



Département du Val d'Oise
Commune de
BELLOY-EN-FRANCE
PLAN LOCAL D'URBANISME



RÈGLEMENT

Réalisation :

Commune de BELLOY-EN-FRANCE
et

S.A.R.L. d'Architecture et d'Urbanisme
Anne GENIN et Marc SIMON
6 rue du Perche – 75003 PARIS

PLU APPROUVÉ LE : 1^{er} Février 2018

SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES	3
ARTICLE 1 - Champ d'application territoriale du plan	4
ARTICLE 2 - Portée respective du règlement et des autres réglementations	4
ARTICLE 3 - Division du territoire en zones	5
ARTICLE 4 - Adaptations mineures	7
ARTICLE 5 – Dispositions générales aux équipements publics d'intérêt général	7
ARTICLE 6 – Bâtiments sinistrés	7
ARTICLE 7 – Divisions foncières	7
 TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES "U"	 8
- Zone UA	9
- Zone UB	21
- Zone UEP	35
- Zone UI	42
- Zone UY	51
 TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER "AU"	 55
- Zone AU	56
- Zone AUI	66
- Zone 2AU	74
 TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES "A"	 76
 TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES "N"	 87
 <u>ANNEXES</u>	 95
I Définitions	
II Rappel des articles du Code de l'Urbanisme qui restent applicables complémentairement aux dispositions du P.L.U	
III Normes de stationnement	
IV Arrêté préfectoral relatif au classement acoustique des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments dans les secteurs affectés par le bruit.	
V Mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols Retrait / gonflement des sols argileux	
VI Arbres, arbustes et haies d'essences locales préconisées et à proscrire	
VII Plan d'Exposition au Bruit – aéroport Paris Charles de Gaulle	

TITRE I

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

CE RÈGLEMENT EST ÉTABLI CONFORMÉMENT AUX ARTICLES L .131 ET R .151 DU CODE DE L'URBANISME RELATIFS AUX PLANS LOCAUX D'URBANISME.

ARTICLE I - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN

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

**ARTICLE 2 - PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT ET DES LÉGISLATIONS
RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS**

1 - Restent applicables les dispositions suivantes du Code de l'Urbanisme.

- Article R 111.2 relatif à la salubrité et à la sécurité publique.
- Article R 111.4 relatif à la conservation ou à la mise en valeur d'un site ou d'un vestige archéologique.
- Article R 111.25 relatif à l'obligation de réaliser des aires de stationnement.
- Article R 111.26 relatif au respect des préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement.
- Article R 111.27 relatif à la protection des sites, paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

(voir annexe II)

2 - S'ajoutent ou se substituent aux règles du plan local d'urbanisme, les prescriptions découlant de législations spécifiques instituant une limitation administrative au droit de propriété. Elles sont reportées à titre indicatif sur le document graphique dit « plan des servitudes ».

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines « U », en zone à urbaniser « AU », en zone agricole « A » et en zone naturelle ou forestière « N ».

1 - LES ZONES URBAINES auxquelles s'appliquent les dispositions du TITRE II sont les suivantes :

UA - Zone agglomérée des centres anciens à caractère d'habitat, de services et d'activités où les bâtiments sont souvent construits en ordre continu,
Elle comprend les secteurs **UAa et UAb** qui bénéficient de dispositions particulières.

UB - Zone à vocation principale d'habitat individuel
Elle comprend les secteurs **UBa et UBb** qui bénéficient de dispositions particulières.

UEP - Zone d'équipements d'intérêt général

UI - Zone d'activités réservée aux établissements industriels, scientifiques et techniques, aux activités commerciales, hôtelières, artisanales et de services.

UY - Zone affectée au domaine public ferroviaire

2 - LES ZONES A URBANISER auxquelles s'appliquent les dispositions du TITRE III sont les suivantes :

AU - Zone d'urbanisation future à vocation principale d'habitat qui comprend des terrains non équipés, destinés à une urbanisation future sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble compatible avec les « orientations d'aménagement et de programmation »
Elle comprend les secteurs **AUa, AUb, AUc, AUd** qui bénéficient de dispositions particulières.

AUI - Zone d'urbanisation future à vocation d'activités économiques qui comprend des terrains non équipés, destinés à une urbanisation future sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble compatible avec les « orientations d'aménagement et de programmation »

2 AU – Zone stricte, sans règlement, qui comprend des terrains non équipés, destinés à une urbanisation future sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble .

3 - LA ZONE AGRICOLE à laquelle s'appliquent les dispositions du titre IV sont les suivantes :

A - Zone agricole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
Elle comprend les secteurs **Ap et Ast** qui bénéficient de dispositions particulières.

4 - LA ZONE NATURELLE OU FORESTIERE à laquelle s'appliquent les dispositions du titre V sont les suivantes :

N - Zone naturelle et forestière à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages.

Le caractère et la vocation de chaque zone sont définis en tête du chapitre qui lui correspond.
Chaque zone comporte un corps de règles en 3 sections et 15 articles.

Section 1 - Nature de l'Occupation du Sol

Article 1 - Types d'occupation et d'utilisation du sol interdits

Article 2 - Types d'occupation et d'utilisation du sol soumis à conditions particulières.

Section 2 - Conditions de l'Occupation du Sol

Article 3 : Accès et voirie

Article 4 : Desserte par les réseaux (eau, assainissement, électricité...)

Article 5 : Superficie minimale des terrains constructibles.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies.

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 des constructions

Article 10 : Hauteur des constructions

Article 11 : Aspect extérieur

Article 12 : Stationnement

Article 13 : Espaces libres - plantations - espaces boisés

Section 3 – Performances énergétiques/environnementales et infrastructures/réseaux de communication électroniques

Le règlement peut en vertu des articles L151-21 et L151-40 du Code de l'Urbanisme (loi n°2010-788 du 12/07/2010), notamment dans les secteurs qu'il ouvre à l'urbanisation, imposer aux constructions travaux, installations et aménagements de respecter des critères en matière de performances énergétiques et environnementales renforcées (article 14) et en matière d'infrastructures et de réseaux de communication électroniques des critères de qualité renforcée (article 15).

Article 14 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

Article 15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et de réseaux de communication électroniques.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Des adaptations mineures, telles que définies à l'annexe du présent règlement, rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (articles 3 à 13), peuvent être accordées par l'autorité compétente.

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 ces immeubles avec les dites règles, ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE 5 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES AUX EQUIPEMENTS PUBLICS D'INTÉRÊT GÉNÉRAL

Les équipements publics d'intérêt général de petite dimension de type poste de distribution public EDF-GDF, poste de relèvement... ou tout autre équipement assimilable par nature, peuvent faire l'objet de conditions particulières en ce qui concerne les caractéristiques de terrains, l'emprise au sol, le recul sur l'alignement et les marges d'isolement.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE 6 – BÂTIMENTS SINISTRÉS

« Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement. » art. L111-15 du CU

ARTICLE 7 – DIVISIONS FONCIÈRES

Pour les lots issus de division foncière, les prescriptions du présent règlement s'appliquent à chaque lot existant ou à créer.

Titre II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE UA

Extrait du rapport de présentation : Cette zone qui correspond au centre ancien de la commune recouvre les secteurs urbanisés à caractère d'habitat, de services et d'activités. En règle générale, les bâtiments sont construits en ordre continu, à l'alignement des voies.

Elle comprend les secteurs **UAa** (*Clinique de soins de suite*) et **UAb** (*secteur avec à OAP*) qui bénéficient de dispositions particulières aux articles 1, 2, 6, 9 et 10.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les installations et occupations du sol de toute nature **si elles ont pour effet de nuire au paysage naturel ou urbain, d'apporter des nuisances aux populations avoisinantes en place ou à venir, de provoquer des risques en matière de salubrité et de sécurité publique.**
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, hormis celles autorisées à l'article 2.
- Les constructions ou installations à destination :
 - d'activités industrielles.
- La **démolition de bâtiments et de clôtures** dont la qualité architecturale donne au paysage urbain son caractère et ceux identifiés comme devant être protégés au titre de l'article L. 151-10 du Code de l'Urbanisme.
 - . Cette disposition ne concerne pas la démolition de bâtiments anciens en cas de vétusté empêchant leur réhabilitation.
- Les **affouillements et les exhaussements des sols** qui ne seraient pas liés aux travaux de construction autorisés, de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers.
- Le **stationnement des caravanes** à l'exclusion de celui d'une caravane non habitée dans des bâtiments et remises ou sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- L'aménagement de terrains pour le camping,
- Les habitations légères de loisirs et les mobil-homes,
- Les carrières,
- Les décharges,
- Les dépôts de toute nature.

SECTEUR UAa

Les installations et occupations du sol de toute nature sont interdites sauf celles autorisées à l'article 2.

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisées :

ZONE UA hormis SECTEURS UAa et UAb

- **Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à enregistrement à condition :**

- que toutes les mesures soient prises afin de ne pas porter atteinte à la sécurité et à la salubrité publique, ainsi qu'au respect de l'environnement et aux paysages urbains et n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage.

SECTEUR UAa

Sont autorisées les constructions, installations et occupations du sol liées aux activités existantes (établissement de santé, clinique) ainsi que l'extension et l'aménagement des constructions existantes.

SECTEUR UAb

L'urbanisation du secteur UAb devra s'effectuer sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble et devra être compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation applicable à ce secteur.

Les occupations et les utilisations du sol admises doivent prendre en compte les mesures relatives aux protections, risques et nuisances prescrites à la fin de l'article.

PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

Éléments de paysage à protéger : les éléments du patrimoine identifiés, les sentes, les structures paysagères identifiés et localisés au plan de zonage font l'objet des protections prévues à l'article UA3, UA11 et UA13 en application des articles L. 151-19, L151-23 et L 151-38 du Code de l'Urbanisme.

Risque d'effondrement lié à la présence d'anciennes carrières souterraines abandonnées couvertes par un périmètre de protection valant PPRN, dit périmètre R111-3 du Code de l'Urbanisme : un liseré graphique matérialise sur le plan de zonage les zones présentant des risques de mouvement de terrain liés à la présence de carrières souterraines abandonnées.

Dans ces secteurs toute demande d'occupation ou d'utilisation du sol pourra faire l'objet d'une consultation de l'Inspection Générale des Carrières qui proposera des recommandations techniques. Les Permis de construire peuvent être soumis à l'observation de règles techniques ou être refusés en application des dispositions de l'article R111-2 du Code de l'urbanisme.

Le bénéficiaire de l'autorisation sera tenu de se conformer préalablement à la réalisation du projet, aux conditions spéciales qui lui sont prescrites. Peuvent notamment être imposés : le comblement des vides, les consolidations souterraines, les fondations profondes. Dans le cas où la nature du sous-sol est incertaine, une campagne de reconnaissance pourra être prescrite préalablement à la définition des travaux nécessaires.

Plan d'Exposition au Bruit (P.E.B.) de l'aérodrome de Paris-Charles de Gaulle a été approuvé dans sa dernière révision le 3 avril 2007. La commune est impactée par la zone de bruit D sur l'ensemble de son territoire. Les prescriptions de l'article L.112-10 du Code de l'Urbanisme mentionné à l'annexe VII du présent règlement sont applicables à tout projet de constructions autorisées.

Zone de sensibilité archéologique.

Une zone de sensibilité archéologique couvre une grande partie du territoire de la commune.

Toutes mesures devront être prises pour assurer la protection du patrimoine archéologique.

Il convient de se référer à la carte des vestiges archéologiques du rapport de présentation.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques en application de l'article R 111.4 du code de l'urbanisme.

Isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits aux abords des voies de transport terrestre.

Dans une bande affectée par le bruit telle que définie dans l'arrêté préfectoral du 28 janvier 2002, de part et d'autre des voies figurant au plan annexé, toute construction à usage d'habitation doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur. Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les dispositions de l'annexe du présent règlement.

Protection du captage d'eau potable. Un captage d'alimentation en eau potable situé au lieudit « les Hauts Champs » à Bouffémont a fait l'objet d'un arrêté préfectoral portant Déclaration d'Utilité Publique (DUP) le 10/05/2011. Un second captage d'alimentation en eau potable situé à Ezanville a fait l'objet d'un arrêté préfectoral portant Déclaration d'Utilité Publique (DUP) le 25/04/2016. Un liseré graphique matérialise sur le plan de Servitudes d'Utilité Publique les périmètres de protection qui ont été délimités dans le cadre de ces DUP. Toutes les mesures devront être prises pour éviter la pollution de la nappe phréatique. L'arrêté préfectoral du 18/05/2011 et l'arrêté préfectoral du 25/04/2016 sont joints aux annexes du PLU précisent les mesures d'interdiction et les prescriptions applicables aux périmètres de protection.

Pour information

Risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols. Certains secteurs de la commune sont exposés à un risque de mouvement de sol à la suite d'épisodes de sécheresse. La carte jointe au rapport de présentation localise les secteurs de la commune concernés par ce phénomène et les niveaux de susceptibilité des sols. Il importe aux constructeurs de prendre toute disposition, dans ces zones, pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées et de se référer aux dispositions de la fiche jointe en annexe V.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

1 - ACCÈS

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée.

À défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagé et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2 - VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent y faire demi-tour, dès lors que l'importance du secteur ainsi desservi le justifie.

3 - SENTES PIÉTONNES

Les sentes repérées au plan de zonage devront être préservées en application de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme afin de pérenniser le maillage de liaisons douces existant.

- ✓ Ruelle de l'école,
- ✓ Ruelle de l'église
- ✓ Ruelle de Lortier
- ✓ Sente des Antes
- ✓ Sente du Moulin de la Croix St Georges
- ✓ Ruelle des Jardins de la Croix Saint Georges.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public.

2 – ASSAINISSEMENT

À l'intérieur de la parcelle, les réseaux eaux usées et eaux pluviales, seront réalisés en système séparatif.

Eaux usées

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute installation existante ou construction neuve engendrant des eaux usées domestiques.

L'évacuation des eaux, autres que domestiques, dans le réseau d'eaux usées pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la Commune ou le gestionnaire du réseau. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un pré traitement avant leur rejet dans le réseau.

Le déversement des eaux usées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales, est interdit.

Eaux pluviales

Pour tout projet (réhabilitation, extension, construction) et toute modification de la configuration du terrain naturel (remblai, nivellement, création de surfaces étanches...), la faisabilité d'une gestion complète des eaux pluviales à la parcelle devra être étudiée et mise en œuvre (récupérateur d'eaux de pluie / réutilisation / infiltration).

L'évacuation des eaux pluviales sera réalisée de manière séparée. Le raccordement des eaux pluviales sur le dispositif de traitement des eaux usées ne sera pas admis.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur prend à sa charge la réalisation des ouvrages nécessaires.

3 - AUTRES RÉSEAUX

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux d'électricité, de téléphone, de fibre optique et autres réseaux câblés doivent être enterrés sur la parcelle.

4 – COLLECTE DES DÉCHETS

Dans le cas d'immeubles à usage d'habitation, abritant deux logements ou plus, un local destiné à recevoir la collecte sélective des déchets ou des cuves enterrées devront être aménagés sur la propriété.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Aucune prescription

ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES
--

Pour les lots issus de division foncière, les prescriptions du présent article s'appliquent à chaque lot existant ou à créer.

ZONE UA et SECTEUR UAa hormis SECTEUR UAb

Les constructions **doivent être édifiées à l'alignement** des voies existantes **ou en continuité des bâtiments existants voisins**.

Elles peuvent cependant s'édifier en retrait pour assurer une continuité bâtie avec des bâtiments voisins, eux-mêmes implantés en retrait de l'alignement; alors la continuité bâtie à l'alignement sera assurée par des constructions, des clôtures telles que spécifiées à l'article UA11 ou par les deux.

CAS PARTICULIERS

Les règles du présent article ne sont pas applicables :

- aux modifications, extensions, surélévation de bâtiments existants qui peuvent s'implanter dans le prolongement de bâtiments existants n'ayant pas les mêmes règles d'implantation et que la conception du bâtiment, son architecture ou la configuration du terrain le justifient.
- aux aménagements dans le volume existant des constructions existantes,
- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abri-bus, pylônes, etc.).
- aux abris de jardin et aux annexes (§ « Définitions » Annexe I du règlement) d'une surface de plancher maximale de 15 m² ainsi qu' aux piscines non couvertes.

SECTEUR UAb

L'implantation du bâti par rapport aux voies et emprises publiques devra être compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation applicable à ce secteur.

ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN

Pour les lots issus de division foncière, les prescriptions du présent article s'appliquent à chaque lot existant ou à créer

L'implantation doit tenir compte de l'orientation et de la topographie du terrain ainsi que des aménagements et des constructions existantes sur les parcelles voisines.

Les constructions peuvent être édifiées sur les limites latérales telles que définies en annexe I du règlement « Définitions ». À défaut, les marges d'isolement par rapport à celles-ci doivent être respectées. Les marges d'isolement doivent également être respectées par rapport aux autres limites séparatives

REGLE GÉNÉRALE APPLICABLE AUX MARGES D'ISOLEMENT

Distance minimale (d)

La largeur des marges d'isolement doit être au moins égale à **3,00 mètres**.

Longueur de vue (L)

Toute baie hormis les châssis fixes équipés de verres translucides et les pavés de verre, doit être éloignée des limites séparatives d'une distance au moins égale à **4,00 mètres**. Cette distance se mesure perpendiculairement à la façade au droit de la baie.

CAS PARTICULIERS

La distance par rapport à la limite séparative peut être diminuée **pour des travaux d'isolation thermique, dans une limite maximum de 30 cm.**

Les piscines non couvertes devront obligatoirement respecter une marge d'isolement minimale de 3 m par rapport à toutes les limites séparatives.

Aucune marge d'isolement minimum ne s'impose :

- aux constructions annexes isolées si la hauteur prise à l'égout du toit ou à l'acrotère n'excède pas 2,50 m et si l'emprise au sol totale ne dépasse pas 15 m²
- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, locaux de collecte des déchets ménagers, abri-bus, pylônes, etc.).
- aux modifications ou extensions d'équipements publics ou d'intérêt collectif si les conditions d'utilisation le justifient et sous réserve que les baies créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.
- aux aménagements dans le volume existant des constructions existantes.

ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Aucune prescription.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

ZONE UA et SECTEUR UAa hormis SECTEUR UAb

L'**emprise au sol** des constructions telle que définie en annexe I du présent règlement « Définitions » ne pourra excéder **70%** de la superficie du terrain.

SECTEUR UAb

L'**emprise au sol** des constructions devra être compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation applicable à ce secteur.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

ZONE UA et SECTEUR UAb hormis SECTEUR UAa

La hauteur (H) des constructions, mesurée à partir du terrain naturel, définie en annexe I du présent règlement « Définitions » ne peut excéder **7 mètres** à l'égout du toit.

SECTEUR UAa

La hauteur (H) des constructions, mesurée à partir du terrain naturel, définie en annexe I du présent règlement « Définitions » ne peut excéder **12,50 mètres** à l'égout du toit.

Sur les terrains en pente, la hauteur doit être respectée en tout point du bâtiment par rapport au sol naturel (se reporter aux croquis joints en annexe I du règlement « Définitions »)

La hauteur des **bâtiments annexes** non contigus au bâtiment principal ne peut excéder **2,50 mètres** à l'égout du toit ou au point le plus haut de l'acrotère, sauf dans un but d'harmonisation architecturale.

CAS PARTICULIERS

Aucune limitation de hauteur n'est fixée pour les équipements publics ou d'intérêt collectif dont les conditions d'utilisation justifient un dépassement de la hauteur réglementaire.

Elle pourra toutefois être limitée si l'insertion des constructions et des équipements dans le site est de nature à porter atteinte au paysage et au bâti environnants.

ARTICLE UA 11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains,
- à la conservation des perspectives monumentales.

L'ensemble des dispositions suivantes ne s'impose pas :

- aux équipements publics ou d'intérêt collectif, si les conditions d'utilisation ou si des considérations architecturales le justifient, à condition de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants ;
- aux constructions dont l'architecture a fait l'objet d'une étude particulière et s'intégrant parfaitement dans l'environnement bâti ou non.

Aspect général, volume.

Les nouvelles constructions, l'aménagement ou l'extension des constructions existantes doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, afin de préserver l'architecture traditionnelle des constructions du bourg et du hameau des Hautiers.

Couverture des constructions principales

Les pentes des toitures principales devront être comprises entre 35 et 45° sur l'horizontale. Toutefois elles pourront être de la même pente que la toiture de l'immeuble existant dans le cas de constructions contigües.

Les couvertures des constructions principales devront être réalisées en tuiles petit moule de ton terre cuite brun rouge nuancée .

Les toitures présentant des pentes inférieures à 35° pourront être réalisées en zinc.

Pour les constructions principales, les toitures à un versant ou à 4 pentes sont interdites.

Les châssis vitrés en toiture seront encastrés et de dimension maximum : 0,80 m de largeur x 1,00 m de hauteur.

Les toitures en terrasse végétalisée ou à très faibles pentes pourront être autorisées pour des motifs d'intégration architecturale et de développement durable ou en cas de modifications de bâtiments existants.

Les châssis vitrés en toiture seront encastrés.

Les lucarnes, recommandées sur les toits dont les pentes sont supérieures à 40 °, seront de type à « la capucine » ou à « bâtière » tel que défini en annexe I du règlement « Définitions ».

Les chiens assis sont interdits.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux vérandas et aux annexes.

Capteurs solaires

Les capteurs solaires thermiques ou photovoltaïques pourront équiper des toitures, selon les dispositions suivantes :

- Les capteurs solaires ne devront pas être visibles du domaine public.
- Les capteurs solaires seront proposés, prioritairement sur les toitures des annexes existantes ou à créer (garage, appentis, véranda, local poubelle...). Dans la perspective d'une pose de centrale solaire sur le versant principal d'une construction, les panneaux solaires seront encastrés et disposés suivant la composition architecturale de la façade. Les panneaux solaires pourront, par exemple, être disposés en un bandeau horizontal d'une ou deux rangées de capteurs, le long de la gouttière et sur tout le linéaire de la façade.

Concernant la construction neuve à caractère contemporain, l'installation des panneaux solaires sera prise en compte dès la conception du projet. Les panneaux seront considérés comme des éléments d'architecture à part entière.

Murs

Enduits, revêtements :

Les enduits qui recouvrent les maçonneries seront talochés et/ou grattés. Ces deux mises en œuvre pourront être utilisées sur une même façade afin de créer une modénature (soubassement, bandeaux autour des ouvertures...)

Les maçonneries en pierres ou en moellons seront mises en œuvre suivant des techniques traditionnelles, en particulier le moellon ordinaire, la meulière et le grès seront rejointoyés à la chaux aérienne éteinte avec ou sans plâtre; les joints seront beurrés à fleur ou au nu des pierres ou recouverts d'un enduit total.

Couleur : les enduits seront généralement de ton pierre afin de s'harmoniser avec le ton des constructions traditionnelles de la Plaine de France

Sont interdits les incrustations de pierre ou de briques apparentes dans les murs enduits, les joints colorés, les joints fortement en creux ou saillants. Le jointoiement d'un mur sera de même ton que les pierres.

Ouvertures - Menuiseries extérieures

Hormis les portes de garage et des fenêtres de lucarnes, les proportions des baies seront plus hautes que larges, dans un rapport de 1,5 au minimum. Jusqu'à 80 cm de large, elles pourront être carrées.

Les encadrements des fenêtres et des portes ne seront pas saillants, mais au nu du mur. Les linteaux en bois ne seront pas apparents.

Les volets seront en bois peint d'une seule couleur de ton sobre y compris les ferrures, à deux battants et munis de renforts horizontaux ou persiennés.

Les volets persiennés repliables, en bois ou en métal, seront autorisés pour la réfection à l'identique.

Les couleurs vives sont interdites.

Les couleurs conseillées sont les couleurs en demi-teinte : blanc cassé, gris bleu, gris clair, gris vert, beige ou foncées : gris anthracite, vert wagon, bleu marine, bordeaux lie de vin ...

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux vérandas.

Clôtures

Les murs de clôture en pierre devront, dans toute la mesure du possible, être conservés. Ils pourront être aménagés pour permettre les accès.

Les clôtures sur rue destinées à assurer la continuité bâtie réalisées dans le prolongement d'un bâtiment seront de même nature et de même teinte que celui-ci. La nécessité d'assurer la continuité du bâti détermine leur hauteur.

Les clôtures situées sur les parcelles en limites des zones urbaines et naturelles ou agricoles seront constituées de grillage vert souple doublées d'une haie vive composées d'essences locales préconisées à l'annexe VI du présent règlement ; sa conception ne devra pas contraindre le bon développement de la haie et permettre le passage de la petite faune.

Garages et annexes

Les annexes indépendantes de la maison seront traitées en harmonie avec celle-ci. La couleur des couvertures et des enduits seront de même tonalité que l'habitation principale.

Les abris de jardin auront un aspect simple. Les façades pourront également être exécutées en bois.

Divers

Les antennes paraboliques ne devront pas être visibles de la voie publique.

Les coffrets de branchement seront obligatoirement encastrés dans une partie maçonnée de la clôture ou dans le bâtiment situé à l'alignement de la voie.

Les boîtes aux lettres seront intégrées aux clôtures ou aux bâtiments édifiés à l'alignement de la voie. Ces éléments seront d'une couleur identique à celle de la façade ou du mur de clôture.

Éléments de patrimoine à protéger au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme:

Les éléments du patrimoine local identifiés et localisés au plan de zonage devront impérativement être conservés ou reconstruits à l'identique.

Des travaux sur les éléments protégés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme pourront être exécutés dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques des dits éléments.

Il s'agit de :

- ✓ Alignement du bâti rue Mirville, rue des Carreaux, rue du Gal Leclerc, rue Faubert,
- ✓ Monument aux Morts, place du Souvenir.

Leur démolition en vue de leur suppression ne sera pas autorisée. Une dérogation à cette disposition pourra être possible en cas de vétusté empêchant leur réhabilitation.

Les murs de clôture identifiés à l'alignement de rue et localisés au plan de zonage devront impérativement être conservés ou reconstruits à l'identique ; ils pourront être modifiés en vue de la création d'un seul accès par unité foncière ou pour permettre l'édification d'un bâtiment. Leur démolition en vue de leur suppression ne sera pas autorisée.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. Il sera réalisé pour cela, sur le terrain, le nombre de places minimum fixé à l'annexe III du présent règlement.

Lors de toute modification de bâtiments existants, il doit être réalisé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins supplémentaires.

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

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES

Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations d'arbres de haute tige, fruitiers ou arbres d'essences locales, les structures végétales ainsi réalisées doivent avoir pour objet de les intégrer dans le paysage ou de créer un cadre de vie urbain en harmonie avec leur environnement.

Les parties de terrain non construites et non occupées par les parcs de stationnement et voies privées, doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par **100 m²** d'espace non construit.

ZONE UA et SECTEUR UAa hormis SECTEUR UAb

La surface réservée aux espaces non construits et plantés représentera au moins 10% de la surface du terrain et sera conservée en pleine terre, distincte des aires de stationnement, de la voirie et des terrasses.

SECTEUR UAb

La surface réservée aux espaces non construits et plantés devra être compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation applicable à ce secteur.

