

DÉPARTEMENT DE SEINE ET MARNE

MODIFICATION DU P.L.U. MONTHYON

APPROBATION

3.b

Règlement modifié

VU POUR ETRE ANNEXE A LA
DELIBERATION EN DATE DU 3
DECEMBRE 2020



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

N° de dossier : 19098

SOMMAIRE

<u>TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES</u>	2
Article 1 - Champ d'application territorial	
Article 2 - Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols	
Article 3 - Division du territoire en zones	
Article 4 - Adaptations mineures	
Article 5 – Permis de démolir	
 <u>TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</u>	 4
Chapitre I - Dispositions propres à la zone UA	
Chapitre II - Dispositions propres à la zone UB	
Chapitre III - Dispositions propres à la zone UE	
Chapitre IV - Dispositions propres à la zone UZ	
Chapitre V – Dispositions propres à la zone UX	
 <u>TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER, AGRICOLES ET AUX ZONES NATURELLES</u>	 30
Chapitre I - Dispositions propres à la zone AUxa	
Chapitre II - Dispositions propres à la zone AUxb	
Chapitre III - Dispositions propres à la zone AUxc	
Chapitre IV - Dispositions propres à la zone A	
Chapitre V - Dispositions propres à la zone N	
 <u>ANNEXE I – DEFINITIONS</u>	 74
Alignement	
Coefficient d'occupation du sol	
Emplacements réservés	
Emprise au sol	
Espaces boisés classés	
Limites séparatives	
Surface de plancher	
Voies privées	
Installations, travaux divers et aménagements	
Annexes (accolées ou isolées)	
 <u>ANNEXE II - ARTICLES DU CODE DE L'URBANISME NOTAMMENT APPLICABLES AU TERRITOIRE COUVERT PAR LE PLU</u>	 81
 <u>ANNEXE III – NUANCIER DE COULEURS POUR MENUISERIES ET ENDUITS</u>	 86

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

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

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE

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

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

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

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

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

Ces documents graphiques font en outre apparaître :

- les espaces boisés à conserver ou à créer, classés en application de l'article L.130.1 du code de l'urbanisme ;
- les espaces boisés qui ne sont pas classés mais où certaines précautions s'imposent ;
- les emplacements réservés pour la réalisation d'équipements et d'ouvrages publics pour lesquels s'appliquent notamment les dispositions des articles L.123.1.5 8° du code de l'urbanisme ;

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

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

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

- la zone AUxa, référencée au plan par l'indice AUxa ;
- la zone AUxb, référencée au plan par l'indice AUxb ;
- la zone AUxc, référencée au plan par l'indice AUxc ;
- la zone A, référencée au plan par l'indice A ;
- la zone N, référencée au plan par l'indice N ;

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

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

Article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites.

Article 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous condition.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

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

Article 5 - Superficie minimale des terrains constructibles.

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

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

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

Article 9 - Emprise au sol des constructions.

Article 10 - Hauteur maximum des constructions.

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

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

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

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 - Coefficient d'occupation du sol.

Les chapitres concernant les zones AUxa et AUxb comportent également une SECTION IV :

SECTION IV – ANNEXE

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

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

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

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

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

ARTICLE 5 – PERMIS DE DEMOLIR

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

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre I- Dispositions propres à la zone UA

Chapitre II- Dispositions propres à la zone UB

Chapitre III- Dispositions propres à la zone UE

Chapitre IV- Dispositions propres à la zone UZ

Chapitre V – Dispositions propres à la zone UX

TITRE II

CHAPITRE I

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UA

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Cette zone correspond au bâti ancien du bourg de la Commune. Le tissu est composé essentiellement de bâtiments à usage d'habitation et anciennement agricole. L'implantation des constructions est effectuée le plus souvent en ordre continu et à l'alignement des voies. Ces caractères doivent être maintenus.

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

La zone est concernée par le périmètre de bruit « III » du plan de gêne sonore de l'aéroport Paris Charles de Gaulle approuvé le 11 décembre 2013.

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

Les voies de déplacements piétons repérées au plan 5.2 du PLU devront être conservées ou développées.

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

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

ARTICLE UA.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage d'activités industrielles ou d'entrepôt.
- Les constructions liées à l'activité agricole ou forestière à l'exception des aménagements de bâtiments existants à la date d'approbation du présent P.L.U.
- En dehors des terrains aménagés, le stationnement de caravanes ou de camping-cars (art. R.111-43 du code de l'urbanisme).
- Les dépôts de matériaux ou de déchets.
- Dans la zone de bruit C, conformément au Plan d'Exposition au Bruit de l'Aéroport Paris Charles de Gaulle, institué par arrêté interpréfectoral du 03 avril 2007 : les immeubles collectifs, les permis groupés, les lotissements d'au moins trois lots à construire et les associations foncières urbaines lorsqu'il s'agit d'habitation.

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

- Les constructions à usage d'activités artisanales, de service, de commerce ou de bureaux sont admises à condition que les nuisances et dangers puissent être maîtrisés de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.

- *La reconstruction à l'identique des bâtiments existants détruits ou démolis, dans la limite de la surface de plancher effective au moment de la démolition ou destruction.*
- Les constructions devront présenter, en fonction de leur utilisation, une isolation acoustique à l'égard du bruit des avions conforme aux dispositions de la loi n° 85696 du 11 juillet 1985 relative à l'urbanisation au voisinage des aérodromes, ainsi qu'à la circulaire du 19 janvier 1988.
- Les opérations de rénovation des quartiers ou de réhabilitation de l'habitat existant sont autorisées sous réserve de ne pas accroître la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité, *d'au moins 4 mètres de largeur.*

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

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

Les aménagements au lieudit Rocquemont devront tenir compte des principes de liaison routière figurés entre la Rue de la République et la Rue Saint Georges au plan 5.2. du PLU et aux Orientations d'Aménagement et de Programmation. Ces accès devront intégrer une voie de déplacements piétons.

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

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution.

Assainissement

- Eaux usées

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

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non-traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite, de même les eaux traitées sont interdites dans le réseau pluvial.

- Eaux pluviales

Les branchements des eaux collectées y compris celles du trop-plein du stockage à un réseau collectif de caractéristiques appropriées est obligatoire lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales.

Les eaux pluviales ne peuvent être rejetées sur la voie publique. Elles doivent être infiltrées sur le terrain ou être raccordées, lorsqu'il existe, au réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales.

En cas d'impossibilité technique, le rejet des eaux pluviales des constructions principales nouvelles doit être régulé avec un débit compatible avec les caractéristiques du réseau ou de l'émissaire. La mise en œuvre d'une cuve de récupération non apparentes des eaux de pluies est obligatoire afin de préserver la ressource en eau. En cas d'installation d'une cuve, celle-ci doit avoir une capacité minimum de 3m³ par pan de toit, avec maximum 2 cuves.

Réseaux divers

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

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

ARTICLE UA.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

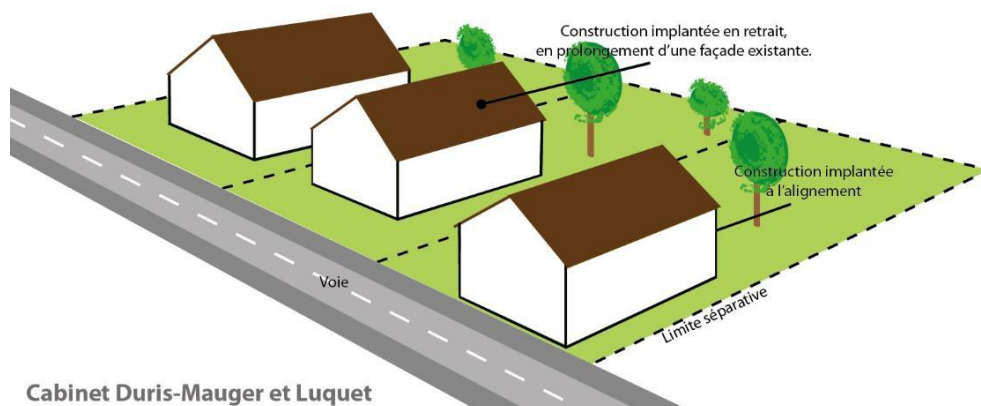
ARTICLE UA.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions devront être implantées de la manière suivante :

- soit à l'alignement ;
- soit en retrait de l'alignement si la construction nouvelle est implantée en continuité ou contiguë à une construction existante (une variation cependant de + ou - 2 mètres est tolérée) située ou non sur la même parcelle.

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

Les constructions et installations destinées aux équipements collectifs d'intérêt général peuvent être en alignement ou en retrait lorsque cela est préférable pour leur fonctionnement.



