORISEES et
INTERDITES*

2 *Les autorisations SOUS CONDITIONS PARTICULIERES*

3 *Mixité fonctionnelle et sociale : conditions et
obligations*



AU1 - Les autorisations et vocations AUTORISEES et INTERDITES



INTERDITS



AUTORISÉS sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances (Voir AU2)



AUTORISES sous conditions particulières (voir AU2)

Zones et secteurs de zones		AUa/AUb	AUd
▪ HABITAT	▪ Logement		
	▪ Hébergement		
▪ COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICES	▪ Artisanat et commerce de détail,		
	▪ Restauration,		
	▪ Commerce de gros,		
	▪ Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,		
	▪ Hébergement hôtelier et touristique,		
▪ ÉQUIPEMENT D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	▪ Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires,		
	▪ Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires,		
	▪ Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,		
	▪ Salles d'art et de spectacles,		
	▪ Équipements sportifs,		
	▪ Autres équipements recevant du public		
▪ EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	▪ Exploitation agricole		
	▪ Exploitation forestière		
▪ AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	▪ Industrie		
	▪ Entrepôt		
	▪ Bureau		
	▪ Centre de congrès et d'exposition		

Sont de plus interdits :

- Les terrains de camping et caravanning et le stationnement isolé de caravanes ou maisons mobiles - habitées ou non - soumis à autorisation préalable.
- Les installations classées qui ne seraient pas liées à l'activité d'une exploitation agricole.
- Les groupes de garage, non liées aux besoins des habitations principales, de plus de 3 unités.
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas liés aux permis de construire.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- Les dépôts et stockages de toute nature à l'exception des matériaux nécessaires aux exploitations agricoles ou aux services publics présents dans la zone.



AU2 - Les autorisations SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

📌 SOUS RESERVE DES MESURES RELATIVES AUX PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES ENONCEES CI-DESSOUS

▪ **Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres :**

Dans les secteurs affectés par le bruit aux abords des voies répertoriées par arrêté préfectoral (voir plan annexe du dossier de PLU), les constructions nouvelles à usage d'habitation ou d'équipements doivent faire l'objet d'une isolation acoustique conforme à la réglementation en vigueur (arrêté du 30 mai 1996 pour les habitations et du 9 janvier 1995 pour les bâtiments d'enseignement).

▪ **Protection des éléments de patrimoine identifiés au titre de l'article L151.19 du CU :**

Les travaux exécutés sur une parcelle possédant un élément bâti ou végétal repéré au titre de l'article L151.19 du CU, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt (respect de la composition des façades, préservation des matériaux d'origine, maintien des modénatures, etc.). Il conviendra de se reporter aux fiches « patrimoine » du dossier de PLU.

La modification de l'aspect extérieur et la démolition partielle ou totale de ces éléments sont subordonnées à la délivrance d'un permis de démolir ou d'une autorisation.

▪ **Zones identifiées comme « sensibles aux risques de retrait et gonflement de sols argileux » :**

Les zones potentiellement concernées sont identifiées à titre d'information en annexe du présent règlement et présentées dans le rapport de présentation. Dans ces zones, les constructions ou occupations des sols devront s'inspirer des informations et recommandations édictées en annexe du présent règlement.

▪ **Protection contre le risque d'inondation liée au ruissellement d'eaux pluviales :**

En raison de la caractéristique d'implantation du bourg en pied de coteaux d'un plateau agricole, de l'absence de données précises sur les zones à risques et de la mémoire collective locale, un risque est connu d'inondabilité sur certaines parties basses du village sans pour autant qu'elles puissent être cartographiées. En tout état de cause, tout aménagement devra veiller à ne pas aggraver ni le risque de ruissellement vers l'aval, ni le risque d'inondation.

▪ **Protection contre le risque d'inondation par remontée de nappes :**

En raison d'une sensibilité de remontée de nappes caractérisée de « moyenne » à « sub-affleurante » en fond de vallée et dans le bourg selon les données fournies par le BRGM et le Ministère de l'Ecologie, de l'Energie, du Développement et de la Mer, les aménagements et constructions nouvelles devront s'informer sur ce risque auprès du site internet Géorisques (http://www.georisques.gouv.fr/dossiers/inondations/remontee_nappe) préalablement à leurs études de conception afin de les adapter si besoin le cas échéant. Un plan indicatif est reporté en annexe.

