

Commune de Longperrier

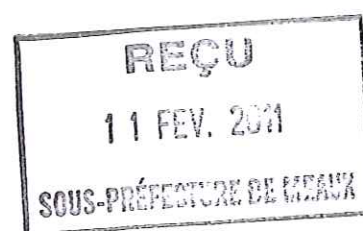
Plan Local d'Urbanisme



Règlement

«Vu pour être annexé à la délibération du 04/02/2011 approuvant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme mis en révision.»

Fait à Longperrier,
Le Maire,



ARRÊTÉ LE : 16/07/2010
APPROUVÉ LE : 04/02/2011

Etude réalisée par :

 **Environnement Conseil**
Urbanisme Environnement Communication

agence Nord
ZAC du Chevalement
5 rue des Molettes
59286 Roost-Warendin
Tél. 03 27 97 36 39

agence Est (siège social)
Pépinière Technologique du Mont-Bernard
Rue Dom Pérignon
51000 Châlons-en-Champagne
Tél. 03 26 64 05 01

agence Ouest
ZI de Nétreville
763 rue de Cocherel
27000 Evreux
Tél. 02 32 32 53 28


**Groupe
auddicé**



Environnement
Conseil

airele

equinergies

www.ec-urbanisme.com

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U)

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

NB. La zone UA est concernée pour partie par la zone D du plan d'exposition au bruit (PEB) de l'aérodrome Roissy Charles De Gaulle annexé au PLU. A ce titre, les constructions autorisées doivent taire l'objet de mesures d'isolation acoustique renforcées prévues à l'article L 147-6 du Code de l'Urbanisme.

Rappel

- En application des articles R.421-27 et R. 421-28 du Code de l'Urbanisme. le conseil municipal a Instauré le permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal,

En application de l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme le conseil municipal a décidé de soumettre les clôtures à déclaration préalable

ARTICLE UA 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- Les constructions à destination d'activité industrielle,
- Les constructions et Installation à destination d'activité agricole ou forestière.
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation et à enregistrement
- Les dancings et discothèques,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et les constructions et installations qui leur sont liées.
- Les aires de stockages de décharges automobiles et de déchets divers,
- Les aires de stationnement collectif de caravanes non couverts et non clos.
- Les terrains de camping et de caravaning visés dans le code de l'urbanisme
- Les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs et les habitations légères de loisir visés dans le code de l'urbanisme.

ARTICLE UA 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions à destination d'artisanat à condition que leur surface de plancher ne dépasse pas 200 m²

- Les constructions à destination de commerce à condition que la surface de plancher de vente ne dépasse pas 300 m²

- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier à condition que leur surface de plancher ne dépasse pas 500 m²

- Les constructions à destination d'entrepôt à condition que leur surface de plancher ne dépasse pas 100 m² et qu'ils soient liés à une activité commerciale et/ou d'artisanat

Les constructions à destination d'annexe (local accessoires) à condition que leur surface au sol ne dépasse pas 25 m²

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans à la date d'approbation du PLU, dès lors qu'il a été régulièrement édifié

ARTICLE UA 3 : ACCES ET VOIRIE

Accès :

Pour être constructible, un lorrain doit avoir un accès à une voie, publique ou privée, ouvert à la circulation automobile. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Toute construction d'un seul logement doit être accessible à partir d'un accès d'au moins 3,50 mètres de largeur, sans que la longueur de cet accès ne puisse excéder 30 mètres de longueur.

Au-delà de la desserte de plus d'un logement, l'accès devra avoir une plate-forme totale de 8 mètres de large.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers, et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants. Ces virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Voirie :

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les voies nouvelles en impasse de plus de 30 mètres doivent comporter dans leur partie terminale une plateforme dévolue permettant aux véhicules de services publics de manœuvrer aisément.

Chaque voie nouvelle doit avoir une plate-forme totale d'une largeur minimale de 3 mètres.

ARTICLE UA 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau :

Eau potable Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Ce branchement est à la charge du constructeur.

Eau à usage non domestique Les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes. Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) ne sont pas admises à moins que le pétitionnaire ne réalise ces dispositifs techniques permettant l'alimentation de son activité.

Assainissement :

Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Ce raccordement est à la charge du constructeur. Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires de ces activités diverses pourrait, s'il est autorisé, être soumis à un pré-traitement.

Eaux pluviales Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet d'autorisation de ces services compétents lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau sauf à installer un dispositif permettant de recueillir l'intégralité des eaux de ruissellement et les maintenir sur la parcelle.

Electricité et téléphone :

Tout projet de construction doit prendre en compte l'enfouissement de 3 réseaux ou en cas d'impossibilité la dissimulation en façade

ARTICLE UA 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementé

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

Pour les travaux d'amélioration des performances thermiques dans le cas d'une rénovation d'un immeuble existant la surépaisseur nécessaire à la pose d'un dispositif d'isolation extérieure, peut être réalisée dans la marge de recul imposée par rapport à l'alignement.

Les constructions à destination d'habitation et les piscines couvertes doivent être implantées dans une bande allant de 0 à 25 mètres à partir de l'alignement des voies existantes et à créer.

En cas de recul, elles doivent observer une marge de recul minimale de 2.5 mètres à partir de l'alignement.

Pour les propriétés situées à l'angle de deux voies, ce retrait sera imposé sur la voie assurant l'accès à la parcelle. Sur l'autre voie, la construction pourra être soit à l'alignement, soit en retrait d'au moins 2.50 mètres.

Les constructions à destination de commerce, d'artisanat, d'hébergement hôtelier d'entrepôts ou de bureaux doivent observer un recul de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

L'article R.123-30-1 du Code de l'Urbanisme ne s'applique pas dans le cas de lotissement au permis devant faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance. Aussi les règles édictées par le PLU s'appliquent à chaque parcelle ainsi divisée.

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

Pour les travaux d'amélioration des performances thermiques : dans le cas d'une rénovation d'un immeuble existant la surépaisseur nécessaire à la pose d'un dispositif d'isolation extérieure, peut être réalisée dans la marge de recul imposée par rapport aux limites séparatives.

Dans une bande de 25 mètres comptée à partir de l'alignement, les constructions devront être implantées :

- sur les deux limites séparatives latérales si la parcelle présente une façade sur rue inférieure à 30 mètres.
- sur au moins une limite séparative latérale si la parcelle présente une façade sur rue comprise entre 8 et 16 mètres.
- en retrait ou sur une ou plusieurs limites latérales Si la parcelle présente une façade sur rue supérieure à 16 mètres

Au-delà de la bande de 25 mètres, les constructions devront être implantées en respectant la marge de reculement fixée ci-dessous.

- La distance par rapport aux limites séparatives doit être au moins égale à 4 mètres : cette distance peut être réduite à 3 mètres en cas de murs aveugles OU ne comportant pas de baie assurant l'éclairage de pièces d'habitation ou ce travail. Par ailleurs, toujours en cas de mur aveugle, cette distance minimale de 3 mètres peut encore être réduite à 2 mètres minimum, s'il s'agit de l'extension d'une construction existante située à moins de 3 mètres de la limite séparative
- Une extension, en limite séparative ou ne respectant pas les distances minimales imposées en cas de retrait ci-dessous, sera toujours autorisée si la construction existante est déjà sur la limite séparative eu avec un retrait d'au moins 2 mètres

Dans la bande des 25 mètres et au-delà :

- les annexes isolées affectées ni à l'habitation, ni à une activité, doivent être implantées, soit sur une ou deux limites séparatives, soit en retrait du 3 mètres minimum par rapport à une ou plusieurs limites séparatives.
- Le bord du bassin des piscines doit respecter un recul de 2 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

Cet article ne s'applique pas

- aux constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas ces règles, dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant, au vu de la forme urbaine et de la sécurité routière,

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

L'article R. 123-10-1 du Code de l'Urbanisme ne s'applique pas dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance Aussi les règles édictées par le PLU s'appliquent à chaque parcelle ainsi divisée

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

Pour les travaux d'amélioration des performances thermiques : dans le cas d'une rénovation d'un immeuble existant la surépaisseur nécessaire à la pose d'un dispositif d'isolation extérieure, peut être réalisée dans la marge de recul imposée entre deux constructions.

Deux constructions à destination d'habitation, non contiguës, implantées sur une même propriété doivent respecter, l'une par rapport à l'autre, une distance minimale de 10 mètres.

ARTICLE UA 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions (annexes comprises) ne doit pas excéder 35% de la superficie de l'unité foncière

Cet article ne s'applique pas

- à l'aménagement la réhabilitation ou le changement de destination de constructions déjà existantes à la date d'approbation du PLU prévus à l'article UA 1.

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

L'article R 123-10-1 du Code de l'Urbanisme ne s'applique pas dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance. Aussi les règles édictées par le PLU s'appliquent à chaque parcelle ainsi divisée.

ARTICLE UA 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

Sur les terrains en pente et si le terrain est de dimension importante. Il est partagé en sections nivelées de 20 mètres maximum dans le sens de la pente.

La hauteur des constructions nouvelles, exception faite des annexes isolées, ne doit pas excéder 11 mètres de hauteur totale.

La hauteur totale des annexes isolées ne doit pas excéder 4 mètres.

Le niveau bas du rez-de-chaussée des constructions ne pourra être surélevé de plus de 0.60 mètres au-dessus du sol naturel.

Cet article ne s'applique pas :

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

ARTICLE UA 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

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.

