

DEPARTEMENT DE SEINE ET MARNE

P.L.U.

PENCHARD

APPROBATION

6

REGLEMENT

VU POUR ETRE ANNEXE A LA DELIBERATION
DU CONSEIL MUNICIPAL DU 20 MARS 2014

LE MAIRE



Yves DURIS-MAUGER
Christophe LUQUET
9 D.Rue Léon Leroyer
- 77334 MEAUX CEDEX -
E-MAIL : meaux@ydm-geometre-expert.fr
Tél. 01.64.33.01.39 ou 01.64.33.02.22
Fax. 01.60.25.50.41
Bureau Secondaire
12, Rue du Maréchal Joffre
- 77410 CLAYE-SOUILLY -

SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES.....	5
ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE.....	5
ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS.....	5
ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES.....	5
ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES.....	6
ARTICLE 5 – PERMIS DE DEMOLIR.....	6
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	7
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA.....	9
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB.....	17
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX.....	25
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZ.....	34
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER, AGRICOLES ET NATURELLES.....	36
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU.....	38
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.....	46
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N.....	57
ANNEXE I – DEFINITIONS.....	61
ALIGNEMENT.....	61
COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.....	61
EMPLACEMENTS RESERVES.....	62
EMPRISE AU SOL.....	64
ESPACES BOISES CLASSES.....	64
LIMITES SEPARATIVES.....	65
SURFACE DE PLANCHER.....	65
VOIES PRIVEES.....	65
INSTALLATIONS, TRAVAUX DIVERS ET AMENAGEMENTS.....	65
ANNEXES (ACCOLEES OU ISOLEES) :	67

<u>ESPECES INVASIVES.....</u>	<u>68</u>
<u>ANNEXE II - ARTICLES DU CODE DE L'URBANISME NOTAMMENT APPLICABLES AU TERRITOIRE COUVERT PAR LE PLU.....</u>	<u>69</u>

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.123-1 et R.123-9 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de PENCHARD.

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Sont et demeurent notamment applicables au territoire couvert par le plan local d'urbanisme :

- 1 - les articles R.111-2, R.111-4, R.111.15 et R.111-21 du code de l'urbanisme ;
- 2 - les servitudes d'utilité publique instituant une limitation administrative au droit de propriété et décrites en document annexe du présent plan local d'urbanisme.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par un plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines (U), zones d'urbanisation futures (AU) et zones naturelles ou agricoles (A et N) dont les délimitations sont reportées sur les documents graphiques.

Ces documents graphiques font en outre apparaître :

- les espaces boisés à conserver ou à créer, classés en application de l'article L.130.1 du code de l'urbanisme ;
- les espaces naturels qui ne sont pas classés mais où certaines précautions s'imposent ;
- les éléments bâtis ou naturels à protéger, identifiés en application de l'article L.123-1-5 comme éléments remarquables du paysage à préserver, secteur à protéger ou à mettre en valeur, pour lesquels s'appliquent des dispositions spécifiques ;
- les emplacements réservés pour la réalisation d'équipements et d'ouvrages publics créés en application de l'article L.123.1.5 du code de l'urbanisme ;
- le cas échéant, la traduction graphique des orientations d'aménagement et de programmation déterminées en application de l'article L123.1.4 du code de l'urbanisme.

Les zones urbaines, auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II, sont :

- la zone UA, référencée au plan par l'indice UA ;
- la zone UB, référencée au plan par l'indice UB ;
- la zone UX, référencée au plan par l'indice UX ;
- la zone UZ, référencée au plan par l'indice UZ ;

Les zones agricoles, naturelles ou non équipées, où s'appliquent les dispositions du titre III, sont :

- la zone AU, référencée au plan par l'indice AU ;
- la zone A, référencée au plan par l'indice A ;
- la zone N, référencée au plan par l'indice N ;

Chaque chapitre comporte un corps de règles en trois sections et quatorze articles :

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites.

Article 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

Article 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement.

Article 5 - Superficie minimale des terrains constructibles.

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

Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

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

Article 9 - Emprise au sol.

Article 10 - Hauteur maximum des constructions.

Article 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

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

Article 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Article 14 - Coefficient d'occupation du sol.

Le numéro de l'article est toujours précédé du sigle de la zone où il s'applique.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par :

- la nature du sol,
- la configuration des parcelles ou,
- le caractère des constructions avoisinantes.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE 5 – PERMIS DE DEMOLIR

En application des articles L.421-3, les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir lorsque la construction relève d'une protection particulière définie par décret en Conseil d'Etat ou est située dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instaurer le permis de démolir.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre I- Dispositions applicables à la zone UA

Chapitre II- Dispositions applicables à la zone UB

Chapitre III- Dispositions applicables à la zone UX

Chapitre IV- Dispositions applicables à la zone UZ

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Les PLU peuvent identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection.

A ainsi été identifié (présence de cet élément dans le rapport de présentation, les Orientations d'aménagement et de programmation et le document 5.2.) un Secteur à mettre en valeur.

Les Orientations d'aménagement et de programmation du présent PLU précisent les conditions d'aménagement d'une partie de la zone.

La zone est concernée par le périmètre de bruit « D » du Plan d'Exposition au Bruit de l'Aéroport Paris Charles de Gaulle, institué par arrêté interpréfectoral du 03 avril 2007.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

La zone UA concerne les secteurs anciennement urbanisés de la commune, à vocation mixte bien que principalement d'habitat.

ARTICLE UA.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- En dehors des terrains aménagés, le stationnement de caravanes ou de camping-cars (art. R.111-43 du code de l'urbanisme).
- Les dépôts de matériaux ou de déchets.

ARTICLE UA.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions destinées au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt sont autorisés sous réserve que les nuisances et dangers puissent être prévenus de manière satisfaisante eue égard à la vocation de la zone.

En application de l'article L.147-6 du Code de l'urbanisme, toutes les constructions qui seront autorisées dans les zones de bruit du Plan d'Exposition au Bruit de l'Aéroport Paris Charles de Gaulle, conformément aux dispositions de l'article L. 147-5, feront l'objet de mesures d'isolation acoustique, dans les conditions prévues par les dispositions législatives et réglementaires en matière d'urbanisme, de construction ou d'habitation.

En application de l'article L.123-1-5, dans le Secteur à mettre en valeur, les caractéristiques architecturales des constructions nouvelles devront leur garantir une bonne insertion paysagère, en harmonie avec les constructions existantes.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA.3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

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. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise. Des prescriptions particulières pourront être imposées pour assurer la sécurité des usagers de la voie publique et des nouveaux accès.

ARTICLE UA.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

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.

Assainissement

- 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 dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

- Eaux pluviales

Des capacités de stockage des eaux pluviales et des systèmes d'infiltration permettant une restitution limitée des eaux au réseau public seront mis en place sur la parcelle, sauf si la nature du sous-sol est incompatible avec ces dispositifs.

Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, si une partie des eaux pluviales n'a pas pu être gérée à la parcelle, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation après stockage sur la parcelle dans ledit réseau. Le rejet après stockage des eaux pluviales dans l'exutoire doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

En l'absence de réseau collectif, la totalité des eaux pluviales devra être dirigée vers un système d'infiltration sur le terrain du pétitionnaire.

Réseaux divers

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (télécommunication, électricité basse tension) doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec le service gestionnaire.

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

ARTICLE UA.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

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

Les constructions nouvelles doivent s'implanter :

- Soit à l'alignement ;
- Soit en retrait de l'alignement si cela permet une implantation de la construction en continuité d'une construction existante ;
- Soit en retrait de l'alignement d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment et de minimum 4 m. Dans ce cas un mur devra être élevé ou conservé afin de constituer la continuité visuelle de l'alignement.

L'implantation des constructions par rapport à une voie privée (existante ou à créer) ou une cour commune existante se fera en appliquant les mêmes règles que pour les voies et emprises publiques décrites ci-dessus.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Les constructions nouvelles doivent s'implanter à l'alignement ou en retrait minimum de 1 m de l'alignement.

ARTICLE UA.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

En présence de baie, les constructions nouvelles doivent s'implanter en retrait d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment et de 4 m minimum par rapport aux limites séparatives.

En cas de mur aveugle, les constructions nouvelles doivent s'implanter sur ou en retrait d'une distance au moins égale à 2.5 m par rapport à une ou plusieurs limites séparatives.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Les constructions nouvelles doivent s'implanter en limite séparative ou en retrait minimum de 1 m de la limite séparative.

ARTICLE UA.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sur une même propriété, les constructions non contiguës devront s'implanter à une distance minimale de 3 m les unes des autres.

Aucune distance n'est imposée entre une construction principale et une construction annexe d'une superficie inférieure à 10 m².

Il n'est pas fixé de règles pour :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UA.9 : EMPRISE AU SOL

Sur l'ensemble du terrain, la projection verticale du volume des bâtiments, tous débords et surplombs inclus ne devront pas excéder 60%.

Il n'est pas fixé de règles pour :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UA.10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

En cas de terrain en pente, le point de référence du terrain est la moyenne entre le point le plus haut et le point le plus bas sur l'emprise de la construction.

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage ou acrotère), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Le nombre maximum de niveaux sera R + 1 + combles aménagés ou aménageables ou R + 1 + attique.

La hauteur totale des constructions principales ne doit pas excéder 12 mètres.

La hauteur totale des constructions annexes ne doit pas excéder 6 mètres.

En application de l'article L.123.1.5, dans le Secteur à mettre en valeur :

Les constructions principales implantées à l'alignement devront compter au minimum trois niveaux (R + 1 + Combles).

Il n'est pas fixé de règles pour :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

Les règles énoncées ci-après pourront ne pas être appliquées dans les cas suivants :

- les équipements collectifs d'intérêt général en raison de caractéristiques techniques ou d'un caractère temporaire.
- l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre et l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. Les procédés de construction et matériaux concernés sont énoncés à l'article R111-50 du Code de l'urbanisme. Cette disposition ne s'applique qu'en dehors des zones de protections du patrimoine énoncées à l'article L111-6-2 du Code de l'urbanisme.

Les matériaux renouvelables ou les matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, ainsi que l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable sont systématiquement autorisées sous réserve de leur insertion paysagère.

Matériaux et couleurs :

La façade de la construction devra être en harmonie avec les façades avoisinantes. La couleur des enduits, portes, fenêtres et volets devra être conforme au nuancier annexé au présent règlement et dont l'original est disponible en mairie. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc,) est interdit.

Façades :

Les murs des bâtiments doivent présenter une unité d'aspect par façade et une couleur en harmonie avec les constructions existantes dans le voisinage.

Toitures :

Les toitures des constructions, hors constructions de plan quasiment carré, doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception et être composées d'un ou plusieurs éléments à deux pentes. La pente des versants est obligatoirement comprise entre 30 et 45 degrés, sauf pour les vérandas, les annexes isolées et les bâtiments à usage agricole pour lesquels il n'est pas fixé de règles de pente.

Par ailleurs les toitures terrasses ou à faible pente sont autorisées et seront de préférence végétalisées.