▪ **Secteurs concernés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation**

Les constructions, installations et aménagements projetés au sein de secteur identifiés aux plans de zonages (pièces n°5.1 à 5.2 du PLU) doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) applicables au secteur (voir pièce n° 3 du PLU). Les dispositions du règlement sont également applicables au sein des périmètres soumis à OAP. Il doit être fait une application cumulative des OAP et du règlement.

📌 SOUS RESERVE DES CONDITIONS PARTICULIERES ET SUPPLEMENTAIRES SUIVANTES

- L'habitation ou l'hébergement permanent s'il n'est pas constitué en habitations légères, camping ou stationnement de caravanes.
- **Uniquement en AUd :** Les locaux d'activités dans la mesure où ceux-ci ne constituent pas de nuisances pour le voisinage.



DISPOSITIONS PARTICULIÈRES : Il peut être dérogé aux règles générales pour :

- Les ouvrages techniques
- Les locaux poubelles
- Les Établissements publics,
- Les réseaux publics ou concédés ainsi que tout équipement technique lié à leur fonctionnement.

AU3 - Mixité fonctionnelle et sociale : CONDITIONS ET OBLIGATIONS

Non réglementé.



Partie 2

CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

4 *Volumes et implantations des constructions*

5 *Insertion urbaine, architecturale et environnementale des constructions*

6 *Insertion paysagère et aménagements des abords*

7 *Stationnements*



AU4 - Volumes et implantations

4.1. EMPRISE AU SOL MAXIMALE

DEFINITION ET APPLICATION :

C'est la projection verticale de volume de construction, tous débords et surplombs inclus. Le % se calcule par rapport au terrain ou surface d'assiette du projet (parcelle ou unité foncière).

Sont constitutifs d'emprise au sol :

- Toute construction principale, ses annexes
- Toute surface dallée et couverte, même non fermée
- Les terrasses imperméabilisées de plain-pied

Les sous-sols totalement enterrés débordant de l'emprise au sol de la construction en surfaces ne sont pas pris en compte.

REGLES GENERALES :

L'emprise au sol maximale ne pourra excéder :

- en AUa et AUb : 25% de la superficie du terrain
- en AUd : 50 % de la superficie du terrain

DISPOSITIONS PARTICULIERES :

Il peut être dérogé aux règles générales pour les équipements d'intérêt collectifs ou services publics ;

4.2. HAUTEUR MAXIMALE

DEFINITION :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux. La hauteur des constructions est mesurée à l'égout, ou au sommet de l'acrotère si précisé lorsque les toits terrasses sont autorisés, (ouvrages techniques en toitures, cheminées et autres superstructures exclues).

Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur des constructions est mesurée du point bas médian à l'égout du toit comme suit : le point bas médian est le point médian d'une ligne horizontale joignant les extrémités d'une section de façade de la construction sur le sol naturel.

REGLES GENERALES :

En AUa et AUb : La hauteur des constructions principales mesurée en tous points de l'égout du toit ou de l'acrotère par rapport au niveau naturel du sol, hors exhaussement et affouillement, au droit de la construction, ne peut excéder **3,50 mètres, avec R+C maximum.**

La hauteur des bâtiments annexes mesurée en tous points du faîtage tels que garages et dépendances non intégrés dans le volume de la construction principale ne peut excéder 5,00 mètres, sans pouvoir dépasser la hauteur au faîtage de la construction principale.

En AUd: La hauteur des constructions principales mesurée en tous points de l'égout du toit ou de l'acrotère par rapport au niveau naturel du sol, hors exhaussement et affouillement, au droit de la construction, ne peut excéder **10 mètres.**

DISPOSITIONS PARTICULIERES :

Une hauteur différente pourra être admise ou imposée :

- pour les travaux de mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur ou de protection contre les rayonnements solaires en saillie de façades sont autorisés quelle que soit leur hauteur,
- lorsqu'il s'agit d'équipements d'intérêt collectifs ou services publics ;

Pour les garages et bâtiments annexes autorisés en limite séparative, et non accolés à la construction principale, leur hauteur ne doit pas dépasser 3,50 m (entre le niveau naturel du sol et le faîtage).



