

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE

AU6pm

Cette zone correspond aux terrains d'assiette des deux fermes de Servigny et de Villepècle.

La vocation agricole de la ferme de Servigny est à ce jour maintenue et renforcée. D'autres destinations en lien avec cette vocation principale sont ouvertes, telles que la commercialisation de produits de la ferme, la vente de produits locaux, ainsi que les gîtes et chambres d'hôtes.

La ferme de Villepècle a cessé son activité agricole et industrielle et doit trouver à présent une nouvelle vocation tournée vers l'habitat, l'hébergement hôtelier sous forme de gîte ou chambre d'hôtes, ainsi que des services à la personne tels que des salles de réception et de la restauration. Le petit artisanat et la petite industrie non polluants sont également maintenus. Toutes ces destinations doivent permettre de mettre à profit le patrimoine exceptionnel de cette ferme et les caractéristiques des bâtiments.

Chacune des fermes est couverte par un secteur à plan masse.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article AU6pm /1. Les occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1. Toutes nouvelles constructions autres que celles décrites dans l'article 2,
- 1.2. Toutes occupations à usage d'habitation, d'hébergement hôtelier, d'artisanat, de commerce, d'industrie, d'entrepôt, et de services publics ou d'intérêt collectif, autres que celles décrites dans l'article 2,
- 1.3. Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes, les terrains de camping caravaning et les habitations légères de loisir,
- 1.4. Les dépôts de matériel et matériaux, organisés ou non, de ferraille, de combustibles solides ou liquides, ou de déchets,
- 1.5. Les établissements soumis au régime de l'enregistrement ou de l'autorisation des installations classées pour la protection de l'environnement,
- 1.6. Les établissements recevant du public (ERP) de plus de 300 personnes et les immeubles de grande hauteur dans les zones d'effets SUP2 et SUP3 délimitées autour des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures ou de produits chimiques.

Article AU6pm/2. Les occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

2.1. Dispositions applicables à tout le secteur AU6pm :

Toutes les occupations et les utilisations du sol définies ci-après doivent être en conformité avec les secteurs à plan masse AU6pm Servigny et AU6pm Villepècle et correspondre à l'une des conditions suivantes :

- être intégrées à l'intérieur des bâtiments existants
- être implantées, après démolition d'un bâtiment de faible qualité architecturale, à l'intérieur du bâtiment reconstruit à sa place dont la hauteur et le volume sont au plus égaux à ceux du bâtiment démoli,
- être implantées dans les zones de constructibilité indiquées dans les plans masse,

En dehors des conditions ci-dessus, les extensions sont autorisées seulement pour la création de dispositifs nécessaires au vu des réglementations de sécurité ou d'accessibilité.

2.2. Dispositions applicables spécifiquement au secteur AU6pm Villepècle :

2.2.1. Dans le secteur A :

- L'habitation, si elle est située dans les bâtiments A3, A4, A5, A6, A7, mentionnés dans le secteur à plan masse de Villepècle
- L'hébergement hôtelier à condition qu'il s'agisse de chambre d'hôtes ou de gîte rural,

- Le commerce dans la mesure où il s'agit soit :
 - o de produits agricoles directement issus de l'activité de la propriété, ou produits localement ou régionalement, et dans les bâtiments mixtes indiqués sur le plan,
 - o de salle de réception et uniquement dans les bâtiments A1 et A9 indiqués sur le plan,
 - o de la restauration et uniquement dans le bâtiment A9 indiqué sur le plan,
- Le bâtiment A9 peut faire l'objet d'une extension limitée à un tiers de la surface de plancher existante à la date d'approbation de la modification, dans la mesure où il s'agit d'un projet de réhabilitation globale et pour les destinations autorisées,
- L'artisanat dans la mesure où il s'agit d'activités non nuisantes et non polluantes et dans les bâtiments mixtes indiqués sur le plan,
- Les services publics ou d'intérêt collectif dans la mesure où ils sont en lien avec l'éducation, le sport ou la formation et dans les bâtiments mixtes indiqués sur le plan.