Les parties de terrain non construites et non occupées par les parcs de stationnement doivent être plantées à raison de 1 arbre de haute tige par 100 m² d'espace non construit.

Les écrans végétaux continus formés de thuyas, faux cyprès et autres conifères sont à éviter.

Les essences préconisées et celles à proscrire sont spécifiées à l'annexe VI du présent règlement.
Dans le cas où les constructions, installations ou aménagements bordent une zone naturelle (A ou N), le choix des essences sera préférentiellement issu de la liste VI-2.

Éléments de paysage à protéger au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme localisés aux plans de zonage:

Les éléments de paysage identifiés localisés aux plans de zonage n° 1 et 2 doivent être préservés et garder leur vocation.

- espace boisé identifié rue de la Vallée (clinique)
- arbres en alignement place du Souvenir.

Les **éléments de paysage plantés** seront maintenus ou remplacés par des plantations d'essences similaires sans compromettre l'accessibilité au domaine public.

Espaces boisés identifiés et arbres en alignement

Les arbres et arbustes seront maintenus ou remplacés par des arbres d'essences similaires.

SECTION 3 – PERFORMANCES ENERGÉTIQUES/ENVIRONNEMENTALES ET INFRASTRUCTURES/RESEAUX DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUES

ARTICLE UA 14 – PERFORMANCES ENERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'environnement, la limitation maximale de la consommation énergétique des constructions doit être recherchée.

Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur ; elles seront faiblement consommatrices d'énergie par l'isolation des parois, l'étanchéité à l'air élevée, des menuiseries performantes (vitrages et protections solaires), le traitement de tous les ponts thermiques. Elles devront recourir à des équipements performants permettant de réduire les consommations énergétiques pour la génération de chaleur, la climatisation, la ventilation mécanique contrôlée, la régulation thermique.

Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou extension de constructions existantes.

ARTICLE UA 15 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUES

Toute construction ou installation nouvelle devra prévoir son raccordement au réseau de communication numérique. Ce raccordement au réseau sera enterré sur la parcelle.

CHAPITRE UB

Extrait du rapport de présentation : **Zone résidentielle réservée principalement à l'habitat individuel.**

Elle comprend **les secteurs UBa** (*opérations d'aménagement d'ensemble existantes*) et **UBb** (*secteur avec OAP*) qui bénéficient de dispositions particulières aux articles 6,7, 9 ,10 et 11.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les installations et occupations du sol de toute nature **si elles ont pour effet de nuire au paysage naturel ou urbain, d'apporter des nuisances aux populations avoisinantes en place ou à venir, de provoquer des risques en matière de salubrité et de sécurité publique.**
- Les installations classées pour la protection de l'environnement.
- Les constructions ou installations à destination :
 - d'activités industrielles,
- **La démolition de bâtiments et de clôtures** dont la qualité architecturale donne au site son caractère et ceux identifiés comme devant être protégés au titre de l'article L. 151-10 du Code de l'Urbanisme.
- **Les affouillements et les exhaussements des sols** qui ne seraient pas liés aux travaux de construction autorisés, de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers.
- **Le stationnement des caravanes** à l'exclusion de celui d'une caravane non habitée dans des bâtiments et remises ou sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- **L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes.**
- **Les habitations légères de loisirs et les mobil-homes,**
- **Les dépôts de toute nature sauf à usage agricole ou forestier,**
- **Les carrières.**
- **Les décharges**

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES

ZONE UB et SECTEUR UBa hormis secteur UBb

Sont autorisées toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites à l'article 1.

SECTEUR UBb

L'urbanisation du secteur UBb devra s'effectuer sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble et devra être compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation applicable à ce secteur.

Les occupations et les utilisations du sol admises doivent prendre en compte les mesures relatives aux protections, risques et nuisances prescrites à la fin de l'article.

Éléments de paysage à protéger : les éléments du patrimoine identifiés, les sentes, les structures paysagères identifiés et localisés au plan de zonage font l'objet des protections prévues à l'article UB3 et UB13 , en application des articles L151-23 et L 151-38 du Code de l'Urbanisme.

Risque d'effondrement lié à la présence d'anciennes carrières souterraines abandonnées couvertes par un périmètre de protection valant PPRN, dit périmètre R111-3 du Code de l'Urbanisme : un liseré graphique matérialise sur le plan de zonage les zones présentant des risques de mouvement de terrain liés à la présence de carrières souterraines abandonnées.

Dans ces secteurs toute demande d'occupation ou d'utilisation du sol pourra faire l'objet d'une consultation de l'Inspection Générale des Carrières qui proposera des recommandations techniques. Les Permis de construire peuvent être soumis à l'observation de règles techniques ou être refusés en application des dispositions de l'article R111-2 du Code de l'urbanisme.

Le bénéficiaire de l'autorisation sera tenu de se conformer préalablement à la réalisation du projet, aux conditions spéciales qui lui sont prescrites. Peuvent notamment être imposés : le comblement des vides, les consolidations souterraines, les fondations profondes. Dans le cas où la nature du sous-sol est incertaine, une campagne de reconnaissance pourra être prescrite préalablement à la définition des travaux nécessaires.

Plan d'Exposition au Bruit (P.E.B.) de l'aérodrome de Paris-Charles de Gaulle a été approuvé dans sa dernière révision le 3 avril 2007. La commune est impactée par la zone de bruit D sur l'ensemble de son territoire. Les prescriptions de l'article L.112-10 du Code de l'Urbanisme mentionné à l'annexe VII du présent règlement sont applicables à tout projet de constructions autorisées.

Zone de sensibilité archéologique.

Une zone de sensibilité archéologique couvre une grande partie du territoire de la commune.

Toutes mesures devront être prises pour assurer la protection du patrimoine archéologique.

Il convient de se référer à la carte des vestiges archéologiques du rapport de présentation.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques en application de l'article R 111.4 du code de l'urbanisme.

Isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits aux abords des voies de transport terrestre.

Dans une bande affectée par le bruit telle que définie dans l'arrêté préfectoral du 28 janvier 2002, de part et d'autre des voies figurant au plan annexé, toute construction à usage d'habitation doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur. Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les dispositions de l'annexe du présent règlement.

Protection du captage d'eau potable. Un captage d'alimentation en eau potable situé au lieudit « les Hauts Champs » à Bouffémont a fait l'objet d'un arrêté préfectoral portant Déclaration d'Utilité Publique (DUP) le 10/05/2011. Un second captage d'alimentation en eau potable situé à Ezanville a fait l'objet d'un arrêté préfectoral portant Déclaration d'Utilité Publique (DUP) le 25/04/2016. Un liseré graphique matérialise sur le plan de Servitudes d'Utilité Publique les périmètres de protection qui ont été délimités dans le cadre de ces DUP. Toutes les mesures devront être prises pour éviter la pollution de la nappe phréatique. L'arrêté préfectoral du 18/05/2011 et l'arrêté préfectoral du 25/04/2016 sont joints aux annexes du PLU précisent les mesures d'interdiction et les prescriptions applicables aux périmètres de protection.

Pour information

Risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols. Certains secteurs de la commune sont exposés à un risque de mouvement de sol à la suite d'épisodes de sécheresse. La carte jointe au rapport de présentation localise les secteurs de la commune concernés par ce phénomène et les niveaux de susceptibilité des sols. Il importe aux constructeurs de prendre toute disposition, dans ces zones, pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées et de se référer aux dispositions de la fiche jointe en annexe V.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

1 - ACCÈS

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée.

À défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagé et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les terrains devront disposer d'un accès d'une largeur minimum de **4,00 m.**

2 - VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Sauf indication contraire portée au document graphique, la largeur des voies doit être au minimum de **4,00 mètres** d'emprise.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent y faire demi-tour, dès lors que l'importance du secteur ainsi desservi le justifie.

SECTEUR UBb

Les accès et la voirie du secteur UBb devront être compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation applicable à ce secteur.

CAS PARTICULIERS

Les règles du présent article ne sont pas applicables :

- aux modifications, extensions et aménagements de bâtiments existants.

3 - SENTES PIÉTONNES

Les sentes localisées au plan de zonage devront être préservées en application de l'article L .151-38 du code de l'urbanisme afin de pérenniser le maillage de liaisons douces existant.

- Ruelle du Puits Gaillard
- Ruelle des Jardins St Georges,
- Sente des Antes,
- Sente du Moulin de la Croix St Georges,
- Sente de la Marlière,
- Sente des Fermettes
- Allée de la Pépinière.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public.

2 – ASSAINISSEMENT

À l'intérieur de la parcelle, les réseaux eaux usées et eaux pluviales, seront réalisés en système séparatif.

Eaux usées

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute installation existante ou construction neuve engendrant des eaux usées domestiques.

L'évacuation des eaux, autres que domestiques, dans le réseau d'eaux usées pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la Commune ou le gestionnaire du réseau. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un pré traitement avant leur rejet dans le réseau.

Le déversement des eaux usées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales, est interdit.

En l'absence de réseau, l'assainissement individuel est autorisé.

Les installations doivent être conçues pour être branchées aux frais de bénéficiaires, au réseau public lorsqu'il sera réalisé.

Eaux pluviales

Pour tout projet (réhabilitation, extension, construction) et toute modification de la configuration du terrain naturel (remblai, nivellement, création de surfaces étanches...), la faisabilité d'une gestion complète des eaux pluviales à la parcelle devra être étudiée et mise en œuvre (récupérateur d'eaux de pluie/réutilisation/infiltration).

L'évacuation des eaux pluviales sera réalisée de manière séparée. Le raccordement des eaux pluviales sur le dispositif de traitement des eaux usées ne sera pas admis.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur prend à sa charge la réalisation des ouvrages nécessaires.

3 - AUTRES RÉSEAUX

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux d'électricité, de téléphone, de fibre optique et autres réseaux câblés doivent être enterrés.

4 – COLLECTE DES DÉCHETS

Dans le cas d'immeubles à usage d'habitation, abritant deux logements ou plus, un local destiné à recevoir la collecte sélective des déchets devra être aménagé sur la propriété.

ARTICLE UB 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Aucune prescription.

ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Pour les lots issus de division foncière, les prescriptions du présent article s'appliquent à chaque lot existant ou à créer.

Les constructions doivent respecter, lorsqu'il existe, le recul indiqué au plan.

À défaut d'indication figurant au plan, aucune construction ne peut être édifiée à moins de **20 m de l'alignement** en bordure des chemins départementaux.

Implantation par rapport aux voies ferrées

Les constructions nouvelles à usage d'habitation ne peuvent être édifiées à moins de **20 m. du rail** de la voie de circulation principale la plus proche.

Cette prescription ne s'applique pas aux modifications, transformations ou extensions de bâtiments existants dans la marge de recul s'ils ne sont pas susceptibles de compromettre l'élargissement à long terme de la voie et à condition que le retrait existant ne soit pas diminué.

Zone UB hormis SECTEURS UBa et UBb

Les constructions doivent être implantées à une distance d'au moins **5 mètres** en retrait de l'alignement des voies publiques ou de la limite des voies privées existantes ou à créer.

En cas de lotissement, la règle ci-dessus n'est pas applicable.

SECTEUR UBa

Afin de respecter l'harmonie du groupe d'habitations, aucune construction ni extension de constructions existantes n'est autorisée dès lors qu'elles ne respectent pas, les règles d'implantation du Plan de Composition d'origine des constructions existantes par rapport aux voies.

SECTEUR UBb

L'implantation du bâti par rapport aux voies et emprises publiques devra être compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation applicable à ce secteur.

CAS PARTICULIERS

Les règles du présent article ne sont pas applicables :

- aux modifications, extensions de bâtiments existants sous réserve que la distance initiale des constructions par rapport à la voie ne soit pas diminuée.
- aux aménagements dans le volume existant des constructions existantes,
- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abri-bus, pylônes, etc.).
- aux abris de jardin (§ « Définitions » Annexe I du règlement) d'une surface de plancher maximale de 15 m² et aux piscines non couvertes.

ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES DU TERRAIN

Pour les lots issus de division foncière, les prescriptions du présent article s'appliquent à chaque lot existant ou à créer.

L'implantation doit tenir compte de l'orientation et de la topographie du terrain ainsi que des aménagements et des constructions existantes sur les parcelles voisines.

ZONE UB hormis SECTEURS UBa et UBb

Les constructions peuvent être édifiées sur les limites séparatives telles que définies en annexe I du règlement « Définitions ». À défaut, les marges d'isolement par rapport à celles-ci doivent être respectées.

REGLES GÉNÉRALE APPLICABLE AUX MARGES D'ISOLEMENT

Distance minimale (d)

La largeur des marges d'isolement doit être au moins égale à **3,00 mètres**.

Longueur de vue (L)

Toute baie hormis les châssis fixes équipés de verres translucides et les pavés de verre, doit être éloignée des limites séparatives d'une distance au moins égale à **4,00 mètres**. Cette distance se mesure perpendiculairement à la façade au droit de la baie.

CAS PARTICULIERS

La distance par rapport à la limite séparative peut être diminuée **pour des travaux d'isolation thermique, dans une limite maximum de 30 cm**.

Les piscines non couvertes devront obligatoirement respecter une marge d'isolement minimale de 3 m par rapport à toutes les limites séparatives.

Aucune marge d'isolement minimum ne s'impose :

- aux constructions annexes isolées si la hauteur prise à l'égout du toit ou à l'acrotère n'excède pas 2,50 m et si l'emprise au sol totale ne dépasse pas 15 m²
- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, locaux de collecte des déchets ménagers, abri-bus, pylônes, etc.).
- aux modifications ou extensions d'équipements publics ou d'intérêt collectif si les conditions d'utilisation le justifient et sous réserve que les baies créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.
- aux aménagements dans le volume existant des constructions existantes.

SECTEUR UBa

Afin de respecter l'harmonie du groupe d'habitations, aucune construction ni extension de constructions existantes n'est autorisée dès lors qu'elles ne respectent pas, les règles d'implantation du Plan de Composition d'origine des constructions existantes par rapport aux limites séparatives.

SECTEUR UBb

L'implantation du bâti par rapport aux limites séparatives devra être compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation applicable à ce secteur.

ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

ZONE UB et SECTEUR UBa hormis SECTEUR UBb

La distance entre deux constructions principales non contiguës situées sur une même propriété doit être au moins égale à **8 mètres**.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- aux piscines non couvertes,
- à la reconstruction après sinistre des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone,
- à l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve que la distance initiale entre les deux constructions ne soit pas diminuée.

SECTEUR UBb

L'implantation du bâti sur une même propriété devra être compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation applicable à ce secteur.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

ZONE UB hormis SECTEURS UBa et UBb

L'emprise au sol des constructions telle que définie en annexe I du présent règlement « Définitions » ne pourra excéder **50%** de la superficie du terrain.

SECTEUR UBa

Sans objet

SECTEUR UBb

L'emprise au sol des constructions devra être compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation applicable à ce secteur.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

ZONE UB hormis les SECTEURS UBa et UBb

La hauteur (H) des constructions, mesurée à partir du terrain naturel, définie en annexe I du présent règlement « Définitions » ne peut excéder **7 mètres** à l'égout du toit. En cas de toiture-terrasse où à pente bordée par un acrotère, la hauteur se mesure au sommet de l'acrotère.

SECTEUR UBa

Afin de respecter l'harmonie du groupe d'habitations, aucune surélévation du bâti existant n'est autorisée. En cas de destruction totale ou partielle de la construction existante, la reconstruction sera identique au bâtiment d'origine.

SECTEUR UBb

La hauteur (H) des constructions, mesurée à partir du terrain naturel, définie en annexe I du présent règlement « Définitions » ne peut excéder **5 mètres** à l'égout du toit. En cas de toiture-terrasse où à pente bordée par un acrotère, la hauteur se mesure au sommet de l'acrotère.

Sur les terrains en pente, la hauteur doit être respectée en tout point du bâtiment par rapport au sol naturel (se reporter aux croquis joints en annexe I du règlement « Définitions »)

La hauteur des bâtiments annexes non contigus au bâtiment principal ne peut excéder **2,50 mètres** à l'égout du toit ou au point le plus haut de l'acrotère, sauf dans un but d'harmonisation architecturale.

CAS PARTICULIERS

Aucune limitation de hauteur n'est fixée pour les équipements publics ou d'intérêt collectif dont les conditions d'utilisation justifient un dépassement de la hauteur réglementaire.

Elle pourra toutefois être limitée si l'insertion des constructions et des équipements dans le site est de nature à porter atteinte au paysage et au bâti environnants.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains,
- à la conservation des perspectives monumentales.

L'ensemble des dispositions suivantes ne s'impose pas :

- aux équipements publics ou d'intérêt collectif, si les conditions d'utilisation ou si des considérations architecturales le justifient, à condition de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants ;
- aux constructions dont l'architecture a fait l'objet d'une étude particulière et s'intégrant parfaitement dans l'environnement bâti ou non.

Aspect général, volume.

Les nouvelles constructions, l'aménagement ou l'extension des constructions existantes doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, afin de préserver l'architecture traditionnelle des constructions du bourg .

SECTEUR UBa

Afin de respecter l'harmonie du groupe d'habitations, aucune modification de l'aspect extérieur des constructions n'est autorisée dès lors qu'elles ne respectent pas, par leurs dimensions, leur architecture, la nature des matériaux et leur teinte un aspect compatible avec la construction existante.

En cas de destruction totale ou partielle de la construction existante, la reconstruction sera identique au bâtiment d'origine.

Seules les extensions d'une surface de plancher inférieure ou égale à 30 m² sont autorisées à condition qu'elles respectent par leurs dimensions, leur architecture, la nature des matériaux et leur teinte un aspect compatible avec la construction existante.

ZONE UB et SECTEUR UBb hormis SECTEUR UBa

Couverture des constructions principales

Les pentes des toitures principales devront être comprises entre 35 et 45° sur l'horizontale. Toutefois elles pourront être de la même pente que la toiture de l'immeuble existant dans le cas de constructions contigües.

Les couvertures des constructions principales devront être réalisées en tuiles plates petit moule de ton terre cuite ou en tuiles mécaniques (20 à 22/m²) de couleur brun-rouge vieilli ou en ardoises. Les toitures présentant des pentes inférieures à 35° pourront être réalisées en zinc.

Les tuiles de rives sont interdites, excepté pour la tuile mécanique.

L'égout du toit sera souligné par une corniche. Les corniches existantes seront conservées.

Les souches de cheminée seront rectangulaires, imposantes et proches du faîtage, en maçonnerie enduite ton pierre ou en briques.

Les châssis vitrés en toiture seront encastrés et de dimension maximum : 0,80 m de largeur x 1,00 m de hauteur.

Les toitures en terrasse végétalisée ou à très faibles pentes pourront être autorisées pour des motifs d'intégration architecturale et de développement durable ou en cas de modifications de bâtiments existants .

Les lucarnes, recommandées sur les toits dont les pentes sont supérieures à 40 °, seront de type à « la capucine » ou à « bâtière » tel que défini en annexe I du règlement « Définitions ».

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux vérandas.

Capteurs solaires

Les capteurs solaires thermiques ou photovoltaïques pourront équiper des toitures, selon les dispositions suivantes :

- Les capteurs solaires ne devront pas être visibles du domaine public.
- Les capteurs solaires seront proposés, prioritairement sur les toitures des annexes existantes ou à créer (garage, appentis, véranda, local poubelle...). Dans la perspective d'une pose de centrale solaire sur le versant principal d'une construction, les panneaux solaires seront encastrés et disposés suivant la composition architecturale de la façade. Les panneaux solaires pourront, par exemple, être disposés en un bandeau horizontal d'une ou deux rangées de capteurs, le long de la gouttière et sur tout le linéaire de la façade.

Concernant la construction neuve à caractère contemporain, l'installation des panneaux solaires sera prise en compte dès la conception du projet. Les panneaux seront considérés comme des éléments d'architecture à part entière.

Murs

Enduits, revêtements :

Les enduits qui recouvrent les maçonneries seront talochés et/ou grattés. Ces deux mises en œuvre pourront être utilisées sur une même façade afin de créer une modénature (soubassement, bandeaux autour des ouvertures...)

Les maçonneries en pierres ou en moellons seront mises en œuvre suivant des techniques traditionnelles, en particulier le moellon ordinaire, la meulière et le grès seront rejointoyés à la chaux aérienne éteinte avec ou sans plâtre; les joints seront beurrés à fleur ou au nu des pierres ou recouverts d'un enduit total.

Couleur : les enduits seront généralement de ton pierre afin de s'harmoniser avec le ton des constructions traditionnelles de la Plaine de France.

Sont interdits les incrustations de pierre ou de briques apparentes dans les murs enduits, les joints colorés, les joints fortement en creux ou saillants. Le jointoiement d'un mur doit être de même nuance que les pierres.

Ouvertures - Menuiseries extérieures

Hormis les portes de garage et des fenêtres de lucarnes, les proportions des baies seront plus hautes que larges, dans un rapport de 1,5 au minimum. Jusqu'à 80 cm de large, elles pourront être carrées.

Les encadrements des fenêtres et des portes ne seront pas saillants, mais au nu du mur. Les linteaux en bois ne seront pas apparents.

Les volets seront en bois peint d'une seule couleur de ton sobre y compris les ferrures, à deux battants et munis de renforts horizontaux ou persiennés.

Les volets persiennés repliables, en bois ou en métal, seront autorisés pour la réfection à l'identique.

Les couleurs vives sont interdites.

Les couleurs conseillées sont les couleurs en demi-teinte : blanc cassé, gris bleu, gris clair, gris vert, beige ou foncées : gris anthracite, vert wagon, bleu marine, bordeaux lie de vin, rouge sang bœuf...

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux vérandas.

Clôtures

Les clôtures sur rue pourront être constituées :

- soit d'un mur de soubassement, surmonté de grilles métalliques à barreaudage droit, complété ou non par une haie mixte dense,
- soit d'un simple grillage sur structure métallique de teinte sobre, doublé ou non par une haie.

Les clôtures sur rue devront s'harmoniser avec celles avoisinantes.

Les clôtures décoratives, les piliers en faux appareillage, les joints creux, les clôtures présentant de grandes lisses horizontales sont interdites.

Les clôtures situées sur les parcelles en limites des zones urbaines et naturelles ou agricoles seront constituées de grillage vert souple doublées d'une haie vive composées d'essences locales préconisées à l'annexe VI du présent règlement ; sa conception ne devra pas contraindre le bon développement de la haie et permettre le passage de la petite faune.

Les dispositifs d'occultation type claustras, canisses, matériaux opaques, brise-vue, haie artificielle, brandes végétales sont interdits.

Garages et annexes

Les annexes indépendantes de la maison seront traitées en harmonie avec celle-ci.

La couleur des couvertures et des enduits seront de même tonalité que l'habitation principale.

Les abris de jardin auront un aspect simple. Les façades pourront également être exécutées en bois.

Divers

Les antennes paraboliques devront s'intégrer dans l'environnement si elles sont visibles de la voie publique.

Les coffrets de branchement seront obligatoirement encastrés dans une partie maçonnée de la clôture ou dans le bâtiment situé à l'alignement de la voie.

Les boîtes aux lettres seront intégrées aux clôtures ou aux bâtiments édifiés à l'alignement de la voie. Ces éléments seront d'une couleur identique à celle de la façade ou du mur de clôture.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. Il sera réalisé pour cela, sur le terrain, le nombre de places minimum fixé à l'annexe III du présent règlement.

Lors de toute modification de bâtiments existants, il doit être réalisé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins supplémentaires.

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

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES

Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations d'arbres de haute tige, fruitiers ou arbres d'essences locales, les structures végétales ainsi réalisées doivent avoir pour objet de les intégrer dans le paysage ou de créer un cadre de vie urbain en harmonie avec leur environnement.

ZONE UB hormis SECTEURS UBa ET UBb

La surface réservée aux espaces non construits et plantés représentera au moins 30% de la surface du terrain et sera conservée en pleine terre, distincte des aires de stationnement.

SECTEUR UBa

Sans objet

SECTEUR UBb

La surface réservée aux espaces non construits et plantés devra être compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation applicable à ce secteur.

Les parties de terrain non construites et non occupées par les parcs de stationnement et voies privées doivent être plantées à raison d'au moins deux arbres de haute tige par 100 m² d'espace non construit.

Les écrans végétaux continus formés de thuyas, faux cyprès et autres conifères sont à éviter.

Les essences préconisées et celles à proscrire sont spécifiées à l'annexe VI du présent règlement.

Dans le cas où les constructions, installations ou aménagements bordent une zone naturelle (A ou N), le choix des essences sera préférentiellement issu de la liste VI-2.

Éléments de paysage à protéger au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme:

Les éléments de paysage identifiés localisés aux plans de zonage n° 1 et 2 doivent être préservés et garder leur vocation.

- alignement d'arbres :
 - Rue Richambre
 - Rue de la Vigne

- Haie arbustive :
 - Allée des Tilleuls - secteur UBb

Les **éléments de paysage plantés** seront maintenus ou remplacés par des plantations d'essences similaires sans compromettre l'accessibilité au domaine public.

Haie arbustive et alignement d'arbres remarquables

Les arbres et arbustes seront maintenus ou remplacés par des arbres d'essences similaires.

SECTION 3 – PERFORMANCES ENERGÉTIQUES/ENVIRONNEMENTALES ET INFRASTRUCTURES/RESEAUX DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUES

ARTICLE UB 14 – PERFORMANCES ENERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'environnement, la limitation maximale de la consommation énergétique des constructions doit être recherchée.

Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur ; elles seront faiblement consommatrices d'énergie par l'isolation des parois, l'étanchéité à l'air élevée, des menuiseries performantes (vitrages et protections solaires), le traitement de tous les ponts thermiques. Elles devront recourir à des équipements performants permettant de réduire les consommations énergétiques pour la génération de chaleur, la climatisation, la ventilation mécanique contrôlée, la régulation thermique.

Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou extension de constructions existantes.

ARTICLE UB 15 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUES

Toute construction ou installation nouvelle devra prévoir son raccordement au réseau de communication numérique. Ce raccordement au réseau sera enterré sur la parcelle.

CHAPITRE UEP

Extrait du rapport de présentation : Zone d'équipements publics ou d'intérêt général

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UEP 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les installations et occupations du sol de toute nature **si elles ont pour effet de nuire au paysage naturel ou urbain, d'apporter des nuisances aux populations avoisinantes en place ou à venir, de provoquer des risques en matière de salubrité et de sécurité publique.**

- Les constructions ou installations à destination :

- **d'habitation** hormis celles autorisées à l'article 2,
- **d'activités industrielles,**
- **de commerce,**
- **d'hôtellerie,**
- **d'artisanat,**
- **d'exploitation agricole ou forestière.**

- **Les affouillements et les exhaussements des sols** qui ne seraient pas liés aux travaux de construction autorisés, de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers.

- **Le stationnement des caravanes** à l'exclusion de celui d'une caravane non habitée dans des bâtiments et remises ou sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

- **L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes.**

- **Les habitations légères de loisirs.**

- **Les carrières**

- **Les décharges**

- **Les dépôts de toute nature.**

ARTICLE UEP 2-OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisées toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites à l'article 1.

- **les constructions à usage d'habitation** à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance, le gardiennage ou le fonctionnement des établissements autorisés, ainsi que les logements de fonction relatifs aux équipements autorisés.