Clôtures :

Les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser par les matériaux avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

La hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 1.6 mètre sauf pour les piliers ou s'il s'agit de s'harmoniser avec l'environnement immédiat.

En bordure de l'espace de desserte les clôtures peuvent être constituées :

- par un mur en pierre apparente rejointoyé ou recouvert d'un enduit.
- d'éléments en bois ou métalliques disposés verticalement sur un soubassement maçonné. La hauteur du soubassement ne doit pas excéder un tiers de la hauteur totale de la clôture,

- d'une haie végétale d'essences locales diversifiée doublée ou non d'un grillage éventuellement posé sur soubassement n'excédant pas 0,50 mètre de hauteur.
- d'un mur en maçonnerie traditionnelle conservé ou restauré. Dans ces murs existants pourront être autorisés un percement n'excédant pas 3 mètres de large pour l'accès automobile et un percement inférieur à 1 mètre de large pour l'accès piéton.

En limites séparatives les clôtures (sauf hauteur) ne sont pas soumises à une réglementation spécifique, à l'exception des prescriptions édictées au paragraphe ci-dessous.

De manière générale, les clôtures en limites séparatives de propriété et à l'alignement de l'espace de desserte, en béton ou plaque de béton préfabriquée sont déconseillées.

ARTICLE UA.12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1 - Principes

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il doit être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement selon les prescriptions édictées au paragraphe 2 ci-après du présent article.

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

En application des articles R.111-14-2 et suivants du Code de la construction et de l'habitation et dans les conditions définies à ces articles, lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation regroupant au moins deux logements, à usage principal tertiaire, ou à usage principal de bureaux sont équipés d'un parc de stationnement tel que mentionné aux articles R.111-14-2 et suivants, une alimentation électrique destinée à la recharge des véhicules, et des places de stationnement réservées aux vélos, doivent être prévues.

2 - Nombre d'emplacements

Selon les dispositions de l'article L.123-1-13 du Code de l'Urbanisme une seule place de stationnement par logement est exigible lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.

Constructions à destination d'habitation :

Il doit être créé une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher, et avec un minimum de deux places par logement. Pour les studios ce minimum est porté à une place.

Dans les ensembles comportant plus de 10 logements, il sera réalisé un nombre d'emplacements supplémentaires égal à 40% du nombre de logements ou studios. Ces emplacements seront banalisés sans pouvoir être affectés à un usage privatif.

Constructions à destination d'hébergement hôtelier :

Il doit être créé une place de stationnement pour trois chambres.

Constructions destinées au commerce, à des bureaux, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt :

Une surface au moins égale à 50% de la surface de plancher affectée à l'usage d'activité doit être consacrée au stationnement.

ARTICLE UA.13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les espaces boisés classés figurant aux plans graphiques du PLU sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

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 ou engazonnés. Les plantations doivent participer de façon réfléchie à la constitution des espaces, qu'ils soient naturels ou urbains. Les arbres de hautes tiges sont interdits à moins de deux mètres des limites de propriété.

Les plantes invasives dont la liste figure en annexe du présent règlement sont interdites.

Les haies seront de préférence mélangées, libres, et composées d'au moins trois espèces. Le mélange de plantes à feuillage caduc et persistant sera favorisé. Les essences locales seront privilégiées.

Quelques exemples :

Caducs : amélanchier, charme, charmile, cerisier Sainte-Lucie, cognacien commun, cornouiller sanguin, érable champêtre, framboisier, fusain d'Europe, groseillier, hêtre, lilas, néflier, noisetier, pommier, saule, sureau, viorne...

Persistants : genêt d'Espagne, houx vert, if, laurier tin, troène.

Pour les jardins, seront privilégiés les arbres de vergers (pommiers, poiriers, cerisiers...). Ils pourront être complétés d'arbres isolés ou plantés en bosquet (tilleul, frêne, charme, hêtre, chêne, érable...).

Les essences suivantes sont déconseillées :

Les cotoneasters, le laurier palme, les pyracantha (divers), le mahonia, le thuya, le sapin ou cèdre bleu.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UA.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Les PLU peuvent identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection.

Ont ainsi été identifiés (présence de ces éléments dans le rapport de présentation, les Orientations d'aménagement et de programmation et le document 5.2.) des Eléments remarquables du paysage à préserver.

Les Orientations d'aménagement et de programmation du présent PLU précisent les conditions d'aménagement d'une partie de la zone.

La zone est concernée par le périmètre de bruit « D » du Plan d'Exposition au Bruit de l'Aéroport Paris Charles de Gaulle, institué par arrêté interpréfectoral du 03 avril 2007.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

La zone UB concerne notamment les secteurs d'extension récente du village, à vocation mixte bien que principalement d'habitat.

ARTICLE UB.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- En dehors des terrains aménagés, le stationnement de caravanes ou de camping-cars (art. R.111-43 du code de l'urbanisme).
- Les dépôts de matériaux ou de déchets.

ARTICLE UB.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions destinées au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt sont autorisés sous réserve que les nuisances et dangers puissent être prévenus de manière satisfaisante eue égard à la vocation de la zone.

En application de l'article L.147-6 du Code de l'urbanisme, toutes les constructions qui seront autorisées dans les zones de bruit du Plan d'Exposition au Bruit de l'Aéroport Paris Charles de Gaulle, conformément aux dispositions de l'article L. 147-5, feront l'objet de mesures d'isolation acoustique, dans les conditions prévues par les dispositions législatives et réglementaires en matière d'urbanisme, de construction ou d'habitation.

En application de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme, les éléments remarquables du paysage repérés sur les documents graphiques doivent être maintenus.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB.3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

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.

Pour une meilleure insertion du projet les voies nouvelles devront assurer un maillage entre les voies existantes et comporter le moins possible de voies en impasse.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise. Des prescriptions particulières pourront être imposées pour assurer la sécurité des usagers de la voie publique et des nouveaux accès.

ARTICLE UB.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

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.

Assainissement

- 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 dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

- Eaux pluviales

Des capacités de stockage des eaux pluviales et des systèmes d'infiltration permettant une restitution limitée des eaux au réseau public seront mis en place sur la parcelle, sauf si la nature du sous-sol est incompatible avec ces dispositifs.

Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, si une partie des eaux pluviales ne peut pas être gérée à la parcelle, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation après stockage sur la parcelle dans ledit réseau. Le rejet après stockage des eaux pluviales dans l'exutoire doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

En l'absence de réseau collectif, la totalité des eaux pluviales devra être dirigée vers un système d'infiltration sur le terrain du pétitionnaire.

Réseaux divers

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (télécommunication, électricité basse tension) doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec le service gestionnaire.

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

ARTICLE UB.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

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

Les constructions nouvelles doivent s'implanter en retrait minimum de 4 m de l'alignement.

Pour les terrains situés à l'angle de deux rues, cette distance doit être respectée par rapport à la voie de desserte. La construction pourra s'implanter à l'alignement ou en retrait de la deuxième voie.

L'implantation des constructions par rapport à une voie privée (existante ou à créer) ou une cour commune existante se fera en appliquant les mêmes règles que pour les voies et emprises publiques décrites ci-dessus.

Au droit des garages, la distance entre la construction et l'alignement devra être suffisante pour permettre le stationnement de deux véhicules.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Les constructions nouvelles doivent s'implanter à l'alignement ou en retrait minimum de 1 m de l'alignement.

ARTICLE UB.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

En présence de baie, les constructions nouvelles doivent s'implanter en retrait d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment et de 6 m minimum par rapport aux limites séparatives.

En cas de mur aveugle, les constructions nouvelles doivent s'implanter sur ou en retrait d'une distance au moins égale à 2.5 m par rapport à une ou plusieurs limites séparatives.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Les constructions nouvelles doivent s'implanter en limite séparative ou en retrait minimum de 1 m de la limite séparative.

ARTICLE UB.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sur une même propriété, les constructions principales non contiguës devront s'implanter à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus haute et avec un minimum de 4 m.

Aucune distance n'est imposée entre une construction principale et une construction annexe d'une superficie inférieure à 10 m².

Il n'est pas fixé de règles pour :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UB.9 : EMPRISE AU SOL

Sur l'ensemble du terrain, la projection verticale du volume des bâtiments, tous débords et surplombs inclus ne devront pas excéder 40%.

Il n'est pas fixé de règles pour :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UB.10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

En cas de terrain en pente, le point de référence du terrain est la moyenne entre le point le plus haut et le point le plus bas sur l'emprise de la construction.

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage ou acrotère), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur totale des constructions principales ne doit pas excéder 11 mètres.

La hauteur totale des constructions annexes ne doit pas excéder 6 mètres.

Il n'est pas fixé de règles pour :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

Les règles énoncées ci-après pourront ne pas être appliquées dans les cas suivants :

- les équipements collectifs d'intérêt général en raison de caractéristiques techniques ou d'un caractère temporaire.

- l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre et l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. Les procédés de construction et matériaux concernés sont énoncés à l'article R111-50 du Code de l'urbanisme. Cette disposition ne s'applique qu'en dehors des zones de protections du patrimoine énoncées à l'article L111-6-2 du Code de l'urbanisme.

Les matériaux renouvelables ou les matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, ainsi que l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable sont systématiquement autorisées sous réserve de leur insertion paysagère.

Matériaux et couleurs :

La façade de la construction devra être en harmonie avec les façades avoisinantes. La couleur des enduits, portes, fenêtres et volets devra être conforme au nuancier annexé au présent règlement et dont l'original est disponible en mairie. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) est interdit.

Façades :

Les murs des bâtiments doivent présenter une unité d'aspect par façade et une couleur en harmonie avec les constructions existantes dans le voisinage.

Toitures :

Les toitures des constructions, hors constructions de plan quasiment carré, doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception et être composées d'un ou plusieurs éléments à deux pentes. La pente des versants est obligatoirement comprise entre 30 et 45 degrés, sauf pour les vérandas et les annexes isolées pour lesquels il n'est pas fixé de règles de pente.

Par ailleurs les toitures terrasses ou à faible pente sont autorisées et seront de préférence végétalisées.

Clôtures :

Les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser par les matériaux avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

La hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 1.6 mètre sauf pour les piliers ou s'il s'agit de s'harmoniser avec l'environnement immédiat.

En bordure de l'espace de desserte les clôtures peuvent être constituées :

- par un mur en pierre apparente rejointoyé ou recouvert d'un enduit.
- d'éléments en bois ou métalliques disposés verticalement sur un soubassement maçonné. La hauteur du soubassement ne doit pas excéder un tiers de la hauteur totale de la clôture,
- d'une haie végétale d'essences locales diversifiée doublée ou non d'un grillage éventuellement posé sur soubassement n'excédant pas 0,50 mètre de hauteur.

- d'un mur en maçonnerie traditionnelle conservé ou restauré. Dans ces murs existants pourront être autorisés un percement n'excédant pas 3 mètres de large pour l'accès automobile et un percement inférieur à 1 mètre de large pour l'accès piéton.