4.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

■ Par rapport aux voies et emprises publiques

DEFINITION ET APPLICATION :

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques et des voies ouvertes à la circulation générale, que celles-ci soient de statut public ou privé.

Le retrait des constructions est mesuré perpendiculairement depuis chaque point de la façade jusqu'à l'alignement actuel ou projeté.

Ne sont pas concernés par les règles de retrait, s'ils ne sont pas à l'alignement, les éléments tels que les rampes d'accès, les perrons, les débords de toiture, les corniches, les balcons, les oriels en étage, les cours anglaises, les marquises et sas d'entrée d'une emprise au sol inférieure à 5 m².

Par ailleurs, les fondations et sous-sols ne doivent pas présenter de dépassement sous le domaine public.

REGLES GENERALES :

Toutes les constructions nouvelles devront être implantées à au moins :

- **6 mètres de l'alignement existant** ou à créer, et accompagnées d'un mur à l'alignement de la voirie, **en AU/a/b.**
- **15 mètres de l'alignement de la RD207 en AUd.**

Dans le cas d'une parcelle desservie par deux voies, c'est la voie où donne la façade principale qui est prise pour référence pour l'alignement.

DISPOSITIONS PARTICULIERES :

Les constructions peuvent déroger aux règles générales d'implantation dans les conditions suivantes :

- Lorsqu'il s'agit d'équipements d'intérêt collectifs ou services publics.

■ Par rapport aux limites séparatives

DEFINITION ET APPLICATION :

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain qui ne sont pas concernées par l'application de l'alinéa précédent « par rapport aux voies et emprises publiques »

REGLES GENERALES :

- En AUa et AUb

Les constructions seront implantées :

- Soit sur une ou plusieurs limites séparatives ;
- Soit en retrait d'1 ou plusieurs limites séparatives avec un recul d'au moins 2,5 m, et d'au moins 8 m s'il existe des vues (cf. lexique).

- En AUd :

Les constructions seront implantées soit :

- en limite séparative, en l'absence de vue directe ;
- en retrait des limites séparatives avec un recul **d'au moins 3 m.**

DISPOSITIONS PARTICULIERES :

Les constructions peuvent déroger à la règle générale dans les conditions suivantes :

- Lorsqu'il s'agit de constructions annexes, telles que les abris de jardins, garages non accolés, elles peuvent être implantées :
 - en limite séparative sur une longueur maximum de 10 mètres dans la continuité de la construction principale,
 - en retrait d'au moins 2 mètres dans les autres cas.



PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNE DE BRIÈRES LES SCÉLLÉS

- Lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les normes de retrait définies ci-dessus (cf. règles générales), dans ce cas des travaux de réhabilitation, d'extension ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants, sans toutefois se rapprocher davantage des limites séparatives et dès lors que les façades ou pignons créés ne comportent pas de vues (cf. lexique).
- Lorsqu'il s'agit d'équipements d'intérêt collectifs ou services publics.

■ Par rapport aux autres constructions

DEFINITION ET APPLICATION :

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres, sur un même terrain ou sur les terrains voisins ayant des limites séparatives communes avec le terrain d'assiette du projet.

REGLES GENERALES :

Les constructions nouvelles devront être séparés les uns des autres :

- d'au moins 8,00 mètres si une des façades comporte des baies assurant l'éclairage des pièces principales d'habitation ou de travail ;
- d'au moins 4,00 mètres dans les cas contraires.

DISPOSITIONS PARTICULIERES :

Les constructions peuvent être implantées différemment des règles générales :

- Lorsqu'il s'agit de locaux accessoires (cf lexique) : les garages et abris de jardin pourront être implantés à au moins 1,00 m de la construction principale ou dans sa continuité.
- Lorsqu'il s'agit d'équipements d'intérêt collectifs ou services publics.