Les prescriptions édictées par le présent article pourront ne pas être imposées pour les constructions nouvelles ou innovantes et les extensions et aménagements de construction existantes à la date d'approbation du PLU s'il s'agit d'un projet d'architecture utilisant des technologies énergétiques récentes, sous réserve que l'intégration dans l'environnement naturel et le paysage urbain de la construction à réaliser soit particulièrement étudiée. Dans ce cas pourront être mis en œuvre des matériaux non traditionnels ou autre matériau renouvelable.

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

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif en raison de caractères techniques ou d'un caractère temporaires.
- L'extension ou l'aménagement de bâtiments existants pour s'harmoniser avec l'existant

Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.

Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous les moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique, et ne pas dépasser du faîtage.

Les coffrets compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, au de la clôture. Leur aspect devra être intégré harmonieusement aux constructions.

Les éléments des climatiseurs et des pompes à chaleur visibles depuis l'extérieur doivent être intégrés à la construction

- soit en étant placé sur la façade (ou pignon) non visible de la voie,
- soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade (ou pignon)

Généralités

- Les pastiches d'une architecture archaïque ou étrangère à la région sont interdits.
- L'utilisation de matériaux non enduit destinés à être recouverts est Interdite
- Pour les annexes et dépendances, l'intégration au volume principal est à rechercher et l'unité architecturale à préserver
- les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparente par rapport au sol naturel sont Interdits sauf en cas de contraintes techniques ou naturelles.
- L'ensemble des appareils techniques (pompe à chaleur, climatisation par exemple) doit se situer sur les façades et/ou parties des parcelles non visibles depuis la voie publique.

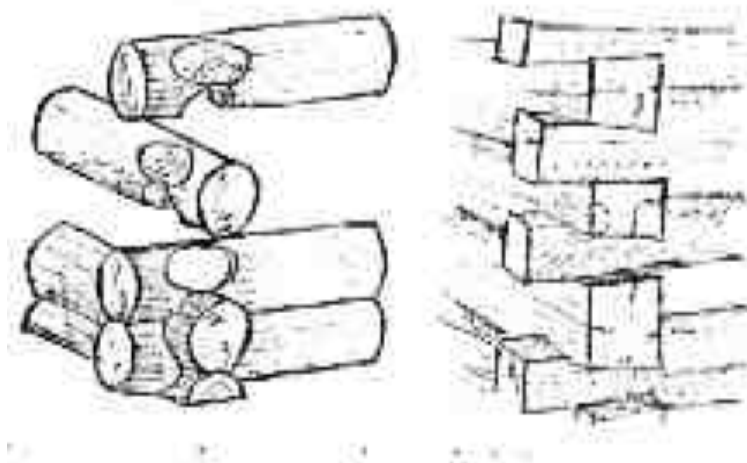
Toitures

- Les toitures des constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception
- Les toitures des volumes principaux, sauf annexes, doivent présenter au moins deux pans. La pente de couverture doit être adaptée en fonction du plan de la construction et doit être comprise entre 32° et 45°. Les toitures inférieures à 32° seront toutefois autorisées si, non visibles depuis la rue.
- Les toitures mono-pente sont autorisées s'il s'agit de la couverture d'une annexe.
- L'éclairage des combles sera assuré par des ouvertures en lucarne ou châssis de toit. Les châssis de toit doivent être encastrés et ne pas émerger du pan de la toiture.
- Les toitures à ponton à l'exception des vérandas doivent être recouvertes par des matériaux présentant l'aspect de la tuile rouge ou brune en terre cuite de ton vieilli ou l'aspect de l'ardoise et ne doivent pas comporter de débord sur pignon
- Les panneaux solaires et photovoltaïques doivent être directement intégrés dans la toiture, selon la même pente.

Parement extérieurs

- Les murs de bâtiments doivent présenter une unité d'aspect et une couleur en harmonie avec les constructions existantes dans le voisinage. Le ravalement est limité à deux tons.
- Il est recommandé que les couleurs des façades et menuiseries se rapprochant des couleurs du nuancier du CAUE de Seine et Marne annexé au règlement.
- En façade sur rue, à l'exception des commerces, les menuiseries des fenêtres doivent répondre aux caractéristiques de dimensions plus hautes que larges et de carreaux à dominante verticale.
- En façade sur rue les volets roulants doivent avoir des bottiers (mécanisme) encastrés (sans saillies sur l'extérieur)
- Les cheminées devront être réalisées soit dans les matériaux de la façade, soit présenter l'aspect de la brique rouge non flammée
- Les linteaux en bois ne doivent pas être apparents sauf s'il s'agit de réhabilitation avec des linteaux déjà apparents ou en cas de véranda.
- Les vérandas ne doivent pas être perçues du domaine public sauf si elles s'harmonisent avec le bâti existant soit en s'intégrant dans le volume de l'habitation ou de l'annexe soit en s'accordant aux constructions existantes en respectant leurs volumes et leurs matériaux. Les soubassements seront édifiés à l'identique des murs.
- En façade sur rue les éléments tels les frontons, les colonnes, les colonnades ou les balustrades en potelets sont interdits.
- Les constructions en bois dont la mise en œuvre est réalisée en rondins de bois ou madriers sont interdites.

Types de mise en œuvre de construction en bois interdites (madriers et rondins)



Clôtures

- Tant en bordures des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage

- La hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 2 mètres sauf pour les piliers ou s'il s'agit de s'harmoniser avec l'environnement immédiat.

- **En bordure de l'espace de desserte (voie ou cour commune)**, les clôtures doivent être constituées soit :

- d'un mur plein dont l'aspect et la couleur sont en harmonie avec les couleurs existantes dans le voisinage, la hauteur du mur doit être au moins égale à 1.50 mètres.
- de dispositifs à claire-voie disposés sur un soubassement maçonné, doublés ou non d'une haie.
- d'un grillage double ou non d'une haie
- L'utilisation à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdite
- Les parties en maçonnerie doivent être traitées en harmonie avec les éléments dont elles assurent la continuité ou à défaut avec la construction principale.

En application de l'article L. 123-1-7' du Code de l'Urbanisme, les prescriptions suivantes s'appliquent pour la ferme du Vivier :

- Les pierres apparentes des façades des bâtiments et murs de clôture doivent être préservées.
- Les toitures doivent présenter une teinte rouge-orange se rapprochant le plus de la teinte de couverture actuelle.
- Aucune nouvelle ouverture en façade ou sur le mur de clôture ne sera autorisée,
- les ouvertures existantes doivent maintenir leur verticalité (dimension plus haute que large), hormis pour les portes cochères
- Les volumes de bâtiments doivent être préservés sans aucune extension possible.

L'ensemble de cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UA 12 : STATIONNEMENT

Principes

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies et emprises publique et correspondre aux besoins des nouvelles constructions et des changements de destination.

Il doit être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelles, des aires de stationnement dans l'ensemble du terrain d'assiette de l'opération et selon les normes recommandées ci-après

Les places de stationnement ne sont pas applicables aux aménagements ou aux extensions des constructions existantes, avant la date d'approbation du PLU, s'il n'y a pas création de nouveaux logements, ou s'il n'y a pas réduction du nombre de place de stationnement déterminé à l'article UA 12 par logement.

Dans le cas d'aménagement ou de réhabilitation de constructions existantes, les règles de stationnement exposées ci après sont imposées

Les garages et aires de stationnement en sous-sol sont interdits sauf s'il s'agit d'une opération d'aménagement d'ensemble à destination d'habitat regroupant au minimum 500 m² de surface de plancher.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas être perçues du domaine public (ou d'une cour commune) situé dans l'environnement immédiat, et ne doivent pas entraîner de modifications dans le niveau du trottoir

Une surface de 25 m² par emplacement, dégagement compris, doit être prévue. Chaque emplacement doit présenter une largeur au moins égale à 2,50 mètres.

Nombre d'emplacements

Une seule place de stationnement est exigible lors de la construction de logements locatifs financés par l'Etat

-Construction à destination d'habitation

Il doit être créé un minimum de 2 places de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher avec une place supplémentaire par tranche de 45 m² supplémentaires.

Pour les opérations d'ensemble. Il doit être créé 1 place visiteur par tranche de trois lots créés.

Pour les ensembles de plus de 2 logements. Il sera exigé un local en rez-de-chaussée, clos, couvert, éclairé et aménagé, d'une superficie de 1 m² pour 25 m² de surface de plancher et de 5m² eu minimum Ces emplacements pourront être soit collectifs, soit inclus dans les secteurs privatifs.

Pour les ensembles de constructions à usage de bureaux publics ou privés, il sera exigé un emplacement couvert, éclairé et aménagé, d'une superficie de 1 m² pour 25 m² de surface de plancher et de 10m² au minimum.

- Constructions à destination commerciale

Au-delà des 40 premiers m² de surface de plancher Il sera créé 2 5 places de stationnement par tranches de 103 m² de surface de plancher de l'établissement.

En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et utilitaires divers

Un minimum de 0,5% de la surface de plancher devra être alloué au stationnement des cycles et poussettes. L'emplacement devra se situer à proximité immédiate de l'entrée principale.

- Constructions à destination artisanat

Dans tous les cas, il sera exigé au moins une place de stationnement quelle que soit la surface de plancher de la nouvelle construction.

De plus, une surface au moins égale à 30% de la surface de plancher affectée à l'usage d'artisanat doit être consacrée au stationnement.

Il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et utilitaires divers.

Un minimum de 0,5% de la surface de plancher devra être alloué au stationnement des cycles.

- Hébergement hôtelier

Il doit être créé un minimum de 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher.