Les occupations et utilisations du sol admises doivent prendre en compte les mesures relatives aux protections, risques et nuisances prescrites à la fin de l'article :

Éléments de paysage à protéger : les éléments du patrimoine identifiés, les sentes, les structures paysagères identifiées au rapport de présentation et localisés au plan de zonage font l'objet des protections prévues à l'article UEP3 et UEP13 en application des articles L151-23 et L 151-38 du Code de l'Urbanisme.

Plan d'Exposition au Bruit (P.E.B.) de l'aérodrome de Paris-Charles de Gaulle a été approuvé dans sa dernière révision le 3 avril 2007. La commune est impactée par la zone de bruit D sur l'ensemble de son territoire. Les prescriptions de l'article L.112-10 du Code de l'Urbanisme mentionné à l'annexe VII du présent règlement sont applicables à tout projet de constructions autorisées.

Zone de sensibilité archéologique.

Une zone de sensibilité archéologique couvre une grande partie du territoire de la commune.

Toutes mesures devront être prises pour assurer la protection du patrimoine archéologique.

Il convient de se référer à la carte des vestiges archéologiques du rapport de présentation.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques en application de l'article R 111.4 du code de l'urbanisme.

Protection du captage d'eau potable. Un captage d'alimentation en eau potable situé au lieudit « les Hauts Champs » à Bouffémont a fait l'objet d'un arrêté préfectoral portant Déclaration d'Utilité Publique (DUP) le 10/05/2011. Un second captage d'alimentation en eau potable situé à Ezanville a fait l'objet d'un arrêté préfectoral portant Déclaration d'Utilité Publique (DUP) le 25/04/2016. Un liseré graphique matérialise sur le plan de Servitudes d'Utilité Publique les périmètres de protection qui ont été délimités dans le cadre de ces DUP. Toutes les mesures devront être prises pour éviter la pollution de la nappe phréatique. L'arrêté préfectoral du 18/05/2011 et l'arrêté préfectoral du 25/04/2016 sont joints aux annexes du PLU précisent les mesures d'interdiction et les prescriptions applicables aux périmètres de protection.

Pour information

Risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols. Certains secteurs de la commune sont exposés à un risque de mouvement de sol à la suite d'épisodes de sécheresse. La carte jointe au rapport de présentation localise les secteurs de la commune concernés par ce phénomène et les niveaux de susceptibilité des sols. Il importe aux constructeurs de prendre toute disposition, dans ces zones, pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées et de se référer aux dispositions de la fiche jointe en annexe V.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UEP 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

1 - ACCES

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée. À défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagé et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2 - VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent y faire demi-tour, dès lors que l'importance du secteur ainsi desservi le justifie.

3 - SENTES PIÉTONNES

Les sentes localisées au plan de zonage devront être préservées en application de l'article L .151-38 du code de l'urbanisme afin de pérenniser le maillage de liaisons douces existant.

- Sente de la Marlière
- Sente du Châlet

ARTICLE UEP 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public.

2 – ASSAINISSEMENT

À l'intérieur de la parcelle, les réseaux eaux usées et eaux pluviales, seront réalisés en système séparatif.

Eaux usées

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute installation existante ou construction neuve engendrant des eaux usées domestiques.

L'évacuation des eaux, autres que domestiques, dans le réseau d'eaux usées pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la Commune ou le gestionnaire du réseau. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un pré traitement avant leur rejet dans le réseau.

Le déversement des eaux usées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales, est interdit.

Eaux pluviales

Pour tout projet (réhabilitation, extension, construction) et toute modification de la configuration du terrain naturel (remblai, nivellement, création de surfaces étanches...), la faisabilité d'une gestion complète des eaux pluviales à la parcelle devra être étudiée et mise en œuvre (récupérateur d'eaux de pluie / réutilisation / infiltration).

L'évacuation des eaux pluviales sera réalisée de manière séparée. Le raccordement des eaux pluviales sur le dispositif de traitement des eaux usées ne sera pas admis.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur prend à sa charge la réalisation des ouvrages nécessaires.

3 - AUTRES RÉSEAUX

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux d'électricité, de téléphone, de fibre optique et autres réseaux câblés doivent être enterrés sur la parcelle.

4 – COLLECTE DES DECHETS

Pour toute construction nouvelle le nécessitant, un local destiné à recevoir la collecte sélective des déchets devra être aménagé sur la propriété.

ARTICLE UEP 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Aucune prescription

ARTICLE UEP 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Les constructions peuvent être édifiées à l'**alignement des voies publiques** ou à la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer, **ou en retrait d'au moins 1 m.**

ARTICLE UEP 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN

Les constructions **peuvent être édifiées sur les limites séparatives**. A défaut les marges d'isolement s'imposent.

REGLE GENERALE APPLICABLE AUX MARGES D'ISOLEMENT

Distance minimale (d)

La largeur des marges d'isolement doit être au moins égale à **2,50 mètres**.

Longueur de vue (L)

Toute baie doit être éloignée des limites séparatives d'une distance au moins égale à la différence d'altitude entre la partie supérieure de cette baie et le niveau du terrain naturel au droit de la limite séparative avec un minimum de **4 mètres**. Cette distance se mesure perpendiculairement à la façade au droit de la baie.

La longueur de vue se mesure à partir du nu extérieur du mur au droit des baies, perpendiculairement à la façade du bâtiment et sur une largeur égale à celle de la baie.

CAS PARTICULIERS

Les constructions peuvent s'adosser à un bâtiment existant sur le terrain voisin.

Les modifications ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, ne sont pas tenues de respecter les règles d'implantation qui précèdent, sous réserve :

- que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée,
- que les baies éclairant des pièces d'habitation ou de travail créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

Aucune marge d'isolement minimum ne s'impose :

- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, locaux de collecte des déchets ménagers, abri-bus, pylônes, etc.).

ARTICLE UEP 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Aucune prescription.

ARTICLE UEP 9 – EMPRISE AU SOL

Aucune prescription

ARTICLE UEP 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Aucune prescription

ARTICLE UEP 11 – ASPECT EXTERIEUR

Toute construction ou ouvrage à édifier ou à modifier devra tenir compte de l'environnement existant et veiller à s'y inscrire harmonieusement.

L'autorisation d'utilisation du sol pourra être refusée ou assortie de prescriptions spéciales si les constructions ou ouvrages, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Les clôtures situées sur les parcelles en limites des zones urbaines et naturelles ou agricoles seront constituées de grillage vert souple doublées d'une haie vive composées d'essences locales préconisées à l'annexe VI du présent règlement ; sa conception ne devra pas contraindre le bon développement de la haie et permettre le passage de la petite faune.

ARTICLE UEP 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. Il sera réalisé pour ce faire sur le terrain le nombre de places minimum fixé à l'annexe III du présent règlement.

ARTICLE UEP 13 – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS – ESPACES BOISES

Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations d'arbres de haute tige, fruitiers ou arbres d'essences locales, les structures végétales ainsi réalisées doivent avoir pour objet de les intégrer dans le paysage ou de créer un cadre de vie urbain en harmonie avec leur environnement.

Éléments de paysage à protéger au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme:

Les éléments de paysage identifiés localisés aux plans de zonage n° 1 et 2 doivent être préservés et garder leur vocation.

- alignement d'arbres, arbres remarquables
 - rue Faubert et place Alphonse Ste Beuve
 - complexe sportif rue Richambre

Les **éléments de paysage plantés** seront maintenus ou remplacés par des plantations d'essences similaires sans compromettre l'accessibilité au domaine public.

Alignement d'arbres et arbres remarquables

Les arbres et arbustes seront maintenus ou remplacés par des arbres d'essences similaires.

SECTION 3 – PERFORMANCES ENERGÉTIQUES/ENVIRONNEMENTALES ET INFRASTRUCTURES/RESEAUX DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUES

ARTICLE UEP 14 – PERFORMANCES ENERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'environnement, la limitation maximale de la consommation énergétique des constructions doit être recherchée.

Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur ; elles seront faiblement consommatrices d'énergie par l'isolation des parois, l'étanchéité à l'air élevée, des menuiseries performantes (vitrages et protections solaires), le traitement de tous les ponts thermiques. Elles devront recourir à des équipements performants permettant de réduire les consommations énergétiques pour la génération de chaleur, la climatisation, la ventilation mécanique contrôlée, la régulation thermique.

Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou extension de constructions existantes.

ARTICLE UEP 15 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUES

Toute construction ou installation nouvelle devra prévoir son raccordement au réseau de communication numérique. Ce raccordement au réseau sera enterré sur la parcelle.

CHAPITRE UI

Extrait du rapport de présentation : **Zone d'activités réservées aux établissements industriels, scientifiques et techniques, aux activités commerciales, hôtelières, artisanales et de services.**

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UI 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les installations et occupations du sol de toute nature **si elles ont pour effet de nuire au paysage naturel ou urbain, d'apporter des nuisances aux populations avoisinantes en place ou à venir, de provoquer des risques en matière de salubrité et de sécurité publique.**
- **Les constructions ou installations à destination :**
 - **d'habitations** hormis celles autorisées à l'article 2,
 - **d'exploitation agricole ou forestière**
- **Les affouillements et les exhaussements des sols** qui ne seraient pas liés aux travaux de construction autorisés, de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers.
- **Le stationnement des caravanes** à l'exclusion de celui d'une caravane non habitée dans des bâtiments et remises ou sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- **L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes.**
- **Les habitations légères de loisirs.**
- **Les carrières**
- **Les décharges**
- **Les dépôts de toute nature** à l'exception de ceux admis à l'article 2.

ARTICLE UI 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés :

- **Les constructions à usage d'habitation** à condition qu'elles soient strictement indispensables à la surveillance ou au gardiennage des établissements existants ou autorisés.
- Les dépôts à l'air libre liés aux activités autorisées à condition qu'ils ne mettent pas en cause la qualité de l'environnement.
- Les affouillements et exhaussements de sols directement liés avec les travaux de construction, de voiries ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers.

Les occupations et utilisations du sol admises doivent prendre en compte les mesures relatives aux protections, risques et nuisances prescrites à la fin de l'article :

Éléments de paysage à protéger : les éléments du patrimoine identifiés, les structures paysagères identifiées au rapport de présentation et localisés au plan de zonage font l'objet des protections prévues à l'article UI11 et UI13 en application des articles L. 151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme.

Plan d'Exposition au Bruit (P.E.B.) de l'aérodrome de Paris-Charles de Gaulle a été approuvé dans sa dernière révision le 3 avril 2007. La commune est impactée par la zone de bruit D sur l'ensemble de son territoire. Les prescriptions de l'article L.112-10 du Code de l'Urbanisme mentionné à l'annexe VII du présent règlement sont applicables à tout projet de constructions autorisées.

Dissolution du gypse

Le plan des contraintes du sol et du sous-sol annexé matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvement de terrain liés à la dissolution naturelle du gypse. Dans ces secteurs il importe au constructeur :

- d'effectuer une reconnaissance de la présence ou de l'absence de gypse ainsi que de l'état d'altération éventuelle de celui-ci,
- de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées.

La dissolution du gypse étant accentuée par les infiltrations d'eau dans le sol (pertes de réseaux, puisards, défaut d'étanchéité des citernes etc...) l'assainissement autonome et les puisards sont vivement déconseillés ; d'autre part toute infiltration d'eau dans le sol doit être évitée.

Zone de sensibilité archéologique

Une zone de sensibilité archéologique couvre une grande partie du territoire de la commune.

Toutes mesures devront être prises pour assurer la protection du patrimoine archéologique.

Il convient de se référer à la carte des vestiges archéologiques du rapport de présentation.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques en application de l'article R 111.4 du code de l'urbanisme.

Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L 113-1 et L 113-2 du Code de l'Urbanisme. Rien ne doit compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Toute demande de défrichement (article L.311-1 et suivants du code forestier) portant sur cet espace est rejetée de plein droit.

En dehors des exceptions mentionnées ci-après conformément à l'article R.421-23-2 du Code de l'urbanisme, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable auprès du service forestier de la Direction Départementale des Territoires.

En espace boisé classé (EBC), aucune déclaration préalable n'est requise pour les coupes et abattages d'arbres lorsqu'ils sont :

- arbres dangereux, chablis ou morts,
- dans les bois privés dotés d'un plan simple de gestion agréé ou d'un règlement type de gestion approuvé,
- si la coupe est déjà autorisée par l'arrêté préfectoral sur les catégories de coupe autorisées,
- ou en forêt publique soumise au régime forestier.

Isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits aux abords des voies de transport terrestre.

Dans une bande affectée par le bruit telle que définie dans l'arrêté préfectoral du 28 janvier 2002, de part et d'autre des voies figurant au plan annexé, toute construction à usage d'habitation doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur. Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les dispositions de l'annexe du présent règlement.

Protection du captage d'eau potable. Un captage d'alimentation en eau potable situé au lieudit « les Hauts Champs » à Bouffémont a fait l'objet d'un arrêté préfectoral portant Déclaration d'Utilité Publique (DUP) le 10/05/2011. Un second captage d'alimentation en eau potable situé à Ezanville a fait l'objet d'un arrêté préfectoral portant Déclaration d'Utilité Publique (DUP) le 25/04/2016. Un liseré graphique matérialise sur le plan de Servitudes d'Utilité Publique les périmètres de protection qui ont été délimités dans le cadre de ces DUP. Toutes les mesures devront être prises pour éviter la pollution de la nappe phréatique. L'arrêté préfectoral du 18/05/2011 et l'arrêté préfectoral du 25/04/2016 sont joints aux annexes du PLU précisent les mesures d'interdiction et les prescriptions applicables aux périmètres de protection.

Pour information

Risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols. Certains secteurs de la commune sont exposés à un risque de mouvement de sol à la suite d'épisodes de sécheresse. La carte jointe au rapport de présentation localise les secteurs de la commune concernés par ce phénomène et les niveaux de susceptibilité des sols. Il importe aux constructeurs de prendre toute disposition, dans ces zones, pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées et de se référer aux dispositions de la fiche jointe en annexe V.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UI 3 - ACCES ET VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

1 - ACCES

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée.
À défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagé et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2 - VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent y faire demi-tour, dès lors que l'importance du secteur ainsi desservi le justifie.

ARTICLE UI 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public.

2 – ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités, doit obligatoirement être raccordée au réseau public.

A l'intérieur de la parcelle, les réseaux eaux usées et eaux pluviales, seront réalisés en séparatif.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit être autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées.

Eaux pluviales

Pour tout projet (réhabilitation, extension, construction) et toute modification de la configuration du terrain naturel (remblai, nivellement, création de surfaces étanches...), la faisabilité d'une gestion complète des eaux pluviales à la parcelle devra être étudiée et mise en œuvre (récupérateur d'eaux de pluie/réutilisation/infiltration).

L'évacuation des eaux pluviales sera réalisée de manière séparée. Le raccordement des eaux pluviales sur le dispositif de traitement des eaux usées ne sera pas admis.

3 - AUTRES RÉSEAUX

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux d'électricité et de téléphone et autres réseaux câblés doivent être enterrés.

ARTICLE UI 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Aucune prescription

ARTICLE UI 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Pour les lots issus de division foncière, les prescriptions du présent article s'appliquent à chaque lot existant ou à créer.

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer.

Les constructions doivent respecter, lorsqu'il existe, le recul indiqué au plan.

À défaut d'indication figurant au plan, aucune construction ne peut être édifiée à moins de **20 m de l'alignement** en bordure des chemins départementaux.

Implantation par rapport aux voies ferrées

Les constructions nouvelles à usage d'habitation ne peuvent être édifiées à moins de **20 m. du rail** de la voie de circulation principale la plus proche.

Cette prescription ne s'applique pas aux modifications, transformations ou extensions de bâtiments existants dans la marge de recul s'ils ne sont pas susceptibles de compromettre l'élargissement à long terme de la voie et à condition que le retrait existant ne soit pas diminué.

CAS PARTICULIERS

Les règles du présent article ne sont pas applicables :

- aux modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants à condition que le retrait existant avant travaux ne soit pas diminué et que la conception du bâtiment, son architecture ou la configuration du terrain le justifient.
- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abri-bus, pylônes, etc.).

ARTICLE UI 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN

Pour les lots issus de division foncière, les prescriptions du présent article s'appliquent à chaque lot existant ou à créer.

L'implantation doit tenir compte de l'orientation et de la topographie du terrain ainsi que des aménagements et des constructions existantes sur les parcelles voisines.

Les constructions **doivent être édifiées en retrait des limites séparatives** telles que définies en annexe I du règlement « Définitions ». Les marges d'isolement par rapport à celles-ci doivent être respectées.

REGLE GÉNÉRALE APPLICABLE AUX MARGES D'ISOLEMENT

Distance minimale (d)

La largeur des marges d'isolement doit être au moins égale à **2,50 mètres**.

Longueur de vue (L)

Toute baie hormis les châssis fixes équipés de verres translucides et les pavés de verre, doit être éloignée des limites séparatives d'une distance au moins égale à **4,00 mètres**. Cette distance se mesure perpendiculairement à la façade au droit de la baie.

CAS PARTICULIERS

Les modifications, extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, ne sont pas tenues de respecter les règles d'implantation qui précèdent, sous réserve :

- que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée, **hormis pour des travaux d'isolation thermique, dans une limite maximum de 30 cm.**
- que les baies créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

Aucune marge d'isolement minimum ne s'impose :

- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, locaux de collecte des déchets ménagers, abri-bus, pylônes, etc.).

ARTICLE UI 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Aucune prescription

ARTICLE UI 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder **50%** de la superficie du terrain.

CAS PARTICULIERS

Les règles du présent article ne sont pas applicables :

- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abri-bus, pylônes, etc.).

ARTICLE UI 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur (H) des constructions, mesurée à partir du terrain naturel, définie en annexe I du présent règlement « Définitions » ne peut excéder **9 mètres** à l'égout du toit. En cas de toiture-terrasse où à pente bordée par un acrotère, la hauteur se mesure au sommet de l'acrotère.

Sur les terrains en pente, la hauteur doit être respectée en tout point du bâtiment par rapport au sol naturel (se reporter aux croquis joints en annexe I du règlement « Définitions »)

CAS PARTICULIERS

Aucune limitation de hauteur n'est fixée pour les équipements publics ou d'intérêt collectif dont les conditions d'utilisation justifient un dépassement de la hauteur réglementaire.

Elle pourra toutefois être limitée si l'insertion de l'équipement dans le site est de nature à porter une atteinte grave au paysage environnant.

ARTICLE UI 11 – ASPECT EXTERIEUR

Toute construction ou ouvrage à édifier ou à modifier devra tenir compte de l'environnement existant et veiller à s'y inscrire harmonieusement.

L'autorisation d'utilisation du sol pourra être refusée ou assortie de prescriptions spéciales si les constructions ou ouvrages, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Les clôtures situées sur les parcelles en limites des zones urbaines et naturelles ou agricoles seront constituées de grillage vert souple doublées d'une haie vive composées d'essences locales préconisées à l'annexe VI du présent règlement ; sa conception ne devra pas contraindre le bon développement de la haie et permettre le passage de la petite faune.

Éléments de patrimoine à protéger au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme:

Les éléments identifiés du patrimoine local localisés au plan de zonage et précisés en annexe VI du règlement devront impérativement être conservés ou reconstruits à l'identique.

- Ancien four-accueil de l'ancienne briquetterie

Des travaux sur les éléments protégés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme pourront être exécutés dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques des dits éléments .

Leur démolition en vue de leur suppression ne sera pas autorisée. Une dérogation à cette disposition pourra être possible en cas de vétusté empêchant leur réhabilitation.

ARTICLE UI 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. Il sera réalisé pour ce faire sur le terrain le nombre de places minimum fixé à l'annexe III du présent règlement.

ARTICLE UI 13 – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS – ESPACES BOISES

Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations d'arbres de haute tige, fruitiers ou arbres d'essences locales, les structures végétales ainsi réalisées doivent avoir pour objet de les intégrer dans le paysage ou de créer un cadre de vie urbain en harmonie avec leur environnement.

Les écrans végétaux continus formés de thuyas, faux cyprès et autres conifères sont à éviter.
Les essences préconisées et celles à proscrire sont spécifiées à l'annexe VI du présent règlement.

Dans le cas où les constructions, installations ou aménagements bordent une zone naturelle (A ou N) , le choix des essences sera préférentiellement issu de la liste VI-2.

Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L 113-1 et L 113-2 du Code de l'Urbanisme. Rien ne doit compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Toute demande de défrichement (article L.311-1 et suivants du code forestier) portant sur cet espace est rejetée de plein droit.

En dehors des exceptions mentionnées ci-après conformément à l'article R.421-23-2 du Code de l'urbanisme, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable auprès du service forestier de la Direction Départementale des Territoires.

En espace boisé classé (EBC), aucune déclaration préalable n'est requise pour les coupes et abattages d'arbres lorsqu'ils sont :

- arbres dangereux, chablis ou morts,
- dans les bois privés dotés d'un plan simple de gestion agréé ou d'un règlement type de gestion approuvé,
- si la coupe est déjà autorisée par l'arrêté préfectoral sur les catégories de coupe autorisées,
- ou en forêt publique soumise au régime forestier.

Éléments de paysage à protéger au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme:

Les éléments de paysage identifiés localisés aux plans de zonage n° 1 et 2 doivent être préservés et garder leur vocation.

- alignement d'arbres
 - Place de la Gare
- haies arbustives localisées au plan de zonage

Les **éléments de paysage plantés** seront maintenus ou remplacés par des plantations d'essences similaires sans compromettre l'accessibilité au domaine public.

Alignement d'arbres remarquables

Les arbres et arbustes seront maintenus ou remplacés par des arbres d'essences similaires.
Les essences locales préconisées sont spécifiées à l'annexe VI du présent règlement.

Haies arbustives

Protection des haies, et arbres isolés avec maintien de la strate herbacée.

SECTION 3 – PERFORMANCES ENERGÉTIQUES/ENVIRONNEMENTALES ET INFRASTRUCTURES/RESEAUX DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUES

ARTICLE UI 14 – PERFORMANCES ENERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'environnement, la limitation maximale de la consommation énergétique des constructions doit être recherchée.

Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur ; elles seront faiblement consommatrices d'énergie par l'isolation des parois, l'étanchéité à l'air élevée, des menuiseries performantes (vitrages et protections solaires), le traitement de tous les ponts thermiques. Elles devront recourir à des équipements performants permettant de réduire les consommations énergétiques pour la génération de chaleur, la climatisation, la ventilation mécanique contrôlée, la régulation thermique.

Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou extension de constructions existantes.

ARTICLE UI 15 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUES

Toute construction ou installation nouvelle devra prévoir son raccordement au réseau de communication numérique. Ce raccordement au réseau sera enterré sur la parcelle.

CHAPITRE UY

Extrait du rapport de présentation : **Zone affectée au domaine ferroviaire**

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UY 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les installations et occupations du sol de toute nature sont interdites sauf celles autorisées à l'article 2.

ARTICLE UY 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés :

- Les installations, les constructions et les dépôts nécessaires au fonctionnement du service ferroviaire,
- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées à la surveillance ou au gardiennage des établissements existants ou autorisés,
- Les équipements publics ou d'intérêt général, liés à la voirie et aux réseaux divers,
- La démolition de bâtiments et de clôture,
- Les affouillements et exhaussements de sols directement liés aux nécessités techniques de fonctionnement du service ferroviaire et à l'aménagement paysager des espaces non construits,
- Les clôtures.

Les occupations et utilisations du sol admises doivent prendre en compte les mesures relatives aux protections, risques et nuisances prescrites à la fin de l'article :

Plan d'Exposition au Bruit (P.E.B.) de l'aérodrome de Paris-Charles de Gaulle a été approuvé dans sa dernière révision le 3 avril 2007. La commune est impactée par la zone de bruit D sur l'ensemble de son territoire. Les prescriptions de l'article L.112-10 du Code de l'Urbanisme mentionné à l'annexe VII du présent règlement sont applicables à tout projet de constructions autorisées.

Dissolution du gypse

Le plan des contraintes du sol et du sous-sol annexé matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvement de terrain liés à la dissolution naturelle du gypse. Dans ces secteurs il importe au constructeur :

- d'effectuer une reconnaissance de la présence ou de l'absence de gypse ainsi que de l'état d'altération éventuelle de celui-ci,
- de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées.

La dissolution du gypse étant accentuée par les infiltrations d'eau dans le sol (pertes de réseaux, puisards, défaut d'étanchéité des citernes etc...) l'assainissement autonome et les puisards sont vivement déconseillés ; d'autre part toute infiltration d'eau dans le sol doit être évitée.

Zone de sensibilité archéologique.

Une zone de sensibilité archéologique couvre une grande partie du territoire de la commune.

Toutes mesures devront être prises pour assurer la protection du patrimoine archéologique.

Il convient de se référer à la carte des vestiges archéologiques du rapport de présentation.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques en application de l'article R 111.4 du code de l'urbanisme.

Isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits aux abords des voies de transport terrestre.

Dans une bande affectée par le bruit telle que définie dans l'arrêté préfectoral du 28 janvier 2002, de part et d'autre des voies figurant au plan annexé, toute construction à usage d'habitation doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur. Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les dispositions de l'annexe du présent règlement.

Lisière de massif boisé de plus de 100 hectares :

Toutes constructions et installations nouvelles dans une bande de 50 m à compter des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares localisées au plan de zonage 1 / 2 sont interdites à l'exception de la réfection et de l'extension limitée des constructions existantes, des installations et aménagements nécessaires à l'entretien et à la gestion forestière, des aménagements légers nécessaires à l'exercice des activités agricoles, de sylviculture ou forestières.

La limite des massifs et de leur lisière inconstructible sera appréciée en fonction de la réalité des boisements sur le terrain sous le contrôle du service gestionnaire concerné.

Protection du captage d'eau potable. Un captage d'alimentation en eau potable situé au lieudit « les Hauts Champs » à Bouffémont a fait l'objet d'un arrêté préfectoral portant Déclaration d'Utilité Publique (DUP) le 10/05/2011. Un second captage d'alimentation en eau potable situé à Ezanville a fait l'objet d'un arrêté préfectoral portant Déclaration d'Utilité Publique (DUP) le 25/04/2016. Un liseré graphique matérialise sur le plan de Servitudes d'Utilité Publique les périmètres de protection qui ont été délimités dans le cadre de ces DUP. Toutes les mesures devront être prises pour éviter la pollution de la nappe phréatique. L'arrêté préfectoral du 18/05/2011 et l'arrêté préfectoral du 25/04/2016 sont joints aux annexes du PLU précisent les mesures d'interdiction et les prescriptions applicables aux périmètres de protection.

Pour information

Risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols. Certains secteurs de la commune sont exposés à un risque de mouvement de sol à la suite d'épisodes de sécheresse. La carte jointe au rapport de présentation localise les secteurs de la commune concernés par ce phénomène et les niveaux de susceptibilité des sols. Il importe aux constructeurs de prendre toute disposition, dans ces zones, pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées et de se référer aux dispositions de la fiche jointe en annexe V.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UY 3 - ACCES ET VOIRIE

Aucune prescription

ARTICLE UY 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Aucune prescription

ARTICLE UY 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Aucune prescription

ARTICLE UY 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Les constructions doivent respecter, lorsqu'il existe, le recul indiqué au plan.