AU5 - Insertion urbaine, architecturale et environnementale

5.1. GENERALITES

- L'autorisation d'utilisation du sol, de bâtir, pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve des prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :
 - au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
 - aux sites,
 - aux paysages naturels ou urbains,
- Les bâtiments construits devront s'intégrer dans le paysage urbain de Brières-les-Scellés et ne pas rompre l'unité et la cohérence du tissu urbain du bourg.
- Seront privilégiés les matériaux traditionnels et naturels (bois, pierre, terre cuite ou métal).
- Les extensions, les annexes des habitations principales devront satisfaire aux mêmes exigences de respect de l'unité architecturale et paysagère du bourg.
- Tout pastiche d'architecture étrangère à la région est interdit pour les constructions principales : chalet, maison alsacienne, maison normande, etc.

5.2. ASPECT DES CONSTRUCTIONS

■ Les toitures

Les toitures des constructions principales, des annexes, des extensions devront s'intégrer dans leur environnement proche et présenter une harmonie sur l'unité foncière.



Formes de toitures :

En AUa/b :

- **Les toitures à pentes** seront comprises
 - entre 32 et 45° en cas de couverture en tuile.
 - entre 5 et 45° en cas de couverture en bac acier.

Des pentes de toits plus faibles peuvent être autorisées pour les vérandas, les auvents et bûchers, les aménagements de places de stationnements couvertes et sur des parties de constructions inférieures à 20 m² d'emprise.

Les toitures doivent respecter les lignes générales et la coloration principale des édifices voisins.

- **En dehors du périmètre lié à la protection du Monument Historique, les toitures terrasses** seront autorisés uniquement sur les RDC. Dans tous les cas, elles feront l'objet d'un traitement qui, par leur volume, les matériaux, les couleurs et le traitement de l'acrotère, garantit une bonne insertion dans le site, et notamment depuis l'espace public.

En AUd : les toitures à pentes seront comprises **entre 5° et 45°**.

Matériaux :

- La couverture en tuiles sera réalisée au nombre de 22 / m² minimum, en terre cuite, ton rouge flammé ou bruni dans la masse et vieilli, les tons brun ou chocolat sont interdits.
- Les revêtements bitumineux devront être évités.
- Les matériaux extérieurs doivent être choisis de façon à offrir des garanties de bonne conservation et être en harmonie avec ceux de la construction. Les toitures composées de matériaux d'aspect médiocre (tôle ondulée, revêtements bitumeux, larges plaques uniformes d'aspect plastique, asphalté ou fibrociment, etc.) sont interdites.
- Les toitures terrasses pourront être végétalisées.

Les ouvertures en toiture

Pour les ouvertures dans les toitures, l'importance de la surface vitrée n'excèdera pas **35 %** de la superficie du versant sur laquelle elles seront implantées.

Édicules et ouvrages en toitures :

Pour toutes les toitures, les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être intégrés dans le volume de la construction. Seules les cheminées peuvent dépasser du volume de la toiture. Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux, d'aspect et de couleurs, en harmonie avec ceux de la construction.

■ Les façades

Aspect des façades

Les matériaux présentant des aspects assimilés à des carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits ou de matériaux pour constructions précaires sont interdits ou ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions.

De plus, pour les constructions principales, sont interdits les matériaux pour constructions précaires (de types ou assimilés à des aspects « tôle ondulée, plastique ondulé, revêtements bitumineux », etc.).

Les façades, si elles sont en pierre, devront présenter un rejointoiement à la chaux au nu de la pierre.

Les locaux accessoires (*cf. lexique*) attenants aux constructions principales et visibles de la voie doivent être réalisées dans des matériaux d'aspects identiques à la construction principale.

Ouvrages et éléments techniques en façade

Sont interdits tous dispositifs énergétiques ou tout élément ajouté à la façade (panneaux solaires, climatiseurs, antennes, ...) posés en façade sur rue ou visible depuis un lieu de passage public.

Les caissons et volets roulants doivent être intégrés dans le gros œuvre.



5.3. LES CLOTURES

■ Les interdictions

- Les clôtures d'aspect panneaux plaques de béton n'ayant pas d'aspect ton pierre clair,
- Les grillages, en limite sur les voies et sans soubassement,
- Les éléments occultants de type cannisses, brandes, claustras, palissades, etc.
- Les matériaux présentant des aspects assimilés à des carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits ou de matériaux pour constructions précaires laissés apparents.