2.2.2. Dans le secteur B :

- L'habitation dans la mesure où elle est destinée à des personnes dont la présence permanente est rendue nécessaire pour assurer le fonctionnement, le gardiennage ou la surveillance des bâtiments et dans les bâtiments mixtes indiqués sur le plan,
- L'hébergement hôtelier à condition qu'il s'agisse de chambre d'hôtes ou de gîte rural et dans les bâtiments mixtes indiqués sur le plan,
- Le commerce dans la mesure où il s'agit de salle de réception ou de restauration et uniquement dans les bâtiments B2, B3, B4 et B5 mentionnés dans le secteur à plan masse de Villepècle,
- L'artisanat et l'industrie dans la mesure où il s'agit d'activités non nuisantes et non polluantes et dans les bâtiments mixtes indiqués sur le plan,
- L'entrepôt s'il est situé dans les bâtiments B5, B6, B7 et B8,
- Les services publics ou d'intérêt collectif dans la mesure où ils sont en lien avec l'éducation, le sport ou la formation et dans les bâtiments mixtes indiqués sur le plan,

2.2.3. Dans le secteur C :

- Les affouillements et exhaussement du sol, dans la mesure où :
 - o Ils sont liés à un projet de protection phonique de la ferme face aux nuisances des infrastructures avoisinantes
 - o Ils sont accompagnés d'un projet paysager fort.

2.3. Dispositions applicables spécifiquement au secteur AU6pmServigny :

2.3.1. Dans le secteur A :

- L'habitation, si elle est située dans les bâtiments A1, A2, A7 mentionnés dans le secteur à plan masse de Servigny,
- L'hébergement hôtelier à condition qu'il s'agisse de chambre d'hôtes ou de gîte rural,
- Le commerce dans la mesure où il s'agit de produits agricoles directement issus de l'activité de la propriété, ou produits localement ou régionalement et dans les bâtiments indiqués mixtes sur le plan
- L'artisanat dans la mesure où il s'agit d'activités non nuisantes, non polluantes et dans les bâtiments mixtes indiqués sur le plan,

2.3.2. Dans le secteur B :

- Le commerce dans la mesure où il s'agit de produits agricoles directement issus de l'activité de la propriété, ou produits localement ou régionalement
- L'artisanat dans la mesure où il s'agit d'activités non nuisantes et non polluantes,

2.3.3. Dans le secteur C :

- Les affouillements et exhaussement du sol, dans la mesure où :
 - Ils sont en lien avec les occupations et utilisations autorisées au secteur A et B,
 - Ils sont accompagnés d'un projet paysager fort.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article AU6pm/3. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

3.1. Principes

3.1.1. Pour être constructible, tout terrain doit être accessible directement d'une voie de desserte ouverte à la circulation automobile.

3.1.2. Les accès doivent présenter des caractéristiques répondant à l'importance et à la destination des constructions à édifier et permettant de satisfaire aux exigences d'accès, de défense incendie et de collecte des ordures ménagères conformément aux règlements en vigueur.

Article AU6pm/4. Conditions de desserte des terrains par les réseaux

4.1. Eau potable

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable.

Les systèmes d'eau potable envisagés doivent être conformes au règlement d'eau potable et au cahier des prescriptions techniques de la collectivité compétente en matière d'eau potable

4.2. Assainissement

Les systèmes d'assainissement envisagés doivent être conformes au règlement d'assainissement et au cahier des prescriptions techniques de la collectivité compétente en matière d'assainissement.

4.2.1. Eaux usées

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

Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires non domestiques doit être soumis à autorisation délivrée par la collectivité compétente en matière d'assainissement. Cette autorisation peut comprendre un prétraitement par des ouvrages appropriés.