À défaut d'indication figurant au plan, aucune construction ne peut être édifiée à moins de **20 m de l'alignement** en bordure des chemins départementaux.

Implantation par rapport aux voies ferrées

Les constructions nouvelles à usage d'habitation ne peuvent être édifiées à moins de **20 m. du rail** de la voie de circulation principale la plus proche.

Cette prescription ne s'applique pas aux modifications, transformations ou extensions de bâtiments existants dans la marge de recul s'ils ne sont pas susceptibles de compromettre l'élargissement à long terme de la voie et à condition que le retrait existant ne soit pas diminué.

ARTICLE UY7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN

Aucune prescription

ARTICLE UY 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Aucune prescription

ARTICLE UY 9 – EMPRISE AU SOL

Aucune prescription

ARTICLE UY 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur (H) des constructions d'habitation, mesurée à partir du terrain naturel, définie en annexe I du présent règlement « Définitions » ne peut excéder **7 mètres** à l'égout du toit.

Sur les terrains en pente, la hauteur doit être respectée en tout point du bâtiment par rapport au sol naturel (se reporter aux croquis joints en annexe I du règlement « Définitions »)

CAS PARTICULIERS

Aucune limitation de hauteur n'est fixée pour les bâtiments d'exploitation et les installations techniques dont les conditions d'utilisation justifient un dépassement de la hauteur réglementaire.

Il en est de même pour les équipements publics ou d'intérêt général, liés à la voirie et aux réseaux divers. Elle pourra toutefois être limitée si l'insertion de l'équipement dans le site est de nature à porter une atteinte grave au paysage environnant.

ARTICLE UY 11 – ASPECT EXTERIEUR

Toute construction ou ouvrage à édifier ou à modifier devra tenir compte de l'environnement existant et veiller à s'y inscrire harmonieusement.

L'autorisation d'utilisation du sol pourra être refusée ou assortie de prescriptions spéciales si les constructions ou ouvrages, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

ARTICLE UY 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. Il sera réalisé pour ce faire sur le terrain le nombre de places minimum fixé à l'annexe III du présent règlement.

ARTICLE UY 13 – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS – ESPACES BOISES

Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations d'arbres de haute tige, fruitiers ou arbres d'essences locales, les structures végétales ainsi réalisées doivent avoir pour objet de les intégrer dans le paysage ou de créer un cadre de vie urbain en harmonie avec leur environnement.

Lisière de massif boisé de plus de 100 hectares :

Toutes constructions et installations nouvelles dans une bande de 50 m à compter des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares localisées au plan de zonage 1 / 2 sont interdites à l'exception de la réfection et de l'extension limitée des constructions existantes, des installations et aménagements nécessaires à l'entretien et à la gestion forestière, des aménagements légers nécessaires à l'exercice des activités agricoles, de sylviculture ou forestières.

La limite des massifs et de leur lisière inconstructible sera appréciée en fonction de la réalité des boisements sur le terrain sous le contrôle du service gestionnaire concerné.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER « AU »

CHAPITRE AU

Extrait du rapport de présentation : **Zone à urbaniser sous forme d'opération d'ensemble à usage d'habitation**

Cette zone comprend des terrains non équipés destinés à une urbanisation future **à usage d'habitation sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble compatible avec les « orientations d'aménagement et de programmation »**.

Elle comprend **quatre secteurs AUa, AUb, AUc, AUd** qui bénéficient de dispositions particulières aux articles 2, 6, 7 9, 10 et 13.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU -1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les installations et occupations du sol de toute nature **si elles ont pour effet de nuire au paysage naturel ou urbain, d'apporter des nuisances aux populations avoisinantes en place ou à venir, de provoquer des risques en matière de salubrité et de sécurité publique.**

- **Les constructions ou installations à destination :**

- **d'activités industrielles,**
- **d'entrepôts,**
- **d'exploitation agricole ou forestière**
- **de commerces**
- **d'artisanat**

- **Les affouillements et les exhaussements des sols** qui ne seraient pas liés aux travaux de construction autorisés, de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers.

- **Le stationnement des caravanes** à l'exclusion de celui d'une caravane non habitée dans des bâtiments et remises ou sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

- **L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes.**

- **Les habitations légères de loisirs et les mobil-homes,**

- **Les dépôts de toute nature sauf à usage agricole ou forestier,**

- **Les carrières.**

- **Les décharges.**

ARTICLE AU-2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES

SECTEURS AUa, AUb, AUc, AUd

L'urbanisation des secteurs AUa, AUb, AUc, AUd devra s'effectuer sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble et devra être compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation qui lui est applicable.

Les occupations et les utilisations du sol admises doivent prendre en compte les mesures relatives aux protections, risques et nuisances prescrites à la fin de l'article.

Éléments de paysage à protéger : les éléments du patrimoine identifiés les sentes, les structures paysagères identifiés au rapport de présentation et localisés au plan de zonage font l'objet des protections prévues à l'article AU3, AU11 et AU13 en application des articles L. 151-19, L151-23 et L 151-38 du Code de l'Urbanisme.

Plan d'Exposition au Bruit (P.E.B.) de l'aérodrome de Paris-Charles de Gaulle a été approuvé dans sa dernière révision le 3 avril 2007. La commune est impactée par la zone de bruit D sur l'ensemble de son territoire. Les prescriptions de l'article L.112-10 du Code de l'Urbanisme mentionné à l'annexe VII du présent règlement sont applicables à tout projet de constructions autorisées.

Zone de sensibilité archéologique.

Une zone de sensibilité archéologique couvre une grande partie du territoire de la commune.

Toutes mesures devront être prises pour assurer la protection du patrimoine archéologique.

Il convient de se référer à la carte des vestiges archéologiques du rapport de présentation.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques en application de l'article R 111.4 du code de l'urbanisme.

Protection du captage d'eau potable. Un captage d'alimentation en eau potable situé au lieudit « les Hauts Champs » à Bouffémont a fait l'objet d'un arrêté préfectoral portant Déclaration d'Utilité Publique (DUP) le 10/05/2011. Un second captage d'alimentation en eau potable situé à Ezanville a fait l'objet d'un arrêté préfectoral portant Déclaration d'Utilité Publique (DUP) le 25/04/2016. Un liseré graphique matérialise sur le plan de Servitudes d'Utilité Publique les périmètres de protection qui ont été délimités dans le cadre de ces DUP. Toutes les mesures devront être prises pour éviter la pollution de la nappe phréatique. L'arrêté préfectoral du 18/05/2011 et l'arrêté préfectoral du 25/04/2016 sont joints aux annexes du PLU précisent les mesures d'interdiction et les prescriptions applicables aux périmètres de protection.

Pour information

Risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols. Certains secteurs de la commune sont exposés à un risque de mouvement de sol à la suite d'épisodes de sécheresse. La carte jointe au rapport de présentation localise les secteurs de la commune concernés par ce phénomène et les niveaux de susceptibilité des sols. Il importe aux constructeurs de prendre toute disposition, dans ces zones, pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées et de se référer aux dispositions de la fiche jointe en annexe V.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU - 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Les accès et la voirie devront être compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation applicable à la zone.

1 - ACCÈS

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée.

À défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagé et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2 - VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent y faire demi-tour, dès lors que l'importance du secteur ainsi desservi le justifie.

3 - SENTES PIÉTONNES

Les sentes localisées au plan de zonage devront être préservées en application de l'article L .151-38 du code de l'urbanisme afin de pérenniser le maillage de liaisons douces existant.

- Ruelle de Lortier
- Ruelle de l'école
- Sente des Antes
- Sente à créer « Clos du Pré Vert »
- Ruelle du Jardin St Georges

ARTICLE AU - 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public.

2 – ASSAINISSEMENT

À l'intérieur de la parcelle, les réseaux eaux usées et eaux pluviales, seront réalisés en système séparatif.

Eaux usées

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute installation existante ou construction neuve engendrant des eaux usées domestiques.

L'évacuation des eaux, autres que domestiques, dans le réseau d'eaux usées pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la Commune ou le gestionnaire du réseau. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un pré traitement avant leur rejet dans le réseau.

Le déversement des eaux usées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales, est interdit.

En l'absence de réseau, l'assainissement individuel est autorisé.

Les installations doivent être conçues pour être branchées aux frais de bénéficiaires, au réseau public lorsqu'il sera réalisé.

Eaux pluviales

Pour tout projet (réhabilitation, extension, construction) et toute modification de la configuration du terrain naturel (remblai, nivellement, création de surfaces étanches...), la faisabilité d'une gestion complète des eaux pluviales à la parcelle devra être étudiée et mise en œuvre (récupérateur d'eaux de pluie/réutilisation/infiltration).

L'évacuation des eaux pluviales sera réalisée de manière séparée. Le raccordement des eaux pluviales sur le dispositif de traitement des eaux usées ne sera pas admis.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur prend à sa charge la réalisation des ouvrages nécessaires.

3 - AUTRES RÉSEAUX

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux d'électricité, de téléphone, de fibre optique et autres réseaux câblés doivent être enterrés.

4 – COLLECTE DES DÉCHETS

Dans le cas d'immeubles à usage d'habitation, abritant deux logements ou plus, un local destiné à recevoir la collecte sélective des déchets devra être aménagé sur la propriété.

ARTICLE AU - 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Aucune prescription

ARTICLE AU - 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Pour les lots issus de division foncière, les prescriptions du présent article s'appliquent à chaque lot existant ou à créer.

SECTEURS AUa, AUb, AUc et AUd

L'implantation du bâti par rapport aux voies et emprises publiques devra être compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation qui lui est applicable.

CAS PARTICULIERS

Les règles du présent article ne sont pas applicables :

- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abri-bus, pylônes, etc.).
- aux abris de jardin (§ « Définitions » Annexe I du règlement) d'une surface de plancher maximale de 15 m² et aux piscines non couvertes.

ARTICLE AU - 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES DE LA ZONE

SECTEURS AUa, AUb, AUc et AUd

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives devra être compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation applicable à chacun des secteurs.

L'implantation doit tenir compte de l'orientation et de la topographie du terrain ainsi que des aménagements et des constructions existantes sur les parcelles voisines.

CAS PARTICULIERS

Aucune marge d'isolement minimum ne s'impose :

- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, locaux de collecte des déchets ménagers, abri-bus, pylônes, etc.).

ARTICLE AU - 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

SECTEURS AUa, AUb, AUc et AUd

L'implantation des constructions sur une même propriété devra être compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation applicable à chacun des secteurs.

ARTICLE AU - 9 - EMPRISE AU SOL

SECTEURS AUa, AUb et AUc

L'emprise au sol des constructions telle que définie en annexe I du présent règlement « Définitions » ne pourra excéder **30%** de la superficie du terrain.

SECTEUR AUd

L'emprise au sol des constructions devra être compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation applicable à la zone.

ARTICLE AU - 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

SECTEURS AUa, AUb, AUc et AUd

La hauteur (H) des constructions, mesurée à partir du terrain naturel, définie en annexe I du présent règlement « Définitions » ne peut excéder **5 mètres** à l'égout du toit.

Sur les terrains en pente, la hauteur doit être respectée en tout point du bâtiment par rapport au sol naturel (se reporter aux croquis joints en annexe I du règlement « Définitions »)

La hauteur des bâtiments annexes non contigus au bâtiment principal ne peut excéder **2,50 mètres** à l'égout du toit ou au point le plus haut de l'acrotère, sauf dans un but d'harmonisation architecturale.

CAS PARTICULIERS

Aucune limitation de hauteur n'est fixée pour les équipements publics ou d'intérêt collectif dont les conditions d'utilisation justifient un dépassement de la hauteur réglementaire.

Elle pourra toutefois être limitée si l'insertion des constructions et des équipements dans le site est de nature à porter atteinte au paysage et au bâti environnants.

ARTICLE AU - 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains,
- à la conservation des perspectives monumentales.

L'ensemble des dispositions suivantes ne s'impose pas :

- aux équipements publics ou d'intérêt collectif, si les conditions d'utilisation ou si des considérations architecturales le justifient, à condition de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants ;

- aux constructions dont l'architecture a fait l'objet d'une étude particulière et s'intégrant parfaitement dans l'environnement bâti ou non.

Aspect général, volume.

Les nouvelles constructions, l'aménagement ou l'extension des constructions existantes doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, afin de préserver l'architecture traditionnelle des constructions du bourg et du hameau des Hautiers.

Couverture des constructions principales

Les pentes des toitures principales devront être comprises entre 35 et 45° sur l'horizontale. Toutefois elles pourront être de la même pente que la toiture de l'immeuble existant dans le cas de constructions contigües.

Les couvertures des constructions principales devront être réalisées en tuiles plates petit moule de ton terre cuite ou en tuiles mécaniques (20 à 22/m²) de couleur brun-rouge vieilli ou en ardoises. Les toitures présentant des pentes inférieures à 35° pourront être réalisées en zinc.

Les tuiles de rives sont interdites, excepté pour la tuile mécanique.

L'égout du toit sera souligné par une corniche. Les corniches existantes seront conservées.

Les souches de cheminée seront rectangulaires, imposantes et proches du faîtage, en maçonnerie enduite ton pierre ou en briques.

Les châssis vitrés en toiture seront encastrés et de dimension maximum : 0,80 m de largeur x 1,00 m de hauteur.

Les toitures en terrasse végétalisée ou à très faibles pentes pourront être autorisées pour des motifs d'intégration architecturale et de développement durable ou en cas de modifications de bâtiments existants .

Les lucarnes, recommandées sur les toits dont les pentes sont supérieures à 40 °, seront de type à « la capucine » ou à « bâtière » tel que défini en annexe I du règlement « Définitions ».

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux vérandas.

Capteurs solaires

Les capteurs solaires thermiques ou photovoltaïques pourront équiper des toitures, selon les dispositions suivantes :

- Les capteurs solaires ne devront pas être visibles du domaine public.
- Les capteurs solaires seront proposés, prioritairement sur les toitures des annexes existantes ou à créer (garage, appentis, véranda, local poubelle...). Dans la perspective d'une pose de centrale solaire sur le versant principal d'une construction, les panneaux solaires seront encastrés et disposés suivant la composition architecturale de la façade. Les panneaux solaires pourront, par exemple, être disposés en un bandeau horizontal d'une ou deux rangées de capteurs, le long de la gouttière et sur tout le linéaire de la façade.

Concernant la construction neuve à caractère contemporain, l'installation des panneaux solaires sera prise en compte dès la conception du projet. Les panneaux seront considérés comme des éléments d'architecture à part entière.

Murs

Enduits, revêtements :

Les enduits qui recouvrent les maçonneries seront talochés et/ou grattés. Ces deux mises en œuvre pourront être utilisées sur une même façade afin de créer une modénature (soubassement, bandeaux autour des ouvertures...)

Les maçonneries en pierres ou en moellons seront mises en œuvre suivant des techniques traditionnelles, en particulier le moellon ordinaire, la meulière et le grès seront rejointoyés à la chaux aérienne éteinte avec ou sans plâtre; les joints seront beurrés à fleur ou au nu des pierres ou recouverts d'un enduit total.

Couleur : les enduits seront généralement de ton pierre afin de s'harmoniser avec le ton des constructions traditionnelles de la Plaine de France.

Sont interdits les incrustations de pierre ou de briques apparentes dans les murs enduits, les joints colorés, les joints fortement en creux ou saillants. Le jointoiement d'un mur doit être de même nuance que les pierres.

Ouvertures - Menuiseries extérieures

Hormis les portes de garage et des fenêtres de lucarnes, les proportions des baies seront plus hautes que larges, dans un rapport de 1,5 au minimum. Jusqu'à 80 cm de large, elles pourront être carrées.

Les encadrements des fenêtres et des portes ne seront pas saillants, mais au nu du mur. Les linteaux en bois ne seront pas apparents.

Les volets seront en bois peint d'une seule couleur de ton sobre y compris les ferrures, à deux battants et munis de renforts horizontaux ou persiennés.

Les volets persiennés repliables, en bois ou en métal, seront autorisés pour la réfection à l'identique.

Les couleurs vives sont interdites.

Les couleurs conseillées sont les couleurs en demi-teinte : blanc cassé, gris bleu, gris clair, gris vert, beige ou foncées : gris anthracite, vert wagon, bleu marine, bordeaux lie de vin, rouge sang bœuf...

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux vérandas.

Clôtures

Les clôtures sur rue pourront être constituées :

- soit d'un mur de soubassement, surmonté de grilles métalliques à barreaudage droit, complété ou non par une haie mixte dense,
- soit d'un simple grillage sur structure métallique de teinte sobre, doublé ou non par une haie.

Les clôtures sur rue devront s'harmoniser avec celles avoisinantes.

Les clôtures décoratives, les piliers en faux appareillage, les joints creux, les clôtures présentant de grandes lisses horizontales sont interdites.

Les clôtures situées sur les parcelles en limites des zones urbaines et naturelles ou agricoles seront constituées de grillage vert souple doublées d'une haie vive composées d'essences locales préconisées à l'annexe VI du présent règlement ; sa conception ne devra pas contraindre le bon développement de la haie et permettre le passage de la petite faune.

Les dispositifs d'occultation type claustras, canisses, matériaux opaques, brise-vue, haie artificielle, brandes végétales sont interdits.

Garages et annexes

Les annexes indépendantes de la maison seront traitées en harmonie avec celle-ci.

La couleur des couvertures et des enduits seront de même tonalité que l'habitation principale.

Les abris de jardin auront un aspect simple. Les façades pourront également être exécutées en bois.

Divers

Les antennes paraboliques devront s'intégrer dans l'environnement si elles sont visibles de la voie publique.

Les coffrets de branchement seront obligatoirement encastrés dans une partie maçonnerie de la clôture ou dans le bâtiment situé à l'alignement de la voie.

Les boîtes aux lettres seront intégrées aux clôtures ou aux bâtiments édifiés à l'alignement de la voie. Ces éléments seront d'une couleur identique à celle de la façade ou du mur de clôture.

ARTICLE AU - 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. Il sera réalisé pour cela, sur le terrain, le nombre de places minimum fixé à l'annexe III du présent règlement.

Lors de toute modification de bâtiments existants, il doit être réalisé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins supplémentaires.

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

ARTICLE AU - 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES

Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations d'arbres de haute tige, fruitiers ou arbres d'essences locales, les structures végétales ainsi réalisées doivent avoir pour objet de les intégrer dans le paysage ou de créer un cadre de vie urbain en harmonie avec leur environnement.

SECTEURS AUa, AUb, AUc

La surface réservée aux espaces non construits et plantés représentera au moins 50% de la surface du terrain et sera conservée en pleine terre, distincte des aires de stationnement.

SECTEUR AUD

La surface réservée aux espaces non construits et plantés devra être compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation qui lui est applicable.

Les parties de terrain non construites et non occupées par les parcs de stationnement et voies privées, doivent être plantées à raison d'au moins deux arbres de haute tige par 100 m² d'espace non construit.

Les écrans végétaux continus formés de thuyas, faux cyprès et autres conifères sont proscrits.

Les essences préconisées et celles à proscrire sont spécifiées à l'annexe VI du présent règlement.

Dans le cas où les constructions, installations ou aménagements bordent une zone N, le choix des essences sera préférentiellement issu de la liste VI-2.

SECTION 3 – PERFORMANCES ENERGÉTIQUES/ENVIRONNEMENTALES ET INFRASTRUCTURES/RESEAUX DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUES

ARTICLE AU 14 – PERFORMANCES ENERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'environnement, la limitation maximale de la consommation énergétique des constructions doit être recherchée.

Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur ; elles seront faiblement consommatrices d'énergie par l'isolation des parois, l'étanchéité à l'air élevée, des menuiseries performantes (vitrages et protections solaires), le traitement de tous les ponts thermiques. Elles devront recourir à des équipements performants permettant de réduire les consommations énergétiques pour la génération de chaleur, la climatisation, la ventilation mécanique contrôlée, la régulation thermique.

Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou extension de constructions existantes.

ARTICLE AU 15 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUES

Toute construction ou installation nouvelle devra prévoir son raccordement au réseau de communication numérique. Ce raccordement au réseau sera enterré sur la parcelle.

CHAPITRE AUI

Extrait du rapport de présentation : **Zone à urbaniser sous forme d'opération d'ensemble à usage d'activités économiques**

Cette zone comprend des terrains non équipés destinés à une urbanisation future à **usage d'activités économiques sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble compatible avec les « orientations d'aménagement et de programmation »**.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUI-1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les installations et occupations du sol de toute nature **si elles ont pour effet de nuire au paysage naturel ou urbain, d'apporter des nuisances aux populations avoisinantes en place ou à venir, de provoquer des risques en matière de salubrité et de sécurité publique.**
- **Les constructions ou installations à destination :**
 - **d'habitations** hormis celles autorisées à l'article 2,
 - **d'exploitation agricole ou forestière**
- **Les affouillements et les exhaussements des sols** qui ne seraient pas liés aux travaux de construction autorisés, de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers.
- **Le stationnement des caravanes** à l'exclusion de celui d'une caravane non habitée dans des bâtiments et remises ou sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- **L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes.**
- **Les habitations légères de loisirs et les mobil-homes,**
- **Les dépôts de toute nature sauf à usage agricole ou forestier,**
- **Les carrières.**
- **Les décharges.**

ARTICLE AUI-2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisés :

- **Les constructions à usage d'habitation** à condition qu'elles soient strictement indispensables à la surveillance ou au gardiennage des établissements existants ou autorisés.
- Les dépôts à l'air libre liés aux activités autorisées à condition qu'ils ne mettent pas en cause la qualité de l'environnement.
- Les affouillements et exhaussements de sols directement liés avec les travaux de construction, de voiries ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers.

L'urbanisation de la zone devra s'effectuer sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble et devra être compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation qui lui est applicable.

Les occupations et les utilisations du sol admises doivent prendre en compte les mesures relatives aux protections, risques et nuisances prescrites à la fin de l'article.

Plan d'Exposition au Bruit (P.E.B.) de l'aérodrome de Paris-Charles de Gaulle a été approuvé dans sa dernière révision le 3 avril 2007. La commune est impactée par la zone de bruit D sur l'ensemble de son territoire. Les prescriptions de l'article L.112-10 du Code de l'Urbanisme mentionné à l'annexe VII du présent règlement sont applicables à tout projet de constructions autorisées.

Dissolution du gypse

Le plan des contraintes du sol et du sous-sol annexé matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvement de terrain liés à la dissolution naturelle du gypse. Dans ces secteurs il importe au constructeur :

- d'effectuer une reconnaissance de la présence ou de l'absence de gypse ainsi que de l'état d'altération éventuelle de celui-ci,
- de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées.

La dissolution du gypse étant accentuée par les infiltrations d'eau dans le sol (pertes de réseaux, puisards, défaut d'étanchéité des citernes etc...) l'assainissement autonome et les puisards sont vivement déconseillés ; d'autre part toute infiltration d'eau dans le sol doit être évitée.

Risque d'inondation pluviale.

Le plan de zonage indique la localisation des **axes de ruissellement pluvial**, dans les parties non urbanisées de la commune.

- dans les secteurs où le ruissellement se concentre sur des infrastructures ou des voies, seront évitées sur une distance de 10 m de part et d'autre du bord de celles-ci, toutes ouvertures (notamment les soupiraux et les portes de garage) en façade sur la voie et situées sous le niveau susceptible d'être atteint par les écoulements. Une surélévation minimale de 0,50 m par rapport au niveau de l'infrastructure pourra être conseillée.
- Dans les secteurs urbains ou situés à proximité de l'agglomération et dans lesquels l'écoulement se produit dans un talweg, toute construction sera évitée sur une distance de 5 m de part et d'autre de l'axe d'écoulement ainsi que tout remblai ou clôture susceptible d'aggraver le risque ailleurs.

Zone de sensibilité archéologique.

Une zone de sensibilité archéologique couvre une grande partie du territoire de la commune.

Toutes mesures devront être prises pour assurer la protection du patrimoine archéologique.

Il convient de se référer à la carte des vestiges archéologiques du rapport de présentation.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques en application de l'article R 111.4 du code de l'urbanisme.

Pour information

Risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

Certains secteurs de la commune sont exposés à un risque de mouvement de sol à la suite d'épisodes de sécheresse. La carte jointe au rapport de présentation localise les secteurs de la commune concernés par ce phénomène et les niveaux de susceptibilité des sols. Il importe aux constructeurs de prendre toute disposition, dans ces zones, pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées et de se référer aux dispositions de la fiche jointe en annexe V.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUI- 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Les accès et la voirie devront être compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation applicable à la zone.

1 - ACCÈS

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée.

À défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagé et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2 - VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent y faire demi-tour, dès lors que l'importance du secteur ainsi desservi le justifie.

ARTICLE AUI- 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public.

2 – ASSAINISSEMENT

À l'intérieur de la parcelle, les réseaux eaux usées et eaux pluviales, seront réalisés en système séparatif.

Eaux usées

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute installation existante ou construction neuve engendrant des eaux usées domestiques.

L'évacuation des eaux, autres que domestiques, dans le réseau d'eaux usées pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la Commune ou le gestionnaire du réseau. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un pré traitement avant leur rejet dans le réseau.

Le déversement des eaux usées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales, est interdit.

En l'absence de réseau, l'assainissement individuel est autorisé.

Les installations doivent être conçues pour être branchées aux frais de bénéficiaires, au réseau public lorsqu'il sera réalisé.

Eaux pluviales

Pour tout projet (réhabilitation, extension, construction) et toute modification de la configuration du terrain naturel (remblai, nivellement, création de surfaces étanches...), la faisabilité d'une gestion complète des eaux pluviales à la parcelle devra être étudiée et mise en œuvre (récupérateur d'eaux de pluie/réutilisation/infiltration).

L'évacuation des eaux pluviales sera réalisée de manière séparée. Le raccordement des eaux pluviales sur le dispositif de traitement des eaux usées ne sera pas admis.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur prend à sa charge la réalisation des ouvrages nécessaires.

3 - AUTRES RÉSEAUX

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux d'électricité, de téléphone, de fibre optique et autres réseaux câblés doivent être enterrés.

ARTICLE AUI- 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Aucune prescription

ARTICLE AUI- 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

L'implantation du bâti par rapport aux voies et emprises publiques devra être compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation qui lui est applicable.

CAS PARTICULIERS

Les règles du présent article ne sont pas applicables :

- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abri-bus, pylônes, etc.).

ARTICLE AUI- 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives devra être compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation applicable à la zone.

CAS PARTICULIERS

Aucune marge d'isolement minimum ne s'impose :

- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, locaux de collecte des déchets ménagers, abri-bus, pylônes, etc.).

ARTICLE AUI- 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres devra être compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation applicable à la zone.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

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

ARTICLE AUI- 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions devra être compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation applicable à la zone.

CAS PARTICULIERS

Les règles du présent article ne sont pas applicables :

- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abri-bus, pylônes, etc.).

ARTICLE AUI- 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur (H) des constructions, mesurée à partir du terrain naturel, calculée au point le plus élevé du bâtiment (faitage ou sommet de l'acrotère) , ouvrages techniques exclus ne peut excéder **13 mètres**.