■ Les clôtures sur voie

Elles devront être constituées soit par :

- un mur plein d'une hauteur maximale de 1,60 m en en pierres de pays apparentes ou enduites en chaux.
- un muret d'une hauteur maximale de 0,90 m surmonté de grilles, ou grillage d'une hauteur totale maximale de 1,60 m, éventuellement ornées d'essences végétales grimpantes ou munies de festonnage de même teinte et aspect que la grille ou d'éléments à claire-voie. Le muret sera constitué dans les matériaux ou aspects de même nature précédemment cités pour les murs pleins.

■ Les clôtures en limite séparative

La hauteur des clôtures est fixée à 2,20 m maximum.

■ Les clôtures en limite des zones naturelles ou agricoles

En limite des zones naturelles et agricoles, les clôtures devront favoriser le passage de la petite faune, et ne pas entraver le libre écoulement des eaux de ruissellement.

5.4. DISPOSITIONS EN FAVEUR DE L'ENVIRONNEMENT

■ Les dispositifs de production d'énergie renouvelable

En toiture, les dispositifs de production d'énergie solaire sont autorisés sous réserve :

- qu'ils soient de ton uni
- qu'ils soient intégrés à la couverture, les panneaux ne devant pas être disposés en saillie
- qu'ils soient disposés en cohérence et composés avec les ouvertures en toiture et façade
- que la nappe de panneaux reste d'une forme simple non crénelée.

■ Locaux accessoires pour le stockage des déchets

- Les constructions collectives et opérations d'ensemble devront prévoir un aménagement spécifique adapté à la collecte sélective des ordures ménagères en vigueur sur la zone. Leur surface sera fonction des besoins liés au stockage des containers nécessaires à la mise en place de la collecte sélective selon l'importance de la construction.
- Ils seront aménagés pour être facilement accessibles depuis les voies accessibles aux véhicules de collecte sous forme de locaux aérés et équipés pour être facilement nettoyés ou des abris couverts.
- Ils seront conçus en harmonie d'aspect avec les clôtures.



AU6 - Insertion paysagère et aménagement des abords

6.1. COEFFICIENT D'ESPACES VEGETALISES

DEFINITION ET APPLICATION :

Les espaces végétalisés englobent les espaces vierges de toute infrastructure et superstructure visible en surface.

Leur prise en compte dans les % de surface exigés ci-contre dépend de leur capacité à infiltrer l'eau de surface sur place et/ou à créer des espaces verts ou végétalisés au sein des opérations.

REGLES GENERALES :

Les espaces végétalisés représenteront :

- en **AUa, AUb et AUd** : au moins 50% de la superficie de l'ensemble du terrain
- en **AUd** : au moins 20% de la superficie de l'ensemble du terrain

DISPOSITIONS PARTICULIERES :

Dans le cas de construction existante ne respectant pas les règles générales, des réhabilitations ou surélévations pourront être autorisées, sans pour autant aggraver l'exception à la règle générale.

6.2. PLANTATIONS ET PAYSAGEMENT

- Les espaces non bâtis devront être plantés à raison d'1 arbre de haute tige pour 200 m² d'espaces libres de construction et de stationnements
- Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés ou autres techniques perméables de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.
- Le déplacement ou le remplacement de certains arbres peut être autorisé s'ils présentent un danger pour la sécurité des personnes et des édifices.
- Les transformateurs électriques, ouvrages techniques visibles des voies, cheminements et espaces libres communs, doivent être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant ou marcescent (qui persiste en se desséchant) d'essence locale et formant un écran.

AU7 - Stationnements

Lors de toute opération d'aménagement, de construction ou de transformation de locaux, des aires de stationnement devront être réalisées conformément aux dispositions suivantes.

Ces stationnements doivent être réalisés en dehors des emprises publiques ou collectives.

Toutefois, si le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations énoncées ci-après, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser sur l'emprise du projet, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement situé à proximité de l'opération (moins de 200 m), soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.