Il n'est pas fixé de règle pour :

- La réhabilitation (sauf hangar métallique) d'un bâtiment existant avec ou sans changement de destination.
- Les annexes isolées à une construction principales,
- Les extensions modérées des constructions existantes,
- La reconstruction à l'identique des bâtiments ayant subi une destruction ou une démolition.

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

Les constructions devront être implantées de la manière suivante :

- Soit en retrait des limites séparatives,
- Soit sur une ou plusieurs limites séparatives.

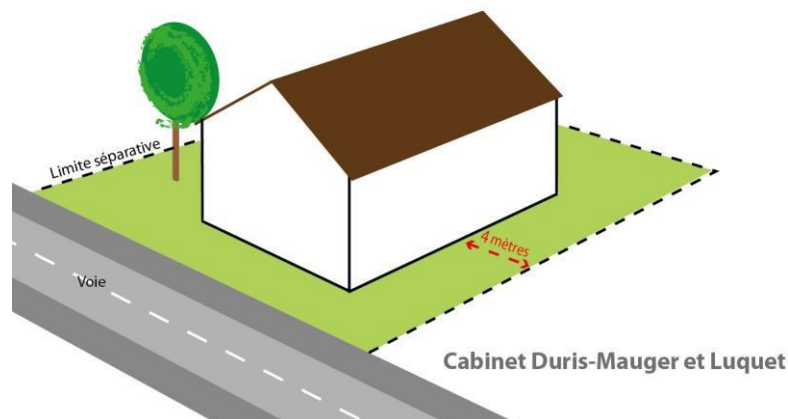
La marge de reculement est ainsi définie :

La distance par rapport aux limites séparatives ne peut être inférieure à 4 mètres lorsque l'une au moins des façades comprend une baie. Toutefois, cette distance peut être réduite à 2,50 mètres en cas de murs aveugles.

Les annexes isolées doivent être implantées de manière à maintenir les haies végétales existantes. Par ailleurs, elles peuvent être implantées soit sur une ou deux limites séparatives, soit en retrait de 1 mètre minimum par rapport à une ou plusieurs limites séparatives. Lorsqu'elles s'implantent sur ou à moins de 2 mètres d'une limite séparative, il doit s'agir obligatoirement d'un pignon ou d'une façade aveugle.

Le bassin des piscines fixes et celles démontables d'une hauteur supérieure à 1 m par rapport au niveau du sol naturel et d'une surface supérieure à 20 m², doit respecter une distance minimale de 2.50 m par rapport aux limites séparatives de propriété.

Les constructions et installations destinées aux équipements collectifs et d'intérêt général peuvent être à l'alignement ou en retrait lorsque cela est préférable pour leur fonctionnement.



Il n'est pas fixé de règle pour :

- *La reconstruction à l'identique des bâtiments ayant subi une destruction ou une démolition.*

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

La distance entre deux constructions doit être au moins égale à 8 mètres lorsque l'une au moins des façades comprend une baie. Cette distance peut être ramenée à 3.5 mètres en cas de mur aveugle. Toutefois, aucune distance n'est imposée entre une construction d'habitation et une annexe isolée.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- Les équipements collectifs d'intérêt général,
- La reconstruction à l'identique des bâtiments légalement autorisés détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

ARTICLE UA.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UA.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant à l'axe du point le plus élevé de la construction (du faîtage ou de l'acrotère), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures étant exclus.

La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder 12 mètres de hauteur totale à l'axe du faîtage au terrain naturel.

Le nombre maximum de niveaux sera R + 1 + Combles aménagées ou aménageables.

La hauteur des constructions annexes isolées ne doit pas excéder 6 mètres de hauteur totale si la toiture est à deux pentes et ne doit pas excéder 3 mètres de hauteur totale si la toiture est à une seule pente.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- Les équipements collectifs d'intérêt général,
- La reconstruction à l'identique des bâtiments légalement autorisés détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

ARTICLE UA.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions nouvelles doivent présenter un aspect esthétique compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages. Dans le cas d'une opération d'habitat collectif, une antenne collective sera imposée.

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 visibles depuis l'extérieur doivent être intégrés à la construction :

- Soit en étant placé sur la façade non visible depuis la voirie
- Soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade

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

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

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

Toitures

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

L'éclairage des combles sera assuré par des ouvertures en lucarne ou châssis de toit. Les lucarnes seront de type traditionnel : lucarnes à capucine ou à fronton. La somme de leurs largeurs ne doit pas excéder le tiers de la longueur du versant de toiture dans lequel elles s'insèrent.

Les châssis de toit inscrits dans le pan de toiture et les panneaux solaires seront insérés dans le pan de la toiture.

En ce qui concerne les vérandas il n'est pas fixé de règle de pente.

Les toitures à pente, à l'exception des vérandas, des annexes isolées et des bâtiments agricoles, pourront être recouvertes par de la tuile en terre cuite rouge de ton vieilli ou couleur ardoise, ou de l'ardoise.

Pour les annexes isolées et les bâtiments agricoles, les toitures peuvent être recouvertes de tuile ou bac acier couleur tuile rouge et de ton vieilli. Pour les annexes isolées, si elles ne sont pas recouvertes de tuile, elles devront s'implanter de manière à être le moins visible possible du domaine public immédiat ou d'une cour commune.

Ces règles peuvent ne pas être appliquées en cas d'une impossibilité technique due à la pente existante de la charpente et en cas de réhabilitation sans changement de destination.

Parements extérieurs

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

Le ravalement sera uniforme et de finition grattée, brossée ou lissée, avec de préférence un bandeau lissé encadrant les ouvertures.

Les "ventouses" de ventilation ou d'évacuation des gaz brûlés, les compresseurs ou matériels de climatisation sont interdits en fixation sur les façades visibles de l'espace public.

Les volets roulants sur façades ou pignon vus du domaine public, sont autorisés si le boîtier (ou mécanisme) est encastré dans la maçonnerie. Cette disposition pourra ne pas être respectée en cas de réhabilitation d'un bâtiment existant.

Les couleurs des menuiseries extérieures devront être conformes au nuancier annexé au présent règlement et dont l'original est disponible en mairie.

L'utilisation de matériaux nus (type parpaing non enduit) est interdite. Les murs doivent être pleins en pierre, ou d'un matériau recouvert d'un enduit s'harmonisant avec les constructions voisines. La couleur des enduits sera conforme au nuancier disponible en mairie.

Les abris de jardin en bois auront une toiture en bois ou d'un matériau ayant l'aspect et la couleur de la tuile.

Sont interdits : tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région, les imitations de matériaux telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres, les volets roulants s'ils ne sont pas encastrés dans la maçonnerie.

Les vérandas ne doivent pas être perçues du domaine public (ou d'une cour commune) situé dans l'environnement immédiat, sauf si ces vérandas ou verrières viennent s'harmoniser avec le bâti existant :

□ soit en s'intégrant dans le volume de l'habitation ou des annexes (préau, grange, pignon, etc...),

□ soit en s'accordant aux constructions existantes, à la manière d'une dépendance, en respectant les volumes et matériaux voisins.

Leur vitrage peut être divisé en travées régulières respectant le rythme vertical. Les soubassements seront édifiés à l'identique des murs et de hauteur ne dépassant pas 0,80 mètre.

Clôtures

Pour des raisons d'intégration paysagère, les clôtures existantes doivent correspondre au règlement suivant.

Pour des raisons de sécurité, les portails d'accès pour véhicules seront implantés en retrait de 0,5 mètre au moins de l'alignement.

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

La hauteur totale des clôtures (en bordure de l'espace de desserte et en limite séparative) ne doit pas excéder 2 mètres *par rapport au terrain naturel de la parcelle concernée* sauf pour les piliers ou s'il s'agit de s'harmoniser avec l'environnement immédiat ou pour les terrains à forte pente.

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

- Par un mur en pierre apparente rejointoyé ou recouvert d'un enduit dont l'aspect et la couleur sont en harmonie avec les constructions existantes dans le voisinage, la hauteur du mur doit être au moins égale à 1,50 mètre,
- D'éléments en bois, PVC ou métalliques disposés verticalement sur un soubassement maçonné recouvert d'un enduit dont l'aspect et la couleur sont en harmonie avec les constructions existantes dans le voisinage,
- D'une haie végétale diversifiée doublée ou non d'un grillage éventuellement posé sur soubassement n'excédant pas 0,50 mètre de hauteur.

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

De manière générale, les clôtures à l'alignement de l'espace de desserte, en béton ou plaque de béton préfabriquée sont déconseillées. L'utilisation de matériaux nus, type brique creuse et parpaing est également interdite. Il est conseillé de réaliser des murs pleins en pierre ou tout matériau recouvert en enduit s'harmonisant avec les constructions voisines et identique en couleur à celle de la construction principale.