En limites séparatives les clôtures (sauf hauteur) ne sont pas soumises à une réglementation spécifique, à l'exception des prescriptions édictées au paragraphe ci-dessous.

De manière générale, les clôtures en limites séparatives de propriété et à l'alignement de l'espace de desserte, en béton ou plaque de béton préfabriquée sont déconseillées.

ARTICLE UB.12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1 - Principes

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il doit être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement selon les prescriptions édictées au paragraphe 2 ci-après du présent article.

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

En application des articles R.111-14-2 et suivants du Code de la construction et de l'habitation et dans les conditions définies à ces articles, lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation regroupant au moins deux logements, à usage principal tertiaire, ou à usage principal de bureaux sont équipés d'un parc de stationnement tel que mentionné aux articles R.111-14-2 et suivants, une alimentation électrique destinée à la recharge des véhicules, et des places de stationnement réservées aux vélos, doivent être prévues.

2 - Nombre d'emplacements

Selon les dispositions de l'article L.123-1-13 du Code de l'Urbanisme une seule place de stationnement par logement est exigible lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.

Constructions à destination d'habitation :

Il doit être créé une place de stationnement par tranche de 80 m² de surface de plancher, et avec un minimum de deux places par logement. Pour les studios ce minimum est porté à une place.

Dans les ensembles comportant plus de 10 logements, il sera réalisé un nombre d'emplacements supplémentaires au moins égal à 40% du nombre de logements ou studios. Ces emplacements seront banalisés sans pouvoir être affectés à un usage privatif.

Constructions à destination d'hébergement hôtelier :

Il doit être créé une place de stationnement pour trois chambres.

Constructions destinées au commerce, à des bureaux, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt :

Une surface au moins égale à 50% de la surface de plancher affectée à l'usage d'activité doit être consacrée au stationnement.

ARTICLE UB.13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les espaces boisés classés figurant aux plans graphiques du PLU sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

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 ou engazonnés. Les plantations doivent participer de façon réfléchie à la constitution des espaces, qu'ils soient naturels ou urbains.

Les plantes invasives dont la liste figure en annexe du présent règlement sont interdites.

Les haies seront de préférence mélangées, libres, et composées d'au moins trois espèces. Le mélange de plantes à feuillage caduc et persistant sera favorisé. Les essences locales seront privilégiées.

Quelques exemples :

Caducs : amélanchier, charme, charmillle, cerisier Sainte-Lucie, cognacien commun, cornouiller sanguin, érable champêtre, framboisier, fusain d'Europe, groseillier, hêtre, lilas, néflier, noisetier, pommier, saule, sureau, viorne...

Persistants : genêt d'Espagne, houx vert, if, laurier tin, troène.

Pour les jardins, seront privilégiés les arbres de vergers (pommiers, poiriers, cerisiers...). Ils pourront être complétés d'arbres isolés ou plantés en bosquet (tilleul, frêne, charme, hêtre, chêne, érable...).

Les essences suivantes sont déconseillées :

Les cotoneasters, le laurier palme, les pyracantha (divers), le mahonia, le thuya, le sapin ou cèdre bleu.

Pour Eléments remarquables du paysage à préserver repérés au plan 5.2. :

Les arbres dont la silhouette est majeure ou les essences rares, sauf s'il s'agit d'espèces invasives, doivent être conservés dans leur durée normale de vie au vu de leur état sanitaire. Ils doivent être remplacés à l'issue de leur durée normale de vie préférentiellement par des sujets de la même espèce à développement similaire à terme.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UB.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation des sols est de 0,60 pour toutes les constructions.

Il n'est pas fixé de règles pour :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

RÉVISION ALLÉGÉE DU PLU DE PENCHARD



RÈGLEMENT MODIFIÉ

VU POUR ÊTRE ANNEXÉ À LA
DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL
EN DATE DU



PLAN LOCAL D'URBANISME – COMMUNE DE PENCHARD

Envoyé en préfecture le 22/05/2025

Reçu en préfecture le 22/05/2025

Publié le



ID : 077-217703586-20250521-DELIB_12_202_8-DE



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX

Toutes les constructions qui sont autorisées dans les zones de bruit conformément aux dispositions de l'article L. 112-10 font l'objet de mesures d'isolation acoustique, dans les conditions prévues par les dispositions législatives et réglementaires en matière d'urbanisme, de construction ou d'habitation.

La zone est concernée par les périmètres de bruit « C » et « D » du Plan d'Exposition au Bruit de l'Aéroport Paris Charles de Gaulle, institué par arrêté interpréfectoral du 03 avril 2007.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

La zone UX concerne un secteur à vocation mixte principalement d'activités économiques et de logements nécessaires à la surveillance des sites.

ARTICLE UX.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- En dehors des terrains aménagés, le stationnement de caravanes ou de camping-cars (art. R111-43 du code de l'urbanisme).
- Les dépôts de matériaux qui ne sont pas liés à une activité autorisée dans la zone ou de déchets.
- Les constructions à usage de salles de réception.

ARTICLE UX.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions destinées aux bureaux, au commerce de gros, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt, sous réserve que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement existant ou prévu de la zone ;
- En application de l'article L147-6 du code de l'urbanisme, toutes les constructions qui seront autorisées dans les zones de bruit du Plan d'Exposition au Bruit de l'Aéroport de Paris Charles de Gaulle, conformément aux dispositions de l'article L147-5, feront l'objet de mesures d'isolation acoustique, dans les conditions prévues par les dispositions législatives et réglementaires en matière d'urbanisme, de construction ou d'habitation.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement sous condition de respecter la réglementation en vigueur sous réserve de ne pas dépasser les seuils bas et hauts SEVESO.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UX.3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

Pour une meilleure insertion du projet les voies nouvelles devront assurer un maillage entre les voies existantes et comporter le moins possible de voies en impasse.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise. Des prescriptions particulières pourront être imposées pour assurer la sécurité des usagers de la voie publique et des nouveaux accès.



ARTICLE UX.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

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.

Assainissement

- 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 dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Dans le cas où le raccordement à un réseau collectif d'assainissement soit impossible, une microstation devra être prévue.

- Eaux pluviales

Des capacités de stockage des eaux pluviales et des systèmes d'infiltration permettant une restitution limitée des eaux au réseau public seront mis en place sur la parcelle, sauf si la nature du sous-sol est incompatible avec ces dispositifs.

Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, si une partie des eaux pluviales ne peut pas être gérée à la parcelle, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation après stockage sur la parcelle dans ledit réseau. Le rejet après stockage des eaux pluviales dans l'exutoire doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

En l'absence de réseau collectif, la totalité des eaux pluviales devra être dirigée vers un système d'infiltration sur le terrain du pétitionnaire ou vers un bassin de rétention. Le rejet des eaux pluviales ne devra pas excéder 1l/s/ha. Les bassins de rétention devront prévoir un système de prétraitement pour éviter les risques de pollution accidentelle.

Réseaux divers

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (télécommunication, électricité basse tension) doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec le service gestionnaire.

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

ARTICLE UX.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

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

En application de l'article L111-6 du CU, en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.



Cette interdiction ne s'applique pas :

- 1° Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- 2° Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- 3° Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- 4° Aux réseaux d'intérêt public ;
- 5° Aux infrastructures de production d'énergie solaire, photovoltaïque ou thermique. Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Pour les constructions à usage d'activité, le retrait doit être d'au moins 35 mètres depuis la RN330.

Les constructions nouvelles doivent s'implanter en retrait minimum de 4 m de l'alignement des autres voies.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Les constructions nouvelles doivent s'implanter en limite séparative ou en retrait minimum de 1m de la limite séparative.

ARTICLE UX.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles doivent s'implanter en retrait des limites séparatives.

La distance entre la construction et les limites séparatives devra être au moins égale à la moitié de la hauteur totale de la construction, avec un minimum de 4m.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Les constructions nouvelles doivent s'implanter en limite séparative ou en retrait minimum de 1m de la limite séparative.

ARTICLE UX.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sur une même propriété, les constructions principales non contiguës devront s'implanter à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction nouvelle la plus haute et avec un minimum de 4 m.

Aucune distance n'est imposée entre une construction principale et une construction annexe d'une superficie inférieure à 10m².

Il n'est pas fixé de règles pour :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UX.9 : EMPRISE AU SOL

Pour les constructions destinées à l'habitation :

Sur l'ensemble du terrain, la projection verticale du volume des bâtiments, tous débords et surplombs inclus ne devront pas excéder 40%.

Pour les constructions destinées aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt :



Sur l'ensemble du terrain, la projection verticale du volume des bâtiments, tous débords et surplombs inclus ne devront pas excéder 50%.

Il n'est pas fixé de règles pour :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UX.10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

En cas de terrain en pente, le point de référence du terrain est la moyenne entre le point le plus haut et le point le plus bas sur l'emprise de la construction, excepté pour le secteur le long de la RN330 pour lequel le point de référence est l'altimétrie du terrain au niveau de l'entrée du site.

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage ou acrotère), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur totale des constructions principales ne doit pas excéder 13 mètres.

Sur les parcelles directement raccordées à la RN330, la hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 20 mètres sous réserve de s'assurer de la bonne intégration paysagère de la construction.

La hauteur totale des constructions annexes ne doit pas excéder 6 mètres.

Il n'est pas fixé de règles pour :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

Les règles énoncées ci-après pourront ne pas être appliquées dans les cas suivants :

- Les équipements collectifs d'intérêt général en raison de caractéristiques techniques ou d'un caractère temporaire.
- L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre et l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. Les procédés de construction et matériaux concernés sont énoncés à l'article R111-50 du code de l'urbanisme. Cette disposition ne s'applique qu'en dehors des zones de protections du patrimoine énoncées à l'article L111-6-2 du code de l'urbanisme.

Les matériaux renouvelables ou les matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, ainsi que l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable sont systématiquement autorisées sous réserve de leur insertion paysagère.

Matériaux et couleurs :

La façade de la construction devra être en harmonie avec les façades avoisinantes. La couleur des murs, portes, fenêtres et volets devra être conforme au nuancier annexé au présent règlement et dont l'original est disponible en mairie. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) est interdit.



Façades :

Les murs des bâtiments doivent présenter une unité d'aspect par façade et une couleur en harmonie avec les constructions existantes dans le voisinage.

Toitures :

Les toitures des constructions, hors constructions de plan quasiment carré, doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception et être composées d'un ou plusieurs éléments à deux pentes. La pente des versants est obligatoirement comprise entre 30 et 45 degrés, sauf pour les vérandas, les annexes isolées et les bâtiments à usage agricole ou d'activités économiques pour lesquels il n'est pas fixé de règles de pente.

Par ailleurs les toitures terrasses ou à faible pente sont autorisées et seront de préférence végétalisées.

Bâtiments annexes :

Les bâtiments annexes, transformateurs, postes de coupure, détenteurs de gaz, chaufferies, etc. seront traités en harmonie avec les bâtiments ou intégrés à ceux-ci.