Conformément au zonage d'assainissement de la commune, le secteur est situé dans une zone d'assainissement collectif. Toutefois, en l'absence de réseau public, les systèmes d'assainissement non collectifs peuvent être autorisés après instruction par la collectivité compétente en matière de contrôle de l'assainissement non collectif.

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

4.2.2. 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).

Dans la mesure du possible, les eaux pluviales doivent être stockées (cuve de rétention, bassin, douve...) ou infiltrées (puits d'infiltration, noues, tranchées drainantes...) sur place si la nature du terrain le permet. Le raccordement des eaux pluviales au réseau public s'il existe au droit de la parcelle est soumis à l'accord écrit de la collectivité compétente en matière d'assainissement.

Les ouvrages de récupération permettant la réutilisation d'eaux de pluie doivent être séparés du réseau d'eau potable.

Tout système qui permet la distribution d'eau à l'intérieur d'un bâtiment raccordé au réseau collectif doit comporter un système d'évaluation du volume d'eau de pluie utilisé.

Le propriétaire ne doit pas acheminer les eaux de drainage, ni les eaux de nappes vers les ouvrages publics, sauf dérogation accordée par la collectivité compétente en matière d'assainissement.

Les eaux de collecte des parkings doivent transiter dans un débourbeur-séparateur d'hydrocarbures pour les parkings dont le nombre de place est au moins égal à 10 places.

Ce dernier doit être dimensionné pour abattre un tiers de la charge polluante et soumis à accord de la collectivité compétente en matière d'assainissement.

4.3. Réseaux divers

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service gestionnaire.

Dans les opérations d'ensemble, lotissements ou ensembles de constructions groupées, la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée.

4.4. Ordures ménagères

Compte tenu de la mise en service de la collecte sélective des déchets, des locaux spécifiques de stockage seront obligatoirement réalisés dans les constructions. Ils devront être dimensionnés de façon à pouvoir répondre aux besoins liés au tri sélectif tel qu'il est pratiqué sur le territoire communal à la date du dépôt du permis de construire.

4.5. Entretien des réseaux

Il importe au constructeur de prendre toute disposition pour réserver le libre passage et l'accès aux réseaux de gaz, de chauffage urbain et d'électricité, tels que décrits dans les annexes jointes au présent PLU.

Article AU6pm/5. Superficie minimale des terrains

Sans objet

Article AU6pm/6. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1. Principes

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait avec un minimum de 1 mètre.

Article AU6pm/7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. Principes

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait avec un minimum de 1 mètre.

Article AU6pm/8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8.1. Principes

Les constructions doivent respecter les zones d'implantation définies dans les documents graphiques.

Lorsque plusieurs constructions non contiguës sont implantées sur une même propriété, elles doivent respecter une distance au moins égale à :

- 6 mètres, si les deux façades sont percées de baie(s)
- 4 mètres, si une seule des façades est percée de baie(s)
- 3 mètres, si les façades ne comportent pas de baie(s).

Article AU6pm/9. Emprise au sol des constructions

9.1. Principes

Dans le secteur AU6pm, les constructions doivent respecter les zones d'implantation définies dans les documents graphiques.

Article AU6pm/10. Hauteur maximale des constructions

10.1. Principes

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux jusqu'au faitage des bâtiments. Les ouvrages indispensables et de faible emprise (éléments de ventilation, garde-corps, etc....) ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

- 10.2.** Les constructions doivent respecter les hauteurs maximales définies dans les documents graphiques.

Article AU6pm /11. Aspect extérieur des constructions, aménagement de leurs abords et prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage

11.1. Principes

L'aspect des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier devra être étudié de manière à ne pas 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.

La zone concerne les fermes de Servigny (AU6pm Servigny) et de Villepècle (AU6pm Villepècle).

Le réaménagement des bâtiments qui les composent doit valoriser l'identité et le caractère historique de celles-ci.

Lors des rénovations, les bandeaux d'encadrement des baies existantes seront enduits et la finition lissée.