- Construction à destination d'entrepôt

Dans tous les cas, il sera exigé au moins une place de stationnement quelle que soit la surface de plancher de la nouvelle construction.

En outre, une surface au moins égale à 30% de la surface de plancher affectée à un usage d'entrepôt doit être consacrée au stationnement.

De plus, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et utilitaires divers.

ARTICLE UA 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent. Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés. Les plantations sont réalisées avec des espèces végétales locales.

Pour les aires de stationnement de plus de 5 places, il doit être planté un arbre par tranche de 3 places.

Sauf en cas de construction commerciale, un minimum d'emprise au sol de 30% d'espaces verts doit être prévu en pleine terre (les toitures terrasses végétalisées ne sont pas comptabilisées dans les 30%).

En outre, les aires de stationnement de surfaces destinées aux véhicules légers doivent être réalisées avec un revêtement de sol perméable (à titre indicatif, un sol en grave ou sable traité chimiquement n'est pas perméable).

ARTICLE UA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

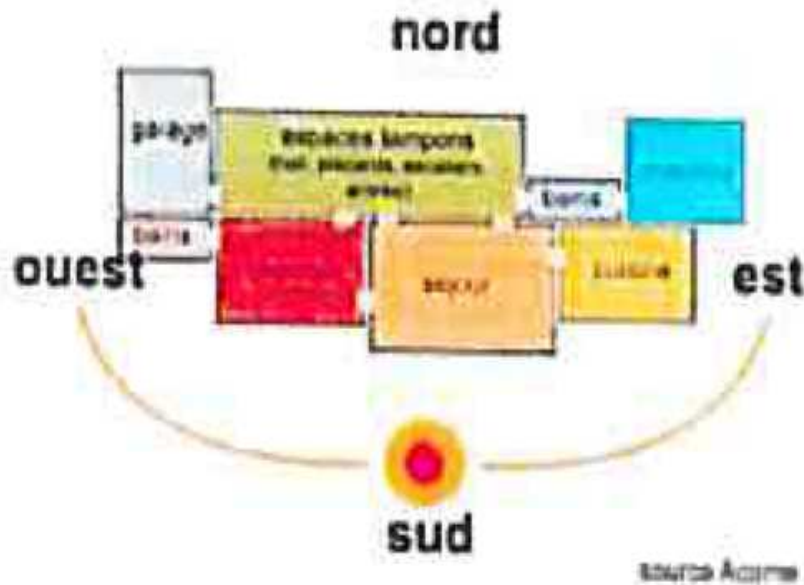
N'est pas réglementé.

SECTION IV- OBLIGATIONS ENVIRONNEMENTALES ET ELECTRONIQUES

ARTICLE UA 15 PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Toute construction devra être conforme avec les normes en vigueur.

Si les caractéristiques de l'unité foncière se présentent au choix d'orientation, il pourra être demandé d'orienter les constructions sur un axe Nord-Ouest-Sud-Est.



ARTICLE UB 16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute construction devra prévoir le raccordement aux communications numériques si existantes.

En cas d'absence d'infrastructures et réseaux de communications électroniques les constructions n'ont aucune obligation.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

N.B. : La zone UB est concernée pour partie par la zone D du plan d'exposition au bruit (PEB) de l'aéroport Roissy – Charles De Gaulle annexé au PLU. A ce titre, les constructions autorisées doivent faire l'objet de mesures d'isolation acoustique renforcées prévues à l'article L.147-6 du Code de l'Urbanisme.

Rappel :

- En application des articles R. 421-27 et R. 421-28 du Code de l'Urbanisme, le conseil municipal a instauré le permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal,
- En application de l'article R. 421-12 du Code de l'Urbanisme, le conseil municipal a décidé de soumettre les clôtures à déclaration préalable.

ARTICLE UB 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- Les constructions à destination d'activité industrielle,
- Les constructions et installation à destination d'activité agricole ou forestière,
- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier,
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation et à enregistrement,
- Les dancings et discothèques,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et les constructions et installations qui leur sont liées,
- Les aires de stockages de décharges automobiles et de déchets divers,
- Les aires de stationnement collectif de caravanes non couverts et non clos,
- Les terrains de camping et de caravaning visés dans le code de l'urbanisme,
- Les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs et les habitations légères de loisirs visés dans le code de l'urbanisme.

ARTICLE UB 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions à destination d'artisanat à condition que leur surface de plancher ne dépasse pas 200 m².
- Les constructions à destination de commerce à condition que la surface de vente ne dépasse pas 300 m².
- Les constructions à destination d'entrepôt à condition que leur surface de plancher ne dépasse pas 100 m².
- Les constructions à destination d'annexe (local accessoires) à condition que leur surface au sol ne dépasse pas 25 m².

ARTICLE UB 3 : ACCES ET VOIRIE

Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie, publique ou privée, ouvert à la circulation automobile. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Toute construction d'un seul logement doit être accessible à partir d'un accès d'au moins 4 mètres de largeur, sans que la longueur de cet accès ne puisse excéder 30 mètres de longueur.

Au-delà de la desserte de plus d'un logement, l'accès devra avoir une plate-forme totale de 8 mètres de large

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

Voirie :

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les voies nouvelles en impasse de plus de 30 mètres doivent comporter dans leur partie terminale une plateforme d'évolution permettant aux véhicules de services publics de manœuvrer aisément.

Chaque voie nouvelle doit avoir une plate-forme totale d'une largeur minimale de 8 mètres.

ARTICLE UB 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau :

Eau potable : Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Ce branchement est à la charge du constructeur.

Eau à usage non domestique : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes. Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) ne sont pas admises à moins que le pétitionnaire ne réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation de son activité.

Assainissement :

Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Ce raccordement est à la charge du constructeur. Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires des activités diverses pourra s'il est autorisé, être soumis à un prétraitement.

Eaux pluviales : Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet d'autorisation des services compétents. Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau ; sauf à installer un dispositif permettant de recueillir l'intégralité des eaux de ruissellement et les maintenir sur la parcelle.

Electricité et téléphone :

Tout projet de construction doit prendre en compte l'enfouissement des réseaux ou en cas d'impossibilité la dissimulation en façade.

ARTICLE UB 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

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

Pour les travaux d'amélioration des performances thermiques : dans le cas d'une rénovation d'un immeuble existant la surépaisseur nécessaire à la pose d'un dispositif d'isolation extérieure, peut être réalisée dans la marge de recul imposée par rapport à l'alignement.

Toute construction nouvelle doit s'implanter en retrait d'au moins 6 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies de desserte.

Les constructions à destination d'habitation doivent être implantées dans une bande allant de 6 à 30 mètres à partir de l'alignement des voies existantes et à créer.

Pour les propriétés situées à l'angle de deux voies, ce retrait sera imposé sur la voie assurant l'accès à la parcelle. Sur l'autre voie, la construction pourra être soit à l'alignement, soit en retrait d'au moins 2,50 mètres.

Cet article ne s'applique pas :

- aux constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas ces règles dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant, au vu de la forme urbaine et de la sécurité routière.

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

L'article R. 123-10-1 du Code de l'Urbanisme ne s'applique pas dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance. Aussi les règles édictées par le PLU s'appliquent à chaque parcelle ainsi divisée.

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

Pour les travaux d'amélioration des performances thermiques : dans le cas d'une rénovation d'un immeuble existant la surépaisseur nécessaire à la pose d'un dispositif d'isolation extérieure, peut être réalisée dans la marge de recul imposée par rapport aux limites séparatives.

Pour les constructions nouvelles, à l'exception des annexes isolées, la marge de reculement définie ci-dessous doit être respectée par rapport à l'une au moins des limites séparatives latérales et aux autres limites séparatives :

- La distance par rapport aux limites séparatives doit être au moins égale à 4 mètres ; cette distance peut être réduite à 3 mètres en cas de murs aveugles ou ne comportant pas de baie assurant l'éclairage de pièces d'habitation ou de travail.

- Les annexes isolées affectées ni à l'habitation, ni à une activité, doivent être implantées, soit sur une ou deux limites séparatives, soit en retrait de 3 mètres minimum par rapport à une ou plusieurs limites séparatives.

- Le bord du bassin des piscines doit respecter un recul de 2 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

Cet article ne s'applique pas :

- aux constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas ces règles dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant, au vu de la forme urbaine et de la sécurité routière.

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

L'article R. 123-10-1 du Code de l'Urbanisme ne s'applique pas dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance. Aussi les règles édictées par le PLU s'appliquent à chaque parcelle ainsi divisée.

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

Pour les travaux d'amélioration des performances thermiques : dans le cas d'une rénovation d'un immeuble existant la surépaisseur nécessaire à la pose d'un dispositif d'isolation extérieure, peut être réalisée dans la marge de recul imposée entre deux constructions.

Deux constructions à destination d'habitation, non contiguës, implantées sur une même propriété doivent respecter, l'une par rapport à l'autre, une distance minimale de 8 mètres.

ARTICLE UB 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions de toute nature (annexes comprises) ne doit pas excéder 25% de la superficie de l'unité foncière.

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

L'article R. 123-10-1 du Code de l'Urbanisme ne s'applique pas dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance. Aussi les règles édictées par le PLU s'appliquent à chaque parcelle ainsi divisée.

ARTICLE UB 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

Sur les terrains en pente et si le terrain est de dimension importante, il est partagé en sections nivelées de 20 mètres maximum dans le sens de la pente.

La hauteur des constructions nouvelles, exception faite des annexes isolées, ne doit pas excéder 10 mètres de hauteur totale et ne pas dépasser trois niveaux R+1+ combles aménagés ou aménageables.