Dispositions diverses

L'aménagement de bâtiments existants à usage commercial peut être subordonné à des conditions particulières d'aspect extérieur.

Les citernes à gaz liquéfiés ou à mazout ainsi que les installations similaires seront enterrées.

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

1 - Principes

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

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

Le constructeur peut toutefois être autorisé à réaliser sur un autre terrain situé dans un rayon maximum de 150 mètres, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition que soit apportée la preuve de leur réalisation effective.

Il peut également, selon les dispositions des articles L.123-1-2 et L.332-7-1, lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées en matière de

stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations soit en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit en versant une participation, fixée par délibération du conseil municipal.

En cas de transformation d'un logement en plusieurs logements, les normes de stationnement s'appliquent même si les travaux ne font pas l'objet d'un permis de construire ou d'une déclaration de travaux.

Une attention sera portée sur les places de stationnement du résiduel bâti en cas de division.

Par ailleurs, en cas de changement d'affectation, le permis de construire devra respecter les normes de stationnement définies à l'article UA.12.

Toutefois, 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,
- Et s'il n'y a pas réduction du nombre de place de stationnement déterminé à l'article UA.12 par logement.

Les garages et aires de stationnement en sous-sol devront être conçus de manière à éviter les infiltrations. Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modifications dans le niveau du trottoir et leur pente dans les 5 premiers mètres comptés à partir de l'alignement ne devra pas excéder 5% sauf impossibilité technique notoire.

Les garages et aires de stationnement en sous-sol sont autorisés si les rampes d'accès ne sont pas perçues de l'environnement immédiat du domaine public.

Chaque emplacement doit présenter une largeur au moins égale à 2,50 mètres et une profondeur ou longueur minimales de 5 mètres.

2 - Nombre d'emplacements

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

Pour chacune des destinations ci-après, chaque place de stationnement doit avoir un accès direct à la voie de desserte.

Constructions à usage d'habitation :

Chaque logement de moins de 80 mètres² sera accompagné au minimum de deux places de stationnement. Au-delà de 80 mètres², une place supplémentaire sera créée pour chaque tranche de 40 mètres² supplémentaire.

Constructions à usage de bureaux :

Une surface au moins égale à 70% de la surface de plancher affectée à l'usage de bureaux sera aménagée et affectée au stationnement, avec une superficie minimale de 25 mètres² par place de stationnement.

Constructions à usage commercial ou artisanal :

Une surface au moins égale à 50% de la surface de plancher affectée à l'usage de commerce ou d'activité doit être consacrée au stationnement. Des places de stationnement destinées aux deux roues devront être prévues.

Hébergement hôtelier :

Il doit être créé une place de stationnement pour 1 chambre d'hôtel.

Il doit être créé une place de stationnement pour 10 mètres carrés de l'activité du restaurant.

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

Les 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 et engazonnés

Dans le cas de stationnements à l'air libre, ceux-ci devront être paysagers à raison d'un arbre pour quatre places de stationnement.

Les voies de déplacements piétons figurées au plan 5.2 du PLU devront être conservées ou développées.

Les haies arbustives devront être composées d'essences locales.

Les aires de stationnement devront être de préférence perméables.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE UA.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UA.15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les formes architecturales comportant des cavités permettant d'accueillir des espèces thermophiles, des oiseaux, sont recherchées. Toutes les constructions peuvent être végétalisées.

La conservation des puits est recherchée.

ARTICLE UA.16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute nouvelle construction doit être desservie par les réseaux de communication électronique à très haut débit ou disposer des fourreaux d'attente de connexion (à l'exception des extensions de construction ne créant pas de logements ou de superficie de bureaux supplémentaire).

TITRE II

CHAPITRE II

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UB

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit d'habitat pavillonnaire. Les zones concernent l'extension périphérique des parties anciennes du village, qui s'est opérée par des lotissements et des réalisations au coup par coup et les écarts urbanisés du village à vocation résidentielle ou mixte.

La zone UB comprend aussi deux sous-secteurs : le secteur UBa et le secteur UBb :

- Le secteur UBa concerne le hameau de Pringy,
- Le secteur UBb concerne le lieudit du Château Gaillard dont les quelques constructions ont des vocations très diverses (habitat, activités...).

La zone est concernée par le périmètre de bruit « C » du plan d'exposition au bruit de l'aéroport Paris Charles de Gaulle institué par arrêté interpréfectoral du 03 avril 2007.

La zone est concernée par le périmètre de bruit « III » du plan de gêne sonore de l'aéroport Paris Charles de Gaulle approuvé le 11 décembre 2013.

Les voies de déplacements piétons repérées au plan 5.2 du PLU devront être conservées ou développées.

La zone est concernée par les zones de protection relatives à une canalisation sous pression de transport de matière dangereuses, règlementée par l'arrêté du 4 août 2006 (NOR : INDI0608092A).

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

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

ARTICLE UB.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- ☐ Les constructions à usage d'activités industrielles ou d'entrepôt.
- ☐ Les constructions nouvelles liées à l'activité agricole ou forestière, sauf celles autorisées sous condition (article UB.2).
- ☐ En dehors des terrains aménagés, le stationnement de caravanes ou de camping-cars (art. R.111-43 du code de l'urbanisme).
- ☐ Les dépôts de matériaux ou de déchets.
- ☐ Dans la zone de bruit C, conformément au plan d'exposition au bruit de l'aéroport Paris Charles de Gaulle institué par arrêté interpréfectoral du 03 avril 2007 : les immeubles collectifs, les permis groupés, les lotissements d'au moins trois lots à construire et les associations foncières urbaines lorsqu'il s'agit d'habitations.
- ☐ Dans la zone d'interdiction, la zone de restriction et la zone de vigilance relatives aux canalisations sous pression de transport de matière dangereuse, les constructions ne sont

autorisées que sous réserve d'être conforme à l'arrêté du 4 août 2006 (NOR : INDI0608092A).

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

Dans toute la zone UB y compris dans la zone UBb :

- Les constructions à usage d'activités artisanales, de service, de commerce ou de bureaux sont admises, à condition que les nuisances et dangers puissent être maîtrisés de façon satisfaisante eue égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.
- L'extension modérée des installations agricoles existantes.
- *La reconstruction à l'identique des bâtiments existants détruits ou démolis, dans la limite de la surface de plancher effective au moment de la démolition ou destruction.*
- Les constructions devront présenter, en fonction de leur utilisation, une isolation acoustique à l'égard du bruit des avions conforme aux dispositions de la loi n° 85696 du 11 juillet 1985 relative à l'urbanisation au voisinage des aérodromes, ainsi qu'à la circulaire du 19 janvier 1988.
- Les opérations de rénovation des quartiers ou de réhabilitation de l'habitat existant sont autorisées sous réserve de ne pas accroître la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances.

Le long de la ruelle de la Tour Jacques :

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, sous réserve de l'élargissement de la ruelle de la Tour Jacques à 8 mètres (emplacement réservé n°5).

Le long de la ruelle du Moulin :

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, sous réserve de l'élargissement de la ruelle du Moulin à 9 mètres (emplacement réservé n°8).

Plus particulièrement dans le secteur UBb :

- Les constructions et installations destinées à l'élevage et au dressage de chevaux telles que des écuries, boxes à chevaux et hangars.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. 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 voies nouvelles devront avoir une emprise minimale de 9 mètres, comprenant 6 mètres de chaussée, un trottoir d'1,50 mètre et un espace réservé au stationnement d'1,50 mètre.

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.

Ruelle Gabrielle pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité existante à la date d'approbation du PLU.

Les aménagements au lieudit Rocquemont, entre la Rue de la République et la Rue Saint Georges et au lieudit les Longues Kyrielles, entre la Rue de la République et la Rue du Grand Jardin, devront tenir compte des principes de liaison routière figurés au plan 5.2. du PLU et aux Orientations d'Aménagement et de Programmation. Ces accès devront intégrer une voie de déplacements piétons.

Tout nouvel accès direct sur la RD 97 doit faire l'objet d'une autorisation préalable du gestionnaire de la voirie.

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

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution.

Assainissement

- Eaux usées

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

- Eaux pluviales

Pour toutes constructions principales nouvelles, les aménagements sur le terrain devront garantir la collecte des eaux pluviales dans un stockage non apparent de contenance minimum de 1 m³/logement ou de 1 m³ pour 100 m² de surface de plancher dont le trop plein sera branché comme indiqué ci-après.

Les branchements des eaux collectées y compris celles du trop-plein du stockage à un réseau collectif de caractéristiques appropriées est obligatoire lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales.