Sur les terrains en pente, la hauteur doit être respectée en tout point du bâtiment par rapport au sol naturel (se reporter aux croquis joints en annexe I du règlement « Définitions »)

CAS PARTICULIERS

Aucune limitation de hauteur n'est fixée pour les équipements publics ou d'intérêt collectif dont les conditions d'utilisation justifient un dépassement de la hauteur réglementaire.

Elle pourra toutefois être limitée si l'insertion des constructions et des équipements dans le site est de nature à porter atteinte au paysage et au bâti environnants.

ARTICLE AUI- 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains,
- à la conservation des perspectives monumentales.

Les clôtures situées sur les parcelles en limites des zones urbaines et naturelles ou agricoles seront constituées de grillage vert souple doublées d'une haie vive composées d'essences locales préconisées à l'annexe VI du présent règlement ; sa conception ne devra pas contraindre le bon développement de la haie et permettre le passage de la petite faune.

ARTICLE AUI- 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. Il sera réalisé pour cela, sur le terrain, le nombre de places minimum fixé à l'annexe III du présent règlement.

Lors de toute modification de bâtiments existants, il doit être réalisé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins supplémentaires.

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

ARTICLE AUI- 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES

Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations d'arbres de haute tige, fruitiers ou arbres d'essences locales, les structures végétales ainsi réalisées doivent avoir pour objet de les intégrer dans le paysage ou de créer un cadre de vie urbain en harmonie avec leur environnement.

La surface réservée aux espaces non construits et plantés devra être compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation applicable à ce secteur.

Les parties de terrain non construites et non occupées par les parcs de stationnement et voies privées, doivent être plantées à raison d'au moins deux arbres de haute tige par 100 m² d'espace non construit.

Les écrans végétaux continus formés de thuyas, faux cyprès et autres conifères sont proscrits.

Les essences préconisées et celles à proscrire sont spécifiées à l'annexe VI du présent règlement.

Dans le cas où les constructions, installations ou aménagements bordent une zone N, le choix des essences sera préférentiellement issu de la liste VI-2.

SECTION 3 – PERFORMANCES ENERGÉTIQUES/ENVIRONNEMENTALES ET INFRASTRUCTURES/RESEAUX DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUES

ARTICLE AUI 14 – PERFORMANCES ENERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'environnement, la limitation maximale de la consommation énergétique des constructions doit être recherchée.

Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur ; elles seront faiblement consommatrices d'énergie par l'isolation des parois, l'étanchéité à l'air élevée, des menuiseries performantes (vitrages et protections solaires), le traitement de tous les ponts thermiques. Elles devront recourir à des équipements performants permettant de réduire les consommations énergétiques pour la génération de chaleur, la climatisation, la ventilation mécanique contrôlée, la régulation thermique.

Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou extension de constructions existantes.

ARTICLE AUI 15 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUES

Toute construction ou installation nouvelle devra prévoir son raccordement au réseau de communication numérique. Ce raccordement au réseau sera enterré sur la parcelle.

CHAPITRE 2 AU

Extrait du rapport de présentation :

Cette zone non réglementée comprend des terrains non équipés destinés à une urbanisation future à vocation principale d'habitat sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les installations et occupations du sol de toute nature sont interdites sauf celles autorisées à l'article 2.

ARTICLE 2AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES

sont admis :

- Les équipements d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers.

Les occupations et utilisations du sol admises doivent prendre en compte les mesures relatives aux protections, risques et nuisances rappelées ci-après :

PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

Protection du captage d'eau potable. Un captage d'alimentation en eau potable situé au lieudit « les Hauts Champs » à Bouffémont a fait l'objet d'un arrêté préfectoral portant Déclaration d'Utilité Publique (DUP) le 10/05/2011. Un second captage d'alimentation en eau potable situé à Ezanville a fait l'objet d'un arrêté préfectoral portant Déclaration d'Utilité Publique (DUP) le 25/04/2016. Un liseré graphique matérialise sur le plan de Servitudes d'Utilité Publique les périmètres de protection qui ont été délimités dans le cadre de ces DUP. Toutes les mesures devront être prises pour éviter la pollution de la nappe phréatique. L'arrêté préfectoral du 18/05/2011 et l'arrêté préfectoral du 25/04/2016 sont joints aux annexes du PLU précisent les mesures d'interdiction et les prescriptions applicables aux périmètres de protection.

Pour information

Risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols. Certains secteurs de la commune peuvent être exposés à un risque de mouvement de sol à la suite d'épisodes de sécheresse. La carte jointe au rapport de présentation localise les secteurs de la commune concernés par ce phénomène et les niveaux de susceptibilité des sols. Il importe aux constructeurs de prendre toute disposition, dans ces zones, pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées et de se référer aux dispositions de la fiche jointe en annexe V.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Il n'y a pas de distance minimale fixée à cet article.

ARTICLE 2AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES DU TERRAIN

Il n'y a pas de distance minimale fixée à cet article.

ARTICLE 2AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 12 - STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISÉES

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 14 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 15 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUES

Non réglementé.

TITRE IV
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES
AGRICOLES « A »

CHAPITRE A

Cette zone agricole est protégée en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres.

Elle comprend :

- les **secteurs Ap et Ast** qui bénéficient de dispositions particulières aux articles 1,2 et 10

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les installations et occupations du sol de toute nature sont interdites sauf celles autorisées à l'article 2.

SECTEUR Ap

Les prescriptions suivantes s'appliquent complémentirement à celles communes à la zone
– **les constructions ou installations à destination agricole.**

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisées sous conditions :

ZONE A et SECTEURS Ap et Ast

Les constructions liées à des équipements d'infrastructures publiques,
Les exhaussements et affouillements du sol nécessaires à l'activité agricole ou d'utilité publique.

En secteur Ap, est autorisée la remise en état des constructions existantes, sans extensions de l'existant ou de nouvelles constructions.

ZONE A hormis SECTEURS Ap et Ast

Sont autorisées sous conditions :

- **Les constructions, extensions, installations et occupations du sol nécessaires à la gestion des exploitations si les conditions définies par arrêté préfectoral et arrêté ministériel en vigueur, sont respectées.**

- **Les constructions destinées au logement des personnes dont la présence permanente sont indispensables dans le cadre de l'activité, intégrées au bâtiment agricole ou exceptionnellement situées**

à proximité immédiate du bâtiment d'activité tout en respectant les normes en vigueur et dans la limite d'une surface de plancher maximale de **250 m²**.

- **le changement de destination** de bâtiments localisés sur le plan de zonage ou **l'extension limitée** de bâtiments d'habitation, sous réserve que la surface de plancher après extension n'excède pas **20%** de la surface de plancher existante et dès lors que ce changement de destination ou cette extension ne compromet pas l'exploitation agricole ou la qualité paysagère du site.

- **Les équipements publics ou d'intérêt collectif** dont les contraintes techniques nécessitent une implantation ne pouvant éviter la zone agricole et s'ils ne remettent pas en cause le caractère agricole de la zone.

- **les dépôts liés aux activités autorisées** à condition que toutes les dispositions soient prises pour qu'il n'y ait pas d'atteinte à l'environnement.

- **les installations techniques diverses** et leurs édifices nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs d'intérêt général qui ne constituent pas des bâtiments et répondant à la réglementation en vigueur.

SECTEUR Ast hormis ZONE A et SECTEUR Ap

Sont autorisées sous conditions :

- **les aires d'accueil des gens du voyage**

- **les aires de co-voiturage**

à condition que toutes les dispositions soient prises pour qu'il n'y ait pas d'atteinte à l'environnement.

Les occupations et les utilisations du sol admises doivent prendre en compte les mesures relatives aux protections, risques et nuisances prescrites à la fin de l'article.

PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

Éléments de paysage à protéger : les éléments du patrimoine identifiés, les structures paysagères et les sentes identifiés et localisés au plan de zonage font l'objet des protections prévues à l'article A3, A11 et A13 en application des articles L. 151-19, L151-23 et L 151-38 du Code de l'Urbanisme.

Plan d'Exposition au Bruit (P.E.B.) de l'aérodrome de Paris-Charles de Gaulle a été approuvé dans sa dernière révision le 3 avril 2007. La commune est impactée par la zone de bruit D sur l'ensemble de son territoire. Les prescriptions de l'article L.112-10 du Code de l'Urbanisme mentionné à l'annexe VII du présent règlement sont applicables à tout projet de constructions autorisées.

Dissolution du gypse

Le plan des contraintes du sol et du sous-sol annexé matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvement de terrain liés à la dissolution naturelle du gypse. Dans ces secteurs il importe au constructeur :

- d'effectuer une reconnaissance de la présence ou de l'absence de gypse ainsi que de l'état d'altération éventuelle de celui-ci,
- de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées.

La dissolution du gypse étant accentuée par les infiltrations d'eau dans le sol (pertes de réseaux, puisards, défaut d'étanchéité des citernes etc...) l'assainissement autonome et les puisards sont vivement déconseillés ; d'autre part toute infiltration d'eau dans le sol doit être évitée.

Zone de sensibilité archéologique.

Une zone de sensibilité archéologique couvre une grande partie du territoire de la commune.

Toutes mesures devront être prises pour assurer la protection du patrimoine archéologique.

Il convient de se référer à la carte des vestiges archéologiques du rapport de présentation.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques en application de l'article R 111.4 du code de l'urbanisme.

Risque d'inondation pluviale.

Le plan de zonage indique la localisation des **axes de ruissellement pluvial**, dans les parties non urbanisées de la commune.

- dans les secteurs où le ruissellement se concentre sur des infrastructures ou des voies, seront évitées sur une distance de 10 m de part et d'autre du bord de celles-ci, toutes ouvertures (notamment les soupiraux et les portes de garage) en façade sur la voie et situées sous le niveau susceptible d'être atteint par les écoulements. Une surélévation minimale de 0,50 m par rapport au niveau de l'infrastructure pourra être conseillée.
- Dans les secteurs urbains ou situés à proximité de l'agglomération et dans lesquels l'écoulement se produit dans un talweg, toute construction sera évitée sur une distance de 5 m de part et d'autre de l'axe d'écoulement ainsi que tout remblai ou clôture susceptible d'aggraver le risque ailleurs.

Isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits aux abords des voies de transport terrestre.

Dans une bande affectée par le bruit telle que définie dans l'arrêté préfectoral du 28 janvier 2002, de part et d'autre des voies figurant au plan annexé, toute construction à usage d'habitation doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur. Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les dispositions de l'annexe du présent règlement.

Protection du captage d'eau potable. Un captage d'alimentation en eau potable situé au lieudit « les Hauts Champs » à Bouffémont a fait l'objet d'un arrêté préfectoral portant Déclaration d'Utilité Publique (DUP) le 10/05/2011. Un second captage d'alimentation en eau potable situé à Ezanville a fait l'objet d'un arrêté préfectoral portant Déclaration d'Utilité Publique (DUP) le 25/04/2016. Un liseré graphique matérialise sur le plan de Servitudes d'Utilité Publique les périmètres de protection qui ont été délimités dans le cadre de ces DUP. Toutes les mesures devront être prises pour éviter la pollution de la nappe phréatique. L'arrêté préfectoral du 18/05/2011 et l'arrêté préfectoral du 25/04/2016 sont joints aux annexes du PLU précisent les mesures d'interdiction et les prescriptions applicables aux périmètres de protection.

Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L 113-1 et L 113-2 du Code de l'Urbanisme. Rien ne doit compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Toute demande de défrichement (article L.311-1 et suivants du code forestier) portant sur cet espace est rejetée de plein droit.

En dehors des exceptions mentionnées ci-après conformément à l'article R.421-23-2 du Code de l'urbanisme, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable auprès du service forestier de la Direction Départementale des Territoires.

En espace boisé classé (EBC), aucune déclaration préalable n'est requise pour les coupes et abattages d'arbres lorsqu'ils sont :

- arbres dangereux, chablis ou morts,
- dans les bois privés dotés d'un plan simple de gestion agréé ou d'un règlement type de gestion approuvé,
- si la coupe est déjà autorisée par l'arrêté préfectoral sur les catégories de coupe autorisées,
- ou en forêt publique soumise au régime forestier.

Lisière de massif boisé de plus de 100 hectares :

Toutes constructions et installations nouvelles dans une bande de 50 m à compter des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares localisées au plan de zonage 1 / 2 sont interdites à l'exception de la réfection et de l'extension limitée des constructions existantes, des installations et aménagements nécessaires à l'entretien et à la gestion forestière, des aménagements légers nécessaires à l'exercice des activités agricoles, de sylviculture ou forestières.

La limite des massifs et de leur lisière inconstructible sera appréciée en fonction de la réalité des boisements sur le terrain sous le contrôle du service gestionnaire concerné.

Pour information

Risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols. Certains secteurs de la commune sont exposés à un risque de mouvement de sol à la suite d'épisodes de sécheresse. La carte jointe au rapport de présentation localise les secteurs de la commune concernés par ce phénomène et les niveaux de susceptibilité des sols. Il importe aux constructeurs de prendre toute disposition, dans ces zones, pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées et de se référer aux dispositions de la fiche jointe en annexe V.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

SENTES ET CHEMINS PIETONNIERS

Les sentes repérées au plan de zonage devront être préservées en application L.151-38 du Code de l'Urbanisme afin de pérenniser le maillage de liaisons douces existant.

- Sente du chalet
- Chemin des Pailles
- CR d'Epinay-en-Champlâtreux à Viarmes
- Voie rurale communale de Belloy-en-France à Epinay-Champlâtreux
- CR n°1 de Belloy-en-France à Luzarches,
- CR n°2 dit chemin de la Croix St Georges
- CR n° 3 dit du Puits Gaillard
- CR n°8 dit de la voie St Denis
- CR n°15 de Belloy-en-France à Viarmes
- CR n°16 de Belloy-en-France à Beaumont-sur-Oise
- CR n° 17 dit de Saint-Prix
- CR n°22 dit de la Sente aux clercs
- CR n° 21
- CR n° 33 dit Sente de la Fontaine aux Rois
- CR n°34 dit du Cimetière

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités doit être obligatoirement raccordée au réseau public.

Lorsque les bâtiments ne peuvent être raccordés au réseau public pour des raisons d'éloignement ou des difficultés techniques, le constructeur doit réaliser à sa charge les aménagements nécessaires.

2 – ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités, doit obligatoirement être raccordée au réseau public. En l'absence de réseau, toute construction ou installation nouvelle est tenue de posséder un système d'assainissement conforme et en bon état de fonctionnement afin d'assurer la collecte, le traitement et l'évacuation des eaux usées.

Dans tous les cas, le rejet de l'effluent dans le milieu naturel ne doit pas porter atteinte à la salubrité et ne doit causer aucune nuisance à l'environnement en général et au voisinage en particulier.

Par ailleurs, les installations doivent être conçues pour être branchées aux frais des bénéficiaires au réseau public lorsqu'il sera réalisé.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit être autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées.

Eaux pluviales

Pour tout projet (réhabilitation, extension, construction) et toute modification de la configuration du terrain naturel (remblai, nivellement, création de surfaces étanches...), la faisabilité d'une gestion complète des eaux pluviales à la parcelle devra être étudiée et mise en œuvre (récupérateur d'eaux de pluie/réutilisation/infiltration).

L'évacuation des eaux pluviales sera réalisée de manière séparée. Le raccordement des eaux pluviales sur le dispositif de traitement des eaux usées ne sera pas admis.

3 - AUTRES RÉSEAUX

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux d'électricité et de téléphone et autres réseaux câblés doivent être enterrés.

ARTICLE A 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Aucune prescription.

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Les constructions doivent être édifiées à une distance **d'au moins 6 m** de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer.

Les constructions doivent respecter, lorsqu'il existe, le recul indiqué au plan.

À défaut d'indication figurant au plan, aucune construction ne peut être édifiée à moins de **20 m de l'alignement** en bordure des routes départementales.

Implantation par rapport aux voies ferrées

Les constructions nouvelles à usage d'habitation ne peuvent être édifiées à moins de **20 m. du rail** de la voie de circulation principale la plus proche.

Cette prescription ne s'applique pas aux modifications, transformations ou extensions de bâtiments existants dans la marge de recul s'ils ne sont pas susceptibles de compromettre l'élargissement à long terme de la voie et à condition que le retrait existant ne soit pas diminué.

CAS PARTICULIERS

Aucune règle d'implantation ne s'impose aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, pylônes, etc...)

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES DU TERRAIN

Les constructions doivent respecter les marges d'isolement de **6 m** minimum par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Aucune prescription.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Aucune prescription.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

ZONE A hormis secteurs Ap et Ast

La hauteur (H) des constructions à l'égout du toit, définie en annexe I du présent règlement et mesurée à partir du terrain naturel ne peut excéder **7 m**.

Sur les terrains en pente, la hauteur doit être respectée en tout point du bâtiment.

CAS PARTICULIERS

Aucune limitation de hauteur n'est fixée pour les bâtiments d'exploitation agricole et les équipements publics ou d'intérêt collectif dont les conditions d'utilisation justifient un dépassement de la hauteur réglementaire.

Elle pourra toutefois être limitée si l'insertion de l'équipement dans le site est de nature à porter une atteinte grave au paysage.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Toute construction ou ouvrage à édifier ou à modifier devra tenir compte de l'environnement existant et veiller à s'y inscrire harmonieusement

L'autorisation d'utilisation du sol pourra être refusée ou assortie de prescriptions spéciales si les constructions ou ouvrages, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Façades

Les parois verticales des bâtiments agricoles pourront être habillées extérieurement de clins de bois en pose verticale.

Couverture

Les couvertures des bâtiments agricoles, autres que les serres, seront de ton brun foncé ou anthracite foncé.

Clôtures:

Les clôtures hormis celles nécessaires à l'exploitation agricole, seront exclusivement constituées de haies vives ou de rideaux d'arbustes : les haies seront composés d'essences mélangées, au minimum 3, choisies préférentiellement parmi la liste des végétaux d'essences locales mentionnées à l'annexe VI du présent règlement ; Les clôtures ne devront pas contraindre le bon développement de la haie.

Éléments de patrimoine à protéger au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme:

Les éléments identifiés du patrimoine local localisés au plan de zonage et précisés en annexe VI du règlement devront impérativement être conservés ou reconstruits à l'identique.

- Croix St Georges
- Calvaire à l'angle rue Richambre et rue du Petit Viarnes
- Croix à l'angle de la rue Faubert et le CR n° 10

Des travaux sur les éléments protégés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme pourront être exécutés dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques des dits éléments .

Leur démolition en vue de leur suppression ne sera pas autorisée. Une dérogation à cette disposition pourra être possible en cas de vétusté empêchant leur réhabilitation.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. Il sera réalisé pour cela, sur le terrain, le nombre de places minimum fixé à l'annexe III du présent règlement.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES

Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations d'arbres de haute tige, fruitiers ou arbres d'essences locales, les structures végétales ainsi réalisées doivent avoir pour objet de les intégrer dans le paysage en harmonie avec leur environnement.

Les plantations seront choisies préférentiellement parmi la liste des végétaux d'essences locales annexée au présent règlement.

Les écrans végétaux continus formés de thuyas, cyprès, autres conifères et lauriers sont interdits.

Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L 113-1 et L 113-2 du Code de l'Urbanisme. Rien ne doit compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Toute demande de défrichement (article L.311-1 et suivants du code forestier) portant sur cet espace est rejetée de plein droit.

En dehors des exceptions mentionnées ci-après conformément à l'article R.421-23-2 du Code de l'urbanisme, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable auprès du service forestier de la Direction Départementale des Territoires.

En espace boisé classé (EBC), aucune déclaration préalable n'est requise pour les coupes et abattages d'arbres lorsqu'ils sont :

- arbres dangereux, chablis ou morts,
- dans les bois privés dotés d'un plan simple de gestion agréé ou d'un règlement type de gestion approuvé,
- si la coupe est déjà autorisée par l'arrêté préfectoral sur les catégories de coupe autorisées,
- ou en forêt publique soumise au régime forestier.

Lisière de massif boisé de plus de 100 hectares :

Toutes constructions et installations nouvelles dans une bande de 50 m à compter des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares localisées au plan de zonage 1 / 2 sont interdites à l'exception de la réfection et de l'extension limitée des constructions existantes, des installations et aménagements nécessaires à l'entretien et à la gestion forestière, des aménagements légers nécessaires à l'exercice des activités agricoles, de sylviculture ou forestières.

La limite des massifs et de leur lisière inconstructible sera appréciée en fonction de la réalité des boisements sur le terrain sous le contrôle du service gestionnaire concerné.

Éléments de paysage à protéger au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme localisés aux plans de zonage :

Les éléments de paysage identifiés localisés aux plans de zonage n° 1 et 2 doivent être préservés et garder leur vocation.

- Espaces boisés identifiés (bosquets, massifs boisés...)
- Haies arbustives
- Alignement d'arbres remarquables
- Verger
- Cours d'eau
- Sentes enherbées

Sentes enherbées

Les sentes enherbées constituent des corridors écologiques pour la faune : le couvert végétal devra être maintenu.

Il est interdit de réaliser des travaux aratoires, des semis, plantations ou boisements.

Espaces boisés identifiés – Alignement d'arbres remarquables

Les arbres et arbustes seront maintenus ou remplacés par des arbres d'essences similaires.

Les essences locales préconisées sont spécifiées à l'annexe VI du présent règlement.

Haies bocagères et arbres isolés

Protection des haies, et arbres isolés avec maintien de la strate herbacée.

Cours d'eau

Dans un souci de préservation de la ressource en eau, les traitements phytocides sont interdits sur ces milieux. Des bandes tampons enherbées seront maintenues de part et d'autre du cours d'eau.

Le drainage ou autres actions susceptibles de détruire l'alimentation ou l'hydromorphie des habitats humides sont interdits.

Le recalibrage des cours d'eau est interdit.

Verger

Protection des vergers avec maintien de la strate herbacée et mise en place d'une gestion par pâturage extensif ou fauche. Plantations avec des variétés anciennes et locales. Possibilité d'installer des nichoirs à chevêches

CAS PARTICULIERS

Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables :

- aux travaux d'entretien et de restauration écologique (fauchage avec exportation, réouverture de milieu par débroussaillage, étrepage et création de mares peu profonde, curage...) ;
- aux travaux nécessaires à l'entretien et la création d'ouvrages d'intérêt général liés à l'eau (bassin de rétention, captage d'eau potable...).
- à la gestion courante des infrastructures naturelles (taille...).

SECTION 3 – PERFORMANCES ENERGÉTIQUES/ENVIRONNEMENTALES ET INFRASTRUCTURES/RESEAUX DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUES

ARTICLE A 14 – PERFORMANCES ENERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'environnement, la limitation maximale de la consommation énergétique des constructions doit être recherchée.

Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur ; elles seront faiblement consommatrices d'énergie par l'isolation des parois, l'étanchéité à l'air élevée, des menuiseries performantes (vitrages et protections solaires), le traitement de tous les ponts thermiques. Elles devront recourir à des équipements performants permettant de réduire les consommations énergétiques pour la génération de chaleur, la climatisation, la ventilation mécanique contrôlée, la régulation thermique.

Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou extension de constructions existantes.

ARTICLE A 15 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUES

Toute construction ou installation nouvelle devra prévoir son raccordement au réseau de communication numérique. Ce raccordement au réseau sera enterré sur la parcelle.

TITRE V
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES
NATURELLES « N »

CHAPITRE N

Cette zone naturelle est protégée en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les installations et occupations du sol de toute nature sont interdites sauf celles autorisées à l'article 2.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisés sous conditions :

Les constructions et installations 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.

Les occupations et les utilisations du sol admises doivent prendre en compte les mesures relatives aux protections, risques et nuisances prescrites à la fin de l'article.

PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

Éléments de paysage à protéger : les éléments du patrimoine identifiés, les structures paysagères, les sentes identifiés et localisés au plan de zonage font l'objet des protections prévues aux articles N3, N11 et N13 en application des articles L. 151-19, L151-23 et L 151-38 du Code de l'Urbanisme.

Plan d'Exposition au Bruit (P.E.B.) de l'aérodrome de Paris-Charles de Gaulle a été approuvé dans sa dernière révision le 3 avril 2007. La commune est impactée par la zone de bruit D sur l'ensemble de son territoire. Les prescriptions de l'article L.112-10 du Code de l'Urbanisme mentionné à l'annexe VII du présent règlement sont applicables à tout projet de constructions autorisées.

Zone de sensibilité archéologique.

Une zone de sensibilité archéologique couvre une grande partie du territoire de la commune.

Toutes mesures devront être prises pour assurer la protection du patrimoine archéologique.

Il convient de se référer à la carte des vestiges archéologiques du rapport de présentation.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques en application de l'article R 111.4 du code de l'urbanisme.

Risque d'inondation pluviale.

Le plan de zonage indique la localisation des **axes de ruissellement pluvial**, dans les parties non urbanisées de la commune.

- dans les secteurs où le ruissellement se concentre sur des infrastructures ou des voies, seront évitées sur une distance de 10 m de part et d'autre du bord de celles-ci, toutes ouvertures (notamment les soupiraux et les portes de garage) en façade sur la voie et situées sous le niveau susceptible d'être atteint par les écoulements. Une surélévation minimale de 0,50 m par rapport au niveau de l'infrastructure pourra être conseillée.
-
- Dans les secteurs urbains ou situés à proximité de l'agglomération et dans lesquels l'écoulement se produit dans un talweg, toute construction sera évitée sur une distance de 5 m de part et d'autre de l'axe d'écoulement ainsi que tout remblai ou clôture susceptible d'aggraver le risque ailleurs.

Isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits aux abords des voies de transport terrestre.

Dans une bande affectée par le bruit telle que définie dans l'arrêté préfectoral du 28 janvier 2002, de part et d'autre des voies figurant au plan annexé, toute construction à usage d'habitation doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur. Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les dispositions de l'annexe du présent règlement.

Protection du captage d'eau potable. Un captage d'alimentation en eau potable situé au lieudit « les Hauts Champs » à Bouffémont a fait l'objet d'un arrêté préfectoral portant Déclaration d'Utilité Publique (DUP) le 10/05/2011. Un second captage d'alimentation en eau potable situé à Ezanville a fait l'objet d'un arrêté préfectoral portant Déclaration d'Utilité Publique (DUP) le 25/04/2016. Un liseré graphique matérialise sur le plan de Servitudes d'Utilité Publique les périmètres de protection qui ont été délimités dans le cadre de ces DUP. Toutes les mesures devront être prises pour éviter la pollution de la nappe phréatique. L'arrêté préfectoral du 18/05/2011 et l'arrêté préfectoral du 25/04/2016 sont joints aux annexes du PLU précisent les mesures d'interdiction et les prescriptions applicables aux périmètres de protection.

Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L 113-1 et L 113-2 du Code de l'Urbanisme. Rien ne doit compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Toute demande de défrichement (article L.311-1 et suivants du code forestier) portant sur cet espace est rejetée de plein droit. En dehors des exceptions mentionnées ci-après conformément à l'article R.421-23-2 du Code de l'urbanisme, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable auprès du service forestier de la Direction Départementale des Territoires.