La hauteur totale des annexes isolées ne doit pas excéder 4 mètres.

Le niveau bas du rez-de-chaussée des constructions ne pourra être surélevé de plus de 0,60 mètres au-dessus du sol naturel.

Cet article ne s'applique pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- pour la réfection ou l'extension modérée des constructions existantes dont la hauteur est supérieure à 10 mètres.
- pour les constructions nouvelles qui s'implantent en limites séparatives et en appui d'une construction voisine existante et dont la hauteur est supérieure à 10 mètres ; dans ce cas la hauteur maximale autorisée est celle de construction voisine.

ARTICLE UB 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

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.

Les prescriptions édictées par le présent article pourront ne pas être imposées pour les constructions nouvelles ou innovantes et les extensions et aménagements de construction existantes à la date d'approbation du PLU s'il s'agit d'un projet d'architecture utilisant des technologies énergétiques récentes, sous réserve que l'intégration dans l'environnement naturel et le paysage urbain de la construction à réaliser soit particulièrement étudiée. Dans ce cas pourront être mis en oeuvre des matériaux non traditionnels ou autre matériau renouvelable.

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

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif en raison de caractères techniques ou d'un caractère temporaires.
- L'extension ou l'aménagement de bâtiments existants pour s'harmoniser avec l'existant.

Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.

Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous les moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique, et ne pas dépasser du faîtage.

Les coffrets compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect devra être intégré harmonieusement aux constructions.

Les éléments des climatiseurs et des pompes à chaleur visibles depuis l'extérieur doivent être intégrés à la construction :

- soit en étant placé sur la façade(ou pignon) non visible de la voirie,
- soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade (ou pignon)

Généralités

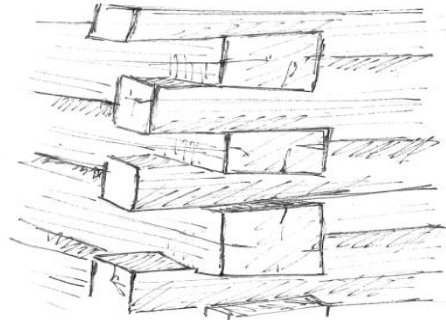
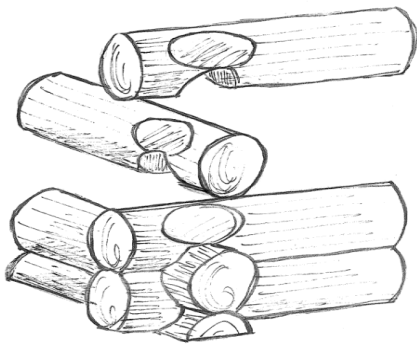
- Les pastiches d'une architecture archaïque ou étrangère à la région sont interdits.
- L'utilisation de matériaux non enduit destinés à être recouverts est interdite.
- Pour les annexes et dépendances, l'intégration au volume principal est à rechercher et l'unité architecturale à préserver.
- Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparente par rapport au sol naturel sont interdits sauf en cas de contraintes techniques ou naturelles.
- L'ensemble des appareils techniques (pompe à chaleur, climatisation...) doit se situer sur les façades et/ou parties des parcelles non visibles depuis la voie publique.

Toitures

- Les toitures des constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
- L'éclairiment des combles sera assuré par des ouvertures en lucarne ou châssis de toit. Les châssis de toit doivent être encastrés et ne pas émerger du pan de la toiture.
- Les panneaux solaires et photovoltaïques doivent être directement intégrés dans la toiture, selon la même pente.
- Les toitures des volumes principaux, sauf annexes doivent présenter au moins deux pans. La pente de couverture doit être adaptée en fonction du plan de la construction et doit être comprise entre 32° et 45°. Les toitures inférieures à 32° seront toutefois autorisées si non visibles depuis la rue. Par ailleurs, les toitures de type « à la Mansart » sont autorisées, et donc dans ce cas, les pentes de la toiture n'ont pas obligation d'être comprises entre 32° et 45°
- Les toitures mono-pente sont autorisées s'il s'agit de la couverture d'une annexe.
- Les toitures à pentes à l'exception des vérandas doivent être recouvertes par des matériaux présentant l'aspect de la tuile rouge ou brune en terre cuite de ton vieilli ou l'aspect de l'ardoise et ne doivent pas comporter de débord sur pignon.

Parement extérieurs

- Les murs de bâtiments doivent présenter une unité d'aspect et une couleur en harmonie avec les constructions existantes dans le voisinage.
- Il est recommandé que les couleurs des façades et menuiseries se rapprochent des couleurs du nuancier du CAUE de Seine-et-Marne annexé au règlement.
- En façade sur rue, les bâtiments présentant une toiture terrasse et une hauteur minimale de 9 mètres, doivent présenter deux aspects différents de couleur ou de matériaux.
- En façade sur rue, les volets roulants doivent avoir des boîtiers (mécanisme) encastrés (sans saillies sur l'extérieur).
- Les linteaux en bois ne doivent pas être apparents sauf s'il s'agit de réhabilitation avec des linteaux déjà apparents ou en cas de véranda.
- Les vérandas ne doivent pas être perçues du domaine public sauf si elles s'harmonisent avec le bâti existant soit en s'intégrant dans le volume de l'habitation ou de l'annexe, soit en s'accordant aux constructions existantes en respectant leurs volumes et leurs matériaux. Les soubassements seront édifiés à l'identique des murs.
- En façade sur rue, les éléments tels les frontons, les colonnes, les colonnades ou les balustrades en potelets sont interdits.
- Les constructions en bois dont la mise en œuvre est réalisée en rondins de bois ou madriers sont interdites.



Types de mise en œuvre de construction en bois interdites (madriers et rondins)

Clôtures

- Tant en bordures des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage.
- La hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 2 mètres, sauf pour les piliers ou s'il s'agit de s'harmoniser avec l'environnement immédiat.

- En bordure de l'espace de desserte (voie ou cour commune), les clôtures doivent être constituées :

- d'un mur plein dont l'aspect et la couleur sont en harmonie avec les couleurs existantes dans le voisinage, la hauteur du mur doit être au moins égale à 0,75 mètre avec un maximum de 1,80 mètre ; il peut être doublé d'une haie,
- de dispositifs à claire-voie disposés sur un soubassement maçonné, doublés ou non d'une haie,
- D'un grillage doublé ou non d'une haie
- L'utilisation à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdite.
- Les parties en maçonnerie doivent être traitées en harmonie avec les éléments dont elles assurent la continuité ou à défaut avec la construction principale

L'ensemble de cet article ne s'applique pas :

- aux extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les normes définies ci-dessus. Dans ce cas, l'extension doit présenter une cohérence et une harmonie avec la construction initiale
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UB 12 : STATIONNEMENT

Principes

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques et correspondre aux besoins des nouvelles constructions et des changements de destination.

Il doit être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelles, des aires de stationnement dans l'ensemble du terrain d'assiette de l'opération et selon les normes recommandées ci-après.

Les places de stationnement ne sont pas applicables aux aménagements ou aux extensions des constructions existantes, avant la date d'approbation du PLU, s'il n'y a pas création de nouveaux logements, ou s'il n'y a pas réduction du nombre de place de stationnement déterminé à l'article UB 12 par logement.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas être perçues du domaine public (ou d'une cour commune) situé dans l'environnement immédiat, et ne doivent pas entraîner de modifications dans le niveau du trottoir.

Chaque emplacement dans une aire collective doit présenter une accessibilité satisfaisante.

Une surface de 25 m² par emplacement, dégagement compris, doit être prévue. Chaque emplacement doit présenter une largeur au moins égale à 2,50 mètres.

Nombre d'emplacements

Une seule place de stationnement est exigible lors de la construction de logements locatifs financés par l'Etat.

- Construction à destination d'habitation :

Il doit être créé un minimum de 2 places de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher avec une place supplémentaire par tranche de 45 m² supplémentaires,

Pour les opérations d'ensemble, il doit être créé 1 place visiteur par tranche de trois lots créés.

Pour les ensembles de plus de 2 logements, il sera exigé un local en rez-de-chaussée, clos couvert, éclairé et aménagé, d'une superficie de 1 m² pour 25 m² de surface de plancher et de 5 m² au minimum. Ces emplacements pourront être soit collectifs, soit inclus dans les secteurs privés. Pour les ensembles de constructions à usage de bureaux publics ou privés, il sera exigé un emplacement couvert, éclairé et aménagé, d'une superficie de 1 m² pour 25 m² de surface de plancher et de 10m² au minimum.

- Constructions à destination commerciale :

Au-delà des 40 premiers m² de surface de plancher, il sera créé 2,5 places de stationnement par tranches de 100 m² de surface de plancher de l'établissement.

En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et utilitaires divers.

Un minimum de 0,5% de la surface de plancher devra être alloué au stationnement des cycles et poussettes. L'emplacement devra se situer à proximité immédiate de l'entrée principale.

- Constructions à destination d'artisanat :

Dans tous les cas, il sera exigé au moins une place de stationnement quel que soit la surface de plancher de la nouvelle construction.

En outre, une surface au moins égale à 30% de la surface de plancher affectée à l'usage d'artisanat doit être consacrée au stationnement.

De plus, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et utilitaires divers.

Un minimum de 0,5% de la surface de plancher devra être alloué au stationnement des cycles.

- Construction à destination d'entrepôt :

Dans tous les cas, il sera exigé au moins une place de stationnement quelle que soit la surface de plancher de la nouvelle construction.