Clôtures :

Les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser par les matériaux avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

La hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 1,6 mètre, sauf pour les piliers ou s'il s'agit de s'harmoniser avec l'environnement immédiat.

Sur les parcelles directement raccordées à la RN330, la hauteur des clôtures ne doit pas excéder 2 mètres, afin de garantir la sécurité de l'activité.

En bordure de l'espace de desserte les clôtures peuvent être constituées :

- Par un mur en pierre apparente rejointoyé ou recouvert d'un enduit.
- D'éléments en bois ou métalliques disposés verticalement sur un soubassement maçonné. La hauteur du soubassement ne doit pas excéder un tiers de la hauteur totale de la clôture.
- D'une haie végétale d'essences locales diversifiée doublée ou non d'un grillage éventuellement posé sur un soubassement n'excédant pas 0,50 mètre de hauteur.
- D'un mur en maçonnerie traditionnelle conservé ou restauré. Dans ces murs existants pourront être autorisés un percement n'excédant pas 3 mètres de large pour l'accès automobile et un percement inférieur à 1 mètre de large pour l'accès piéton.

En limites séparatives les clôtures (sauf hauteur) ne sont pas soumises à une réglementation spécifique, à l'exception des prescriptions édictées au paragraphe ci-dessous.

De manière générale, les clôtures en limites séparatives de propriété et à l'alignement de l'espace de desserte, en béton ou plaque de béton préfabriquée sont déconseillées.

Gestion des déchets :

Toute construction doit prévoir sur l'unité foncière l'aménagement des locaux spécifiques pour les déchets ménagers et/ou industriels et dimensionnés au tri et à la collecte sélective.

Les constructions existantes justifiant d'impossibilité technique majeure d'aménager ces locaux peuvent être exemptées de ces dispositions.



ARTICLE UX.12 : OBLIGATION IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1 – Principes

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Pour les constructions à usage d'activités économiques, les constructeurs devront prendre toutes dispositions pour réserver sur leur terrain les surfaces nécessaires aux stationnements, manœuvres, opérations de manutention et leur extension éventuelle.

Il doit être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement selon les prescriptions édictées au paragraphe 2 ci-après du présent article.

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

En application des articles R111-14-2 et suivants du code de la construction et de l'habitation et dans les conditions définies à ces articles, lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation regroupant au moins deux logements, à usage principal tertiaire, ou à usage principal de bureaux sont équipés d'un parc de stationnement tel que mentionné aux articles R111-14-2 et suivants, une alimentation électrique destinée à la recharge des véhicules, et des places de stationnement réservées aux vélos, doivent être prévues.

2 – Nombre d'emplacements

Selon les dispositions de l'article L123-1-13 du code de l'urbanisme une seule place de stationnement par logement est exigible lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.

Construction à destination d'habitation :

Il doit être créé une place de stationnement par tranche de 60m² de surface de plancher, et avec un minimum de deux places par logement. Pour les studios ce minimum est porté à une place.

Dans les ensembles comportant plus de 10 logements, il sera réalisé un nombre d'emplacements supplémentaires égal à 40% du nombre de logements ou studios. Ces emplacements seront banalisés sans pouvoir être affectés à un usage privatif.

Constructions à destination d'hébergement hôtelier :

Il doit être créé une place de stationnement pour trois chambres.

Constructions destinées à des bureaux, à l'industries, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt :

Une surface au moins égale à 50% de la surface de plancher affectée à l'usage d'activité doit être consacrée au stationnement. Pour les projets implantés sur le secteur le long de la RN330 (accès principal), il ne sera exigé que 15% de la surface de plancher affectée à l'usage d'activité.

Constructions destinées au commerce, ou à l'artisanat :

Une surface au moins égale à 70% de la surface de plancher affectée à l'usage d'activité doit être consacrée au stationnement.



ARTICLE UX.13 : OBLIGATION IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

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 ou engazonnés. Les plantations doivent participer de façon réfléchie à la constitution des espaces, qu'ils soient naturels ou urbains.

Les plantes invasives dont la liste figure en annexe du présent règlement sont interdites.

Les haies seront de préférence mélangées, libres et composées d'au moins trois espèces. Le mélange de plantes à feuillage caduc et persistant sera favorisé. Les essences locales seront privilégiées.

Un minimum de 10% doit être réservé en espace de pleine terre ou espace perméable.

Quelques exemples :

Caducs : amélanchier, charme, charmile, Sainte-Lucie, cognassier commun, cornouiller sanguin, érable champêtre, framboisier, fusain d'Europe, groseiller, hêtre, lilas, néflier, noisetier, pommier, saule, sureau, viorne...

Persistants : genêt d'Espagne, houx vert, if, laurier tin, troène.

Pour les jardins, seront privilégiés les arbres de vergers (pommiers, poiriers, cerisiers...). Ils pourront être complétés d'arbres isolés ou plantés en bosquet (tilleul, frêne, charme, hêtre, chêne, érable...).

Les essences suivantes sont déconseillées :

Les cotoneasters, le laurier palme, les pyracanthas (divers), le mahonia, le thuya, le sapin ou cèdre bleu.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UX.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

CHAPITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZ

La zone est concernée par le périmètre de bruit « D » du Plan d'Exposition au Bruit de l'Aéroport Paris Charles de Gaulle, institué par arrêté interpréfectoral du 03 avril 2007.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

La zone UZ concerne un secteur affecté aux pylônes et ouvrages utiles ou nécessaires au transport de l'énergie électrique et aux activités ferroviaires.

ARTICLE UZ.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles qui sont mentionnées à l'article UZ.2.

ARTICLE UZ.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les pylônes et ouvrages s'ils sont utiles ou nécessaires au transport de l'énergie électrique.
- Les installations techniques nécessaires à l'activité ferroviaire.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UZ.3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UZ.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UZ.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

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

Les constructions nouvelles doivent s'implanter à l'alignement ou en retrait minimum de 1 m de l'alignement.

ARTICLE UZ.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles doivent s'implanter en limite séparative ou en retrait minimum de 1 m de la limite séparative.

ARTICLE UZ.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UZ.9 : EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UZ.10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

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

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UZ.12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE UZ.13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Il n'est pas fixé de règle.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UZ.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER, AGRICOLES ET NATURELLES

Chapitre I - Dispositions applicables à la zone AU

Chapitre II - Dispositions applicables à la zone A

Chapitre III - Dispositions applicables à la zone N

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

Les PLU peuvent identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection.

Ont ainsi été identifiés (présence de ces éléments dans le rapport de présentation, les Orientations d'aménagement et de programmation et le document 5.2.) des Eléments remarquables du paysage à préserver.

Les Orientations d'aménagement et de programmation du présent PLU précisent les conditions d'aménagement d'une partie de la zone.

La zone est concernée par le périmètre de bruit « D » du Plan d'Exposition au Bruit de l'Aéroport Paris Charles de Gaulle, institué par arrêté interpréfectoral du 03 avril 2007.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Cette zone est destinée à recevoir principalement de l'habitat. Ces constructions seront réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble et sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires.

Les conditions d'équipement et d'aménagement de la zone sont précisées aux Orientations d'Aménagement et de Programmation.

ARTICLE AU.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Tout ce qui n'est pas autorisé sous condition est interdit.

ARTICLE AU.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions suivantes sont autorisées sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires :

- Les constructions destinées à l'habitation ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce ou à l'artisanat, sous réserve que les nuisances et dangers puissent être prévenus de manière satisfaisante eue égard à la vocation de la zone ;
- Les affouillements et exhaussements du sol liés à des aménagements d'infrastructures routières publiques.

En application de l'article L.147-6 du Code de l'urbanisme, toutes les constructions qui seront autorisées dans les zones de bruit du Plan d'Exposition au Bruit de l'Aéroport Paris Charles de Gaulle, conformément aux dispositions de l'article L. 147-5, feront l'objet de mesures

d'isolation acoustique, dans les conditions prévues par les dispositions législatives et réglementaires en matière d'urbanisme, de construction ou d'habitation.

En application de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme, les Eléments remarquables du paysage repérés sur les documents graphiques doivent être maintenus.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU.3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

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.

Pour une meilleure insertion du projet les voies nouvelles devront assurer un maillage entre les voies existantes et comporter le moins possible de voies en impasse.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise. Des prescriptions particulières pourront être imposées pour assurer la sécurité des usagers de la voie publique et des nouveaux accès.

ARTICLE AU.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

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.

Assainissement

- 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 dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

- Eaux pluviales

Des capacités de stockage des eaux pluviales et des systèmes d'infiltration permettant une restitution limitée des eaux au réseau public seront mis en place sur la parcelle, sauf si la nature du sous-sol est incompatible avec ces dispositifs.

Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, si une partie des eaux pluviales ne peut pas être gérée à la parcelle, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation après stockage sur la parcelle dans ledit réseau. Le rejet après stockage des eaux pluviales dans l'exutoire doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

En l'absence de réseau collectif, la totalité des eaux pluviales devra être dirigée vers un système d'infiltration sur le terrain du pétitionnaire.

Réseaux divers

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (télécommunication, électricité basse tension) doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec le service gestionnaire.

La desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée.

ARTICLE AU.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

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

Les constructions nouvelles doivent s'implanter à l'alignement ou en retrait minimum de 4 m de l'alignement.

Pour les terrains situés à l'angle de deux rues, cette distance doit être respectée par rapport à la voie de desserte. La construction pourra s'implanter à l'alignement ou en retrait de la deuxième voie.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Les constructions nouvelles doivent s'implanter à l'alignement ou en retrait minimum de 1 m de l'alignement.

ARTICLE AU.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

En présence de baie, les constructions nouvelles doivent s'implanter en retrait d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment et de 4 m minimum par rapport aux limites séparatives.

En cas de mur aveugle, les constructions nouvelles doivent s'implanter sur ou en retrait d'une distance au moins égale à 2.5 m par rapport à une ou plusieurs limites séparatives.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Les constructions nouvelles doivent s'implanter en limite séparative ou en retrait minimum de 1 m de la limite séparative.

ARTICLE AU.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sur une même propriété, les constructions principales non contiguës devront s'implanter à une distance au moins égale à 4 m les unes des autres.

Aucune distance n'est imposée entre une construction principale et une construction annexe d'une superficie inférieure à 10 m².

Il n'est pas fixé de règles pour :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE AU.9 : EMPRISE AU SOL

Sur l'ensemble du terrain, la projection verticale du volume des bâtiments, tous débords et surplombs inclus ne devront pas excéder 40%.

Il n'est pas fixé de règles pour :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE AU.10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

En cas de terrain en pente, le point de référence du terrain est la moyenne entre le point le plus haut et le point le plus bas sur l'emprise de la construction.

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage ou acrotère), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur totale des constructions principales ne doit pas excéder 11 mètres.

La hauteur totale des constructions annexes ne doit pas excéder 6 mètres.