Réseaux divers

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

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

ARTICLE UB.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

1/ **D'une manière générale**, il n'est pas fixé de règle

2/ **Toutefois, en cas d'absence d'un réseau collectif d'assainissement :**

- La surface minimum exigée d'un terrain sera de 500 mètres carrés. Cette disposition n'est cependant pas applicable dans le cas de l'extension d'une construction existante qui respecte cependant les autres articles de la zone UB du présent règlement.

Cependant, il n'est pas fixé de règle pour :

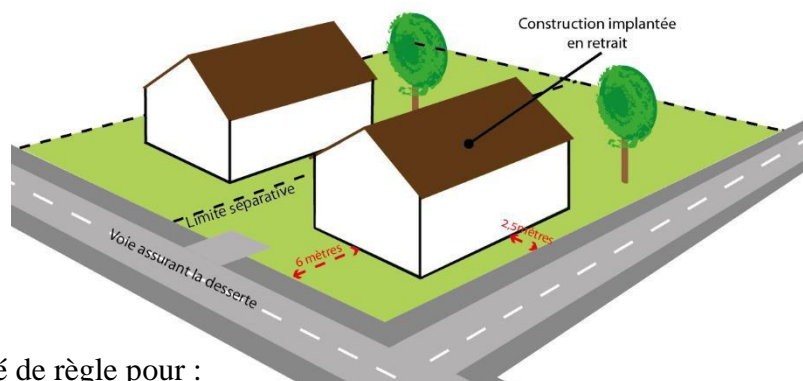
- Les équipements collectifs d'intérêt général,
- La reconstruction à l'identique des bâtiments légalement autorisés détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

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

Dans l'ensemble de la zone, hors exceptions inscrites aux 1/ et 2/ du présent article :

Toute construction nouvelle doit s'implanter en retrait d'au moins 6 mètres par rapport à l'alignement des voies de desserte. Pour les terrains situés à l'angle de deux rues, cette distance doit être respectée par rapport à l'une des voies et en retrait minimum de 2.50 m par rapport à la deuxième.

Les constructions et installations destinées aux équipements collectifs et d'intérêt général peuvent être à l'alignement ou en retrait lorsque cela est préférable pour leur fonctionnement.



Il n'est pas fixé de règle pour :

- Les extensions des constructions existantes, dans la limite du coefficient d'occupation des sols autorisé à l'article UB.14 du présent règlement de PLU et dans deux cas :
 1. Si l'extension projetée respecte la marge minimale de 6 mètres imposée,

2. Ou si l'extension projetée est située entre 0 et 6 mètres de l'alignement mais ne réduit pas la marge initiale de recul du bâtiment existant.

- *La reconstruction à l'identique des bâtiments ayant subi une destruction ou une démolition.*

Dans le secteur UBa, UBb et sur le côté Sud de la rue Thiers :

Dans une bande de 40 mètres comptée depuis la voie publique, toute construction nouvelle doit s'implanter en retrait d'au moins 6 mètres par rapport à l'alignement des voies de desserte.

Au-delà de la bande de 40 mètres de l'alignement ne sont autorisés que :

- L'aménagement et la réhabilitation des bâtiments existants sans changement de destination,
- Les annexes isolées,
- Et les extensions modérées des constructions existantes (et légalement autorisées) avant la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme.

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

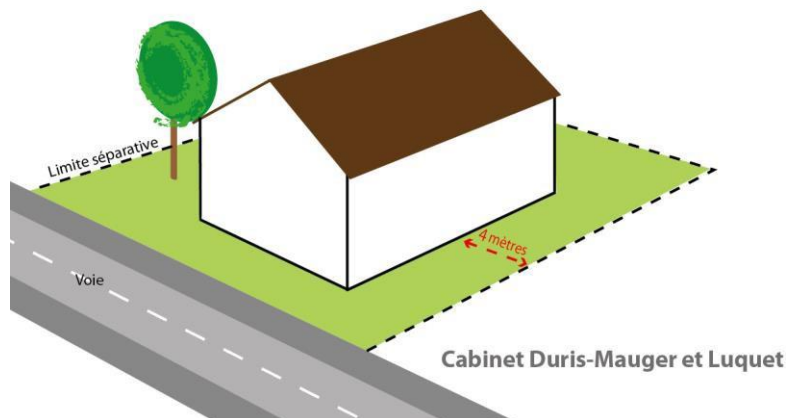
Pour les constructions nouvelles, à l'exception des annexes isolées, la marge de reculement définie ci-dessous doit être respectée par rapport à l'une au moins des limites séparatives latérales.

La marge de reculement est ainsi définie :

La distance par rapport aux limites séparatives doit être au moins égale à 4 mètres lorsque l'une au moins des façades comprend une baie. Cependant, cette distance peut être réduite à 2.50 mètres en cas de murs aveugles.

Les annexes isolées doivent être implantées de manière à maintenir les haies végétales existantes. Par ailleurs, elles peuvent être implantées soit sur une ou deux limites séparatives, soit en retrait de 1 mètre minimum par rapport à une ou plusieurs limites séparatives. Lorsqu'elles s'implantent sur ou à moins de 2 mètres d'une limite séparative, il doit s'agir obligatoirement d'un pignon ou d'une façade aveugle.

Le bassin des piscines fixes et celles démontables d'une hauteur supérieure à 1 m par rapport au niveau du sol naturel et d'une surface supérieure à 20 m², doit respecter une distance minimale de 2.50 m par rapport aux limites séparatives de propriété.



Les constructions et installations destinées aux équipements collectifs et d'intérêt général peuvent être à l'alignement ou en retrait lorsque cela est préférable pour leur fonctionnement.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- *La reconstruction à l'identique des bâtiments ayant subi une destruction ou une démolition.*

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

La distance entre deux constructions doit être au moins égale à 8 mètres lorsque l'une au moins des façades comprend une baie. Cette distance peut être rapportée à 3.5 mètres en cas de murs aveugles. Toutefois, aucune distance n'est imposée entre une construction d'habitation et une annexe isolée.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- Les équipements collectifs d'intérêt général,
- La reconstruction à l'identique des bâtiments légalement autorisés détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

ARTICLE UB.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions est limitée à 40% de la superficie du terrain.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- Les équipements collectifs d'intérêt général,
- L'aménagement ou la réhabilitation d'un bâtiment existant,
- La reconstruction à l'identique des bâtiments légalement autorisés détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

ARTICLE UB.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant à l'axe du point le plus élevé de la construction (faîtage ou de l'acrotère) les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures étant exclus.

La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder 11 mètres de hauteur totale à l'axe du faîtage au terrain naturel.

Le nombre maximum de niveaux sera R + 1 + Combles aménagées ou aménageables.

La hauteur des constructions annexes isolées ne doit pas excéder 6 mètres de hauteur totale si la toiture est à deux pentes et ne doit pas excéder 4 mètres de hauteur totale si la toiture est à une seule pente.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les équipements collectifs d'intérêt général,
- la reconstruction à l'identique des bâtiments légalement autorisés détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

ARTICLE UB.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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

- Soit en étant placé sur la façade non visible depuis la voirie
- Soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade

Les règles énoncées ci-après pourront ne pas être appliquées dans le cas suivant :

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

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

Toitures

Les toitures des bâtiments principaux seront composées d'un ou plusieurs éléments, à une ou deux pentes, dont 50 % au moins seront comprises entre 35° et 45°, et pouvant comprendre des petites parties en toiture terrasse.

Le plus grand linéaire du faîtage de toiture sera parallèle à la voie de desserte ou perpendiculaire à l'une des limites séparatives aboutissant aux voies.

Les toitures seront recouvertes d'ardoises, de tuiles ou de verrières, ou de matériaux ayant l'aspect de la tuile.

Toutefois, les constructions d'une surface au sol de plus de 200 m² pourront être recouvertes de fibrociment.

Les toitures à pente ne devront comporter aucun débord sur les pignons.

Lorsque l'éclairage des combles sera assuré par des lucarnes, la somme des largeurs de celles-ci ne pourra excéder, par versant, le tiers de la longueur du faîtage. Les lucarnes devront avoir des joues verticales.

Ces dispositions pourront ne pas être appliquées dans les cas suivants :

- Reconstruction à l'identique de bâtiment,
- Extension, ou aménagement de bâtiments existants, pour s'harmoniser avec l'existant,
- Architecture contemporaine dont l'intégration à l'environnement urbain aura été particulièrement justifiée.

Clôtures

Pour des raisons d'intégration paysagère, les clôtures existantes devront correspondre à la réglementation suivante.

Pour des raisons de sécurité, les portails d'accès pour véhicules seront implantés en retrait de 0.5 mètre au moins de l'alignement.

La clôture devra s'harmoniser dans l'environnement local.