En outre, une surface au moins égale à 30% de la surface de plancher affectée à un usage d'entrepôt doit être consacrée au stationnement.

De plus, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et utilitaires divers.

ARTICLE UB 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent. Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés. Les plantations sont réalisées avec des espèces végétales locales.

Pour les aires de stationnement de plus 5 places de stationnement, il doit être planté un arbre par tranche de 3 places.

Sauf en cas de construction commerciale, un minimum d'emprise au sol de 55% d'espaces verts doit être prévu en pleine terre (les toitures terrasses végétalisées ne sont pas comptabilisées dans les 55%).

En outre les aires de stationnement de surfaces destinées aux véhicules légers doivent être réalisées avec un revêtement de sol perméable (à titre indicatif, un sol en grave ou sable traité chimiquement n'est pas perméable).

ARTICLE UB 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

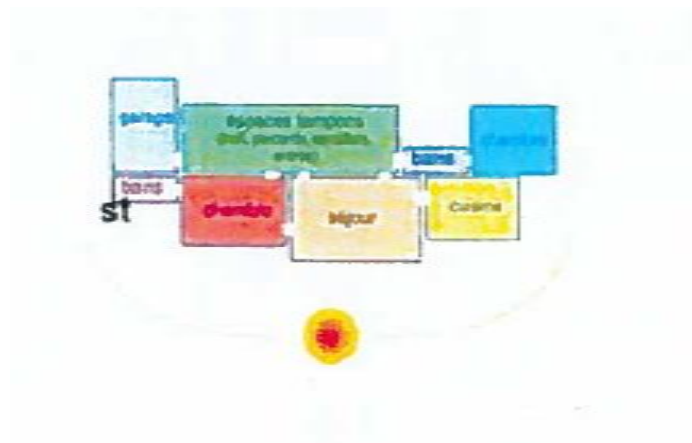
N'est pas réglementé.

SECTION IV-OBLIGATIONS ENVIRONNEMENTALES ET ELECTRONIQUES

ARTICLE UB 15 : PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALE

Toute construction devra être conforme avec les normes en vigueur.

Si les caractéristiques de l'unité foncière se présentent à u choix d'orientation, il pourra être demandé d'orienter les constructions sur un axe Nord-Ouest/Sud-Est.



ARTICLE UB 16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute construction devra prévoir le raccordement aux communications numériques si existantes.

En cas d'absence d'infrastructures et réseaux de communications électroniques les constructions n'ont aucune obligation.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX

N.B. : La zone UX est concernée pour partie par la zone D du plan d'exposition au bruit (PEB) de l'aérodrome Roissy – Charles De Gaulle annexé au PLU. A ce titre, les constructions autorisées doivent faire l'objet de mesures d'isolation acoustique renforcées prévues à l'article L.147-6 du Code de l'Urbanisme.

Rappel :

- En application des articles R. 421-27 et R. 421-28 du Code de l'Urbanisme, le conseil municipal a instauré le permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal,
- En application de l'article R. 421-12 du Code de l'Urbanisme, le conseil municipal a décidé de soumettre les clôtures à déclaration préalable.

ARTICLE UX 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- Les constructions et installation à destination d'activité agricole ou forestière,
- Les constructions à destination d'habitation sauf celles autorisées dans l'article 2,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et les constructions et installations qui leur sont liées,
- Les aires de stationnement collectif de caravanes non couverts et non clos,
- Les terrains de camping et de caravanning visés dans le code de l'urbanisme,
- Les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs et les habitations légères de loisir visés dans le code de l'urbanisme.

ARTICLE UX 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions à destination d'activité industrielle, d'artisanat, d'entrepôt, de commerce, de bureaux, d'hébergement hôtelier, sous condition de la réalisation des équipements collectifs nécessaires.
- Les constructions à destination d'habitation si elles sont destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des entreprises, et qu'elles soient intégrées au volume principal du bâtiment des activités.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans à la date d'approbation du PLU, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement à condition que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon suffisante eu égard à l'environnement de la zone où elles s'implantent.

ARTICLE UX 3 : ACCES ET VOIRIE

Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie, publique ou privée, ouvert à la circulation automobile. En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, celles-ci devront être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent tourner.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Les accès aux établissements seront étudiés de manière à permettre aux véhicules d'entrer et de sortir sans manœuvre.

Voirie :

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les voies nouvelles en impasse de plus de 30 mètres doivent comporter dans leur partie terminale une plateforme d'évolution permettant aux véhicules de services publics de manœuvrer aisément.

Chaque voie nouvelle doit avoir une plate-forme totale d'une largeur minimale de 8 mètres.

ARTICLE UX 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau :

Eau potable : Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Ce branchement est à la charge du constructeur.

Eau à usage non domestique : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes. Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) ne sont pas admises à moins que le pétitionnaire ne réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation de son activité.

Assainissement :

Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle ne nécessitant pas de traitement préalable. Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égout pluviaux est interdite.

L'autorisation de rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles pourra n'être accordées que sous conditions particulières et notamment la demande d'un pré-traitement.

Eaux pluviales : Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet d'autorisation des services compétents. Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau.

Electricité et téléphone :

Tout projet de construction doit prendre en compte l'enfouissement des réseaux ou en cas d'impossibilité la dissimulation en façade.

ARTICLE UX 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

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

Par rapport à l'alignement de toutes les voies de desserte interne à la zone (autre que la RD 401), les constructions devront observer une marge de recul au moins égale à 6 mètres.

Cet article ne s'applique pas :

- aux constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas ces règles, dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant, au vu de la forme urbaine et de la sécurité routière,
- à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans à la date d'approbation du PLU, dès lors qu'il a été régulièrement édifié,
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

L'article R. 123-10-1 du Code de l'Urbanisme ne s'applique pas dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance. Aussi les règles édictées par le PLU s'appliquent à chaque parcelle ainsi divisée.

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

Les constructions doivent être implantés en limite séparative ou en observant une marge de reculement au moins égale à 5 mètres.

Toutefois par rapport à une limite séparative mitoyenne avec une parcelle d'habitation situé en zone urbaine, il n'est pas possible de s'implanter en limite séparative et le recul minimum de tout bâtiment d'activité est porté à 10 mètres.

Cet article ne s'applique pas :

- aux constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas ces règles, dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant, au vu de la forme urbaine et de la sécurité routière,

- à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans à la date d'approbation du PLU, dès lors qu'il a été régulièrement édifié,
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

L'article R. 123-10-1 du Code de l'Urbanisme ne s'applique pas dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance. Aussi les règles édictées par le PLU s'appliquent à chaque parcelle ainsi divisée.

ARTICLE UX 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

N'est pas réglementé.

ARTICLE UX 9 : EMPRISE AU SOL

N'est pas réglementé.

ARTICLE UX 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 15 mètres par rapport au niveau du sol naturel.

Cet article ne s'applique pas :

- aux constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas ces règles, dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant, au vu de la forme urbaine et de la sécurité routière,
- à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans à la date d'approbation du PLU, dès lors qu'il a été régulièrement édifié,
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UX 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

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.

Les prescriptions édictées par le présent article pourront ne pas être imposées pour les constructions nouvelles ou innovantes et les extensions et aménagements de construction existantes à la date d'approbation du PLU s'il s'agit d'un projet d'architecture utilisant des technologies énergétiques récentes, sous réserve que l'intégration dans l'environnement naturel et le paysage urbain de la construction à réaliser soit particulièrement étudiée. Dans ce cas pourront être mis en œuvre des matériaux non traditionnels ou autre matériau renouvelable.

Parements extérieurs

- Les différents murs des bâtiments doivent présenter une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.
- Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.
- Les matériaux, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing ne doivent pas être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions.
- Les couleurs vives ou discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage sont interdites.
- Le ton blanc intégral est interdit.
- Les effets de rayure et de fort contraste sont interdits.

Clôtures

- Tant en bordures des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.
- La hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 2 mètres, sauf pour les piliers.
- Les parties en maçonnerie doivent être traitées en harmonie avec les éléments dont elles assurent la continuité ou à défaut avec la construction principale.

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UX 12 : STATIONNEMENT

Principes

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques et correspondre aux besoins des nouvelles constructions et des changements de destination.

Il doit être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelles, des aires de stationnement sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat et selon les normes fixés ci-après.

Une surface de 25 m² par emplacement, dégagement compris, doit être prévue. Chaque emplacement doit présenter une largeur au moins égale à 2,50 mètres.

Nombre d'emplacements

- Construction à destination d'habitation autorisées à l'article UX 2 :
Il doit être créé un minimum de deux places de stationnement par logement.

- Constructions à destination de bureaux :
Une surface au moins égale à 60% de la surface de plancher hors œuvre nette affectée à l'usage de bureaux doit être consacrée au stationnement ; dont un minimum de 1% de la SHON devra être alloué au stationnement des cycles.

- Constructions à destination commerciale :

Au-delà des 40 premiers m² de surface de plancher hors œuvre nette, il sera créé une place de stationnement par tranches de 30m² de surface de plancher hors œuvre nette de l'établissement.

En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et utilitaires divers.

Un minimum de 0,5% de la SHON devra être alloué au stationnement des cycles et poussettes.

L'emplacement devra se situer à proximité immédiate de l'entrée principale.

- Constructions à destination d'artisanat :

Dans tous les cas, il sera exigé au moins une place de stationnement quelle que soit la SHON de la nouvelle construction.