En espace boisé classé (EBC), aucune déclaration préalable n'est requise pour les coupes et abattages d'arbres lorsqu'ils sont :

- arbres dangereux, chablis ou morts,
- dans les bois privés dotés d'un plan simple de gestion agréé ou d'un règlement type de gestion approuvé,
- si la coupe est déjà autorisée par l'arrêté préfectoral sur les catégories de coupe autorisées,
- ou en forêt publique soumise au régime forestier.

Lisière de massif boisé de plus de 100 hectares :

Toutes constructions et installations nouvelles dans une bande de 50 m à compter des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares localisées au plan de zonage 1 / 2 sont interdites à l'exception de la réfection et de l'extension limitée des constructions existantes, des installations et aménagements nécessaires à l'entretien et à la gestion forestière, des aménagements légers nécessaires à l'exercice des activités agricoles, de sylviculture ou forestières.

La limite des massifs et de leur lisière inconstructible sera appréciée en fonction de la réalité des boisements sur le terrain sous le contrôle du service gestionnaire concerné.

Pour information

Risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols. Certains secteurs de la commune sont exposés à un risque de mouvement de sol à la suite d'épisodes de sécheresse. La carte jointe au rapport de présentation localise les secteurs de la commune concernés par ce phénomène et les niveaux de susceptibilité des sols. Il importe aux constructeurs de prendre toute disposition, dans ces zones, pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées et de se référer aux dispositions de la fiche jointe en annexe V.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

SENTES ET CHEMINS PIETONNIERS

Les sentes repérées au plan de zonage devront être préservées en application L. 151-38 du Code de l'Urbanisme afin de pérenniser le maillage de liaisons douces existant.

- Sente de Maffliers
- Chemin des Petits Ormes
- CR n° 23 dit Sente de Micheaux
- CR n° 28 dit de l'Homme Mort
- CR n° 40 dit chemin de Belloy-en-France

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités doit être obligatoirement raccordée au réseau public.

Lorsque les bâtiments ne peuvent être raccordés au réseau public pour des raisons d'éloignement ou des difficultés techniques, le constructeur doit réaliser à sa charge les aménagements nécessaires.

2 – ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités, doit obligatoirement être raccordée au réseau public. En l'absence de réseau, toute construction ou installation nouvelle est tenue de posséder un système d'assainissement conforme et en bon état de fonctionnement afin d'assurer la collecte, le traitement et l'évacuation des eaux usées.

Dans tous les cas, le rejet de l'effluent dans le milieu naturel ne doit pas porter atteinte à la salubrité et ne doit causer aucune nuisance à l'environnement en général et au voisinage en particulier.

Par ailleurs, les installations doivent être conçues pour être branchées aux frais des bénéficiaires au réseau public lorsqu'il sera réalisé.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit être autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées.

Eaux pluviales

Pour tout projet (réhabilitation, extension, construction) et toute modification de la configuration du terrain naturel (remblai, nivellement, création de surface étanche...), la faisabilité d'une gestion complète des eaux pluviales à la parcelle devra être étudiée et mise en œuvre (récupérateur d'eaux de pluie/réutilisation/infiltration). L'évacuation des eaux pluviales sera réalisée de manière séparée. Le raccordement des eaux pluviales sur le dispositif de traitement des eaux usées ne sera pas admis.

3 - AUTRES RÉSEAUX

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux d'électricité et de téléphone et autres réseaux câblés doivent être enterrés.

ARTICLE N 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Aucune prescription

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins **4 m.** de l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées.

CAS PARTICULIERS

Ces prescriptions ne s'appliquent pas :

- aux modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants, aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie, à la distribution publique d'eau potable et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, station d'épuration, abribus, pylônes, etc...)

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES DU TERRAIN

Aucune prescription

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Aucune prescription

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Aucune prescription.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Aucune limitation de hauteur n'est fixée pour les équipements publics ou d'intérêt collectif dont les conditions d'utilisation justifient un dépassement de la hauteur réglementaire.

Elle pourra toutefois être limitée si l'insertion de l'équipement dans le site est de nature à porter une atteinte grave au paysage.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Toute construction ou ouvrage à édifier ou à modifier devra tenir compte de l'environnement existant et veiller à s'y inscrire harmonieusement.

L'autorisation d'utilisation du sol pourra être refusée ou assortie de prescriptions spéciales si les constructions ou ouvrages, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Clôtures:

Les clôtures seront exclusivement constituées de haies vives ou de rideaux d'arbustes composés d'essences mélangées, au minimum 3, choisies préférentiellement parmi la liste des végétaux d'essences locales mentionnées à l'annexe VI du règlement.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. Il sera réalisé pour cela, sur le terrain, le nombre de places minimum fixé à l'annexe III du présent règlement.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISÉS

Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations d'arbres de haute tige, fruitiers ou arbres d'essences locales, les structures végétales ainsi réalisées doivent avoir pour objet de les intégrer dans le paysage en harmonie avec leur environnement.

Les plantations seront choisies préférentiellement parmi la liste des végétaux d'essences locales annexée au présent règlement.

Les écrans végétaux continus formés de thuyas, faux cyprès et autres conifères sont proscrits.

Les essences préconisées et celles à proscrire sont spécifiées à l'annexe V du présent règlement.

Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L 113-1 et L 113-2 du Code de l'Urbanisme. Rien ne doit compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Toute demande de défrichement (article L.311-1 et suivants du code forestier) portant sur cet espace est rejetée de plein droit.

En dehors des exceptions mentionnées ci-après conformément à l'article R.421-23-2 du Code de l'urbanisme, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable auprès du service forestier de la Direction Départementale des Territoires.

En espace boisé classé (EBC), aucune déclaration préalable n'est requise pour les coupes et abattages d'arbres lorsqu'ils sont :

- arbres dangereux, chablis ou morts,
- dans les bois privés dotés d'un plan simple de gestion agréé ou d'un règlement type de gestion approuvé,
- si la coupe est déjà autorisée par l'arrêté préfectoral sur les catégories de coupe autorisées,
- ou en forêt publique soumise au régime forestier.

Lisière de massif boisé de plus de 100 hectares :

Toutes constructions et installations nouvelles dans une bande de 50 m à compter des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares localisées au plan de zonage 1 / 2 sont interdites à l'exception de la réfection et de l'extension limitée des constructions existantes, des installations et aménagements nécessaires à l'entretien et à la gestion forestière, des aménagements légers nécessaires à l'exercice des activités agricoles, de sylviculture ou forestières.

La limite des massifs et de leur lisière inconstructible sera appréciée en fonction de la réalité des boisements sur le terrain sous le contrôle du service gestionnaire concerné.

Éléments de paysage à protéger au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme localisés aux plans de zonage :

Les éléments de paysage identifiés localisés aux plans de zonage n° 1 et 2 doivent être préservés et garder leur vocation.

- Mares, plan d'eau, lagunage
- Cours d'eau
- Sentes enherbées

Sentes enherbées

Les sentes enherbées constituent des corridors écologiques pour la faune : le couvert végétal devra être maintenu.

Il est interdit de réaliser des travaux aratoires, des semis, plantations ou boisements.

Mares, lagunage

Les étangs doivent être pérennisés. Il ne sera pas effectué de travaux autres que ceux visant un curage partiel et régulier, fractionné dans le temps destiné à empêcher l'atterrissement des mares.

Cours d'eau

Dans un souci de préservation de la ressource en eau, les traitements phytocides sont interdits sur ces milieux. Des bandes tampons enherbées seront maintenues de part et d'autre du cours d'eau.

Le drainage ou autres actions susceptibles de détruire l'alimentation ou l'hydromorphie des habitats humides sont interdits.

Le recalibrage des cours d'eau est interdit.

SECTION 3 – PERFORMANCES ENERGÉTIQUES/ENVIRONNEMENTALES ET INFRASTRUCTURES/RESEAUX DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUES

ARTICLE N 14 – PERFORMANCES ENERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'environnement, la limitation maximale de la consommation énergétique des constructions doit être recherchée.

Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur ; elles seront faiblement consommatrices d'énergie par l'isolation des parois, l'étanchéité à l'air élevée, des menuiseries performantes (vitrages et protections solaires), le traitement de tous les ponts thermiques. Elles devront recourir à des équipements performants permettant de réduire les consommations énergétiques pour la génération de chaleur, la climatisation, la ventilation mécanique contrôlée, la régulation thermique.

Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou extension de constructions existantes.

ARTICLE N 15 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUES

Toute construction ou installation nouvelle devra prévoir son raccordement au réseau de communication numérique. Ce raccordement au réseau sera enterré sur la parcelle.

ANNEXES

I	Définitions	96
II	Rappel des articles du Code de l'Urbanisme qui restent applicables complémentairement aux dispositions du PLU	118
III	Normes de stationnement	119
IV	Arrêté préfectoral relatif au classement des infrastructures de transports terrestres Et à l'isolement acoustique des bâtiments affectés par le bruit	124
V	Mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols – retrait gonflement des sols argileux	131
VI	Liste des végétaux à privilégier Liste des végétaux à proscrire	135
VII	Plan d'Exposition au Bruit – aéroport Paris Charles de Gaulle	137

ANNEXE I DEFINITIONS

SOMMAIRE

	Pages
Zonage	97
Occupation du sol	100
Voirie	102
Terrain	104
Implantation, forme et volume des constructions	106
Hauteur	113
Surface de plancher	115
Divers	116

INDEX ALPHABETIQUE DES MOTS ET EXPRESSIONS

DESIGNATION	PAGE	DESIGNATION	PAGE
Abri de jardin	100	Marge d'isolement	106
Accès	104	Marge de recul	106-110
Acrotère	113	Mise en demeure d'acquérir	106
Adaptations Mineures	116	Modification, extension, surélévation de bâtiment	112
Affouillement de sol	100	Parcelle	104
Alignement	106	Secteur	97
Annexes	100	Servitude d'utilité publique	117
Clôtures	104	Surface de plancher	115
Déclaration d'utilité publique	116	Sol fini	114
Dérogation	116	Terrain, unité foncière	102
Droit de préemption urbain	116	Voirie et réseaux divers (VRD)	105
Emplacement réservé	99	Voie publique	102
Emprise et plateforme d'une voie	103	Voie privée	102
Espace boisé classé	99	Voie en impasse	102
Espaces verts libres en pleine terre	104	Zonage	97
Exhaussement de sol	100	Zone	97
Groupe d'habitations	100	Zone naturelle	98
Groupe de constructions	112	Zone urbaine	97
Hauteur	113	Zone d'activité	98
Installations classées	100	Zone à urbaniser	97
Limites séparatives d'un terrain	106-108	Zone agricole	98
Lotissement	101	Zone non aedificandi	103

ZONAGE

Les définitions apportées ci-dessous à titre informatif résultent des lois, décrets circulaires opposables à la date d'approbation du PLU. Elles ne peuvent prévaloir sur les définitions réglementaires apportées notamment dans le code de l'urbanisme.

ZONAGE

Le territoire de la commune est découpé en zones. À chaque zone est attribuée une vocation des sols particulière, exprimée par un sigle (ex. : UA, N, A ...).

Remarque : Les limites des zones, dans le cas de grandes parcelles, ne correspondent pas nécessairement aux limites parcellaires.

ZONE

Une zone est constituée par l'ensemble des terrains faisant l'objet d'une même vocation et soumis aux mêmes règles (ex. : UA, N, A ...).

SECTEUR

C'est l'ensemble des terrains appartenant à une zone auxquels s'appliquent, outre le corps de règles valable pour toute la zone, certaines règles particulières (ex. : UAa, secteur dans lequel la hauteur des bâtiments sera différente de celle de la zone UA).

ZONES URBAINES

Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Elles sont désignées par un sigle commençant par la lettre U (ex. : UA, UG...).

ZONES A URBANISER

Peuvent être classés en zone à urbaniser dite zone « AU » les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

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

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

ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

Dites zones « N », elles correspondent aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Des constructions peuvent y être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

ZONES AGRICOLES

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

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

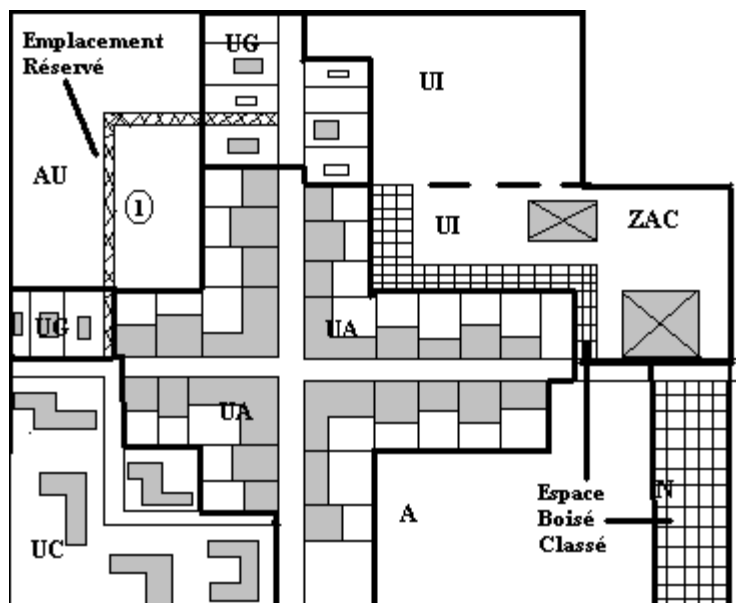
ZONES D'ACTIVITES

Ce sont des zones susceptibles de recevoir des établissements industriels, commerciaux, des entreprises ou des bureaux. Elles sont désignées par le sigle UI.

Une zone industrielle est une zone d'activités recevant plus particulièrement les entreprises industrielles.

On désigne par l'expression « zone de fait » (correspondant au sigle UIB), une zone d'activité ancienne où l'implantation s'est faite sans plan d'aménagement d'ensemble.

Ce zonage se justifie lorsque les entreprises existantes ou susceptibles d'être implantées génèrent des nuisances (sonores, olfactives...) rendant délicate leur intégration avec les habitations.



EMPLACEMENT RESERVE :

Terrain désigné par le PLU comme devant faire l'objet dans l'avenir d'une acquisition par une collectivité publique dans le but d'y implanter un équipement public ou d'intérêt général (hôpital, école, voie...). Le terrain devient alors inconstructible pour toute autre opération.

ESPACE BOISE CLASSE :

Le PLU peut désigner des espaces boisés dits classés (bois, parc, alignement d'arbres, arbre isolé...) à conserver, à protéger ou à créer. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol (habitation, lotissement, dépôt, camping,...). La demande de défrichement est rejetée de plein droit. Les coupes et abattages d'arbres son soumis à déclaration préalable auprès de la Direction Départementale des Territoires.

OCCUPATION DU SOL

ABRI DE JARDIN :

Un abri de jardin est une petite construction destinée à protéger des intempéries le matériel de jardinage, outils, machines, mobilier de jardin, bicyclette. Il peut être démontable ou non, avec ou sans fondations.

AFFOUILLEMENT DE SOL :

Extraction de terre qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure ou égale à 2 ha et si sa profondeur excède 2 mètres.

ANNEXES

Les « constructions annexes » sont définies comme des constructions de faibles dimensions ayant un caractère accessoire au regard de la destination de la construction principale et lui étant ou non accolée, tels que les garages, les abris de jardin, les celliers, les piscines .

EMPRISE AU SOL :

Article R*420-1 du Code de l'urbanisme modifié par décret n°2014-253 du 27 février 2014 - art. 4

L'emprise au sol 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.

EXHAUSSEMENT DE SOL :

Remblaiement de terrain qui doit faire l'objet d'un permis d'aménager si sa superficie est supérieure ou égale à 2 ha (article R421-19k du Code de l'Urbanisme) et si sa hauteur excède 2 mètres.

GROUPE D'HABITATIONS :

Opération comportant plusieurs constructions faisant l'objet d'un seul permis de construire.

INSTALLATION CLASSEE :

Un établissement industriel ou agricole, une carrière, ... entre dans la catégorie des « installations classées pour la protection de l'environnement » quand ils peuvent être la cause de dangers ou d'inconvénients, notamment pour :

- la commodité du voisinage,
- la sécurité,
- la salubrité,
- la santé publique,
- l'agriculture,
- la protection de la nature et de l'environnement,
- la conservation des sites et monuments.

Dans un esprit de prévention, une réglementation stricte a été élaborée, soumettant l'ouverture de telles installations à un régime d'autorisation préalable ou de simple déclaration, selon le degré de gravité des nuisances dont elles peuvent être la cause : bruit, dangers d'explosion ou d'incendie. Cette réglementation relève du code de l'environnement.

LOTISSEMENT :

C'est la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contigües ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis.

Le lotissement est constitué dès le 1er détachement.

La création d'un lotissement est subordonnée à une déclaration préalable ou un permis de construire.

VOIRIE

VOIE PUBLIQUE

L'emprise d'une voie publique est délimitée par l'alignement.

L'alignement d'une voie constitue la limite entre le domaine public et le domaine privé. On dit que l'on construit « à l'alignement » lorsqu'une construction est édifiée en bordure du domaine public.

Lorsqu'il existe un plan d'alignement, ou si le PLU prévoit l'élargissement d'une voie, l'alignement constitue la limite entre le domaine public futur et le domaine privé.

VOIE PRIVEE

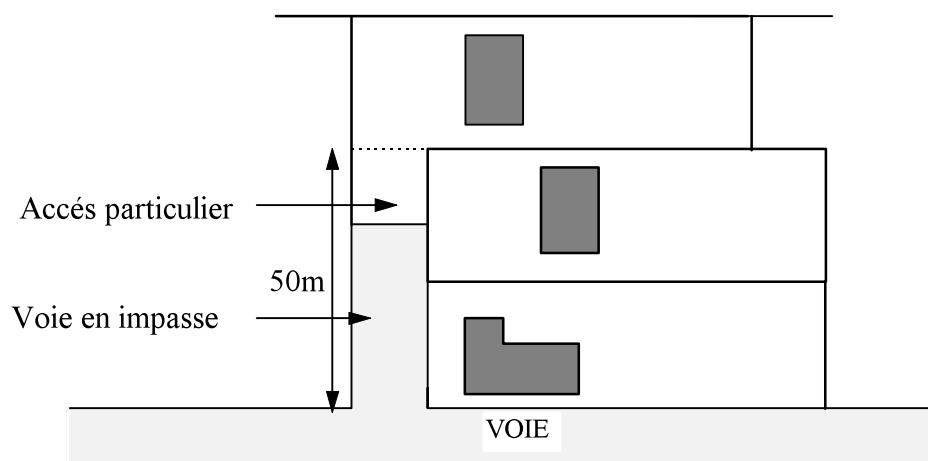
Constitue une voie privée pour l'application du présent règlement, tout passage desservant au moins deux terrains et disposant des aménagements nécessaires à la circulation tant des personnes que des véhicules, sans distinction de son régime de propriété (indivision, servitude de passage, etc.).

VOIE EN IMPASSE

Les voies en impasse ne comportent qu'un seul accès à partir d'une autre voie, que leur partie terminale soit ou non aménagée pour permettre les demi-tours.

La longueur des voies en impasse et des accès particuliers peut être limitée dans le souci de ne pas favoriser l'urbanisation en profondeur sur des terrains de grande longueur, et de ne pas alourdir le fonctionnement des services publics (collecte des ordures ménagères, etc.).

L'accès particulier est la partie de terrain possédant les caractéristiques d'une voie, mais ne desservant qu'une seule propriété.

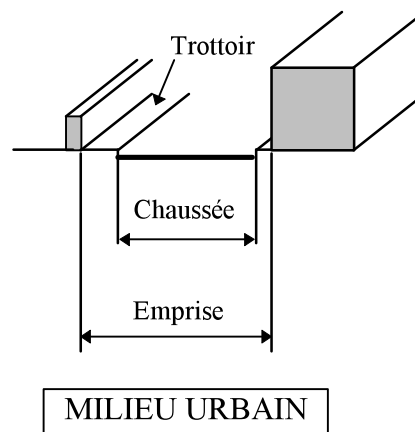
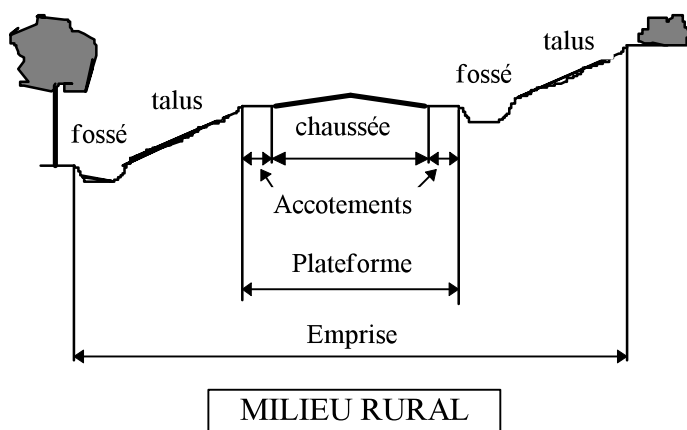


ZONE NON AEDIFICANDI :

Il s'agit d'une zone où toute construction est interdite (par exemple en bordure des autoroutes) à l'exception des installations nécessaires au fonctionnement du service public. Sa limite figure au plan de zonage.

EMPRISE ET PLATE-FORME D'UNE VOIE :

L'emprise d'une voie publique est délimitée par l'alignement. Elle se compose de la plate-forme (partie utilisée pour la circulation et le stationnement des véhicules automobiles) et de ses annexes (accotements, trottoirs, fossés, talus).



TERRAIN

ACCES

L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur le fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte. Il correspond à l'espace (servitude de passage, indivision...) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique.

ESPACES VERTS LIBRES EN PLEINE TERRE

Un espace non construit peut être qualifié de « pleine terre » si :

- son revêtement est perméable
- sur une profondeur de 10 m à compter de sa surface, il ne comportera que le passage éventuel de réseaux (électricité, eau potable, eaux usées, pluviales)
- il doit pouvoir recevoir des plantations

Les aires de stationnement, leurs accès ainsi que les espaces aménagés en dalles alvéolées engazonnées sont exclus des surfaces de pleine terre.

CLÔTURE

Une clôture est un ouvrage qui sert à enclore un espace. Elle matérialise la limite entre le domaine privé et le domaine public. Elle est élevée sur l'alignement (actuel ou futur).

Une clôture peut également délimiter deux propriétés distinctes lorsqu'elle est édifiée sur les limites séparatives.

Il convient de distinguer :

LA PARCELLE

C'est le plus petit élément du territoire. Elle figure sur le titre de propriété, identifiée par un numéro et rattachée à une section cadastrale.

LE TERRAIN OU UNITE FONCIERE

Constitué de l'ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou de la même indivision, le terrain ou unité foncière est la seule notion retenue pour l'application du règlement du P.L.U.

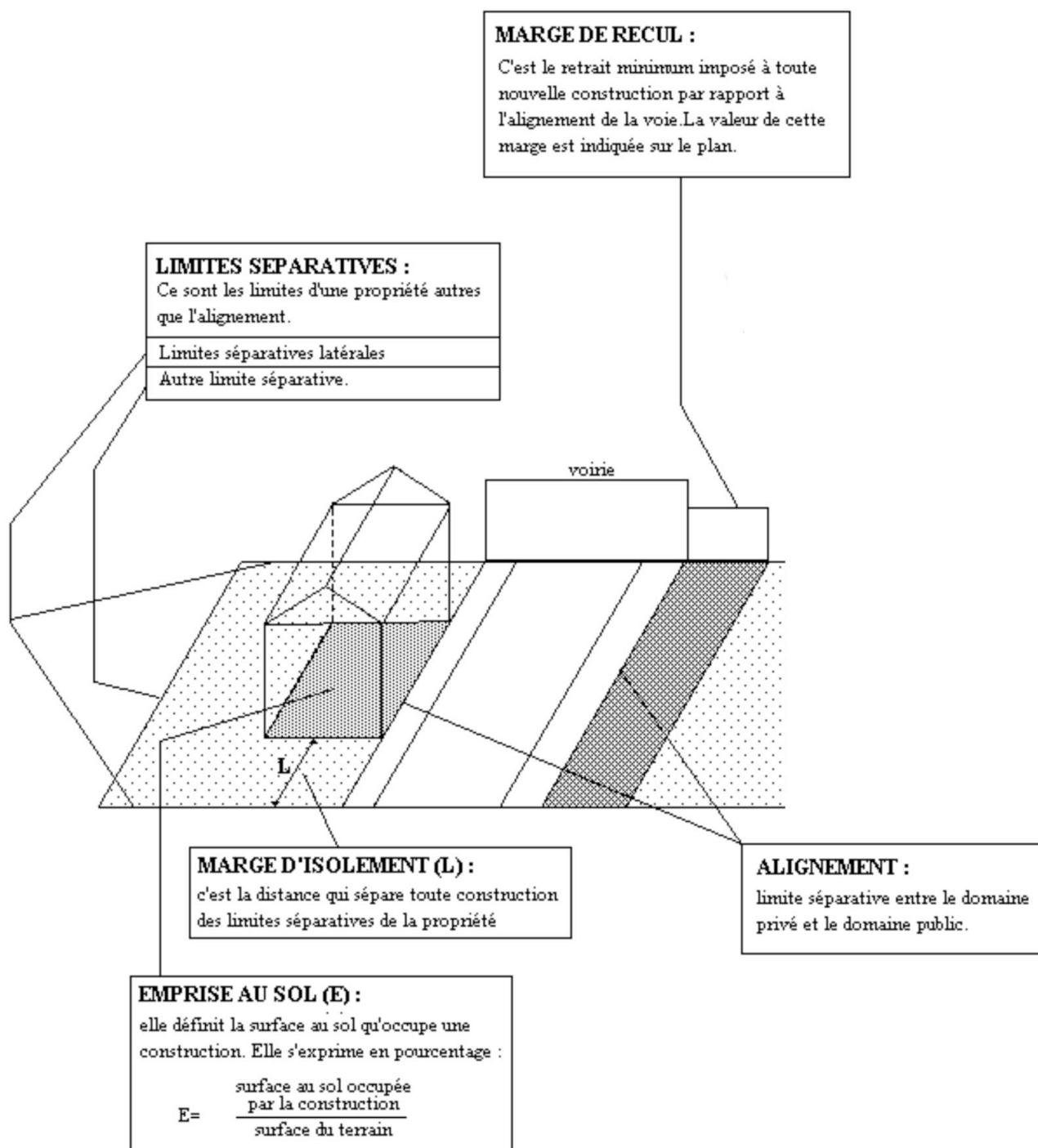
La parcelle 90 constitue une autre unité foncière puisqu'elle est séparée des précédentes par une voie.

Cette expression désigne la voirie, proprement dite, l'assainissement, l'adduction d'eau, l'électricité et l'éclairage public, le gaz, le téléphone.

PLAN LOCAL D'URBANISME de BELLOY-EN-FRANCE - REGLEMENT

IMPLANTATION, FORME ET VOLUME DES CONSTRUCTIONS

Voir définitions et exemples pages suivantes.



IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

L'article 6 définit les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies.

Sauf dispositions contraires du règlement, il s'agit de l'ensemble des voies ouvertes à la circulation générale, qu'elles soient publiques ou privées et quel que soit leur statut ou leur fonction (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins, places, parcs de stationnement publics...).