De manière générale, pour les clôtures en limites séparatives de propriété et à l'alignement de l'espace de desserte, ainsi que l'aspect béton. L'utilisation de matériaux nus, type brique creuse et parpaing est également interdite.

La hauteur totale de la clôture sera comprise entre 1,50 et 2,00 m *par rapport au terrain naturel de la parcelle concernée.*

Toutefois, les murs en maçonnerie traditionnelle existants, pourront être conservés et prolongés dans des dimensions similaires à l'existant.

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

1 - Principes

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

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

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions de la surface de plancher des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée.

Les garages et aires de stationnement en sous-sol devront être conçus de manière à éviter les infiltrations. Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modifications dans le niveau du trottoir. Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante.

Chaque emplacement doit présenter une largeur au moins égale à 2,50 mètres et une profondeur ou longueur minimales de 5 mètres.

Une attention sera portée sur les places de stationnement du résiduel en cas de division.

2 - Nombre d'emplacements

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

Constructions à usage d'habitation :

Chaque logement de moins de 80 mètres² sera accompagné au minimum de deux places de stationnement. Au-delà de 80 mètres², une place supplémentaire sera créée pour chaque tranche de 40 mètres² supplémentaire.

Constructions à usage de bureaux :

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

Constructions à usage commercial ou artisanal :

Une surface au moins égale à 50% de la surface de plancher affectée à l'usage de commerce ou d'activité doit être consacrée au stationnement. Des places de stationnement destinées aux deux roues devront être prévues.

Hébergement hôtelier :

Il doit être créé une place de stationnement pour 1 chambre d'hôtel ;
Il doit être créé une place de stationnement pour 10 mètres carrés de l'activité du restaurant.

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

Les 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 et engazonnés.

Dans le cas de stationnements à l'air libre, ceux-ci devront être paysagers à raison d'un arbre pour quatre places de stationnement.

Les voies de déplacements piétons figurées au plan 5.2. du PLU devront être conservées ou développées.

Les haies arbustives devront être composées d'essences locales.

Les aires de stationnement devront être de préférence perméables.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UB.15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS

Les formes architecturales comportant des cavités permettant d'accueillir des espèces thermophiles, des oiseaux, sont recherchées. Toutes les constructions peuvent être végétalisées.

La conservation des puits est recherchée.

ARTICLE UB.16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute nouvelle construction doit être desservie par les réseaux de communication électronique à très haut débit ou disposer des fourreaux d'attente de connexion (à l'exception des extensions de constructions ne créant pas de logements ou de superficie de bureaux supplémentaires).

TITRE II

CHAPITRE III

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UE

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Cette zone est destinée à recevoir des équipements collectifs d'intérêt général. Elle accueille actuellement des équipements sportifs.

La zone est concernée par le périmètre de bruit « C » du Plan d'Exposition au Bruit de l'Aérodrome Paris Charles de Gaulle institué par arrêté inter préfectoral du 03 avril 2007.

La zone est concernée par les zones de protection relatives à une canalisation sous pression de transport de matière dangereuses, règlementée par l'arrêté du 4 août 2006 (NOR : INDI0608092A).

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

Toutes les occupations et utilisation du sol qui ne sont pas interdites ou autorisées sous condition, sont autorisées.

ARTICLE UE.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- ☐ Les constructions à usage d'activités industrielles, artisanales ou d'entrepôt,
- ☐ Les constructions à usage de bureaux, de services et d'hôtellerie,
- ☐ Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes,
- ☐ Les constructions liées à l'activité agricole ou forestière,
- ☐ En dehors des terrains aménagés, le stationnement de caravanes ou de camping-cars quelle que soit la durée (art. R.111-43 du code de l'urbanisme)
- ☐ Les dépôts de matériaux ou de déchets.

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

- ☐ Les équipements collectifs d'intérêt général, nécessaires aux populations existantes.
- ☐ Dans la zone d'interdiction, la zone de restriction et la zone de vigilance relatives aux canalisations sous pression de transport de matière dangereuse, les constructions ne sont autorisées que sous réserve d'être conforme à l'arrêté du 4 août 2006 (NOR : INDI0608092A).

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

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

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

ARTICLE UE.4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT COLLECTIF ET INDIVIDUEL

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution.

Assainissement

- Eaux usées

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

- Eaux pluviales

Pour toutes constructions principales nouvelles, les aménagements sur le terrain devront garantir la collecte et de stockage des eaux pluviales dont le trop plein sera branché comme indiqué ci-après.

Les branchements des eaux collectées y compris celles du trop-plein du stockage à un réseau collectif de caractéristiques appropriées est obligatoire lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales.

Réseaux divers

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

ARTICLE UE.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UE.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait d'au moins 4 mètres de celui-ci.

ARTICLE UE.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées soit sur les limites séparatives, soit en retrait. Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives lorsqu'il s'agit de façade aveugle. En cas de retrait, un minimum de 4 mètres est imposé.

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

Il n'est pas fixé de règle

ARTICLE UE.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle

ARTICLE UE.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur 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 nouvelles ne doit pas excéder 13 mètres.

ARTICLE UE.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions nouvelles doivent présenter un aspect esthétique compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

ARTICLE UE.12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

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

Il n'est pas fixé de règle.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE.14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

TITRE II

CHAPITRE IV

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UZ

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE UZ

Il s'agit de la zone occupée par le relais hertzien et ses annexes.

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

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

ARTICLE UZ.1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article UZ.2.

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

-Les constructions et installations indispensables au fonctionnement du relais hertzien.

-Les affouillements et exhaussement du sol nécessaires à la réalisation des installations autorisées dans la zone.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès direct à une voie permettant de supporter le trafic inhérent à l'autorisation.

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

Toute construction qui par sa nature nécessite une utilisation d'eau potable doit être alimentée au réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Le branchement des eaux usées à un système d'assainissement (collectif ou non) est obligatoire.

ARTICLE UZ.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle

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

Les constructions et installations doivent être implantées soit à l'alignement, soit en retrait minimum d'un mètre de l'alignement.

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

Les constructions et installations doivent être implantées soit sur les limites séparatives, soit en retrait minimum d'un mètre des limites séparatives.

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

Les constructions et installations peuvent s'implanter librement les unes par rapport aux autres.

ARTICLE UZ.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UZ.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE UZ.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions nouvelles doivent présenter un aspect esthétique compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- Les constructions à usage technique lorsque leurs caractéristiques l'imposent.

ARTICLE UZ.12 - STATIONNEMENT

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

Les constructions justifiant d'impossibilité technique majeure d'aménager ces places de stationnement sont exemptées de ces dispositions.

ARTICLE UZ.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Il n'est pas fixé de règle.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UZ.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX

CARACTÈRE ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone équipée constituant un espace dédié à l'activité industrielle.

La zone est concernée par les zones de protection relatives à une canalisation sous pression de transport de matière dangereuses, réglementée par l'arrêté du 4 août 2006 (NOR : INDI0608092A).

La zone est concernée par le Plan d'Exposition au Bruit de l'Aérodrome Paris Charles de Gaulle institué par arrêté inter préfectoral du 03 avril 2007.

La zone est concernée par l'aléa moyen à fort de l'aléa mouvement de terrain suite à la présence de cavités souterraines et de dissolution du gypse.

Une petite partie de la zone est concernée par des zones humides potentielles (classe B).

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

ARTICLE UX.1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles qui sont autorisées sous condition (article UX.2).

Tout ouvrage ne respectant pas les conditions de l'article UX2 portant atteinte à une zone humide avérée sur une superficie de plus de 1000 m²

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

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

Les constructions à destination d'industrie, d'entrepôt, d'artisanat.

Dans les zones humides telles que décrites à l'article UX.1 les travaux qui y sont interdits peuvent être autorisés à condition que ce soit :

- des travaux de restauration des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles,
- des travaux prévus par le plan de gestion (s'il en existe un),
- des aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (cheminements piétonniers, cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants, etc.).

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UX.3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, en état de viabilité et dont l'état permet de supporter le trafic inhérent à l'occupation du sol autorisée.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la

défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

ARTICLE UX.4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D’EAU, D’ÉLECTRICITÉ ET D’ASSAINISSEMENT COLLECTIF ET INDIVIDUEL

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d’eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution.

Assainissement

- Eaux usées

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

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d’eau et égouts pluviaux est interdite, de même les eaux traitées sont interdites dans le réseau pluvial.

- Eaux pluviales

Le rejet de ces eaux dans l’exutoire doit faire l’objet de l’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.

En l’absence de réseau collectif, les eaux pluviales devront être dirigées vers un système d’infiltration sur le terrain du pétitionnaire.

Réseaux divers

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

ARTICLE UX.5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n’est pas fixé de règle.

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

Les installations et constructions autorisées dans la zone devront s’implanter à au moins 10 mètres de l’axe de la RN330.