En outre, une surface au moins égale à 30% de la SHON affectée à l'usage d'artisanat doit être consacrée au stationnement.

De plus, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et utilitaires.

Un minimum de 0,5% de la surface de plancher devra être alloué au stationnement des cycles.

- Hébergement hôtelier :

Il doit être créée un minimum de 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher.

- Construction à usage industriel ou d'entrepôt :

Dans tous les cas, il sera exigé au moins une place de stationnement quelle que soit la SHON de la nouvelle construction.

En outre, une surface au moins égale à 50% de la SHON affectée à un usage industriel doit être consacrée au stationnement.

En outre, une surface au moins égale à 30% de la SHON affectée à un usage d'entrepôt doit être consacrée au stationnement.

De plus, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et utilitaires divers.

ARTICLE UX 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être engazonnés et plantés sur un minimum de 80% de leur superficie et à raison d'un arbre au moins par tranche de 150 m² de cette surface.

ARTICLE UX 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

N'est pas réglementé.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU)

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

N.B. : Les zones 1AU sont concernées pour partie par la zone D du plan d'exposition au bruit (PEB) de l'aérodrome Roissy - Charles De Gaulle annexé au PLU. A ce titre, les constructions autorisées doivent faire l'objet de mesures d'isolation acoustique renforcées prévues à l'article L.147-6 du Code de l'Urbanisme.

Rappel :

- En application des articles R. 421-27 et R. 421-28 du Code de l'Urbanisme, le conseil municipal a instauré le permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal,
- En application de l'article R, 421-12 du Code de l'Urbanisme, le conseil municipal a décidé de soumettre les clôtures à déclaration préalable.

Les zones 1AU sont destinées à être aménagées sous la forme d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC).

ARTICLE 1AU 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- Les constructions à destination d'activité industrielle,
- Les constructions à destination d'activité artisanale,
- Les constructions et installation à destination d'activité agricole ou forestière,
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation et à enregistrement,
- Les constructions à destination d'entrepôt,
- Les dancings et discothèques,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et les constructions et installations qui leur sont liées,
- Les aires de stockages de décharges automobiles et de déchets divers,
- Les aires de stationnement collectif de caravanes non couverts et non clos,
- Les terrains de camping et de caravanning visés dans le code de l'urbanisme,
- Les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs et les habitations légères de loisirs visés dans le code de l'urbanisme.

ARTICLE 1AU 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol sont admises à condition :

- qu'elles soient autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, dans le respect des Orientations d'Aménagement définies (toutefois, plusieurs phases de réalisation sont possibles),
- que la conception et la localisation de l'opération ne conduisent pas à des délaissés, des terrains inconstructibles et que l'opération soit compatible avec le développement ultérieur de la zone,
- que les équipements publics nécessaires à l'opération soient réalisés ou programmés.

ARTICLE 1AU 3 : ACCES ET VOIRIE

Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie, publique ou privée, ouvert à la circulation automobile. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

D'une manière générale, toute construction doit être accessible à partir d'un accès d'au moins 4 mètres de largeur.

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

Voirie :

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

ARTICLE 1AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau :

Eau potable : Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Ce branchement est à la charge du constructeur.

Eau à usage non domestique : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes. Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) ne sont pas admises à moins que le pétitionnaire ne réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation de son activité.

Assainissement :

Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Ce raccordement est à la charge du constructeur. Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduelles des activités diverses pourra s'il est autorisé, être soumis à un pré-traitement.

Eaux pluviales : Sauf contrainte technique, les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir le traitement sur la parcelle. Le pétitionnaire doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation ou la récupération des eaux pluviales.

Electricité et téléphone :

Tout projet de construction doit prendre en compte l'enfouissement des réseaux.

Ordures ménagères :

Toute opération d'aménagement d'ensemble doit être dotée de locaux et/ou d'aires spécialisées afin de recevoir les conteneurs d'ordures ménagères, y compris pour la collecte sélective si elle existe.

ARTICLE 1AU 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

ARTICLE 1AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans le secteur 1AUa : Toute construction nouvelle doit s'implanter en retrait d'au moins 2 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies de desserte.

Dans les secteurs 1AUb et 1AUc : Toute construction nouvelle doit s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait d'au moins 2 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies de desserte.

Cet article ne s'applique pas :

- aux annexes isolées et piscines non couvertes,
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

L'article R. 123-10-1 du Code de l'Urbanisme ne s'applique pas dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance. Aussi les règles édictées par le PLU s'appliquent à chaque parcelle ainsi divisée.

ARTICLE 1AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter sur ou en retrait des limites séparatives.

En cas de retrait, la marge de reculement doit être au moins égale à 3 mètres; cette distance peut être réduite à 2 mètres en cas de murs aveugles.

Les annexes isolées affectées ni à l'habitation, ni à une activité, doivent être implantées, soit sur une ou deux limites séparatives, soit en retrait de 2 mètres minimum par rapport à une ou plusieurs limites séparatives.

Le bord du bassin des piscines doit respecter un recul de 2 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

L'article R. 123-10-1 du Code de l'Urbanisme ne s'applique pas dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance. Aussi les règles édictées par le PLU s'appliquent à chaque parcelle ainsi divisée.

ARTICLE 1AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

N'est pas réglementé.

ARTICLE 1AU 9 : EMPRISE AU SOL

N'est pas réglementé.

ARTICLE 1AU 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur 1AU a : La hauteur des constructions à destination d'habitation ne doit pas excéder 6,5 mètres à l'égout du toit. La hauteur totale des annexes isolées ne doit pas excéder 4 mètres.

Dans le secteur 1AU b : La hauteur des constructions à destination d'habitation ne doit pas excéder 9,5 mètres à l'égout du toit. La hauteur totale des annexes isolées ne doit pas excéder 4 mètres.

Dans le secteur 1AU c : La hauteur des constructions à destination d'habitation ne doit pas excéder 6,5 mètres à l'égout du toit pour les logements individuels et 9,5 mètres à l'égout du toit pour les logements collectifs. La hauteur totale des annexes isolées ne doit pas excéder 4 mètres.

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AU 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

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.

Les prescriptions édictées par le présent article pourront ne pas être imposées pour les constructions nouvelles ou innovantes s'il s'agit d'un projet d'architecture utilisant des technologies énergétiques récentes, sous réserve que l'intégration dans l'environnement naturel et le paysage urbain de la construction à réaliser soit particulièrement étudiée. Dans ce cas pourront être mis en œuvre des matériaux non traditionnels ou autre matériau renouvelable.

Généralités

- Les pastiches d'une architecture archaïque ou étrangère à la région sont interdits.
- L'utilisation de matériaux non enduit destinés à être recouverts est interdite.
- Pour les annexes et dépendances, l'intégration au volume principal est à rechercher et l'unité architecturale à préserver.
- Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparente par rapport au sol naturel sont interdits sauf en cas de contraintes techniques ou naturelles.
- L'ensemble des appareils techniques (pompe à chaleur, climatisation...) doit se situer sur les façades et/ou parties des parcelles non visibles depuis la voie publique.

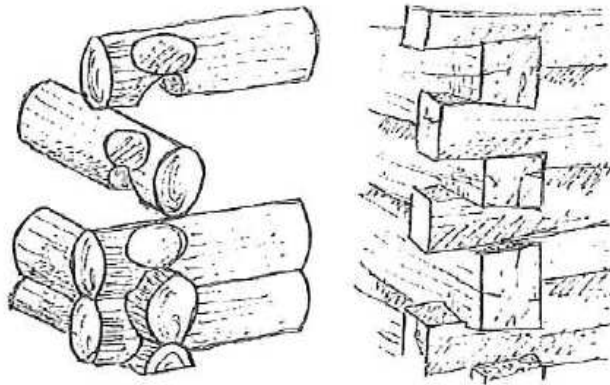
Toitures

- Les toitures des constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
- Les panneaux solaires et photovoltaïques doivent être directement intégrés dans la toiture, selon la même pente.

Parement extérieurs

- Les murs de bâtiments doivent présenter une unité d'aspect et une couleur en harmonie avec les constructions existantes dans le voisinage.
- Il est recommandé que les couleurs des façades et menuiseries se rapprochent des couleurs du nuancier du CAUE de Seine-et-Marne annexé au règlement.
- En façade sur rue, les bâtiments présentant une toiture terrasse et une hauteur minimale de 9 mètres, doivent présenter deux aspects différents de couleur ou de matériaux.
- En façade sur rue, les volets roulants doivent avoir des boîtiers (mécanisme) encastrés (sans saillies sur l'extérieur).
- En façade sur rue, les éléments tels les frontons, les colonnes, les colonnades ou les balustrades en potelets sont interdits.

- Les constructions en bois dont la mise en œuvre est réalisée en rondins de bois ou madriers sont interdites.



Types de mise en œuvre de construction en bois interdites (madriers et rondins)

Clôtures

- Tant en bordures des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage.
- La hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 2 mètres, piliers compris.
- **En bordure de l'espace de desserte** (voie ou cour commune), les clôtures doivent être constituées :
 - d'un mur plein dont l'aspect et la couleur sont en harmonie avec les couleurs existantes dans le voisinage, la hauteur du mur doit être au moins égale à 0,30 mètre avec un maximum de 1,80 mètre ; il peut être doublé d'une haie,
 - de dispositifs à claire-voie disposés sur un soubassement maçonné, doublés ou non d'une haie,
 - d'un grillage doublé ou non d'une haie.
- L'utilisation à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdite.
- Les parties en maçonnerie doivent être traitées en harmonie avec les éléments dont elles assurent la continuité ou à défaut avec la construction principale.