7.1. STATIONNEMENTS DE VEHICULES MOTORISES

DIMENSIONS MINIMUM DES PLACES ET AIRES

Longueur : 5,00 m

Largeur : 2,50 m

Dégagement : 5 m

Places pour PMR : 5,00 m x 3,30 m

Les dimensions devront être adaptées aux manœuvres et aux gabarits des véhicules, notamment poids-lourds ou véhicules techniques.

NORMES DE STATIONNEMENT MINIMALES :

Il est exigé la création :

▪ Pour les constructions à usage d'habitation :

Règle générale : au minimum 2 places/logements non closes et non couvertes sur la propriété. Les places commandées sont interdites.

De plus, il sera réservé 1 place pour 5 logements pour les visiteurs dans les opérations nouvelles de 5 logements et plus.

Toutefois, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'1 place par logement pour :

- les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ;
- les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles ;

- Pour les activités de bureaux : 1 place pour 55 m² de surface de plancher.
- Autres occupations du sol : Le stationnement sera réglementé en fonction des besoins de la construction autorisée.

7.2. STATIONNEMENTS POUR LES 2-ROUES

▪ Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation de plus de 3 logements :

Il doit être créé un local commun pour les deux-roues, poussettes :

- d'au moins 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales.
- d'au moins 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².

▪ Pour les nouvelles constructions à destination d'un service public ou d'intérêt collectif :

- A minima une place pour dix employés. En tout état de cause, le nombre de places est déterminé en fonction de leur nature, de leur groupement, de leur situation au regard des possibilités de desserte par les transports en commun, ainsi que des places aménagées sur l'espace public.

• Dans le cas d'équipements ou d'établissements recevant du public (ERP) de plus de 100 m² de surface de plancher,

- Une aire de stationnement pour les bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes sera prévue.

7.3. MODALITES DE CALCUL ET DE REALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT

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

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, toute tranche commencée est due.

En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.

Pour les extensions et les réhabilitations de bâtiment sans changement de destination : aucune place de stationnement n'est requise dès lors qu'il n'y a pas d'augmentation du nombre des logements ou d'activités supplémentaires. Dans le cas contraire, le nombre de places de stationnement prévues plus haut est requis pour chaque logement supplémentaire ou tranche d'activités supplémentaire.



PLAN LOCAL D'URBANISME
COMMUNE DE BRIÈRES LES SCELLÉS

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.

Les normes demandées peuvent être réduites de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage.

Lorsque le nombre de places de stationnement nécessaire est supérieur à 10, l'installation d'un séparateur d'hydrocarbures pour les évacuations des eaux pluviales avant rejet dans le réseau est exigée.



ZONES AU

Partie 3

DESSERTE, EQUIPEMENTS ET RESEAUX

8 *Accès et desserte par les voies publiques et privées*

9 *Desserte par les réseaux*



AU8 - Desserte par les voies publiques ou privées

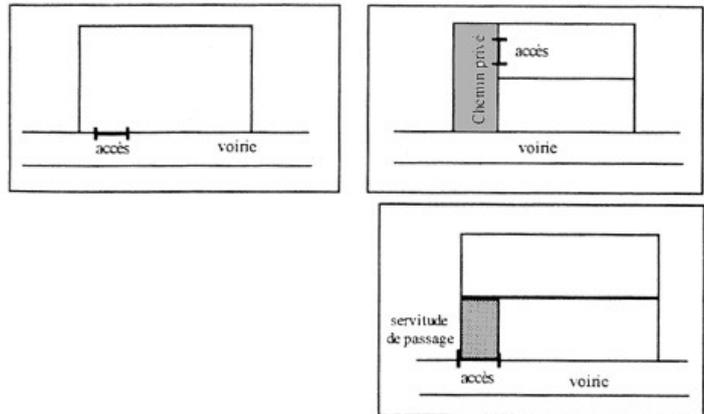
8.1. CONDITIONS D'ACCES DES PARCELLES

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès automobile sur une voie publique ou privée d'une emprise minimum de 3,50 mètres, répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, l'enlèvement des ordures ménagères ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie, sans pouvoir être inférieur :

- à 3,5 mètres en cas de desserte de 1 ou 2 logements,
- à 5 mètres en cas de desserte de plus de 2 logements.
- à 8 mètres en cas de desserte de plus de 5 logements.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale : leur localisation et leur nombre devront apporter la moindre gêne à la circulation et devront tenir compte de l'emplacement des stationnements existants sur la voie publique, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie.