Les éléments en bois seront conservés ou remplacés par des éléments de même nature. Les joints des murs de pierre seront enduits en s'attachant à préserver l'aspect traditionnel du bâti existant.

Les menuiseries extérieures doivent s'harmoniser avec les constructions. Elles sont de préférence en bois ou en aluminium de ton blanc cassé, gris clair, marron ou vert foncé. Le PVC est interdit.

En cas de rénovation, les éléments d'architecture doivent être conservés et mis en valeur afin de préserver le caractère historique et la valeur architecturale du bâti existant.

La rénovation des toitures doit préserver l'esprit général des constructions existantes. Les pentes de toiture doivent être conservées. Lorsqu'une toiture à rénover est couverte de petite tuile vieillie, ce matériau doit obligatoirement être conservé. La tôle ondulée et les matériaux similaires doivent, lors des rénovations être retirés et remplacés par des matériaux plus nobles. Seuls les bâtiments existants destinés aux jardins et aux loisirs pourront conserver ce matériau.

11.2. Dispositions complémentaires spécifiques au secteur AU6pm Villepècle

La ferme de Villepècle est constituée de deux cours de bâtiments principaux :

- la cour nord située dans le secteur A
- la cour sud située dans le secteur B

Les façades et pignons visibles de l'Allée Royale ne devront pas subir de modifications majeures.

Les façades des bâtiments de la cour nord visibles de l'Allée Royale ne doivent pas subir de modifications autres que des remises en l'état identique.

Les façades des bâtiments de la cour sud parallèles à l'Allée Royale peuvent être modifiées dans l'esprit de l'existant. Pour ce faire, les poteaux de bois sont conservés ou remplacés par des poteaux identiques.

Les ouvertures des deux pignons sud du bâtiment sud ne doivent pas être augmentées de façon significative.

L'éclairage des pièces se fait de préférence du côté de la cour intérieure ou à partir du long pan bordant l'Allée Royale.

Aucun élément architectural d'aspect moderne n'est admis en façade de l'Allée Royale.

11.3 Dispositions complémentaires spécifiques au secteur AU6pm Servigny

La ferme de Servigny est constituée de deux cours de bâtiments principaux :

- la cour nord située dans le secteur A
- la cour sud située dans le secteur B

Les façades intérieures de la cour A ne devront pas subir de modifications majeures.

Le mur répertorié dans le secteur B du plan AU6pm Servigny doit être conservé en cas de modification extension ou recomposition du bâtiment. Des ouvertures partielles dans ce mur sont possibles pour créer des accès ou des baies.

Article AU6pm/12. Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et doit s'intégrer au caractère naturel des espaces.

Il doit être réalisé à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes fixées par le présent article.

Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5 mètres
- largeur : 2,50 mètres
- dégagement : 6 x 2,50 mètres

Les garages couverts ou les boxes doivent avoir des dimensions intérieures minimales de 6,00 m x 2,80 m.

12.2. Nombre d'emplacements

Pour toute nouvelle construction, il est exigé d'aménager, sur la propriété, le nombre de places de stationnement suivant :

12.2.1. Logements

- 2 places de stationnement dont une couverte

12.2.2. Hébergement hôtelier

- 1 place de stationnement par chambre

12.2.3. Artisanat, commerce, industrie, entrepôt,

- 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher d'artisanat,
- 1 place de stationnement par tranche :
 - o de 100 m² de surface de plancher d'entrepôt jusqu'à 500 m²,
 - o de 500 m² de surface de plancher d'entrepôt au-delà de 501 m²
- 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher de services ou profession indépendante
- 1 place par tranche de 10 m² de salle de restaurant ou de réception

12.2.4. Bureaux :

A moins de 500 mètres d'un transport collectif structurant

- 1 place de stationnement par tranche de 45 m² de surface de plancher.

Au-delà d'un rayon de 500 mètres d'un transport collectif structurant :

- 1 place de stationnement minimum par tranche de 55 m² de surface de plancher.