Sont concernées les voies qui, à la date de la décision administrative se prononçant sur la constructibilité du terrain ou sur l'utilisation du sol, sont soit existantes, soit prévues par le plan d'occupation des sols ou par un projet de remaniement parcellaire approuvé (lotissement, AFU autorisée, etc...) .

Toutefois, lorsqu'il est prévu une obligation de construire dans une bande d'une certaine profondeur par rapport à l'alignement, le règlement peut ne prendre en compte que les voies existantes ou prévues dans un projet ayant fait l'objet d'une décision administrative avant son approbation. Dans ce cas, la création de voies privées postérieures à cette date ne peut avoir pour effet d'étendre la bande de constructibilité.

L'implantation à l'alignement n'exclut pas des ruptures dans la façade pour des raisons architecturales ou pour tenir compte de la forme du terrain (relief, longueur du bâtiment, courbure de la voie, etc...).

De même, des ouvrages tels que balcons ou oriels peuvent être édifiés en saillie, sous réserve de l'autorisation du propriétaire ou du gestionnaire de la voie.

TYPE D'IMPLANTATION

- Ordre continu

Planter le bâtiment à l'alignement de la voie de limite en limite de propriété.

Affirmer l'urbanisation plus dense du quartier

Privilégier les systèmes de porches desservant les espaces de parkings et jardins à l'arrière de la parcelle.



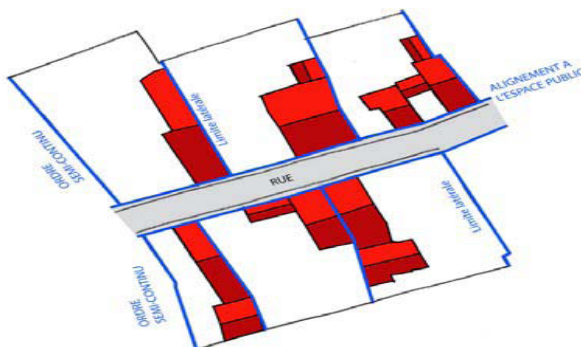
- Ordre semi-continu

Planter au moins une partie du bâtiment à l'alignement sur l'espace public.

Un mur pourra venir marquer l'alignement sur le restant du linéaire.

L'objectif est de créer une aération du tissu urbain tout en préservant la structuration linéaire de la rue.

L'implantation sur une limite séparative permet de disposer au mieux de l'espace végétal de la parcelle.



LIMITES SEPARATIVES

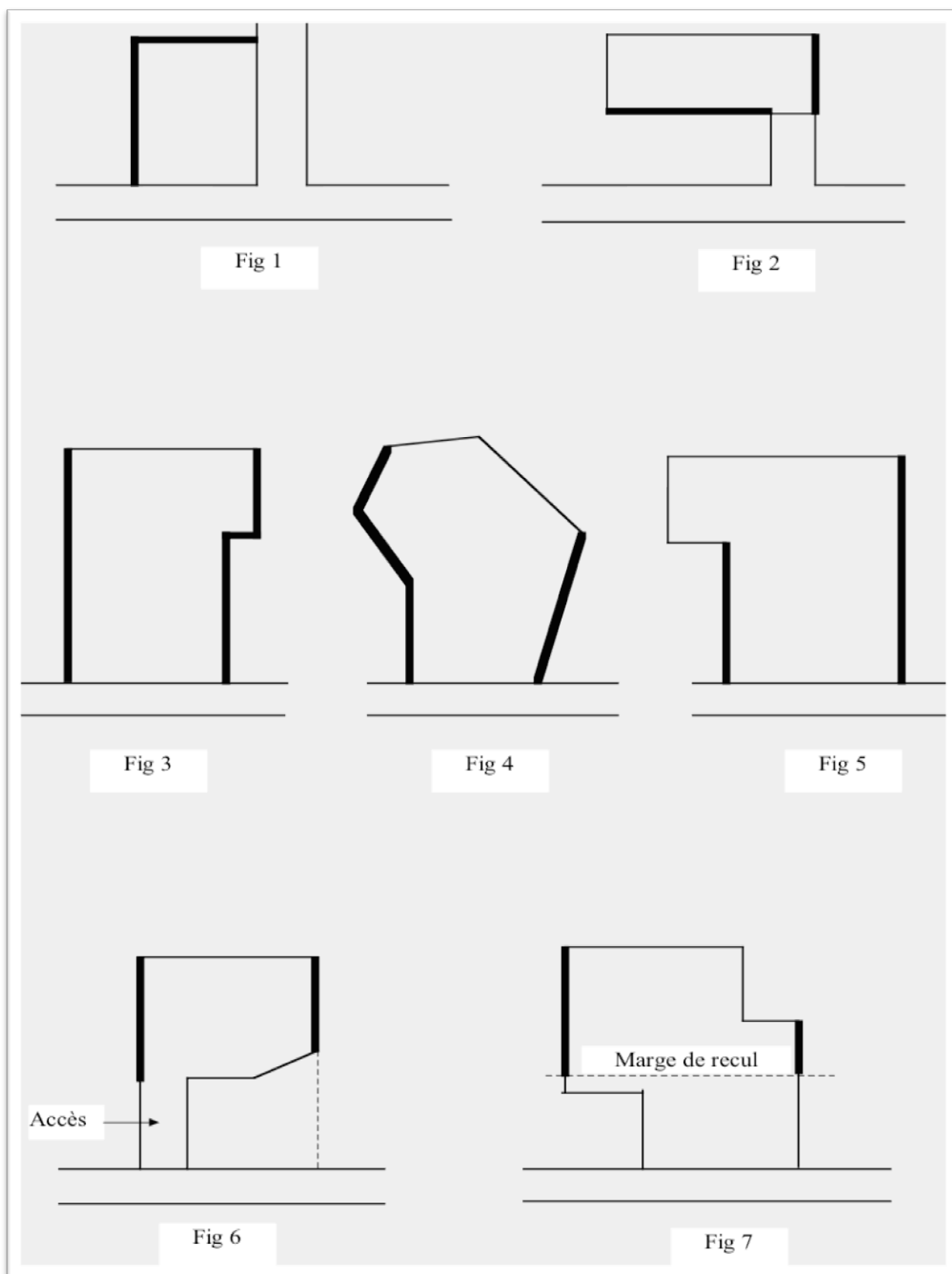
Il s'agit des limites du terrain autres que celles situées en bordure des voies publiques ou privées.

On distingue dans certains cas les limites latérales des autres limites. Sont considérées comme limites latérales celles qui aboutissent directement à la voie de desserte du terrain, soit en ligne droite (fig 1 et 2) soit selon une ligne légèrement brisée ou comportant de légers décrochements (fig 3 et 4).

En cas de rupture marquée dans le tracé de la limite séparative, seul le segment rejoignant l'alignement est considéré comme limite latérale (fig 5).

Si toutefois la partie du terrain dont les limites séparatives aboutissent à la voie est impropre à recevoir une construction (accès, largeur de façade insuffisante, marge de recul, etc...), les limites latérales, sont celles situées dans la partie constructible, dont le prolongement recoupe la voie (fig 6) ou qui aboutissent à la limite de la zone constructible (fig 7).

Exemples : Les limites latérales figurent en gras.



MARGES D'ISOLEMENT

La marge d'isolement est la distance séparant toute construction des limites séparatives. Son calcul s'appuie sur les définitions suivantes :

- Distance minimale (d)

Fixée par le règlement de la zone, cette distance constitue un minimum absolu. Elle se calcule par rapport soit au mur de façade, soit à l'aplomb des saillies (sauf exceptions prévues dans le règlement de la zone). Pour les bâtiments ne comportant pas de parois (hangars, abris sur poteaux...), la marge d'isolement se calcule par rapport à l'aplomb de la toiture.

La distance minimale est applicable à toute construction ou ouvrage soumis à autorisation d'utilisation du sol (piscine, socle de pylône en maçonnerie, etc.), à l'exception des ouvrages unidimensionnels ou à claire-voie (poteaux, pylônes, antennes...).

- Longueur de vue (L)

Lorsqu'une façade comporte des baies, chacune de ces baies doit se trouver à une distance minimum des limites séparatives, appelée longueur de vue.

La même règle s'applique aux loggias normalement accessibles, pour lesquelles la longueur de vue se mesure à partir du garde-corps.

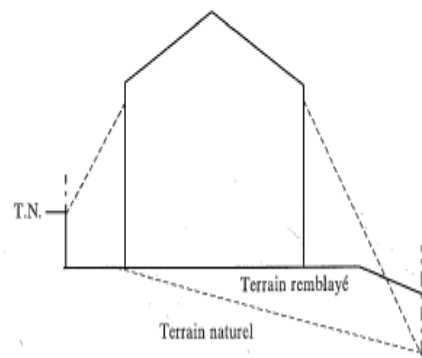
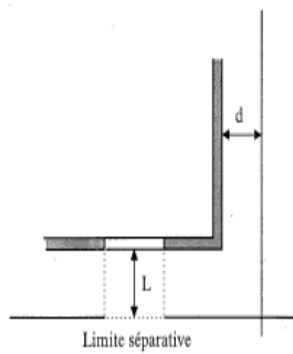
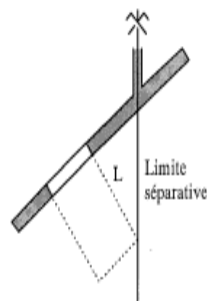
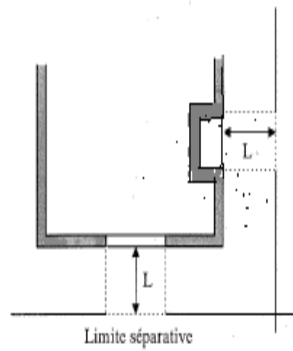
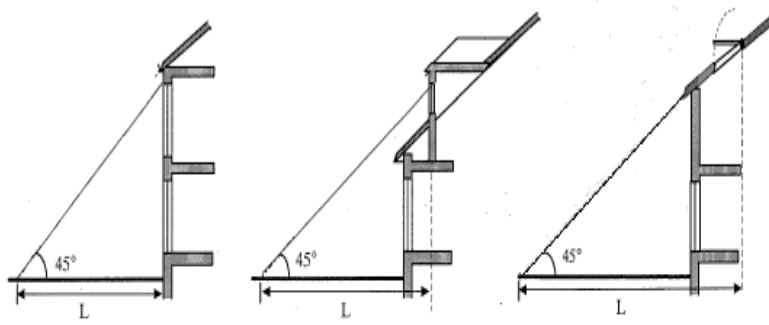
Ne sont pas pris en compte les jours de souffrance à châssis fixe et verre translucide.

- Niveau du terrain naturel

En cas de différence de niveau entre terrains contigus, le niveau retenu est celui du terrain le plus haut.

- Marge d'isolement concernant les châssis rampants

Dans le cas de la présence d'un châssis rampant, la règle H=L se prend par rapport à la partie haute du châssis rampant.



MODIFICATION, EXTENSION OU SURÉLEVATION DE BÂTIMENT

Des règles particulières tenant compte de l'existence de bâtiments existants sont parfois prévues par certains articles du règlement.

Elles ont pour but de ne pas faire obstacle à des travaux d'agrandissement ou d'amélioration de ces bâtiments, dans des proportions raisonnables.

Elles ne peuvent par conséquent aboutir à en autoriser la reconstruction ou une augmentation de surface trop importante par rapport à l'existant.

Sont par conséquent exclus, au sens de cette règle, les travaux ayant pour effet :

- de reconstruire un immeuble après démolition partielle ou totale. Sont considérés comme démolition les travaux qui, rendant l'utilisation des locaux dangereuse ou impossible, se soldent par l'inhabitabilité du local (destruction de la toiture et du dernier plancher haut, des murs de façade, des murs porteurs, etc...).
- de conforter un bâtiment vétuste ou construit en matériaux légers, ou dont la surface de plancher est inférieure à 60m²
- d'augmenter de plus de 50% la surface de plancher existante
- d'augmenter de plus de 50% l'emprise au sol existante

GROUPES DE CONSTRUCTIONS

Un groupe de constructions est une opération faisant l'objet d'une demande de permis de construire présentée par une seule personne physique ou morale en vue de l'édification de plusieurs constructions sur un même terrain, celui-ci pouvant ou non faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Les bâtiments déjà existants ne sont pas considérés comme faisant partie du groupe de constructions.

HAUTEUR

HAUTEUR A L'ÉGOUT DU TOIT (H).

La hauteur à l'égout du toit des constructions est définie par la différence d'altitude entre le niveau du terrain naturel en un point déterminé par chaque article du règlement et le bas de la pente du toit (où se situe en général la gouttière).

En cas de toiture-terrasse où à pente bordée par un acrotère, la hauteur se mesure au sommet de l'acrotère.

ACROTÈRE

Élément de façade situé au-dessus de la toiture ou de la terrasse, à la périphérie du bâtiment, et constituant des rebords ou garde-corps, pleins ou à claire-voie.

Petit mur en maçonnerie situé tout autour des toitures plates et des terrasses d'immeuble sur lequel est parfois fixé un garde-corps.

HAUTEUR TOTALE (HT)

La hauteur totale est définie par la différence d'altitude entre la partie la plus élevée de la construction ou de l'ouvrage (en général le faîtage ou le sommet de l'acrotère) et, selon les dispositions du règlement, soit le terrain naturel, soit le sol fini.

Sur les terrains en pente, cette hauteur se mesure verticalement en chaque point de la construction.

Ne sont pas pris en compte pour définir cette hauteur :

- les balustrades et garde-corps à claire-voie
- la partie ajourée des acrotères
- les pergolas
- les souches de cheminée
- les locaux techniques de machinerie d'ascenseur
- les accès aux toitures-terrasses

CAS PARTICULIERS :

Constructions ne comportant pas « d'égout du toit » ou d'acrotère :

Seule la hauteur totale (HT) sera prise en compte pour le calcul de la hauteur définie à l'article 10.

Les marges de recul par rapport à l'alignement ou d'isolement par rapport aux limites séparatives seront mesurées par rapport à tout point du bâtiment.

TERRAIN NATUREL

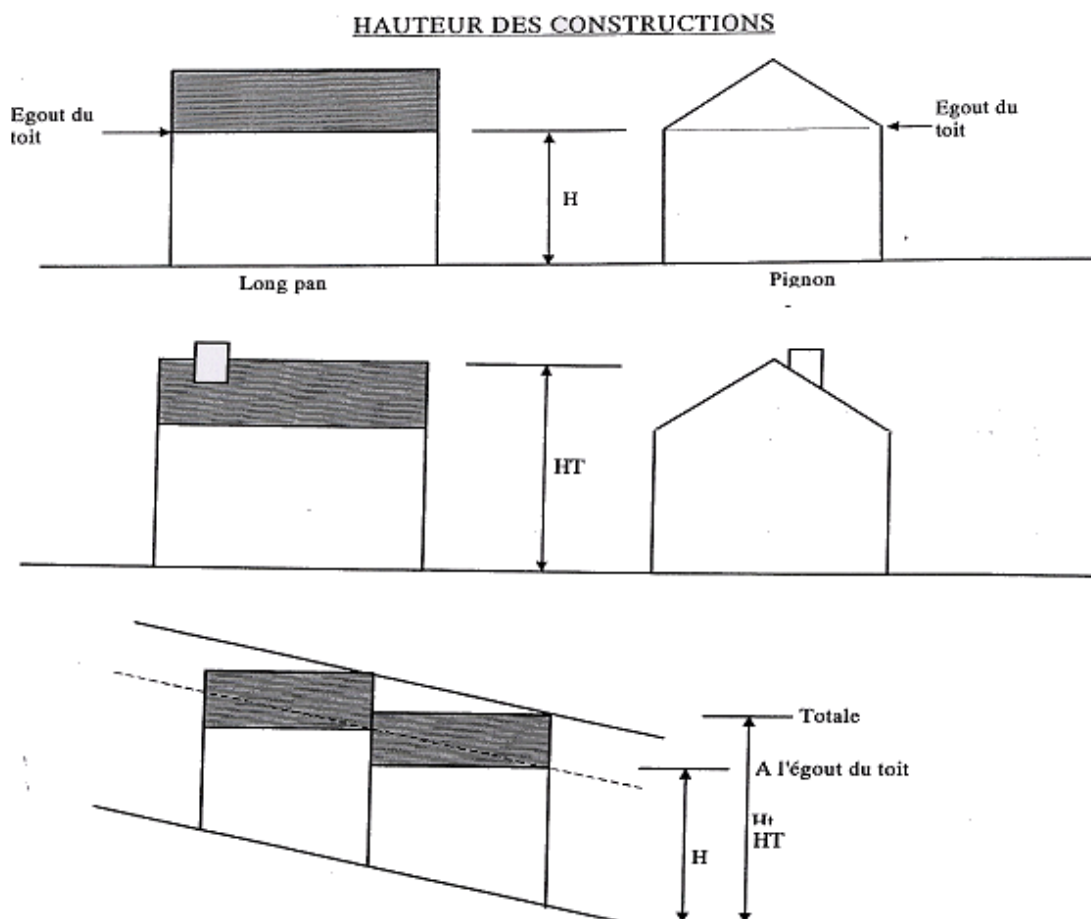
On entend par terrain naturel le niveau du terrain (T.N.) tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction.

En cas de différence de niveau entre terrains contigus, le niveau retenu est celui du plus haut.

SOL FINI

La notion de terrain naturel peut être remplacée, dans certaines zones ayant fait ou devant faire l'objet d'un remodelage du terrain, par celle de sol fini.

Le niveau du sol fini est alors celui du terrain tel qu'il doit se présenter à l'achèvement de la construction



SURFACE DE PLANCHER

SURFACE DE PLANCHER :

La surface de plancher de la construction résulte de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment. Un décret en Conseil d'Etat précise notamment les conditions dans lesquelles peuvent être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi que, dans les immeubles collectifs, une part forfaitaire des surfaces de plancher affectées à l'habitation.

D I V E R S

ADAPTATIONS MINEURES :

Les règles définies par les articles 3 à 13 d'un plan local d'urbanisme peuvent faire l'objet d'assouplissements rendus nécessaires par la nature du sol, la configuration des terrains ou le caractère des constructions avoisinantes, lorsque l'écart par rapport à la règle est faible.

DECLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE (D.U.P.) :

C'est un acte administratif qui déclare utile pour l'intérêt général la réalisation d'un projet. Cet acte est pris après que le projet ait été soumis à une enquête publique. Il permet à la collectivité publique d'acquérir les terrains nécessaires à la réalisation de l'opération soit par accord amiable, soit à défaut par voie d'expropriation.

DEROGATION :

Les règles définies par un P.L.U. ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, seules les adaptations mineures peuvent être accordées (voir ci-dessus).

MISE EN DEMEURE D'ACQUERIR :

Lorsqu'un terrain est situé dans un emplacement réservé, son propriétaire peut demander au bénéficiaire de cet emplacement (Commune, Département, Etat, ...) de le lui acheter dans un délai d'un an (la demande doit être adressée au Maire, par pli recommandé avec accusé de réception). Cette mesure ne peut s'appliquer que si le P.L.U. est approuvé.

DROIT DE PREEMPTION URBAIN :

C'est un instrument de politique foncière, se substituant aux zones d'intervention foncière (ZIF.), institué au profit des communes, leur permettant d'exercer un droit de préemption sur tout ou partie des zones urbaines et des zones d'urbanisation future, pour la création d'espaces verts, la réalisation de logements sociaux et d'équipements collectifs, la réalisation de bâtiments ou la rénovation de quartiers et la constitution de réserves foncières.

Dans toute commune dotée d'un plan local d'urbanisme approuvé, le Conseil Municipal peut décider, par délibération, l'institution ou la suppression du droit de préemption urbain ou la modification de son champ d'application sur les zones considérées.

Tout propriétaire d'un bien soumis au droit de préemption urbain peut proposer, au titulaire de ce droit, l'acquisition de ce bien, mais ne peut mettre ce dernier en demeure d'acquérir.

La date de référence, prise pour l'évaluation des biens, se situe au plus récent des actes approuvant ou modifiant le Plan local d'Urbanisme.

SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE :

C'est une mesure de protection limitant le droit d'utilisation du sol. Elle concerne certains ouvrages et sites publics existants (forêts, monuments historiques, lignes électriques, ondes radioélectriques...).

Ces servitudes sont instituées indépendamment du PLU par des actes administratifs spécifiques et deviennent applicables dès lors que leurs procédures d'institution ont été accomplies. La liste de ces servitudes figure en annexe du PLU

A N N E X E I I

RAPPEL DES ARTICLES DU CODE DE L'URBANISME QUI RESTENT APPLICABLES COMPLEMENTAIREMENT AUX DISPOSITIONS DU P.L.U.

(C.F. Art. 2 du Titre I – DISPOSITIONS GÉNÉRALES)

Article R 111.2 – 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 R 111.4 – 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 R 111.26 – 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.

Article R 111.27 – 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 – NORMES DE STATIONNEMENT

Les besoins en places de stationnement pour certaines activités varient en fonction des possibilités de desserte par les transports en commun.

Selon le SDRIF et le Plan de Déplacement Urbain de la région Ile de France, Belloy-en-France fait partie de la catégorie « Bourgs, villages, hameaux » desservie par les transports collectifs (TC) structurants.

1 – LOGEMENTS

➤ A moins de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et dès lors que la qualité de la desserte le permet, il sera prévu :

Habitat individuel et habitat collectif

- 1 place par logement de moins de 60 m²
- 2 places par logement de plus de 60 m²

➤ Au-delà de 500 mètres, il sera prévu au minimum

Habitat individuel et habitat collectif

- 2 places par maison individuelle,
- 1,5 place par logement pour l'habitat collectif. Le nombre de places calculé sera arrondi par excès.

Les places « commandées » (l'une derrière l'autre) attribuées à un même logement sont autorisées.

Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État :

- 1 place par logement.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existante avant le commencement des travaux.

Stationnement des visiteurs :

Pour les immeubles collectifs, les groupes de constructions et les lotissements, un minimum de 10 % du nombre total de places exigibles sur le terrain devra être réservé aux visiteurs et accessible en permanence.

2 - CONSTRUCTIONS DESTINÉES A L'HEBERGEMENT HOTELIER

- 1 place par chambre
- 1 place pour 10 m² de salle de restaurant si celui-ci est regroupé avec un hôtel
- 1 place de car par tranche de 100 chambres

3 - CONSTRUCTIONS DESTINÉES A LA RESTAURATION

- 1 place pour 30 m² de salle de restaurant

4 - CONSTRUCTIONS DESTINÉES A USAGE DE BUREAUX

A moins de 500 m d'un point de desserte d'un TC structurant :

- 1 place pour 55 m² de surface de plancher de bureaux

Au-delà de 500 m,

- 1 place pour 45 m² de surface de plancher de bureaux

Le règlement doit prévoir que 10 % au moins des places réalisées pour une opération donnée, avec un minimum d'une place par opération, soient équipées des gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable et permettant un comptage individuel.

5 - CONSTRUCTIONS DESTINÉES A USAGE DE COMMERCE ET DE SERVICES

Commerces non soumis à autorisation commerciale

- 1 place pour 65 m² de surface de plancher à usage d'activité.

Commerces soumis à autorisation commerciale

« l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1° et 4° du I de l'article L. 752-1 du code de commerce et à l'autorisation prévue au 1° de l'article L. 212-7 du code du cinéma et de l'image animée, ne peut excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce.

Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces des aménagements relevant de l'article L. 3114-1 du code des transports, les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de stationnement destinées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement.

La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface ».

6 - CONSTRUCTIONS DESTINÉES A USAGE D'ARTISANAT, D'INDUSTRIE

- 1 place pour 50 m² de surface de plancher à usage d'activité

7 - CONSTRUCTIONS DESTINÉES A USAGE D'ENTREPÔTS

- 1 place pour 250 m² de surface de plancher d'entrepôts
- 2 places poids lourds pour 1000 m² de surface de plancher d'entrepôts

8 - LOCAUX OU ABRIS A VELOS

Les programmes de logements, bureaux, commerces ou d'artisanat, industrie devront prévoir des locaux ou abris vélos.

Stationnement vélo des constructions destinées à l'habitation :

Pour les logements collectifs jusqu'à deux pièces principales, il sera prévu une surface réservée et aménagée pour le stationnement vélo de 0,75 m² par logement, avec une superficie minimale de 3 m²

Pour les logements collectifs de plus de deux pièces principales, il sera prévu une surface réservée et aménagée pour le stationnement vélo de 1,5 m² par logement, avec une superficie minimale de 3 m²

Le local devra être d'accès direct à la voirie ou à un cheminement praticable pour les vélos, ou ouvrir directement sur le hall et avec une rampe de pente maximale de 12 %. L'usage de ce local devra être strictement limité aux vélos.

Stationnement vélo des constructions destinées aux bureaux :

Il sera prévu une surface réservée et aménagée pour le stationnement vélo de 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher dans un local clos, couvert et situé en rez-de-chaussée. Le local devra être d'accès direct à la voirie ou à un cheminement praticable pour les vélos, ou ouvrir directement sur le hall et avec une rampe de pente maximale de 12 %. L'usage de ce local devra être strictement limité aux vélos.

Stationnement vélo des constructions destinées à l'artisanat et au commerce :

Pour les constructions supérieures à 300 m² de surface de plancher, il sera prévu une surface réservée et aménagée pour le stationnement vélo de 1 place pour 100 m² de surface de plancher dans un local clos, couvert et en rez-de-chaussée.

Le local devra être d'accès direct à la voirie ou à un cheminement praticable pour les vélos, ou ouvrir directement sur le hall et avec une rampe de pente maximale de 12 %. L'usage de ce local devra être strictement limité aux vélos.

Stationnement vélo des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte :

- de leur nature,
- du taux et du rythme de leur fréquentation,
- de leur situation géographique au regard des parkings publics existants à proximité,
- de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.

Stationnement vélo des établissements regroupant différents types de locaux :

Lorsqu'on trouve à l'intérieur d'un même établissement des locaux de plusieurs types :

- Bureaux : administratifs, commerciaux, bureaux d'étude, laboratoires, ...
- Ateliers de fabrication et d'outillage.
- Magasins et entrepôts,

Les normes de stationnement sont calculées par types de locaux à l'intérieur de l'établissement.

Synthèse

Type de constructions	Superficie local à vélo
Habitation : Logements collectifs jusqu'à 2 pièces	0,75 m ² par logement avec une superficie minimale de 3 m ²
Habitation : Logements collectifs de plus de 2 pièces	1,5 m ² par logement avec une superficie minimale de 3 m ²
Bureaux :	1,5 m ² pour 100 m ² de SP
Artisanat – commerces de plus de 300 m ² de surface	1 place pour 100 m ² de SP

9 – EQUIPEMENTS SCOLAIRES

Ecole élémentaire ou école maternelle : pour toute construction nouvelle

- 1 place par classe et par emploi administratif

Stationnement deux roues (couvert) :

0,1 m² par élève.

10 – EQUIPEMENTS SANITAIRES ET SOCIAUX

Foyers de personnes âgées – Maison de retraite

(Il s'agit des établissements spécialisés hébergeant des personnes dépendantes, disposant de locaux de soins et d'une assistance médicale permanente) :

Nombre de places :

- **Pensionnaires** : 2 % du nombre de chambres,
- **Visiteurs** : 10 % du nombre de chambres,
- **Personnel** : 40 % du nombre de personnes employées.