Les équipements collectifs d’intérêt général peuvent être à l’alignement ou en retrait lorsque cela est préférable pour leur fonctionnement.

Il n’est pas fixé de règle pour :

- La reconstruction à l'identique des bâtiments légalement autorisés ayant subi une destruction ou une démolition

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

Les constructions et installations doivent être implantées en observant la marge de reculement définie ci-dessous.

En cas de retrait, la marge de reculement est ainsi définie :

La distance par rapport aux limites séparatives, comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à 6 mètres.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- La reconstruction à l'identique des bâtiments légalement autorisés ayant subi une destruction ou une démolition.

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

Deux constructions principales non contiguës devront être séparées d'une distance minimale de 4m.

ARTICLE UX.9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne pourra pas excéder 60%.

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 exclus.

Les constructions et installations ne devront pas excéder une hauteur totale de 15 mètres.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- Les équipements collectifs d'intérêt général,
- La reconstruction à l'identique des bâtiments légalement autorisés ayant subi une destruction ou une démolition.

ARTICLE UX.11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les règles édictées ci-après pourront ne pas être appliquées dans le cas de l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre et l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. Les procédés de construction et matériaux concernés sont énoncés à l'article R111-23 du code de l'urbanisme.

Le plus grand soin sera apporté au traitement architectural et paysager des espaces extérieurs,

parkings compris, en relation avec les constructions. Lorsque des constructions sont groupées dans le cadre d'un même programme, ce groupement fera l'objet d'une composition d'ensemble (volume, matériaux, coloration, plantations, clôtures, enseignes).

Des modifications ayant pour but d'améliorer l'intégration des constructions à leur environnement et leur adaptation au terrain pourront être exigées pour l'obtention du permis de construire.

Les façades

Les façades ordonnancées présenteront une simplicité dans leur traitement. Aucune façade n'étant « secondaire », l'ensemble des élévations fera l'objet d'un traitement architectural soigné.

Les façades postérieures et latérales des constructions devront être traitées avec le même soin que les façades principales, en harmonies avec elles. Les façades latérales aveugles devront faire l'objet d'un traitement architectural ou décoratif.

Les matériaux et parements

Les matériaux conseillés sont les suivants :

- ◆ Clins
- ◆ Bardages métalliques
- ◆ Bétons architectoniques
- ◆ Enduits de type traditionnel
- ◆ Vitrages

Les traitements et les modénatures seront étudiés de façon à réduire les effets de hauteur et de longueur des bâtiments.

Les parements extérieurs des bâtiments, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant une suffisante apparentée d'aspect. Ils doivent présenter un aspect définitif et donner des garanties de bonne conservation. L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus est interdit.

Les toitures

Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et de conception.

Les constructions à usage de bureaux ainsi que leurs annexes peuvent comporter, soit une toiture terrasse, soit une toiture à faible pente masquée par un acrotère sur toutes les façades du bâtiment.

Les ouvrages techniques de superstructures édifiés sur les terrasses doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

Les couleurs

Le choix et le positionnement des couleurs seront primordiaux pour une parfaite intégration des futurs bâtiments avec le paysage environnant.

Également, l'identité de la zone d'activités ne pourra être préservée que si une polychromie globale est respectée.

Les palettes de couleurs proposées correspondent aux couleurs du village et du site de

Monthyon.

Palette générale :

Les façades des volumes principaux sont dans une gamme de couleurs chaudes : gris et beige moyen ou foncé avec des tonalités d'ocre jaune.

Ces couleurs, dominantes dans le paysage, respectent le mieux les valeurs existantes dans l'environnement.

Palette secondaire :

Certains éléments architecturaux (portes, fenêtres, auvents) amènent des colorations plus vives et contrastées.

Les couleurs sobres sont relativement variées : vert, bleu, ocre rouge, terre de sienne.

Cette palette peut également servir pour la coloration de « ponctuation » pour d'autres éléments de détails.

Les enseignes

Les enseignes doivent être regroupées dans la mesure du possible.

Les enseignes devront figurer dans la demande de permis de construire des bâtiments. Elles seront groupées sur le bâtiment. Elles devront par ailleurs, se référer au règlement de publicité, s'il existe.

A l'exception de la raison sociale de l'établissement, toute publicité et affichage sur le terrain, la clôture ou le bâtiment est strictement interdite.

Cette règle ne s'applique pas aux panneaux nécessaires à la commercialisation des terrains ou des bâtiments construits sur lesdits terrains.

Les clôtures

Les clôtures sont autorisées mais imposées.

Lorsqu'elles seront réalisées, ces clôtures seront composées d'un grillage en treillis soudé vert de 2,5 mètres de hauteur maximum doublée d'une haie arbustive.

Les haies doivent respecter les prescriptions énoncées sur les schémas ci-après.

Les clôtures seront implantées en limite de propriété, et côté voirie les coffrets d'alimentation des fluides seront intégrés dans cette clôture. En limites séparatives de propriété, ces dernières devront être homogènes avec l'aspect des clôtures sur voies.

Les murs, murets ou tout autre dispositif de clôture sont interdits, excepté les dispositifs d'accès (portes, portails).

Traitement des haies :

- Sur le domaine public (en habillage de clôtures) largeur 0,80m : Haie de charmille, containers ou mottes, plantée en quinconce.

- Sur le domaine privé :

Trois types de haies sont possibles :

- Haie de charmille, containers ou mottes, plantée en quinconce
- Haie de feuillus persistants monospécifique : largeur 0,80m

Viburnum tinus, Lauriers palmes, Eleagnus ebengei... en mottes ou containers.

- Haie libre fleurie : mélange de végétaux variés

Largeur de 1,5m à 2m (plantation en quinconce)

Mélange de type :

- ◆ Caducs : Noisetiers 6, Forsythia 7, Viburnum opulus 8, Weigelia 9, Cornouiller 10, Lilas 11...
- ◆ Persistants : Viburnum tinus 1, Houx 2, Mahonia charity 3, Photinia glabra 4, Choisya ternata 4, Prunus lusitanica 5...

ARTICLE UX.12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D’AIRES DE STATIONNEMENT

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

Il doit être réalisé, à l’occasion de toute construction ou installation nouvelle, les aires de stationnement nécessaires sur le terrain propre à l’opération.

Cette obligation n’est pas applicable aux aménagements ou aux extensions mesurées de la surface de plancher des constructions existantes si leur affectation reste inchangée.

ARTICLE UX.13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D’ESPACES LIBRES, D’AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés et engazonnés.

Les haies arbustives devront être composées d’essences locales.

Les aires de stationnement devront être de préférence perméables.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D’OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UX.14 – COEFFICIENT D’OCCUPATION DU SOL

Il n’est pas fixé de règle.

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

Chapitre I - Dispositions propres à la zone AUxa

Chapitre II - Dispositions propres à la zone AUxb

Chapitre III - Dispositions propres à la zone AUxc

Chapitre IV - Dispositions propres à la zone A

Chapitre V - Dispositions propres à la zone N

CHAPITRE I

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE AUxa

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone actuellement mal ou non équipée, destinée à recevoir des activités artisanales, commerciales, de bureau, de service, de restauration et d'hôtellerie sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires.

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

Le projet devra être conforme aux schémas de principe d'aménagement et de traitement paysager figurant en annexe du présent règlement et aux Orientations d'Aménagement et de Programmation du P.L.U.

En raison de son appui sur le RN 330, route classée à grande circulation, les prescriptions réglementaires ci-après prennent en compte l'article L.111.1.4 du Code de l'urbanisme selon les cinq critères exprimés dans le rapport de présentation.

Une partie de cette zone est concerné par l'arrêté préfectoral n°99 DAI 1CV 09 du 15 février 1999 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres (N3) et à l'isolement acoustique des bâtiments dans les secteurs affectés par le bruit.

La zone est concernée par les zones de protection relatives à une canalisation sous pression de transport de matière dangereuses, règlementée par l'arrêté du 4 août 2006 (NOR : INDI0608092A).

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

ARTICLE AUxa.1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article AUxa 2.

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

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent le cas échéant les conditions définies et sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires et de l'intégration à un schéma d'aménagement de l'ensemble du secteur :

Tout programme de construction devra respecter les prescriptions du schéma de principe d'aménagement et de traitement paysager sus-référencé annexé au présent règlement.