L'ensemble de cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1 AU 12 : STATIONNEMENT

Principes

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques et correspondre aux besoins des nouvelles constructions.

Il doit être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelles, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes recommandées ci-après

Les places de stationnement ne sont pas applicables aux aménagements ou aux extensions des constructions existantes s'il n'y a pas création de nouveaux logements, ou s'il n'y a pas réduction du nombre de place de stationnement déterminé à l'article 1 AU 12 par logement.

Les garages et aires de stationnement en sous-sol sont interdits sauf s'il s'agit d'une opération d'habitat collectif. Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas être perçues du domaine public (ou d'une voir privée de desserte) situé dans l'environnement immédiat, et ne doivent pas entraîner de modifications dans le niveau du trottoir.

Une surface de 25 m² par emplacement, dégagement compris, doit être prévue.

Nombre d'emplacements

Une seule place de stationnement est exigible lors de la construction de logement locatifs financés par l'Etat.

- Construction à destination d'habitation :

Il doit être créé une place de stationnement par tranche de 40 m² de SHON, et avec un minimum d'une place par logement.

Pour les opérations d'ensemble, il doit être créé 1 place visiteur par tranche de trois lots créés.

Pour l'habitat collectif, un minimum de 1,5% de la SHON devra être alloué à l'aménagement d'emplacements couverts et sécurisés, réservés aux cycles et poussettes. Ces emplacements pourront être soit collectifs, soit inclus dans les secteurs privatifs.

- Constructions à destination de bureaux :

Une surface au moins égale à 60% de la surface de plancher hors œuvre nette affectée à l'usage de bureaux doit être consacrée au stationnement.

- Constructions à usage commercial :

Au-delà des 40 premiers m² de surface de plancher hors œuvre nette, Il sera créé 2,5 places de stationnement par tranches de 100 m² de SHON de l'établissement.

En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et utilitaires divers.

Un minimum de 0,5% de la SHON devra être alloué au stationnement des cycles et poussettes. L'emplacement devra se situer à proximité immédiate de l'entrée principale.

ARTICLE 1AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être engazonnés et plantés sur un minimum de 80% de leur superficie et à raison d'un arbre au moins par tranche de 150 m² de cette surface.

Pour les aires de stationnement de plus 5 places de stationnement, il doit être planté un arbre par tranche de 3 places.

ARTICLE 1AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

N'est pas réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUX

N.B. : La zone 1AUX est concernée par la zone D du plan d'exposition au bruit (PEB) de l'aérodrome Roissy - Charles De Gaulle annexé au PLU. A ce titre, les constructions autorisées doivent faire l'objet de mesures d'isolation acoustique renforcées prévues à l'article L.147-6 du Code de l'Urbanisme.

Rappel :

- En application des articles R. 421-27 et R. 421-28 du Code de l'Urbanisme, le conseil municipal a instauré le permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal,
- En application de l'article R. 421-12 du Code de l'Urbanisme, le conseil municipal a décidé de soumettre les clôtures à déclaration préalable.

ARTICLE 1AUX 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- Les constructions et installation à destination d'activité agricole ou forestière,
- Les constructions à destination d'habitation sauf celles autorisées dans l'article 2,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et les constructions et installations qui leur sont liées,
- Les aires de stationnement collectif de caravanes non couverts et non clos,
- Les terrains de camping et de caravaning visés dans le code de l'urbanisme,
- Les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs et les habitations légères visés dans le code de l'urbanisme.

ARTICLE 1AUX 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol sont admises à condition :

- qu'elles soient autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, dans le respect des Orientations d'Aménagement définies (toutefois, plusieurs phases de réalisation sont possibles),
 - que la conception et la localisation de l'opération ne conduisent pas à des délaissés, des terrains inconstructibles et que l'opération soit compatible avec le développement ultérieur de la zone,
 - que les équipements publics nécessaires à l'opération soient réalisés ou programmés.
-
- Les constructions à destination d'activité industrielle, d'artisanat, d'entrepôt, de commerce, de bureaux, d'hébergement hôtelier, sous condition de la réalisation des équipements collectifs nécessaires.
 - Les constructions à destination d'habitation si elles sont destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des entreprises, et qu'elles soient intégrées au volume principal du bâtiment des activités.
 - Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement à condition que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon suffisante eu égard à l'environnement de la zone où elles s'implantent.

ARTICLE 1 AUX 3 : ACCES ET VOIRIE

Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie, publique ou privée, ouvert à la circulation automobile. En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, celles-ci devront être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent tourner.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Les accès aux établissements seront étudiés de manière à permettre aux véhicules d'entrer et de sortir sans manœuvre.

Seul un nouvel accès à la zone sera autorisé sur la RD 401. La configuration de ce raccordement devra être étudiée avec les autorités compétentes.

Voirie :

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les voies nouvelles en impasse de plus de 30 mètres doivent comporter dans leur partie terminale une plateforme d'évolution permettant aux véhicules de services publics de manœuvrer aisément.

Chaque voie nouvelle doit avoir une plate-forme totale d'une largeur minimale de 8 mètres.

ARTICLE 1AUX 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau :

Eau potable : Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Ce branchement est à la charge du constructeur.

Eau à usage non domestique : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes. Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) ne sont pas admises à moins que le pétitionnaire ne réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation de son activité.

Assainissement :

Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle ne nécessitant pas de traitement préalable. Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égout pluviaux est interdite.

L'autorisation de rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles pourra n'être accordées que sous conditions particulières et notamment la demande d'un pré-traitement.

Eaux pluviales : Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet d'autorisation des services compétents. Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau.

ARTICLE 1AUX 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

ARTICLE 1AUX 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Par rapport à l'alignement de toutes les voies de desserte interne à la zone (autre que la RD 401), les constructions devront observer une marge de recul au moins égale à 6 mètres.

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou

d'intérêt collectif.

L'article R. 123-10-1 du Code de l'Urbanisme ne s'applique pas dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance. Aussi les règles édictées par le PLU s'appliquent à chaque parcelle ainsi divisée.

ARTICLE 1AUX 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées en limite séparative ou en observant une marge de reculement au moins égale à 5 mètres.

Toutefois par rapport à une limite séparative mitoyenne avec une parcelle d'habitation située en zone urbaine, il n'est pas possible de s'implanter en limite séparative et le recul minimum de tout bâtiment d'activité est porté à 10 mètres.

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

L'article R. 123-10-1 du Code de l'Urbanisme ne s'applique pas dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance. Aussi les règles édictées par le PLU s'appliquent à chaque parcelle ainsi divisée.

ARTICLE 1AUX 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

N'est pas réglementé.

ARTICLE 1AUX 9 : EMPRISE AU SOL

N'est pas réglementé.

ARTICLE 1AUX 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 15 mètres par rapport au niveau du sol naturel.

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AUX 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

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.

Les prescriptions édictées par le présent article pourront ne pas être imposées pour les constructions nouvelles ou innovantes s'il s'agit d'un projet d'architecture utilisant des technologies énergétiques récentes, sous réserve que l'intégration dans l'environnement naturel et le paysage urbain de la construction à réaliser soit particulièrement étudiée. Dans ce cas pourront être mis en œuvre des matériaux non traditionnels ou autre matériau renouvelable.

Parement extérieurs

- Les différents murs des bâtiments doivent présenter une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.
- Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.
- Les matériaux, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing ne doivent pas être laissés apparents sur les parement extérieurs des constructions.
- Les couleurs vives ou discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage sont interdites.
- Le ton blanc intégral est interdit.
- Les effets de rayure et de fort contraste sont interdits.

Clôtures

- Tant en bordures des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.
- La hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 2 mètres, sauf pour les piliers.
- Les parties en maçonnerie doivent être traitées en harmonie avec les éléments dont elles assurent la continuité ou à défaut avec la construction principale.

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AUX 12 : STATIONNEMENT

Principes

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques et correspondre aux besoins des nouvelles constructions.

Il doit être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelles, des aires de stationnement dans l'ensemble du terrain d'assiette de l'opération et selon les normes fixées ci-après. Une surface de 25 m² par emplacement, dégagement compris, doit être prévue. Chaque emplacement doit présenter une largeur au moins égale à 2,50 mètres.

Nombre d'emplacements

- Constructions à destination d'habitation autorisées à l'article 1AUX 2:

Il doit être créé deux places de stationnement par- logement.

- Constructions à destination de bureaux :

Une surface au moins égale à 60% de la surface de plancher hors œuvre nette affectée à l'usage de bureaux doit être consacrée au stationnement; dont un minimum de 1% de la SHON devra être alloué au stationnement des cycles.

- Constructions à destination commerciale :

Au-delà des 40 premiers m² de surface de plancher hors œuvre nette, il sera créé une place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher hors œuvre nette de l'établissement.

En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et utilitaires divers.

Un minimum de 0,5% de la SHON devra être alloué au stationnement des cycles et poussettes. L'emplacement devra se situer à proximité immédiate de l'entrée principale.

- Constructions à destination d'artisanat :

Dans tous les cas, il sera exigé au moins une place de stationnement quelque soit la SHON de la nouvelle construction.

En outre, une surface au moins égale à 30% de la SHON affectée à l'usage d'artisanat doit être consacrée au stationnement.

De plus, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et utilitaires divers.

Un minimum de 0,5% de la SHON devra être alloué au stationnement des cycles.

- Constructions à destination d'hébergement hôtelier :

Il doit être créé un minimum de 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de SHON.