Selon la définition du PDUIF, sont considérés comme transports collectifs (TC) structurants, les lignes de RER ou de trains de banlieue, les stations de métro, tramway et de T Zen.

Les zones concernées par le rayon de 500 mètres sont visibles sur le plan de zonage.

12.2.5. Places visiteurs et véhicules utilitaires

Des aires de stationnement doivent être prévues à cet effet.

12.2.6. Services publics ou d'intérêt collectif

- 4 places pour les 100 premiers m²,
 - o puis 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher jusqu'à 500 m²,
 - o et 0.5 place par tranche de 100 m² de surface de plancher au-delà de 501 m².

12.2.7. Deux-roues

12.2.7.1. L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos prévu aux articles R. 111-14-4 à R. 111-14-6 (habitations, bureaux, industries) du code de la construction et de l'habitation est couvert et se situe de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou au premier sous-sol accessible par une rampe. Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos (maçonné, barreaudé, grillagé) et situé sur la même unité foncière que le bâtiment. Il possède un système de fermeture sécurisé, des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue, ainsi que les caractéristiques minimales ci-dessous

Les places visiteurs n'auront pas à être couvertes et/ou closes. Leur système d'accroche pourra comporter uniquement des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue.

Constructions à usage de bureaux :

- 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher.

Constructions à usage d'industrie :

- Au minimum 1 place pour 10 employés.
- Il sera créé en outre, 2 places « visiteur » minimum.

Constructions à usage d'entrepôt :

- Au minimum 1 place pour 10 employés.
- Il sera créé en outre, 2 places « visiteur » minimum.

- 12.2.7.2.** L'espace destiné au stationnement des vélos prévu aux articles R. 111-14-7 et R. 111-14-8 (services publics, commerces) du code de la construction et de l'habitation est couvert et se situe de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou au premier sous-sol accessible par une rampe. Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert et situé sur la même unité foncière que le bâtiment. Il possède des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue, ainsi que les caractéristiques minimales ci-dessous
Les places visiteurs n'auront pas à être couvertes. Leur système d'accroche pourra comporter uniquement des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue.

Constructions à usage de commerces et d'activités de service de plus de 500 m² de surface de plancher :

- Au minimum 1 place pour 10 employés.
- Il sera créé en outre, 1 place « visiteur » minimum pour 75 m² de surface de plancher réservée à la vente.

Constructions d'équipement d'intérêt collectif et services publics :

- Au minimum 1 place pour 10 employés.
- Il sera créé en outre, 1 place « visiteur » minimum pour 250 m² de la surface de plancher.

Etablissements scolaires :

- Au minimum 1 place pour 10 élèves.
- Il sera créé en outre, 2 places « visiteur » minimum.

Article AU6pm /13. Obligations imposées aux constructions en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de loisirs et de plantations

13.1. Principes

Les espaces libres, non affectés aux constructions, aux voies de circulation et au stationnement doivent être traités par des plantations, des pelouses, des plans d'eau ou des arbres de haute tige isolés, en alignement ou en bosquet. Ces espaces doivent constituer le prolongement naturel des espaces publics adjacents.

Toute demande d'affouillement ou d'exhaussement doit préalablement et obligatoirement être accompagnée d'une proposition d'aménagement d'ensemble.

Les arbres abattus doivent être remplacés par des arbres de même essence.

13.2. Zone à paysager

Les emprises indiquées dans les secteurs à plan masse « zone à paysager » doivent être aménagées en espaces verts paysagers. Ces espaces verts paysagers permettent une intégration harmonieuse des infrastructures routières ou paysagères adjacentes dans le paysage. Ils peuvent comporter :

- des mouvements de terre,
- des plans d'eau,
- du gazon, des plantes non ligneuses, des haies, des arbustes en bosquets.....,
- des arbres en alignement, en mails ou en bosquets.

SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

Article AU6 /14. Coefficient d'occupation du sol

Sans objet