- Les constructions à usage principal d'activité artisanales, commerciales, de bureau, de service, de restauration et d'hôtellerie

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes si elles sont destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des entreprises autorisées dans le secteur.
- Les équipements collectifs d'intérêt général.
- Les bâtiments à construire, d'habitation et d'enseignement, dans les secteurs affectés par le bruit et repérés sur les plans graphiques du P.L.U., doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément à la réglementation en vigueur.
- Les constructions devront présenter, en fonction de leur utilisation, une isolation acoustique à l'égard du bruit des avions conforme aux dispositions de la loi n° 85696 du 11 juillet 1985 relative à l'urbanisation au voisinage des aérodromes, ainsi qu'à la circulaire du 19 janvier 1988.
- Dans la zone d'interdiction, la zone de restriction et la zone de vigilance relatives aux canalisations sous pression de transport de matière dangereuse, les constructions ne sont autorisées que sous réserve d'être conforme à l'arrêté du 4 août 2006 (NOR : INDI0608092A).

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU_{xa}.3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

En application de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme, les accès directs le long de la RN330 sont interdits.

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

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

Les accès des poids lourds de livraison seront séparés des accès aux aires de stationnement imposées à l'article AU_{xa}.12

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 éloigné possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Des conditions particulières pourront toutefois être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

La desserte interne et les accès de la zone devront être conformes au schéma d'aménagement et de traitement paysager annexé au présent règlement, aux Orientations d'Aménagement et de Programmation et aux principes de liaison routière figurés au plan 5.2. du PLU. Les principes

de liaison routière figurés à ces documents devront comprendre au moins une voie de déplacements doux.

Tout nouvel accès direct sur la RD 97 doit faire l'objet d'une autorisation préalable du gestionnaire de la voirie.

ARTICLE AUxa.4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT COLLECTIF ET INDIVIDUEL

Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

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

Assainissement :

Eaux usées : Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. En l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité 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.

Le rejet dans le réseau des eaux résiduaires industrielles pourra être soumis à un prétraitement.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non-traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. De même les eaux traitées sont interdites dans le réseau pluvial.

Eaux pluviales : Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet d'une autorisation des services compétents.

L'ensemble des eaux pluviales des surfaces imperméabilisées devra être collecté et dirigé soit dans un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, soit après obtention des autorisations nécessaires, rejeté après traitement dans le milieu naturel.

Un système de rétention des eaux pluviales, ainsi qu'un système visant à recueillir les hydrocarbures, devront être aménagés, soit sur le terrain propre à l'opération, soit sur un espace collectif dans le cadre d'une opération groupée.

Réseaux électriques et téléphoniques

Dans les lotissements et opérations d'ensembles, ils devront être enterrés dans la mesure où cela ne nuit pas à l'exploitation.

Réseaux gaz

Les constructions et installations devront être conçues de façon à ne pas nuire aux canalisations de gaz existantes.

ARTICLE AU_{xa}.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE AU_{xa}.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En application de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme, les constructions devront s'implanter en retrait d'au moins 6 mètres de l'alignement et en dehors des périmètres d'aménagements paysagers représentés au schéma de principe d'aménagement et de traitement paysager annexé au présent règlement.

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

ARTICLE AU_{xa}.7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à 10 mètres.

ARTICLE AU_{xa}.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Aucune distance n'est imposée entre un bâtiment principal et ses annexes.

ARTICLE AU_{xa}.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 70% de la superficie de la propriété.

ARTICLE AUxa.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

En application de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme, la hauteur des constructions, mesurée depuis le niveau de la voie de desserte jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (cheminée et autres superstructures exclues) ne doit pas excéder 15 m.

ARTICLE AUxa.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

En application de l'article L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme, l'aspect général des constructions et de leurs annexes sera étudié de façon à assurer leur parfaite intégration dans le paysage, tout particulièrement le long des voiries publiques.

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

Les traitements paysagers seront conformes au schéma de principe d'aménagement et de traitement paysager en annexe du présent règlement et aux Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Le plus grand soin sera apporté au traitement architectural et paysager des espaces extérieurs, parkings compris, en relation avec les constructions. Lorsque des constructions sont groupées dans le cadre d'un même programme, ce groupement fera l'objet d'une composition d'ensemble (volume, matériaux, coloration, plantations, clôtures, enseignes).

Des modifications ayant pour but d'améliorer l'intégration des constructions à leur environnement et leur adaptation au terrain pourront être exigées pour l'obtention du permis de construire.

Les façades

Les façades ordonnancées présenteront une simplicité dans leur traitement. Aucune façade n'étant « secondaire », l'ensemble des élévations fera l'objet d'un traitement architectural soigné.

Les façades postérieures et latérales des constructions devront être traitées avec le même soin que les façades principales, en harmonie avec elles. Les façades latérales aveugles devront faire l'objet d'un traitement architectural ou décoratif.

Les matériaux et parements

Les matériaux conseillés sont les suivants :

- ◆ Clins
- ◆ Bardages métalliques
- ◆ Bétons architectoniques

- ◆ Enduits de type traditionnel
- ◆ Vitrages

Les traitements et les modénatures seront étudiés de façon à réduire les effets de hauteur et de longueur des bâtiments.

Les parements extérieurs des bâtiments, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant une suffisante apparentée d'aspect. Ils doivent présenter un aspect définitif et donner des garanties de bonne conservation. L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus est interdit.

Les toitures

Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et de conception.

Les constructions à usage principal, artisanal, commercial, de bureaux ou de services ainsi que leurs annexes peuvent comporter, soit une toiture terrasse, soit une toiture à faible pente masquée par un acrotère sur toutes les façades du bâtiment.

Les constructions à usage principal hôtelier uniquement peuvent comporter une toiture composée d'un ou plusieurs éléments à deux versants.

Les toitures des constructions à usage d'habitation liées aux activités industrielles seront traitées en harmonie avec les autres bâtiments.

Les ouvrages techniques de superstructures édifés sur les terrasses doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

Les couleurs

Le choix et le positionnement des couleurs seront primordiaux pour une parfaite intégration des futurs bâtiments avec le paysage environnant.

Également, l'identité de la Zone d'Activités ne pourra être préservée que si une polychromie globale est respectée.

Les palettes de couleurs proposées correspondent aux couleurs du village et du site de Monthyon.

Palette générale :

Les façades des volumes principaux sont dans une gamme de couleurs chaudes : gris et beige moyen ou foncé avec des tonalités d'ocre jaune

Ces couleurs, dominantes dans le paysage, respectent le mieux les valeurs existantes de l'environnement.

Palette secondaire :

Certains éléments architecturaux (portes, fenêtres, auvents) amènent des colorations plus vives et contrastées

Les couleurs sobres sont relativement variées : vert, bleu, ocre rouge, terre de sienne.

Cette palette peut également servir pour la coloration de « ponctuation » pour d'autres éléments de détails.

Les enseignes

Les enseignes doivent être regroupées dans la mesure du possible.

Les enseignes devront figurer dans la demande de permis de construire des bâtiments. Elles seront groupées sur le bâtiment. Elles devront par ailleurs, se référer au règlement de publicité, s'il existe.

A l'exception de la raison sociale de l'établissement, toute publicité et affichage sur le terrain, la clôture ou le bâtiment est strictement interdite.

Cette règle ne s'applique pas aux panneaux nécessaires à la commercialisation des terrains ou des bâtiments construits sur lesdits terrains.

Les clôtures

Les clôtures sont autorisées mais non imposées.

Lorsqu'elles seront réalisées, ces clôtures seront composées d'un grillage en treillis soudé vert de 2,5 mètres de hauteur maximum doublée d'une haie arbustive.

Les haies doivent respecter les prescriptions énoncées sur les schémas ci-après.

Les clôtures seront implantées en limite de propriété, et côté voirie les coffrets d'alimentation des fluides seront intégrés dans cette clôture. En limites séparatives de propriété, ces dernières devront être homogènes avec l'aspect des clôtures sur voies.

Les murs, murets ou tout autre dispositif de clôture sont interdits, excepté les dispositifs d'accès (portes, portails).

Traitement des haies :

- Sur le domaine public (en habillage de clôtures) largeur 0,80 m :

Haie de charmille, containers ou mottes, plantée en quinconce.

- Sur le domaine privé :

Trois types de haies sont possibles :

- Haie de charmille, containers ou mottes, plantée en quinconce

- Haie de feuillus persistants monospécifique : largeur 0,80 m
Viburnum tinus, Lauriers palmes, Eleagnus ebengei... en mottes ou containers

- Haie libre fleurie : mélange de végétaux variés
Largeur de 1,5 m à 2 m (plantation en quinconce)

Mélange type :

♦Caducs : Noisetier 6, Forsythia 7, Viburnum opulus 8, Weigelia 9, Cornouiller 10, Lilas 11...

♦Persistants : Viburnum tinus 1, Houx 2, Mahonia charity 3, Photinia glabra 4, Choisya ternata 4, Prunus lusitanica 5...

ARTICLE AU_{xa}.12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des installations et constructions nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Lors des demandes d'autorisation, les éléments indispensables à la justification des besoins de la construction devront être fournis.