Les rampes d'accès aux terrains ne doivent pas entraîner de modification des trottoirs. Leur pente, dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement, ne devra pas excéder 5%, sauf impossibilité technique notoire. Elles doivent se raccorder à la voie publique par des traversées de trottoirs qui soient accessibles à la circulation des personnes à mobilité réduite.

Les cheminements utilisés par les engins agricoles reportés sur le plan en annexes du dossier de PLU devront être conservés

8.2. CONDITIONS DE DESSERTE ET VOIES NOUVELLES

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale existantes ou à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent notamment permettre l'accès des véhicules de sécurité, de défense incendie et de ramassage des ordures ménagères.

En tout état de cause, aucune voie nouvelle ne peut avoir une emprise inférieure à 8,00 mètres avec une chaussée aménagée pour permettre une circulation en double sens.

Toutes les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.



AU9 - Desserte par les réseaux

9.1. DESSERTE EN EAU POTABLE

Toute construction nécessitant l'utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

9.2. DESSERTE EN ASSAINISSEMENT

Les constructions devront se conformer aux dispositions du règlement d'assainissement en vigueur (annexé en dans les annexes sanitaires du PLU).

1. Eaux usées

- Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations enterrées au réseau d'assainissement d'eaux usées.
- L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement dans les conditions définies par le gestionnaire du réseau.
- L'évacuation des eaux usées, même pré-traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, un dispositif d'assainissement autonome sera réalisé à la charge du pétitionnaire.

2. Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 et 641 du code civil). En outre, ils ne doivent pas non plus accélérer l'écoulement des eaux vers les l'aval.
- L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement des eaux usées ou sur le domaine public (en dehors des constructions existantes) est interdite, hormis dans les conditions citées ci-après.
- Afin de tendre vers l'objectif du « zéro rejets », toute construction ou aménagement doit prévoir, dès sa conception, la retenue et l'infiltration des eaux pluviales de toiture ou terrasse et les eaux de voiries sur la parcelle si le terrain est apte (la preuve du contraire devra être apportée sur la base d'une étude de sol circonstanciée lors de la demande d'urbanisme) avec des dispositifs adaptés aux volumes d'eaux recueillis et permettant leur traitement (noue, puit d'infiltration, tranchée drainante, etc.).
 - La capacité de rétention et d'infiltration de ces dispositifs sera calculée sur la base de pluies de 50mm et de période de retour 20 ans en fonction de la surface imperméabilisée par le projet.
 - L'infiltration par puits filtrant dans le sol sera retenue en priorité.
 - Les eaux collectées pourront notamment être utilisées pour des usages divers sur la parcelle.
 - Ces dispositifs sont à la charge exclusive du propriétaire.
- Toutefois, en cas d'impossibilité démontrée au regard de la structure des sols et pour absorber l'excès d'eaux de ruissellement lié à des épisodes pluvieux plus conséquents (sur la base d'une étude de sol circonstanciée lors de la demande d'urbanisme), il sera toléré des dispositifs permettant le stockage et la réutilisation de l'eau à la parcelle (usages divers d'arrosage ou d'usages divers d'eaux non potables).
- Toute installation artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou 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 pour assurer une protection efficace du milieu naturel.



9.3. DESSERTE EN AUTRES RESEAUX (énergie, télécom, numériques,)_____

- Les raccordements nécessaires au branchement des équipements doivent être installés en souterrain, conformément aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt de la demande.
- Toute construction nouvelle doit être raccordée aux réseaux de communications électroniques lorsqu'ils existent. En l'absence de réseau, les installations et constructions devront être conçues de manière à être branchées au réseau dès leur réalisation.
- Tout projet peut être refusé si par sa situation, son importance, les réseaux d'énergie doivent être étendus ou renforcés.
- En plus des fourreaux nécessaires aux différents réseaux, dans toutes les voies nouvelles, deux fourreaux en attente seront implantés, ainsi que les branchements correspondants, jusqu'à la limite de propriété.