Il n'est pas fixé de règles pour :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

Les règles énoncées ci-après pourront ne pas être appliquées dans les cas suivants :

- les équipements collectifs d'intérêt général en raison de caractéristiques techniques ou d'un caractère temporaire.
- l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre et l'installation de dispositifs

favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. Les procédés de construction et matériaux concernés sont énoncés à l'article R111-50 du Code de l'urbanisme. Cette disposition ne s'applique qu'en dehors des zones de protections du patrimoine énoncées à l'article L111-6-2 du Code de l'urbanisme.

Les matériaux renouvelables ou les matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, ainsi que l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable sont systématiquement autorisées sous réserve de leur insertion paysagère.

Matériaux et couleurs :

La façade de la construction devra être en harmonie avec les façades avoisinantes. La couleur des enduits, portes, fenêtres et volets devra être conforme au nuancier annexé au présent règlement et dont l'original est disponible en mairie. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) est interdit.

Façades :

Les murs des bâtiments doivent présenter une unité d'aspect par façade et une couleur en harmonie avec les constructions existantes dans le voisinage.

Toitures :

Les toitures des constructions, hors constructions de plan quasiment carré, doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception et être composées d'un ou plusieurs éléments à deux pentes. La pente des versants est obligatoirement comprise entre 30 et 45 degrés, sauf pour les vérandas et les annexes isolées pour lesquels il n'est pas fixé de règles de pente.

Par ailleurs les toitures terrasses ou à faible pente sont autorisées et seront de préférence végétalisées.

Clôtures :

Les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser par les matériaux avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

La hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 1.6 mètre sauf pour les piliers ou s'il s'agit de s'harmoniser avec l'environnement immédiat.

En bordure de l'espace de desserte les clôtures peuvent être constituées :

- par un mur en pierre apparente rejointoyé ou recouvert d'un enduit.
- d'éléments en bois ou métalliques disposés verticalement sur un soubassement maçonné. La hauteur du soubassement ne doit pas excéder un tiers de la hauteur totale de la clôture,
- d'une haie végétale d'essences locales diversifiée doublée ou non d'un grillage éventuellement posé sur soubassement n'excédant pas 0,50 mètre de hauteur.

En limites séparatives les clôtures (sauf hauteur) ne sont pas soumises à une réglementation spécifique, à l'exception des prescriptions édictées au paragraphe ci-dessous.

De manière générale, les clôtures en limites séparatives de propriété et à l'alignement de l'espace de desserte, en béton ou plaque de béton préfabriquée sont déconseillées.

ARTICLE AU.12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1 - Principes

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il doit être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement selon les prescriptions édictées au paragraphe 2 ci-après du présent article.

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

En application des articles R.111-14-2 et suivants du Code de la construction et de l'habitation et dans les conditions définies à ces articles, lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation regroupant au moins deux logements, à usage principal tertiaire, ou à usage principal de bureaux sont équipés d'un parc de stationnement tel que mentionné aux articles R.111-14-2 et suivants, une alimentation électrique destinée à la recharge des véhicules, et des places de stationnement réservées aux vélos, doivent être prévues.

2 - Nombre d'emplacements

Selon les dispositions de l'article L.123-1-13 du Code de l'Urbanisme une seule place de stationnement par logement est exigible lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.

Constructions à destination d'habitation :

Il doit être créé une place de stationnement par tranche de 80 m² de surface de plancher, et avec un minimum de deux places par logement. Pour les studios ce minimum est porté à une place.

Dans les ensembles comportant plus de 10 logements, il sera réalisé un nombre d'emplacements supplémentaires au moins égal à 40% du nombre de logements ou studios. Ces emplacements seront banalisés sans pouvoir être affectés à un usage privatif.

Constructions à destination d'hébergement hôtelier :

Il doit être créé une place de stationnement pour trois chambres.

Constructions destinées au commerce, à des bureaux ou à l'artisanat :

Une surface au moins égale à 50% de la surface de plancher affectée à l'usage d'activité doit être consacrée au stationnement.

ARTICLE AU.13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

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 ou engazonnés. Les plantations doivent participer de façon réfléchie à la constitution des espaces, qu'ils soient naturels ou urbains.

Les plantes invasives dont la liste figure en annexe du présent règlement sont interdites.

Les haies seront de préférence mélangées, libres, et composées d'au moins trois espèces. Le mélange de plantes à feuillage caduc et persistant sera favorisé. Les essences locales seront privilégiées.

Quelques exemples :

Caducs : amélanchier, charme, charmille, cerisier Sainte-Lucie, cognacier commun, cornouiller sanguin, érable champêtre, framboisier, fusain d'Europe, groseillier, hêtre, lilas, néflier, noisetier, pommier, saule, sureau, viorne...

Persistants : genêt d'Espagne, houx vert, if, laurier tin, troène.

Pour les jardins, seront privilégiés les arbres de vergers (pommiers, poiriers, cerisiers...). Ils pourront être complétés d'arbres isolés ou plantés en bosquet (tilleul, frêne, charme, hêtre, chêne, érable...).

Les essences suivantes sont déconseillées :

Les cotoneasters, le laurier palme, les pyracantha (divers), le mahonia, le thuya, le sapin ou cèdre bleu.

Pour Eléments remarquables du paysage à préserver repérés au plan 5.2 :

Les arbres dont la silhouette est majeure ou les essences rares, sauf s'il s'agit d'espèces invasives, doivent être conservés dans leur durée normale de vie au vu de leur état sanitaire. Ils doivent être remplacés à l'issue de leur durée normale de vie préférentiellement par des sujets de la même espèce à développement similaire à terme.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE AU.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation des sols est de 0,60 pour toutes les constructions.

Il n'est pas fixé de règles pour :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Les PLU peuvent identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection.

Ont ainsi été identifiés (présence de ces éléments dans le rapport de présentation, les Orientations d'aménagement et de programmation et le document 5.2.) des Eléments remarquables du paysage à préserver.

Les Orientations d'aménagement et de programmation du présent PLU précisent les conditions d'aménagement d'une partie de la zone.

La zone est concernée par le périmètre de bruit « C » et « D » du Plan d'Exposition au Bruit de l'Aéroport Paris Charles de Gaulle, institué par arrêté interpréfectoral du 03 avril 2007.

Certains terrains sont situés dans le périmètre de protection autour du Centre d'Enfouissement Technique de Crégy-lès-Meaux, qualifié de Projet d'Intérêt Général par arrêté préfectoral n°09 DAIDD URB 010 du 10 novembre 2009. Les prescriptions contenues dans ce PIG y sont directement opposables aux autorisations d'occupation du sol.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

La zone A concerne les secteurs qu'il convient de protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres. Ces secteurs sont principalement affectés à l'activité agricole.

Cette zone est composée de trois sous-secteurs :

- Le sous-secteur Aa concerne les espaces destinés à l'agriculture, autorisant également certains équipements collectifs ou constructions et installations nécessaires à des services publics, sous condition,
- Le sous-secteur Ab concerne les espaces qui, bien qu'en tout ou partie destinés à l'activité agricole, présentent des enjeux en terme de préservation de l'environnement,
- Le sous-secteur Ac concerne un espace destiné aux activités économiques, mais intégré à la zone agricole.

ARTICLE A.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles qui sont mentionnées à l'article A.2.

ARTICLE A.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans l'ensemble de la zone :

- Les exhaussements et affouillements du sol liés à des aménagements d'infrastructures routières publiques ou répondant à une logique écologique.
- En application de l'article L.147-6 du Code de l'urbanisme, toutes les constructions qui seront autorisées dans les zones de bruit du Plan d'Exposition au Bruit de l'Aéroport Paris Charles de Gaulle, conformément aux dispositions de l'article L. 147-5, feront l'objet de mesures d'isolation acoustique, dans les conditions prévues par les dispositions législatives et réglementaires en matière d'urbanisme, de construction ou d'habitation.
- Dans une bande de 100 m de part et d'autre de la N 330, les constructions et installations devront faire l'objet d'une isolation acoustique conformément à l'arrêté 99 DAI 1 CV 019 relatif au classement des infrastructures de transport terrestre et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.
- En application de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme, les éléments remarquables du paysage repérés sur les documents graphiques doivent être maintenus.
- Dans le secteur inconstructible en application du SDRIF repéré aux documents graphiques du PLU, seuls peuvent être autorisés les bâtiments à destination agricole.

Dans les sous-secteurs Aa et Ac :

- Les constructions et installations si elles sont nécessaires à l'exploitation agricole ;
- Les constructions et installations si elles sont nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Dans le sous-secteur Aa :

- Les ouvrages électriques à haute et très haute tension et tout pylône ou ouvrage nécessaire au transport de l'énergie électrique dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Dans le sous-secteur Ac :

- L'extension modérée des constructions et installations existantes, à condition qu'elles aient une vocation d'activités économiques et qu'elles soient non polluantes. Cette extension modérée ne pourra être supérieure à 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLU.
- 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 équipements, constructions et installations à usage d'activités.
- La construction de boxes à chevaux ou hangars nécessaires à leur élevage ou leur dressage, sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A.3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

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. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise. Des prescriptions particulières pourront être imposées pour assurer la sécurité des usagers de la voie publique et des nouveaux accès.

ARTICLE A.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

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.

Assainissement

- Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. En l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité ou de difficulté technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

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

- Eaux pluviales

Des capacités de stockage des eaux pluviales et des systèmes d'infiltration permettant une restitution limitée des eaux au réseau public seront mis en place sur la parcelle, sauf si la nature du sous-sol est incompatible avec ces dispositifs.

Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, si une partie des eaux pluviales n'a pas pu être gérée à la parcelle, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation après stockage sur la parcelle dans ledit réseau. Le rejet après stockage des eaux pluviales dans l'exutoire doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

En l'absence de réseau collectif, la totalité des eaux pluviales devra être dirigée vers un système d'infiltration sur le terrain du pétitionnaire.

Réseaux divers

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (télécommunication, électricité basse tension) doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec le service gestionnaire.

ARTICLE A.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

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

Sauf exceptions mentionnées à l'article L.111-1-4 CU, toute construction est interdite dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de la D 405 et la N 330.

Dans l'ensemble de la zone, en dehors des bandes de 75 mètres de part et d'autre de la D 405 et la N 330 mentionnées ci-avant :

Les constructions nouvelles peuvent s'implanter :

- Soit à l'alignement ;
- Soit en retrait de l'alignement d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment et au moins égale à 4 m.

L'implantation des constructions par rapport à une voie privée (existante ou à créer) ou une cour commune existante se fera en appliquant les mêmes règles que pour les voies et emprises publiques décrites ci-dessus.

Dans l'ensemble de la zone, en dehors des bandes de 75 mètres de part et d'autre de la D 405 et de la N 330 mentionnées ci-avant pour les constructions, installations et ouvrages suivants :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire,
- Les pylônes et ouvrages nécessaires au transport de l'énergie électrique

Les constructions nouvelles doivent s'implanter à l'alignement ou en retrait minimum de 1 m de l'alignement.

ARTICLE A.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

En présence de baie, les constructions nouvelles doivent s'implanter en retrait d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment et de 4 m minimum par rapport aux limites séparatives.