Crèches – Halte garderies :

- **Halte garderie 20 pl.** : Personnel 2 places,
Parents 2 à 3 places selon la desserte.

Maisons médicalisées : 10% du nombre de chambres

11 – EQUIPEMENTS CULTURELS ET CULTUELS

SALLES DE SPECTACLES :

Salle de spectacle à vocation locale :

En centre-ville avec bonne desserte : 1 place voiture pour 5 places de spectateurs.

SALLES DE REUNIONS OU SALLES POLYVALENTES :

Salle polyvalente à vocation locale :

Idem salles de spectacles à vocation locale.

Salle de réunion, lieu de culte, discothèque, etc... :

1 place voiture pour 3 personnes.

12 – EQUIPEMENTS SPORTIFS

STADES :

Automobiles :

- 40 places par terrain de rugby,
- 30 places par terrain de football,
- 10 % de l'emprise dans les autres cas (terrain + dégagement normalisé).
- 1 place par 5 places de tribunes (pouvant être réduit jusqu'à 1 place par
- 10 places si le stationnement est possible sur la voirie).

Deux roues :

- 10 places par terrain,
- 1 place pour 20 places de tribunes.

Cars :

- Stade sans tribune : 1 emplacement par terrain peut être prévu en réduisant le nombre de places VP (véhicules particuliers) d'une surface équivalente.
- Stade avec tribunes : 1 emplacement par terrain en plus des VP.

TENNIS :

- 2 places VP par court,
- 1 place deux roues par court,
- 1 emplacement de car par équipement.

- GYMNASE :

30 places pour 1000 m² de surface de plancher

- PISCINE :

5 places pour 100 m² de bassin

12 – AUTRES CONSTRUCTIONS OU INSTALLATIONS

Le nombre de places de stationnement sera calculé en fonction de la nature de la construction ou de l'installation, de son effectif total admissible et de ses conditions d'utilisation.

Il devra permettre, compte tenu de la situation du terrain et des caractéristiques locales, d'éviter tout stationnement sur les voies publiques ou privées.

13 - CAS PARTICULIERS

Lorsque sur un même terrain des constructions ou installations de nature différente créent des besoins en stationnement à des périodes très différentes du jour ou de l'année, le nombre réglementaire de places peut être exceptionnellement réduit sur justification fournie par le demandeur de l'autorisation d'utilisation du sol.

Il en est de même lorsque la capacité maximale d'un établissement n'est atteinte que de façon exceptionnelle et que le stationnement peut être assuré à cette occasion sur les voies publiques ou sur des terrains situés à proximité, sans que cela entraîne une gêne excessive pour la circulation et la tranquillité des habitants.

14 – CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES DES PLACES

Les dimensions des places de stationnement automobiles varient selon leur utilisation.

- Emplacements privés :
 - dimensions normales 5,00m x 2,50m + 6,00m de dégagement
 - dimensions minimum 5,00m x 2,30m + 5,00m de dégagement pour un nombre limité de places
- Emplacements pour personnes à mobilité réduite :
 - places isolées 5,00m x 3,30m + 6,00m de dégagement
 - places groupées 5,00m x (2,50m + 0,80m + 2,50m) + 6,00m de dégagement

ANNEXE IV

Arrêté préfectoral relatif au classement acoustique des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments dans les secteurs affectés par le bruit.



PRÉFECTURE DU VAL-D'OISE

DIRECTION
DES COLLECTIVITÉS
LOCALES DE
L'ENVIRONNEMENT
ET DE
L'AMÉNAGEMENT
Bureau de l'Urbanisme
et des Affaires Foncières

01.180

Cergy-Pontoise, le

ARRETE

**Portant classement des
infrastructures de transports terrestres dans la
Commune de Belloy en France
au titre de la lutte
contre le bruit.**

**LE PREFET DU VAL D'OISE,
CHEVALIER DE LA LEGION
D'HONNEUR**

VU le code de la construction et de l'habitation, et notamment son article R 111-4-1,

VU la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, et notamment ses articles 13 et 14,

VU le décret n° 95-20 du 9 janvier 1995 pris pour l'application de l'article L 111-11-1 du code de la construction et de l'habitation et relatif aux caractéristiques acoustiques de certains bâtiments autres que d'habitation et de leurs équipements,

VU le décret n° 95-21 du 9 janvier 1995 relatif au classement des infrastructures de transport terrestres et modifiant le code de l'urbanisme et le code de la construction et de l'habitation,

VU l'arrêté ministériel du 9 janvier 1995 relatif à la limitation du bruit dans les établissements d'enseignement,

VU l'arrêté ministériel du 30 Mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit,

VU l'avis du conseil municipal de la Commune de Belloy en France en date du : 06/04/01,

SUR la proposition de Monsieur le Secrétaire Général de la Préfecture du Val d'Oise;

ARRETE :

Article 1^{er} : Les dispositions de l'arrêté du 30 Mai 1996 susvisé sont applicables dans la Commune de Belloy en France aux abords des infrastructures de transports terrestres mentionnées à l'article 2 du présent arrêté et représentées sur le plan joint en annexe.

Article 2 : Les tableaux suivants donnent pour chacun des tronçons d'infrastructures mentionnés, le classement dans une des 5 catégories définies dans l'arrêté du 30 Mai 1996 susmentionné, la largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de ces tronçons, ainsi que le type de tissu urbain.

Les tableaux A1 et A2 concernent les infrastructures de transports terrestres – routières et ferroviaires – existantes, et les tableaux B1 et B2 concernent les infrastructures – routières et ferroviaires – en projet.

Tableau A1

N° Réf	Nom de la rue ou voie	Début tronçon	Fin tronçon	Type de la voie	Cat	Largeur maximale
Autoroutes, routes nationales, routes départementales						
RD909:1	RD909	Limite commune Viarmes	RD 909Z	ouvert	4	30 m
RD909:2	RD909	RD909Z	RD85 Ouest	ouvert	3	100 m
RD909:3	RD909	RD85 Ouest	RD85 Est	ouvert	4	30 m
RD909:4	RD909	RD85 Est	500m après RD85 Est	ouvert	3	100 m
RD909:5	RD909	500m après RD85 Est	Fin de la zone de pente	ouvert	4	30 m
RD909:6	RD909	Fin de la zone de pente	Limite commune de Villaines sous Bois	ouvert	4	30 m
RD909Z:1	RD909Z	Limite commune Viarmes	RD 909	ouvert	3	100 m

Tableau A2

N° de la ligne	Nom de la ligne	N° tronçon	Début tronçon	Fin tronçon	Cat.	Largeur maximale
315	Ligne de Montsoul - Maifliers à Luzarches	2516	Bv de Montsoul - Maifliers	Bv de Luzarches	3	100 m

Tableau B1 :

n° Réf	Nom de la rue ou voie	début tronçon	fin tronçon	Type de voie	Cat.	Largeur maximale
Pas de route projetée classable sur la commune de Belloy en France						

Tableau B2 :

N° de la ligne	Nom de la ligne	N° tronçon	Début tronçon	Fin tronçon	Cat.	Largeur maximale
Pas de ligne projetée classable sur la Commune de Belloy en France						

N.B. :

Définition des colonnes des tableaux A1 et B1 :

La première colonne correspond au numéro d'identification du tronçon de voie concerné ou sa dénomination. Un même axe est divisé en plusieurs tronçons présentant des caractéristiques homogènes.

La deuxième colonne précise, le cas échéant, le nom de la rue correspondant au tronçon classé.

Les troisième et quatrième colonnes définissent respectivement l'origine et l'extrémité de chaque tronçon.

La cinquième colonne donne la nature du bâti environnant. Les notions de rues en U et de tissu ouvert sont définies dans la norme NF S.31-130.

La sixième colonne donne la catégorie de classement du tronçon.

La septième colonne donne la largeur maximale des secteurs affectés par le bruit : ceux-ci sont déterminés à l'aide de la distance indiquée, comptée de part et d'autre de l'infrastructure.

Définition des colonnes des tableaux A2 et B2 :

La première colonne donne le numéro de la ligne du réseau ferré national concernée.

La deuxième colonne précise le nom de la liaison correspondante.

La troisième colonne correspond au numéro du tronçon concerné de voie classée.

Les quatrième et cinquième colonnes définissent respectivement l'origine et l'extrémité de chaque tronçon.

La sixième colonne donne la catégorie de classement du tronçon.

La septième colonne donne la largeur maximale des secteurs affectés par le bruit.

* La largeur des secteurs affectés par le bruit est mesurée :

- pour les infrastructures routières, à partir du bord extérieur de la chaussée le plus proche ;
- pour les infrastructures ferroviaires, à partir du bord du rail extérieur de la voie la plus proche.

Article 3 : Les bâtiments à construire dans les secteurs affectés par le bruit mentionnés à l'article 2 doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs, conformément aux décrets 95-20 et 95-21 susvisés.

Pour les bâtiments d'habitation, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 à 9 de l'arrêté du 30 mai 96 susvisé.

Pour les bâtiments d'enseignement, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 à 8 de l'arrêté du 9 janvier 1995 susvisé.

Les copies des arrêtés du 30 mai 1996 et du 9 janvier 1995 sont annexées au présent arrêté.

Article 4 : Les niveaux sonores que les constructeurs sont tenus de prendre en compte pour la détermination de l'isolation acoustique des bâtiments à construire inclus dans le secteur affecté par le bruit définis à l'article 2 sont les suivants :

Catégorie	Niveau sonore au point de référence, en période diurne (en dB(A))	Niveau sonore au point de référence, en période nocturne (en dB(A))
1	83	78
2	79	74
3	73	68
4	68	63
5	63	58

Ces niveaux sonores sont évalués en des points de référence situés, conformément à la norme NF S 31-130 " acoustique : Cartographie du bruit en milieu extérieur", à une hauteur de 5 mètres au dessus du plan de roulement et :

- à 2 mètres en avant de la ligne moyenne des façades pour les "rues en U";
- à une distance de l'infrastructure(*) de 10 mètres, augmentée de 3 dB(A) par rapport à la valeur en champ libre pour les tissus ouverts, afin d'être équivalents à un niveau en façade.

L'infrastructure est considérée comme rectiligne, à bords dégagés, placée sur un sol horizontal réfléchissant.

(*) Cette distance est mesurée : à partir du bord extérieur de la chaussée le plus proche, pour les infrastructures routières et à partir du bord extérieur de la voie la plus proche, pour les infrastructures ferroviaires.

Article 5 : Le présent arrêté fait l'objet d'une mention au recueil des actes administratifs de l'Etat dans le département, ainsi que dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département, et sera affiché pendant un mois dans la mairie de la Commune de Belloy en France. Il entrera en vigueur à compter de l'accomplissement de la dernière formalité de publicité.

Article 6 : Le présent arrêté sera tenu à la disposition du public dans les lieux suivants:

Préfecture et Sous-Préfecture de Sarcelles,
Direction Départementale de l'Équipement,
Mairie de la Commune de Belloy en France.

Article 7 : Les tableaux A1, A2, B1, B2, la cartographie de classement des infrastructures de transports terrestres ainsi que les secteurs situés au voisinage de ces infrastructures qui sont affectés par le bruit et dans lesquels existent des prescriptions d'isolement acoustique, figureront au nombre des annexes au Plan d'Occupation des Sols. Ces documents porteront référence de l'arrêté préfectoral correspondant et indication des lieux où il peut être consulté.

Les secteurs affectés par le bruit définis à l'article 2 doivent être reportés par Monsieur le Maire de Belloy en France dans les documents graphiques du Plan d'Occupation des sols.

Article 8 : Copie du présent arrêté sera adressée à :

- Monsieur le Sous-Préfet de l'arrondissement de Sarcelles
- Monsieur le Maire de Belloy en France
- Monsieur du Réseau Ferré de France
- Monsieur le Directeur de la S.N.C.F. Région Paris Nord
- Monsieur le Président du Conseil Général du Val d'Oise
- Monsieur Directeur Départemental de l'Équipement du Val d'Oise.

Pour ampliation

Pour le PRÉFET,
Le Chef du Bureau des Affaires
Foncières et de l'Urbanisme


Alice DUJARDIN

FAIT A CERGY-PONTOISE LE 27 SEP. 2001
LE PREFET,

S/S

signé :

Michel MATHIEU



Principales nuisances sonores impactant la commune de Belloy-en-France



ANNEXE V

RETRAIT-GONFLEMENT DES SOLS ARGILEUX

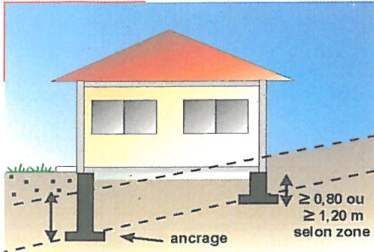
Source : infoterre.brgm.fr

PLAN LOCAL D'URBANISME de BELLOY-EN-FRANCE - REGLEMENT

Quelles précautions prendre pour construire sur sol argileux sensible au retrait-gonflement ?

■ Identifier la nature du sol

- Dans les zones identifiées sur la carte départementale d'aléa comme potentiellement sensibles au phénomène de retrait-gonflement, il est vivement conseillé de faire procéder, par un bureau d'étude spécialisé, à une reconnaissance de sol avant construction. Une telle étude doit vérifier la nature et la géométrie des formations géologiques dans le proche sous-sol, afin d'adapter au mieux le système de fondation de la construction envisagée.
- En cas de sols argileux, des essais de laboratoire permettent d'identifier leur sensibilité vis-à-vis du phénomène de retrait-gonflement.

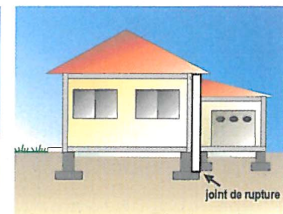
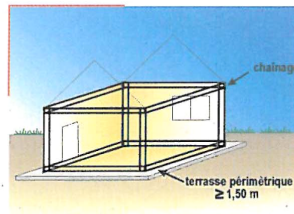


■ Adapter les fondations

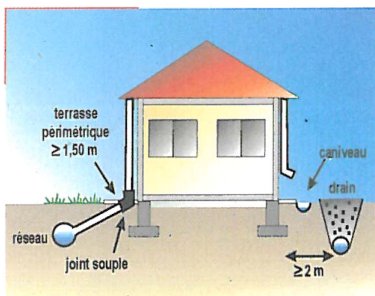
- Profondeur minimale d'ancrage 1,20 m en zone d'aléa fort et 0,80 m en zone d'aléa moyen à faible.
- Fondations continues, armées et bétonnées à pleine fouille.
- Éviter toute dissymétrie dans l'ancrage des fondations (ancrage aval au moins aussi important que l'ancrage amont, pas de sous-sol partiel).
- Préférer les sous-sols complets, les radiers ou les planchers sur vide sanitaire plutôt que les dallages sur terre-plein.

■ Rigidifier la structure et désolidariser les bâtiments accolés

- Prévoir des chaînages horizontaux (haut et bas) et verticaux (poteaux d'angle) pour les murs porteurs.
- Prévoir des joints de rupture sur toute la hauteur entre bâtiments accolés fondés différemment ou exerçant des charges variables.



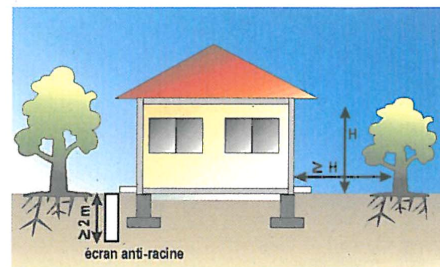
■ Éviter les variations localisées d'humidité



- Réaliser un trottoir périphérique anti-évaporation d'une largeur minimale de 1,50 m (terrasse ou géomembrane).
- Éloigner les eaux de ruissellement des bâtiments (caniveau) et privilégier le rejet des eaux pluviales et usées dans le réseau lorsque c'est possible (sinon prévoir une distance minimale de 15 m entre les points de rejet et les bâtiments).
- Assurer l'étanchéité des canalisations enterrées (joints souples au niveau des raccords).
- Éviter les drains à moins de 2 m d'un bâtiment ainsi que les pompages (à usage domestique) à moins de 10 m.
- Prévoir une isolation thermique en cas de chaudière en sous-sol.

■ Éloigner les plantations d'arbres

- Ne pas planter d'arbre à une distance de la maison inférieure à au moins la hauteur de l'arbre adulte (ou 1,5 fois cette hauteur en cas de haie).
- A défaut, mettre en place des écrans anti-racine de profondeur minimale 2 m.
- Attendre le retour à l'équilibre hydrique avant de construire sur un terrain récemment défriché.



Retrait-gonflement des sols argileux un risque à prendre en compte lors de la construction

Un risque bien connu des géotechniciens

Par leur structure particulière, certaines argiles gonflent lorsque leur teneur en eau augmente et se rétractent en période de sécheresse.

Ces variations de volume, rarement uniformes, se traduisent par des tassements différentiels entre les secteurs qui sont soumis à l'évaporation et à la succion des racines d'arbres et ceux qui en sont protégés. Les maisons individuelles légères et fondées superficiellement résistent mal à de tels mouvements de sol, ce qui se traduit par des désordres tels que la fissuration des façades et des soubassements mais aussi des dallages et des cloisons, la distorsion des huisseries, des décollements entre corps de bâtiments voire des ruptures de canalisations enterrées.



Des désordres nombreux et coûteux pour la collectivité

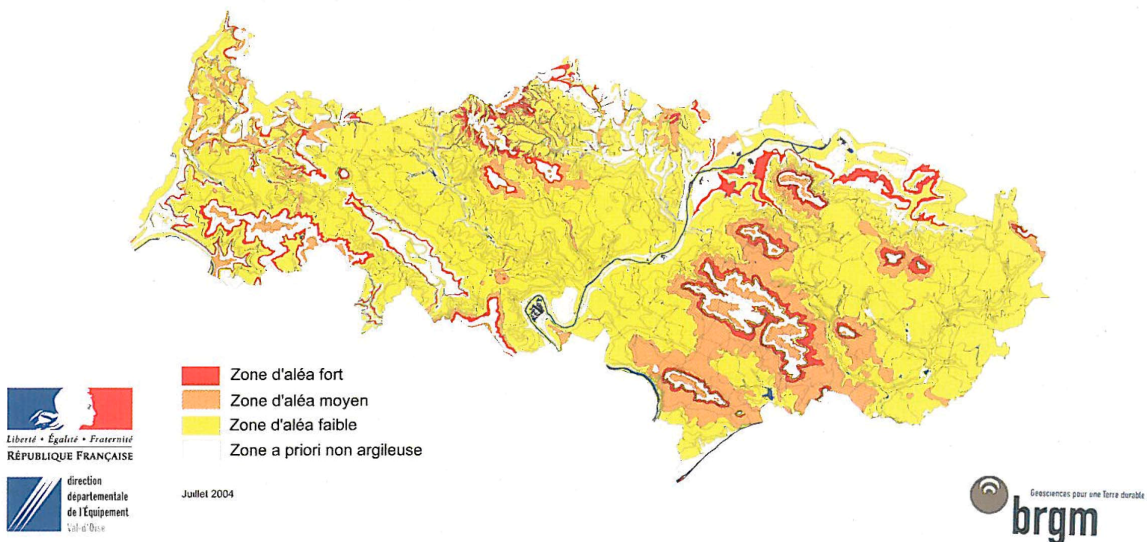
Les désordres consécutifs au retrait-gonflement des argiles peuvent aller jusqu'à rendre certaines maisons inhabitables. Leur réparation se révèle souvent très coûteuse, surtout lorsqu'il est nécessaire de reprendre les fondations en sous-œuvre au moyen de micro-pieux. Depuis 1989, date à laquelle ce phénomène est considéré comme catastrophe naturelle en France, plusieurs centaines de milliers d'habitations ont ainsi été touchées et le montant total des indemnisations versées à ce titre atteignait en 2002 la somme de 3,3 milliards d'euros, ce qui en fait la deuxième cause d'indemnisation derrière les inondations.



Des moyens de prévention efficaces et peu contraignants

Pourtant, on sait parfaitement construire des maisons sur des sols argileux sensibles au phénomène de retrait-gonflement, à condition de respecter un certain nombre de règles préventives simples à mettre en œuvre et qui n'entraînent pas de surcoûts notables. A la demande du Ministère de l'écologie et du développement durable, le BRGM a ainsi élaboré une méthodologie permettant de cartographier l'aléa retrait-gonflement des argiles à l'échelle départementale. La carte du Val d'Oise établie courant 2004 est consultable sur le site internet www.argiles.fr. Elle permet d'identifier les zones soumises à un aléa faible, moyen ou fort.

Carte départementale de l'aléa retrait-gonflement



ANNEXE VI

LISTES DE VÉGÉTAUX À PRIVILÉGIER ET A PROSCRIRE

LISTES DE VÉGÉTAUX À PRIVILÉGIER

Annexe VI-1 : Arbres, arbustes d'utilisation locale (à réserver aux zones U)

Buis commun (*Buxus sempervirens*) - Cerisier à grappes (*Prunus padus*) - Châtaignier (*Castanea sativa*) - Cormier (*Sorbus domestica*) - Érable plane (*Acer platanoides*) - Érable sycomore (*Acer pseudoplatanus*) - Groseillier (*Ribes* sp.) - If (*Taxus baccata*) - Lilas (*Syringa vulgaris*) - Noyer (*Juglans regia*) - Poirier (*Pyrus* sp.) - Pommier (*Malus domestica*) - Prunier myrobolan (*Prunus cerasifera*) - Seringat (*Philadelphus coronarius*)...

Annexe VI-2 : Arbres et arbustes autochtones (pour toutes zones A ; U ; N)

Ajonc d'Europe (*Ulex europaeus*) - Aubépine (*Crataegus monogyna*) - Alisier torminal (*Sorbus torminalis*) - Bouleau verruqueux (*Betula pendula*) - Bourdaine (*Frangula dodonei*) - Charme (*Carpinus betulus*) - Chêne pédonculé (*Quercus robur*) - Chèvrefeuille des haies (*Lonicera periclymenum*) - Cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*) - Églantier (*Rosa* sp.) - Érable champêtre (*Acer campestre*) - Frêne commun (*Fraxinus excelsior*) - Fusain d'Europe (*Euonymus europaeus*) - Genêt à balai (*Cytisus scoparius*) ; Hêtre (*Fagus sylvatica*) - Houx (*Ilex aquifolium*) - Merisier (*Prunus avium*) - Néflier (*Mespilus germanica*) - Noisetier (*Corylus avellana*) - Orme champêtre (*Ulmus minor*) - Poirier sauvage (*Pyrus pyrastrer*) - Pommier sauvage (*Malus sylvestris*) - Prunellier (*Prunus spinosa*) - Saule cendré (*Salix* gr. *cinerea*) - Saule marsault (*Salix caprea*) - Sorbier des oiseleurs (*Sorbus aucuparia*) - Sureau noir (*Sambucus nigra*) - Tilleul à petites feuilles (*Tilia cordata*) - Tremble (*Populus tremula*) - Viorne obier (*Viburnum opulus*)...

LISTE DE VÉGÉTAUX À PROSCRIRE

Annexe VI-3 : Espèces exotiques invasives à proscrire

Érable négondo (*Acer negundo*) - Ailante (*Ailanthus altissima*) - Ambroisie (*Ambrosia artemisiifolia*) - Asters nord-américains (*Aster* sp.) - *Artemisia verlotiorum* (Armoise des frères Verlot) - Arbre aux papillons (*Buddleja davidii*) - Vergerettes (*Conyza* sp.) - Soleils (*Helianthus* sp.) - Berce du Caucase (*Heracleum mantegazzianum*) - Balsamines asiatiques (*Impatiens* sp.) - Renouées du Japon (*Reynoutria* gr. *japonica*) - Robinier (*Robinia pseudoacacia*) - Solidages (*Solidago* sp.)...

Spécifiquement dans les pièces d'eau : Elodées (*Elodea* sp.) - Myriophille du Brésil (*Myriophyllum brasiliense*) - Lagarosiphon (*Lagarosiphon major*) - Jussie (*Ludwigia grandiflora*) - Lentille d'eau minuscule (*Lemna minuta*)...

Cette liste n'est pas exhaustive et en cas de doute, avis peut être pris auprès du PNR Oise Pays de France.

Pour information le guide « végétation en ville » du Réseau National de Surveillance Aériobiologique (RNSA) est disponible sur le site <http://www.vegetation-en-ville.org>

ANNEXE VII

Plan d'Exposition au Bruit – aéroport Paris Charles de Gaulle

Arrêté interpréfectoral n° du 3 avril 2007 – joint dans le dossier de Annexes du PLU
La commune de Belloy-en-France est située en zone D du PEB

Article L112-10 du Code de l'urbanisme

Article L112-10

Créé par [ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.](#)

Dans les zones définies par le plan d'exposition au bruit, l'extension de l'urbanisation et la création ou l'extension d'équipements publics sont interdites lorsqu'elles conduisent à exposer immédiatement ou à terme de nouvelles populations aux nuisances de bruit.

A cet effet :

1° Les constructions à usage d'habitation sont interdites dans ces zones à l'exception :

a) De celles qui sont nécessaires à l'activité aéronautique ou liées à celle-ci ;

b) Dans les zones B et C et dans les secteurs déjà urbanisés situés en zone A, des logements de fonction nécessaires aux activités industrielles ou commerciales admises dans la zone et des constructions directement liées ou nécessaires à l'activité agricole ;

c) En zone C, des constructions individuelles non groupées situées dans des secteurs déjà urbanisés et desservis par des équipements publics dès lors qu'elles n'entraînent qu'un faible accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances et des opérations de reconstruction rendues nécessaires par une opération de démolition en zone A ou B dès lors qu'elles n'entraînent pas d'accroissement de la population exposée aux nuisances, que les normes d'isolation acoustique fixées par l'autorité administrative sont respectées et que le coût d'isolation est à la charge exclusive du constructeur ;

2° La rénovation, la réhabilitation, l'amélioration, l'extension mesurée ou la reconstruction des constructions existantes peuvent être admises lorsqu'elles n'entraînent pas un accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances ;

3° Dans les zones A et B, les équipements publics ou collectifs ne sont admis que lorsqu'ils sont nécessaires à l'activité aéronautique ou indispensables aux populations existantes ;

4° Dans les zones D, les constructions sont autorisées mais doivent faire l'objet des mesures d'isolation acoustique prévues à l'article [L. 112-12](#) ;

5° Dans les zones C, les plans d'exposition au bruit peuvent délimiter des secteurs où, pour permettre le renouvellement urbain des quartiers ou villages existants, des opérations de réhabilitation et de réaménagement urbain peuvent être autorisées, à condition qu'elles n'entraînent pas d'augmentation de la population soumise aux nuisances sonores. Une telle augmentation est toutefois possible dans le cadre des opérations prévues par le [I de l'article 166 de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014](#) pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dans les conditions fixées aux I et II dudit article. Postérieurement à la publication des plans d'exposition au bruit, à la demande de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, de tels secteurs peuvent également être délimités par l'autorité administrative compétente de l'Etat après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.

Cartographie du PEB – Zone 1



PLAN LOCAL D'URBANISME de BELLOY-EN-FRANCE - REGLEMENT