- Construction à usage industriel ou d'entrepôt :

Dans tous les cas, il sera exigé au moins une place de stationnement quelque soit la SHON de la nouvelle construction.

En outre, une surface au moins égale à 50% de la SHON affectée à un usage industriel doit être consacrée au stationnement

En outre, une surface au moins égale à 30% de la SHON affectée à un usage d'entrepôt doit être consacrée au stationnement.

De plus, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et utilitaires divers.

ARTICLE 1AUX 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être engazonnés et plantés sur un minimum de 80% de leur superficie et à raison d'un arbre à haute tige au moins par tranche de 150 m² de cette surface.

ARTICLE 1AUX 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

N'est pas réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUH

ARTICLE 2AUH 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Est interdit tout type de constructions jusqu'à la prochaine révision ou modification du PLU, à l'exception des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE 2AUH 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

N'est pas réglementé.

ARTICLE 2AUH 3 : ACCES ET VOIRIE

N'est pas réglementé.

ARTICLE 2AUH 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

N'est pas réglementé.

ARTICLE 2AUH 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

ARTICLE 2AUH 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement soit en recul par rapport à l'alignement.

ARTICLE 2AUH 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées soit sur une ou plusieurs limites séparatives, soit en retrait par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE 2AUH 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

N'est pas réglementé.

ARTICLE 2AUH 9 : EMPRISE AU SOL

N'est pas réglementé.

ARTICLE 2AUH 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

N'est pas réglementé.

ARTICLE 2AUH 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

N'est pas réglementé.

ARTICLE 2AUH 12 : STATIONNEMENT

N'est pas réglementé.

ARTICLE 2AUH 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

N'est pas réglementé.

ARTICLE 2AUH 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

N'est pas réglementé.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A)

N.B. : La zone A est concernée pour partie par la zone C et la zone D du plan d'exposition au bruit (PEB) de l'aérodrome Roissy - Charles De Gaulle annexé au PLU. A ce titre, les articles L.147-5 et L.147-6 du Code de l'Urbanisme doivent être pris en compte.

Rappel :

- En application des articles R. 421-27 et R. 421-28 du Code de l'Urbanisme, le conseil municipal a instauré le permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal,
- En application de l'article R. 421-12 du Code de l'Urbanisme, le conseil municipal a décidé de soumettre les clôtures à déclaration préalable.

ARTICLE A 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- Les constructions à destination d'activité industrielle,
- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier,
- Les constructions à destination commerciale,
- Les constructions à destination d'artisanat,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et les constructions et installations qui leur sont liées,
- Les aires de stockages de décharges automobiles et de déchets divers,
- Les terrains de camping visés dans le code de l'urbanisme,
- Les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs et les habitations légères de loisirs visés dans le code de l'urbanisme.

ARTICLE A 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions, installations, équipements et ouvrages à conditions d'être nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif.
- Les constructions, installations et équipements à condition d'être nécessaires aux exploitations agricoles.
- Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances sont autorisées à condition d'être nécessaires à une activité agricole et construites simultanément ou postérieurement à une construction agricole existante et à moins de 100 mètres des bâtiments principaux d'exploitation.
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement agricoles à condition que leur périmètre d'isolement ne compromette pas l'urbanisation des zones U et AU.
- La construction, l'extension, l'aménagement de bâtiments et d'installations affectés à l'accueil et au développement d'activités de diversification à condition qu'ils soient complémentaires à l'exploitation agricole et situés sur le siège même de l'exploitation agricole, à moins de 100 mètres de l'habitation de l'exploitant ou de l'un des bâtiments qui la composent.

ARTICLE A 3 : ACCES ET VOIRIE

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

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

ARTICLE A 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau :

Eau potable : Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Ce branchement est à la charge du constructeur.

Eau à usage non domestique : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes. Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) ne sont pas admises à moins que le pétitionnaire ne réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation de son activité.

Assainissement :

Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

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

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

Eaux pluviales : Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet d'autorisation des services compétents. Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau.

ARTICLE A 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

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

Les constructions peuvent être implantées soit au ras de l'alignement, soit en retrait de celui-ci. Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Les constructions peuvent être implantées soit sur une ou plusieurs limites séparatives, soit en retrait par rapport aux limites séparatives.

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

N'est pas réglementé

ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL

N'est pas réglementé.

ARTICLE A 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

La hauteur totale des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 9 mètres par rapport au niveau du sol naturel.

Pour les bâtiments d'exploitation agricole ainsi que pour les aérogénérateurs, la hauteur n'excèdera pas 12 mètres.

Cet article ne s'applique pas :

- à certains équipements agricoles de caractère exceptionnel comme les silos,
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE A 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

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.

Les prescriptions édictées par le présent article pourront ne pas être imposées pour les constructions nouvelles ou innovantes et les extension et aménagement de construction existantes à la date d'approbation du PLU, s'il s'agit d'un projet d'architecture utilisant des technologies énergétiques récentes, sous réserve que l'intégration dans l'environnement naturel et le paysage urbain de la construction à réaliser soit particulièrement étudiée. Dans ce cas pourront être mis en œuvre des matériaux non traditionnels ou autre matériau renouvelable.

Toitures

- Les combles et les toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
- Les toitures des constructions à usage d'habitation seront à deux pentes comprises entre 35 et 45° et ne devront comporter aucun débord sur pignon.
- Les panneaux solaires et photovoltaïques doivent être directement intégrés dans la toiture, selon la même pente.

Parement extérieurs

- Les différents murs des bâtiments doivent présenter une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- Les imitations de matériaux telles que le faux bois, les fausses briques ou fausses pierres sont interdites.
- Les couleurs vives ou discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage sont interdites,
- Le ton blanc intégral est interdit.
- Les effets de rayure et de fort contraste est interdit.

Clôtures

- Tant en bordures des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique.

ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres conformément aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme. Par ailleurs, il y est interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

ARTICLE A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

N'est pas réglementé.

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N)

N.B. : La zone N est concernée pour partie par la zone D du plan d'exposition au bruit (PEB) de l'aérodrome Roissy - Charles De Gaulle annexé au PLU. A ce titre, les constructions autorisées doivent faire l'objet de mesures d'isolation acoustique renforcées prévues à l'article L.147-6 du Code de l'Urbanisme.

Rappel :

- En application des articles R. 421-27 et R. 421-28 du Code de l'Urbanisme, le conseil municipal a instauré le permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal,
- En application de l'article R. 421-12 du Code de l'Urbanisme, le conseil municipal a décidé de soumettre les clôtures à déclaration préalable.

ARTICLE N 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Toutes les constructions et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles visées à l'article N 2.

ARTICLE N 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans l'ensemble de la zone N et du secteur NI :

- Les installations et équipements techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.
- L'aménagement ou l'extension des bâtiments existants dans la limite de 20% de la surface hors œuvre nette, à condition qu'ils soient préexistants à la date d'approbation du présent P.L.U. et qu'ils aient été légalement autorisés, sans changement de destination.

Dans le secteur NI :

- Les aménagements paysagers, installations et constructions à usage de loisirs de plein air et ou liés à la pratique des espaces naturels (hors pratique des sports motorisés), à condition d'une bonne insertion dans l'environnement immédiat et que la SHON totale des constructions n'excède pas 50 m², et qu'il n'y en ait pas plus d'un par unité foncière.
- Les constructions et installations liées à la pratique du sport équestre et des loisirs équestre à condition d'une bonne insertion dans l'environnement immédiat et que la SHON totale des constructions n'excède pas 50 m², et qu'il n'y en ait pas plus d'un par unité foncière.
- Les aires de stationnement de 10 à 49 places définies à l'article R. 421-23° du Code de l'Urbanisme si elles sont nécessaires aux activités autorisées dans le secteur.
- La création d'abris de jardins liés à l'utilisation en jardin potager de la parcelle sur laquelle ils s'implantent, à condition que leur superficie n'excède pas 20 m², et qu'il n'y en ait pas plus d'un par unité foncière.

ARTICLE N 3 : ACCES ET VOIRIE

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

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

ARTICLE N 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau :

Eau potable : Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Ce branchement est à la charge du constructeur.

Eau à usage non domestique : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes. Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) ne sont pas admises à moins que le pétitionnaire ne réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation de son activité.

Assainissement :

Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

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

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

Eaux pluviales : Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet d'autorisation des services compétents. Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau.

ARTICLE N 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

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

Les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement soit en recul par rapport à l'alignement.

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

Les constructions peuvent être implantées soit sur une ou plusieurs limites séparatives, soit en retrait par rapport aux limites séparatives.

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

N'est pas réglementé.

ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL

N'est pas réglementé.

ARTICLE N 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Aucune surélévation des constructions existantes n'est autorisée.

La hauteur maximale des bâtiments ne pourra excéder 6 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

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.

Toitures

- Les combles et les toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Parement extérieurs

- Les différents murs des bâtiments doivent présenter une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- Les imitations de matériaux telles que le faux bois, les fausses briques ou fausses pierres sont interdites.
- Les couleurs vives ou discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage sont interdites,
- Le ton blanc intégral est interdit,
- Les effets de rayure et de fort contraste est interdit.

Clôtures

- Tant en bordures des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique.

ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres conformément aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme. Par ailleurs, il y est interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

ARTICLE N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

N'est pas réglementé.

la façade

palette de nuances

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

Les enduits



Les menuiseries



CAUE 77 - 27 rue du Marché 77120 COULOMMIERS - Tél. : 01 64 03 30 62 - fax : 01 64 03 61 78 - email : caue77@wanadoo.fr