En cas de mur aveugle, les constructions nouvelles doivent s'implanter sur ou en retrait d'une distance au moins égale à 2.5 m par rapport à une ou plusieurs limites séparatives.

Pour les constructions, installations et ouvrages suivants :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire,
- les pylônes et ouvrages nécessaires au transport de l'énergie électrique.

Les constructions nouvelles doivent s'implanter en limite séparative ou en retrait minimum de 1 m de la limite séparative.

ARTICLE A.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sur une même propriété, les constructions non contiguës devront s'implanter à une distance minimale de 3 m les unes des autres.

Aucune distance n'est imposée entre une construction principale et une construction annexe d'une superficie inférieure à 10 m².

Il n'est pas fixé de règles pour :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire,
- les pylônes et ouvrages nécessaires au transport de l'énergie électrique.

ARTICLE A.9 : EMPRISE AU SOL

Dans les sous-secteurs Aa et Ab :

Il n'est pas fixé de règle.

Dans le sous-secteur Ac :

Sur l'ensemble du terrain, la projection verticale du volume des bâtiments, tous débords et surplombs inclus ne devront pas excéder 20%.

ARTICLE A.10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

En cas de terrain en pente, le point de référence du terrain est la moyenne entre le point le plus haut et le point le plus bas sur l'emprise de la construction.

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage ou acrotère), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur totale des constructions principales ne doit pas excéder 13 mètres.

La hauteur totale des hangars agricoles ne doit pas excéder 15 mètres.

La hauteur totale des constructions annexes ne doit pas excéder 6 mètres.

Il n'est pas fixé de règles pour :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire,
- les pylônes et ouvrages nécessaires au transport de l'énergie électrique.

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

Les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

Les règles énoncées ci-après pourront ne pas être appliquées dans les cas suivants :

- les équipements collectifs d'intérêt général en raison de caractéristiques techniques ou d'un caractère temporaire.
- l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre et l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de

l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. Les procédés de construction et matériaux concernés sont énoncés à l'article R111-50 du Code de l'urbanisme. Cette disposition ne s'applique qu'en dehors des zones de protections du patrimoine énoncées à l'article L111-6-2 du Code de l'urbanisme.

Les matériaux renouvelables ou les matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, ainsi que l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable sont systématiquement autorisées sous réserve de leur insertion paysagère.

1- PRESCRIPTIONS APPLICABLES POUR LES BATIMENTS D'EXPLOITATION AGRICOLE OU D'ACTIVITES ECONOMIQUES

Toitures

Les toitures des constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les couleurs des toitures devront ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels. Ces couleurs devront être discrètes (gris ou marron) de préférence mates.

Parements extérieurs

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc,) est interdit. Les imitations de matériaux tels que faux-bois, fausses briques ou fausses pierres sont interdites.

Les couleurs de matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels. Ces couleurs devront être discrètes (gris ou marron) de préférence mates.

2. POUR LES BATIMENTS A VOCATION RESIDENTIELLE

Matériaux et couleurs :

Les couleurs de la façade de la construction, des enduits, portes, fenêtres et volets devront être discrètes. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc,) est interdit.

Façades :

Les murs des bâtiments doivent présenter une unité d'aspect par façade et une couleur en harmonie avec les constructions existantes dans le voisinage.

Toitures :

Les toitures des constructions, hors constructions de plan quasiment carré, doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception et être composées d'un ou plusieurs éléments à deux pentes. La pente des versants est obligatoirement comprise entre 30 et 45 degrés, sauf pour les vérandas, les annexes isolées et les bâtiments à usage agricole pour lesquels il n'est pas fixé de règles de pente.

Par ailleurs les toitures terrasses ou à faible pente sont autorisées et seront de préférence végétalisées.

Clôtures :

Les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser par les matériaux avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

La hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 1.6 mètre sauf pour les piliers ou s'il s'agit de s'harmoniser avec l'environnement immédiat.

En bordure de l'espace de desserte les clôtures peuvent être constituées :

- par un mur en pierre apparente rejointoyé ou recouvert d'un enduit.
- d'éléments en bois ou métalliques disposés verticalement sur un soubassement maçonné. La hauteur du soubassement ne doit pas excéder un tiers de la hauteur totale de la clôture,
- d'une haie végétale d'essences locales diversifiée doublée ou non d'un grillage éventuellement posé sur soubassement n'excédant pas 0,50 mètre de hauteur.
- d'un mur en maçonnerie traditionnelle conservé ou restauré. Dans ces murs existants pourront être autorisés un percement n'excédant pas 3 mètres de large pour l'accès automobile et un percement inférieur à 1 mètre de large pour l'accès piéton.

En limites séparatives les clôtures (sauf hauteur) ne sont pas soumises à une réglementation spécifique, à l'exception des prescriptions édictées au paragraphe ci-dessous.

De manière générale, les clôtures en limites séparatives de propriété et à l'alignement de l'espace de desserte, en béton ou plaque de béton préfabriquée sont déconseillées.

Toutefois, les dispositions précédentes, applicables aux clôtures, pourront ne pas être appliquées lorsque cela est justifié par les activités de l'exploitation agricole.

Sauf impossibilité stricte liée à l'usage des terrains, dans toute nouvelle clôture ou au niveau du portail sera maintenu un passage au sol de 10 à 15 cm de haut et de 20 cm de large minimum pour le passage de la petite faune.

ARTICLE A.12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1 - Principes

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il doit être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement selon les prescriptions édictées au paragraphe 2 ci-après du présent article.

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

2 - Nombre d'emplacements

Constructions à destination d'habitation :

Il doit être créé une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher, et avec un minimum de deux places par logement. Pour les studios ce minimum est porté à une place.

Constructions destinées au commerce, à des bureaux, à l'artisanat, à l'industrie :

Une surface au moins égale à 50% de la surface de plancher affectée à l'usage d'activité doit être consacrée au stationnement.

ARTICLE A.13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les espaces boisés classés figurant aux plans graphiques du PLU sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

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 ou engazonnés. Les plantations doivent participer de façon réfléchie à la constitution des espaces.

Les plantes invasives dont la liste figure en annexe du présent règlement sont interdites. Les essences non locales sont interdites.

Les haies seront mélangées, libres, et composées d'au moins trois espèces. Le mélange de plantes à feuillage caduc et persistant sera favorisé.

Quelques exemples de plantes conseillées :

Caducs : amélanchier, charme, charmillie, cerisier Sainte-Lucie, cognacien commun, cornouiller sanguin, érable champêtre, framboisier, fusain d'Europe, groseillier, hêtre, lilas, néflier, noisetier, pommier, saule, sureau, viorne...

Persistants : genêt d'Espagne, houx vert, if, laurier tin, troène.

Pour les jardins, seront privilégiés les arbres de vergers (pommiers, poiriers, cerisiers...). Ils pourront être complétés d'arbres isolés ou plantés en bosquet (tilleul, frêne, charme, hêtre, chêne, érable...).

Les essences suivantes sont déconseillées :

Les cotoneasters, le laurier palme, les pyracantha (divers), le mahonia, le thuya, le sapin ou cèdre bleu.

Pour Eléments remarquables du paysage à préserver :

Les arbres dont la silhouette est majeure ou les essences rares, sauf s'il s'agit d'espèces invasives, doivent être conservés dans leur durée normale de vie au vu de leur état sanitaire. Ils doivent être remplacés à l'issue de leur durée normale de vie préférentiellement par des sujets de la même espèce à développement similaire à terme.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS**ARTICLE A.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de règle.

CHAPITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Les PLU peuvent identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection.

A ainsi été identifié (présence de cet élément dans le rapport de présentation et les documents 5.1 et 5.2.) un secteur à protéger.

Les Orientations d'aménagement et de programmation du présent PLU précisent les conditions d'aménagement d'une partie de la zone.

La zone est concernée par le périmètre de bruit « D » du Plan d'Exposition au Bruit de l'Aéroport Paris Charles de Gaulle, institué par arrêté interpréfectoral du 03 avril 2007.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

La zone N concerne les secteurs qu'il convient de protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone est divisée en deux sous-secteurs :

- Le sous-secteur Na correspond aux espaces naturels à protéger en raison de leur caractère d'espaces naturels,
- Le sous-secteur Nzh correspond à une zone humide à protéger en raison notamment de son intérêt écologique.

ARTICLE N.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, à l'exception des occupations et utilisations du sol mentionnées à l'article N.2.

Rappel :

sont interdits:

- Tous travaux, occupation, utilisation du sol ou aménagement susceptible de compromettre l'existence ou la qualité hydraulique et biologique des zones humides.
- les dépôts divers.

ARTICLE N.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

En application de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme, le secteur à protéger repéré sur les documents graphiques doit être protégé.

Les comblements, remblaiements, affouillements et exhaussements du sol ne sont admis que s'ils répondent à une logique écologique.

Dans le sous-secteur Na :

- sont autorisées les constructions et installations liées ou nécessaires à la gestion de l'eau dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Toutefois, dans le secteur inconstructible en application du SDRIF repéré aux documents graphiques du PLU, toute construction est interdite.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N.3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Toute imperméabilisation du sol devra prévoir les aménagements nécessaires à la bonne gestion des eaux pluviales.

ARTICLE N.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

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

Les constructions nouvelles doivent s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait de 1 m de l'alignement.

ARTICLE N.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles doivent s'implanter sur ou en retrait d'une ou plusieurs limites séparatives.

En cas de retrait, la marge de reculement doit être au moins égale à 1 m.

ARTICLE N.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N.9 : EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N.10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

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

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N.12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE N.13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les espaces boisés classés figurant aux plans graphiques du PLU sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

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 ou engazonnés. Les plantations doivent participer de façon réfléchie à la constitution des espaces.

Les plantes invasives dont la liste figure en annexe du présent règlement sont interdites. Les essences non locales sont interdites.

Les haies seront mélangées, libres, et composées d'au moins trois espèces. Le mélange de plantes à feuillage caduc et persistant sera favorisé.

Quelques exemples de plantes conseillées :

Caducs : amélanchier, charme, charmillie, cerisier Sainte-Lucie, cognacien commun, cornouiller sanguin, érable champêtre, framboisier, fusain d'Europe, groseillier, hêtre, lilas, néflier, noisetier, pommier, saule, sureau, viorne...

Persistants : genêt d'Espagne, houx vert, if, laurier tin, troène.

Pour les jardins, seront privilégiés les arbres de vergers (pommiers, poiriers, cerisiers...). Ils pourront être complétés d'arbres isolés ou plantés en bosquet (tilleul, frêne, charme, hêtre, chêne, érable...).

Les essences suivantes sont déconseillées :

Les cotoneasters, le laurier palme, les pyracantha (divers), le mahonia, le thuya, le sapin ou cèdre bleu.

Pour le secteur à protéger repéré en application de l'article L.123-1-5 CU:

Les espaces non boisés devront être maintenus en herbe, jardin, verger ou potager.

Dans le secteur Nzh sont interdits :

- le défrichement des landes,
- les plantations de boisements susceptibles de porter atteinte aux particularités écologiques de la zone,
- la création de plans d'eau artificiels,
- les drainages,
- l'imperméabilisation des sols.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE N.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ANNEXE I – DEFINITIONS

ALIGNEMENT

L'alignement est la limite commune d'un fond privé et du domaine public d'une voie de circulation. On peut dire aussi qu'il délimite l'emprise du domaine public.

Il est soit conservé en l'état actuel, soit déplacé en vertu d'un plan d'alignement approuvé (général ou partiel selon qu'il concerne la totalité d'une voie ou seulement une section). L'alignement qui doit être respecté à l'occasion de toute opération de constructions, réparation, clôture peut être porté à la connaissance du propriétaire concerné par un arrêté d'alignement délivré par l'autorité compétente.

S'agissant d'une desserte privée, l'alignement sera conventionnellement la limite effective actuelle de l'emprise de cette desserte, en application de son statut juridique propre, par rapport aux propriétés riveraines.

Les P.L.U. peuvent, excepté pour les voies dont la collectivité n'est pas gestionnaire, prévoir de nouvelles limites du domaine public des voies sous la forme d'emplacements réservés. Ils peuvent aussi supprimer des alignements approuvés devenus inadaptés ou inopportuns en ne les faisant pas figurer au "tableau des servitudes" du P.L.U. ce qui, en application de l'article L.126-1 du Code de l'Urbanisme, leur enlève, à l'issue d'un délai d'un an à compter de l'approbation du P.L.U., toute valeur d'opposabilité.

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article R. 123-10 du Code de l'Urbanisme

Modifié par Décret n°2012-290 du 29 février 2012 - art. 26

Le coefficient d'occupation du sol qui détermine la densité de construction admise est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de surface de plancher ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

Pour le calcul du coefficient d'occupation du sol, la superficie du ou des terrains faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire ou de lotir comprend, le cas échéant, les terrains classés comme espaces boisés en application de l'article L. 130-1 et les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les articles R. 332-15 et R. 332-16. La surface de plancher ou, le cas échéant, le volume des bâtiments existants conservés sur le ou les terrains faisant l'objet de la demande est déduit des possibilités de construction.

Les emplacements réservés mentionnés au 8° de l'article L. 123-1-5 sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité.

Le règlement peut fixer un coefficient d'occupation des sols dans les zones U et AU.

Dans ces zones ou parties de zone, il peut fixer des coefficients différents suivant les catégories de destination des constructions définies à l'avant-dernier alinéa de l'article R. 123-9. Il peut également prévoir, dans les conditions prévues à l'article L. 123-1-11, la limitation des droits à construire en cas de division du terrain à bâtir.

Lorsque dans la zone N a été délimité un périmètre pour effectuer les transferts des possibilités de construction prévus à l'article L. 123-4, le règlement fixe deux coefficients d'occupation des sols, l'un applicable à l'ensemble des terrains inclus dans le périmètre délimité pour le calcul des transferts et l'autre définissant la densité maximale des constructions du secteur dans lequel celles-ci peuvent être implantées.

Article R.112-2 du Code de l'Urbanisme

Modifié par Décret n°2011-2054 du 29 décembre 2011 - art. 1

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

EMPLACEMENTS RESERVES

Ces emplacements figurent sous une légende spécifique aux documents graphiques de zonage du P.L.U. et font l'objet de la pièce 7.6. du document. Les conséquences juridiques vis à vis des propriétaires concernés font l'objet des articles suivants du Code de l'Urbanisme.

Art. L. 230-1 (L. no 2000-1208, 13 déc. 2000, art. 22, II).-Les droits de délaissement prévus par les articles L. 111-11, L. 123-2, L. 123-17 et L. 311-2 s'exercent dans les conditions prévues par le présent titre.

La mise en demeure de procéder à l'acquisition d'un terrain bâti ou non est adressée par le propriétaire à la mairie de la commune où se situe le bien. Elle mentionne les fermiers, locataires, ceux qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et ceux qui peuvent réclamer des servitudes.

Les autres intéressés sont mis en demeure de faire valoir leurs droits par publicité collective à l'initiative de la collectivité ou du service public qui fait l'objet de la mise en demeure. Ils sont tenus de se faire connaître à ces derniers, dans le délai de deux mois, à défaut de quoi ils perdent tout droit à indemnité.

Art. L. 230-2 (L. no 2000-1208, 13 déc. 2000, art. 22, II).-Au cas où le terrain viendrait à faire l'objet d'une transmission pour cause de décès, les ayants droit du propriétaire décédé peuvent, sur justification que l'immeuble en cause représente au moins la moitié de l'actif successoral et sous réserve de présenter la demande d'acquisition dans le délai de six mois à compter de l'ouverture de la succession, si celle-ci n'a pas été formulée par le propriétaire décédé, exiger qu'il soit sursis, à concurrence du montant de son prix, au recouvrement des droits de mutation afférents à la succession tant que ce prix n'aura pas été payé.

Art. L. 230-3 Modifié par LOI n°2009-323 du 25 mars 2009 - art. 32

La collectivité ou le service public qui fait l'objet de la mise en demeure doit se prononcer dans le délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande du propriétaire.

En cas d'accord amiable, le prix d'acquisition doit être payé au plus tard deux ans à compter de la réception en mairie de cette demande.

A défaut d'accord amiable à l'expiration du délai d'un an mentionné au premier alinéa, le juge de l'expropriation, saisi soit par le propriétaire, soit par la collectivité ou le service public qui a fait l'objet de la mise en demeure, prononce le transfert de propriété et fixe le prix de l'immeuble. Ce prix, y compris l'indemnité de réemploi, est fixé et payé comme en matière d'expropriation, sans qu'il soit tenu compte des dispositions qui ont justifié le droit de délaissement.

La date de référence prévue à l'article L. 13-15 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique est celle à laquelle est devenu opposable aux tiers le plus récent des actes rendant public le plan local d'urbanisme ou l'approuvant, le révisant ou le modifiant et délimitant la zone dans laquelle est situé le terrain. En l'absence de plan d'occupation des sols rendu public ou de plan local d'urbanisme, la date de référence est, pour le cas mentionné à l'article L. 111-9, celle d'un an avant l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, pour les cas mentionnés à l'article L. 111-10, celle de la publication de l'acte ayant pris le projet en considération et, pour les cas mentionnés à l'article L. 311-2, un an avant la création de la zone d'aménagement concerté.

Le juge de l'expropriation fixe également, s'il y a lieu, les indemnités auxquelles peuvent prétendre les personnes mentionnées à l'article L. 230-2.

Le propriétaire peut requérir l'emprise totale de son terrain dans les cas prévus aux articles L. 13-10 et L. 13-11 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Art. L. 230-4 Modifié par LOI n°2009-323 du 25 mars 2009 - art. 32

Dans le cas des terrains mentionnés à l'article L. 123-2 et des terrains réservés en application de l'article L. 123-17, les limitations au droit de construire et la réserve ne sont plus opposables si le juge de l'expropriation n'a pas été saisi trois mois après l'expiration du délai d'un an mentionné à l'article L. 230-3. Cette disposition ne fait pas obstacle à la saisine du juge de l'expropriation au-delà de ces trois mois dans les conditions prévues au troisième alinéa de l'article L. 230-3.

Art. L. 230-5 (L. no 2000-1208, 13 déc. 2000, art. 22, II).-L'acte ou la décision portant transfert de propriété éteint par lui-même et à sa date tous droits réels ou personnels existants sur les immeubles cédés même en l'absence de déclaration d'utilité publique antérieure. Les droits des créanciers inscrits sont reportés sur le prix dans les conditions prévues à l'article L. 12-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Art. L. 230-6 (L. no 2000-1208, 13 déc. 2000, art. 22, II).-Les dispositions de l'article L. 221-2 sont applicables aux biens acquis par une collectivité ou un service public en application du présent titre.

EMPRISE AU SOL

La présente définition de l'emprise au sol précise celle inscrite aux différents articles du présent règlement.

Article R*420-1

Modifié par Décret n°2014-253 du 27 février 2014 - art. 4

L'emprise au sol au sens du présent livre est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

ESPACES BOISES CLASSES

Article L.130-1 du Code l'Urbanisme

Modifié par Ordonnance n°2012-92 du 26 janvier 2012 - art. 5

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4, sauf dans les cas suivants :

-s'il est fait application des dispositions du livre I du code forestier ;

-s'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément aux articles L312-2 et L312-3 du nouveau code forestier ou d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions de l'article L. 124-1 et de l'article L. 313-1 du même code ;

-si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du Centre national de la propriété forestière.

La délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut également soumettre à déclaration préalable, sur tout ou partie du territoire concerné par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement.

LIMITES SEPARATIVES

Limites autres que l'alignement d'une voie et séparant une unité foncière de sa voisine.

SURFACE DE PLANCHER

Voir ci-dessus "coefficient d'occupation du sol".

VOIES PRIVEES

Voie ouverte à la circulation desservant, à partir d'une voie publique, une ou plusieurs propriétés dont elle fait juridiquement partie, généralement sous forme de copropriété.

Une cour commune peut être assimilée à une voie privée.

INSTALLATIONS, TRAVAUX DIVERS ET AMENAGEMENTS

Art. R. 421-23 du code de l'urbanisme

Modifié par Décret n°2013-142 du 14 février 2013 - art. 11

Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements suivants :

a) Les lotissements autres que ceux mentionnés au a de l'article R. 421-19 ;

b) Les divisions des propriétés foncières situées à l'intérieur des zones délimitées en application de l'article L. 111-5-2, à l'exception des divisions opérées dans le cadre d'une opération d'aménagement autorisée, des divisions effectuées, avant la clôture de l'opération, dans le cadre d'une opération d'aménagement foncier rural relevant du titre II du livre Ier du

code rural et de la pêche maritime et des divisions résultant d'un bail rural consenti à des preneurs exerçant la profession agricole ;

c) L'aménagement ou la mise à disposition des campeurs, de façon habituelle, de terrains ne nécessitant pas un permis d'aménager en application de l'article R. 421-19 ;

d) L'installation, pour une durée supérieure à trois mois par an, d'une caravane autre qu'une résidence mobile mentionnée au j ci-dessous :

-sur un terrain situé en dehors d'un parc résidentiel de loisirs, d'un terrain de camping, d'un village de vacances classé en hébergement léger au sens du code du tourisme ou d'une dépendance de maison familiale de vacances agréée au sens du code du tourisme ;

-sur un emplacement d'un terrain de camping, d'un village de vacances classé en hébergement léger au sens du code du tourisme ou d'une dépendance de maison familiale de vacances agréée au sens du code du tourisme qui a fait l'objet d'une cession en pleine propriété, de la cession de droits sociaux donnant vocation à sa propriété en attribution ou en jouissance ou d'une location d'une durée supérieure à deux ans renouvelable.

Pour le calcul de la durée de trois mois par an mentionnée au cinquième alinéa, toutes les périodes de stationnement, consécutives ou non, sont prises en compte ;

e) Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir de dix à quarante-neuf unités, les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ;

f) A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés ;

g) Les coupes ou abattages d'arbres dans les cas prévus par l'article L. 130-1 ;

h) Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application de l'article L. 123-1-5, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ;

i) Les travaux autres que ceux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet, dans une commune non couverte par un plan local d'urbanisme, de modifier ou de supprimer un élément, qu'une délibération du conseil municipal, prise après enquête publique, a identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ;

j) L'installation d'une résidence mobile visée par l'article 1er de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, constituant l'habitat permanent des gens du voyage, lorsque cette installation dure plus de trois mois consécutifs ;

k) Les aires d'accueil des gens du voyage.

Article R 421-19 du code de l'urbanisme

Modifié par Décret n°2014-253 du 27 février 2014 - art. 4

Doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager :

a) Les lotissements :

-qui prévoient la création ou l'aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements communs à plusieurs lots destinés à être bâtis et propres au lotissement. Les équipements pris en compte sont les équipements dont la réalisation est à la charge du lotisseur ;

-ou qui sont situés dans un secteur sauvegardé, dans un site classé ou en instance de classement ;

b) Les remembrements réalisés par une association foncière urbaine libre régie par le chapitre II du titre II du livre III, lorsqu'ils prévoient la réalisation de voies ou espaces communs ;

c) La création ou l'agrandissement d'un terrain de camping permettant l'accueil de plus de vingt personnes ou de plus de six tentes, caravanes ou résidences mobiles de loisirs ;

d) La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs prévu au 1° de l'article R. 111-34 ou d'un village de vacances classé en hébergement léger prévu par l'article L. 325-1 du code du tourisme ;

e) Le réaménagement d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs existant, lorsque ce réaménagement a pour objet ou pour effet d'augmenter de plus de 10 % le nombre des emplacements ;

f) Les travaux ayant pour effet, dans un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs, de modifier substantiellement la végétation qui limite l'impact visuel des installations ;

g) L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;

h) L'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares ;

i) L'aménagement d'un golf d'une superficie supérieure à vingt-cinq hectares ;

j) Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins cinquante unités les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;

k) A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares.

NOTA:

Décret n° 2014-253 du 27 février 2014 article 9 : Les présentes dispositions sont applicables aux demandes d'autorisation déposées à compter du 1er avril 2014.

ANNEXES (ACCOLEES OU ISOLEES) :

Il apparaît dans la jurisprudence qu'une annexe est une construction affectée à un usage autre que l'habitation, dont les caractéristiques physiques doivent répondre à cet usage et ne pas pouvoir être modifiées trop facilement (nécessité d'une nouvelle autorisation).

Aussi, sont considérées comme des constructions annexes celles qui, tant par leur destination que par leurs caractéristiques et, notamment, leur dimensions, peuvent être regardées comme des « accessoires » du bâtiment d'habitation.

Les garages, les abris de jardin, les abris bois et les serres ne correspondent pas à des bâtiments à « usage d'habitation ». Si de plus, ils sont de dimensions raisonnables, ils sont alors considérés comme des « annexes ».

Par ailleurs, une annexe est dite « isolée » lorsqu'elle se détache d'une construction principale. A contrario, une annexe « accolée » sera attenante à un bâtiment principal.

ESPECES INVASIVES

<i>Acacia dealbata</i>	<i>Conyza canadensis</i> .	<i>Ludwigia peploides</i>
<i>Acacia saligna</i>	<i>Conyza sumatrensis</i> .	<i>Myriophyllum aquaticum</i>
<i>Acer negundo</i>	<i>Cortaderia selloana</i>	<i>Oenothera biennis</i> .
<i>Ailanthus altissima</i>	<i>Cotula coronopifolia</i>	<i>Oxalis pes-caprae</i> .
<i>Ambrosia artemisiifolia</i>	<i>Cyperus eragrostis</i>	<i>Paspalum dilatatum</i> .
<i>Aristolochia sempervirens</i>	<i>Cytisus multiflorus</i>	<i>Paspalum distichum</i> .
<i>Artemisia verlotiorum</i>	<i>Cytisus striatus</i> .	<i>Pittosporum tobira</i>
<i>Aster novi-belgii</i>	<i>Egeria densa</i> .	<i>Reynoutria japonica</i>
<i>Aster squamatus</i>	<i>Elodea canadensis</i>	<i>Reynoutria sachalinensis</i>
<i>Baccharis halimifolia</i> .	<i>Epilobium ciliatum</i> .	<i>Reynoutria x bohemica</i>
<i>Berteroa incana</i> .	<i>Helianthus tuberosus</i> .	<i>Rhododendron ponticum</i> .
<i>Bidens connata</i> .	<i>Helianthus x laetiflorus</i> .	<i>Robinia pseudo-acacia</i> .
<i>Bidens frondosa</i>	<i>Heracleum mantegazzianum</i>	<i>Rumex cristatus</i>
<i>Bromus catharticus</i> .	<i>Impatiens glandulifera</i>	<i>Rumex cuneifolius</i>
<i>Buddleja davidii</i>	<i>Impatiens parviflora</i>	<i>Senecio inaequidens</i>
<i>Carpobrotus acinaciformis</i>	<i>Lagarosiphon major</i>	<i>Solidago canadensis</i> .
<i>Carpobrotus edulis</i> .	<i>Lemna minuta</i> .	<i>Solidago gigantea</i> .
<i>Cenchrus incertus</i> .	<i>Lemna turionifera</i>	<i>Spartina anglica</i>
<i>Chenopodium ambrosioides</i> .	<i>Lindernia dubia</i> .	<i>Sporobolus indicus</i>
<i>Conyza bonariensis</i>	<i>Ludwigia grandiflora</i> .	<i>Symphytum asperum</i>
		<i>Xanthium strumarium</i>

**ANNEXE II - ARTICLES DU CODE DE L'URBANISME NOTAMMENT
APPLICABLES AU TERRITOIRE COUVERT PAR LE PLU**

PREMIÈRE PARTIE (LÉGISLATIVE)

LIVRE PREMIER

RÈGLES GÉNÉRALES D'AMÉNAGEMENT ET D'URBANISME

TITRE PREMIER

RÈGLES GÉNÉRALES D'UTILISATION DU SOL

CHAPITRE PREMIER - Règles générales d'urbanisme

Art. L. 111-9 (L. no 83-8, 7 janv. 1983, art. 75-I-2).- (*) L'autorité compétente peut surseoir à statuer dans les conditions définies à l'article L. 111-8 dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération.

Art. L. 111-10 (L. no 85-729, 18 juill. 1985, art. 2-II).-Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L. 111-8, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

L'autorité compétente peut surseoir à statuer, dans les mêmes conditions, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement qui a été prise en considération par le conseil municipal ou par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, ou, dans le périmètre des opérations d'intérêt national, par le représentant de l'État dans le département. La délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou l'arrêté de l'autorité administrative qui prend en considération le projet d'aménagement délimite les terrains concernés.

Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si l'acte décidant la prise en considération a été publié avant le dépôt de la demande d'autorisation.

La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée.

Art. L. 421-4 (Loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 art. 6 II Journal Officiel du 16 juillet 2006 en vigueur le 1er octobre 2007)

Un décret en Conseil d'Etat arrête la liste des constructions, aménagements, installations et travaux qui, en raison de leurs dimensions, de leur nature ou de leur localisation, ne justifient pas l'exigence d'un permis et font l'objet d'une déclaration préalable.

Ce décret précise les cas où les clôtures sont également soumises à déclaration préalable.

**RAPPELS DES DISPOSITIONS DU CODE DE L'URBANISME
RELATIVES AUX REGIMES D'AUTORISATION
ET DE DECLARATION**

Au titre de l'article R.421-1 du code de l'urbanisme :

Modifié par Décret n°2012-41 du 12 janvier 2012 - art. 1

Les constructions nouvelles doivent être précédées de la délivrance d'un permis de construire, à l'exception :

- a) Des constructions mentionnées aux articles R. 421-2 à R. 421-8-1 qui sont dispensées de toute formalité au titre du code de l'urbanisme ;
- b) Des constructions mentionnées aux articles R. 421-9 à R. 421-12 qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Au titre de l'article R.421-13 du code de l'urbanisme :

Modifié par Décret n°2012-41 du 12 janvier 2012 - art. 1

Les travaux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme à l'exception :

- a) Des travaux mentionnés aux articles R. 421-14 à R. 421-16, qui sont soumis à permis de construire ;
- b) Des travaux mentionnés à l'article R. 421-17, qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Les travaux réalisés sur les constructions et les installations mentionnées aux articles R. 421-8 et R. 421-8-1 ainsi que les travaux relatifs à la reconstruction d'établissements pénitentiaires après mutinerie sont également dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme, même s'ils entrent dans le champ des prévisions des a et b du présent article.

Les changements de destination de ces constructions sont soumis à permis de construire dans les cas prévus à l'article R. 421-14 et à déclaration préalable dans les cas prévus à l'article R. 421-17.

Au titre de l'article R.421-18 du code de l'urbanisme :

Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 8 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007

Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 9 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007

Les travaux, installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme à l'exception :

- a) De ceux, mentionnés aux articles R. 421-19 à R. 421-22, qui sont soumis à permis d'aménager ;
- b) De ceux, mentionnés aux articles R. 421-23 à R. 421-25, qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Au titre de l'article L.421-3 du code de l'urbanisme :

Modifié par Ordonnance n°2005-1527 du 8 décembre 2005 - art. 15 JORF 9 décembre 2005
en vigueur le 1er octobre 2007

Les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir lorsque la construction relève d'une protection particulière définie par décret en Conseil d'Etat ou est située dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instaurer le permis de démolir.

DEUXIÈME PARTIE (RÈGLEMENTAIRE)

LIVRE PREMIER

RÈGLES GÉNÉRALES D'AMÉNAGEMENT ET D'URBANISME

TITRE PREMIER

RÈGLES GÉNÉRALES D'UTILISATION DU SOL

CHAPITRE PREMIER

RÈGLES GÉNÉRALES DE L'URBANISME

SECTION I

RÈGLEMENT NATIONAL D'URBANISME

SOUS-SECTION 1 : LOCALISATION ET DESSERTE DES CONSTRUCTIONS, AMÉNAGEMENTS, INSTALLATIONS ET TRAVAUX.

Article *R111-2 - Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Article *R111-4 - Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article *R111-15 - Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

SOUS-SECTION III : ASPECT DES CONSTRUCTIONS.

Article *R111-21 - Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ANNEXE III : NUANCIER POUR LA COULEUR DES ENDUITS, PORTES, FENETRES ET VOILETS :

la façade palette de nuances

Les quelques références proposées ici permettent de repérer les nuances et les teintes propres aux couleurs des enduits, portes, fenêtres et volets qui composent les façades de Seine et Marne, celles des maisons traditionnelles anciennes comme celles des maisons contemporaines.

Les enduits



Les menuiseries