Le stationnement et aire d'entretien des véhicules lourds ne pourra se faire à moins de 20 mètres de la RN 330.

Logement :

Il sera exigé 2 places minimum de stationnement par logement.

Bureaux, commerce, artisanat :

Il sera exigé 1 place minimum de stationnement pour 50 m² d'activité, bureau, service, commerce. Des places de stationnement destinées aux deux roues devront être prévues.

Le stationnement et les aires de manœuvres des véhicules lourds devront être prévus.

Hébergement hôtelier

Il sera exigé 1 place minimum de stationnement pour 5 m² de salle de restaurant.

Il sera exigé 1 place minimum de stationnement par chambre.

ARTICLE AU_{xa}.13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

En application de l'article L.111-1-4 du Code de l'urbanisme, les plantations seront conformes aux prescriptions du schéma de principe d'aménagement et de traitement paysager annexé au présent règlement et aux Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU.

Les haies arbustives devront être composées d'essences locales.

Les aires de stationnement devront être de préférence perméables.

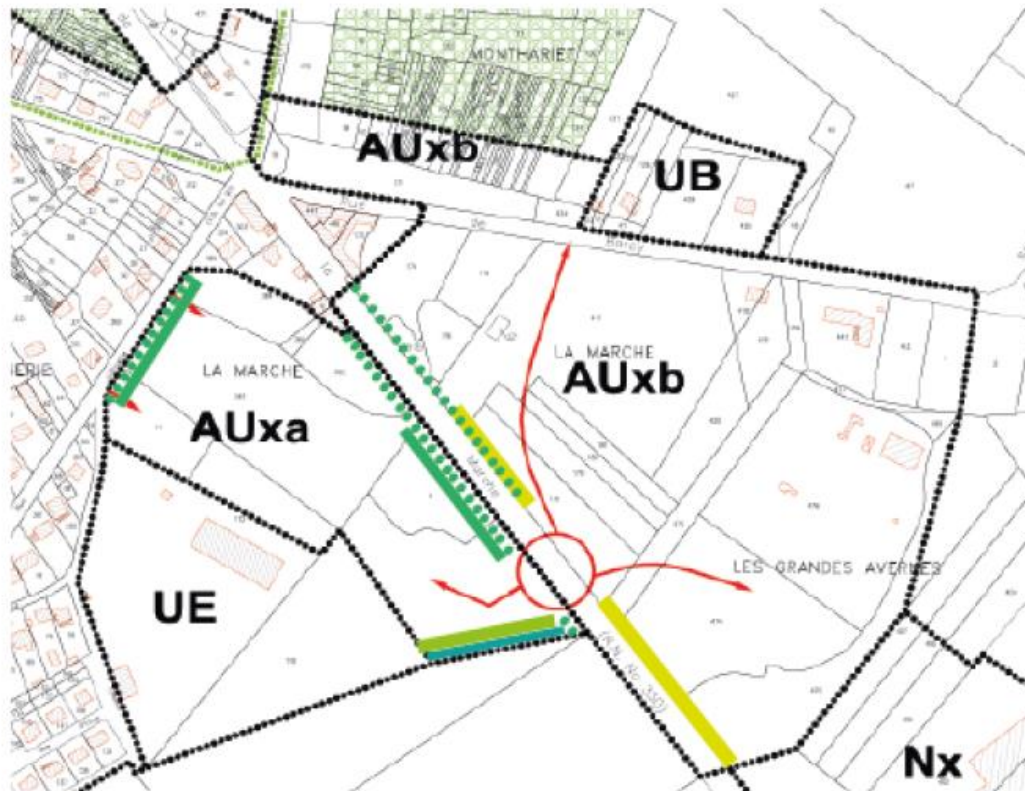
SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU_{xa}.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

SECTION IV ANNEXE

SCHEMA DE PRINCIPE D'AMENAGEMENT ET DE TRAITEMENT PAYSAGER

**PERIMETRES D'AMENAGEMENTS PAYSAGERS :**

- **Alignement de village** : plantations monospécifiques de platane, tilleul, hêtre, noyer ou chêne
- **Lisière arbustive** : largeur = 10 mètres, noisetiers, aubépines, pruneliers, sureau, lilas, charme, troëne vulgare (pas de résineux ni de feuillage pourpre)
- **Couronne boisée** : largeur = 20 mètres, érable, charme, frênes, chêne, noisetier, bouleaux, merisier, principalement des espèces endémiques
- **Espace non bâti** : largeur = 25 mètres, espace dégagé et végétalisé à hauteur de 20%
- **Espace dégagé** : espace laissant une vue sur les activités. Vue filtrée par les alignements en entrée de village. Clôture très discrète.

ACCES

- **Principe de liaison routière comprenant au moins une voie de déplacements doux. Le tracé de ces voies devra être précisé au moment de l'urbanisation de la zone, en concertation avec le gestionnaire de la voirie.**

CHAPITRE II

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE AUxb

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

La zone est située au lieudit « La Marche », enclavée par la RN 330 et la RD 97 dans lequel existent déjà des activités industrielles.

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

La zone est concernée par le périmètre de bruit « III » du plan de gêne sonore de l'aéroport Paris Charles de Gaulle approuvé le 11 décembre 2013.

Le projet devra être conforme aux schémas de principe d'aménagement et de traitement paysager figurant en annexe du présent règlement et aux Orientations d'Aménagement et de Programmation du P.L.U.

Une partie de cette zone est concerné par l'arrêté préfectoral n°99 DAI 1CV 09 du 15 février 1999 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres (N3) et à l'isolement acoustique des bâtiments dans les secteurs affectés par le bruit.

En raison de son appui sur le RN 330, route classée à grande circulation, les prescriptions réglementaires ci-après prennent en compte l'article L.111-1-4 du Code de l'urbanisme selon les cinq critères exprimés dans le rapport de présentation.

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

ARTICLE AUxb.1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article AUxb 2.

ARTICLE AUxb.2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- L'aménagement, l'extension et la reconstruction des bâtiments à usage d'activité, existants à la date de publication du présent PLU.

Les constructions et utilisation du sol suivantes ne sont admises que sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires

-Les installations et travaux divers définis à l'article R 442.2 alinéa c° (affouillement et exhaussement de sol) du Code de l'Urbanisme, s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

- Les constructions à usage d'activités artisanales, industrielles, bureaux, services, d'hébergement hôtelier, *d'entrepôt et de commerce.*

-Les constructions à usage 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.

-Les bâtiments à construire, d'habitation et d'enseignement, dans les secteurs affectés par le bruit et repérés sur les plans graphiques du P.L.U., doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément à la réglementation en vigueur.

- Les constructions devront présenter, en fonction de leur utilisation, une isolation acoustique à l'égard du bruit des avions conforme aux dispositions de la loi n° 85696 du 11 juillet 1985 relative à l'urbanisation au voisinage des aérodromes, ainsi qu'à la circulaire du 19 janvier 1988.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

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

Des conditions particulières pourront être imposées en matière de tracé, de largeur, de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique.

En application de l'article L.111-1-4 du Code de l'urbanisme, aucun accès sur la RN 330 ne sera autorisé.

La desserte interne et les accès de la zone devront être conformes à ceux figurés au schéma d'aménagement et de traitement paysager annexé au présent règlement, aux Orientations d'Aménagement et de Programmation et aux principes de liaison routière figurés au plan 5.2. du PLU. Les principes de liaison routière figurés à ces documents devront comprendre au moins une voie de déplacements doux.

Tout nouvel accès direct sur la RD 97 doit faire l'objet d'une autorisation préalable du gestionnaire de la voirie.

ARTICLE AUxb.4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT COLLECTIF ET INDIVIDUEL

Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle qui par sa destination implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Assainissement :

Eaux usées : Les eaux usées devront, à défaut de branchement possible à un réseau d'assainissement de caractéristiques appropriées, être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation. Ces dispositifs devront être conçus de façon à être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif dès que cela sera possible.

Eaux pluviales : Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil). Le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet d'une autorisation des services compétents et peut être soumis à un prétraitement.

ARTICLE AUxb.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE AUxb.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En application de l'article L.111-1-4 du Code de l'urbanisme, les constructions devront respecter un recul de 10 m par rapport à l'alignement des voies et s'implanter en dehors des périmètres d'aménagements paysagers représentés au schéma de principe d'aménagement et de traitement paysager annexé au présent règlement.

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

ARTICLE AUxb.7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions pourront s'implanter soit en limites séparatives, soit en retrait d'au moins 6 mètres des limites séparatives

Toutefois, pour les constructions existantes à la date de publication du présent PLU, cette règle pourra ne pas s'appliquer :

- aux aménagements de bâtiments qui ne respecteraient pas ce recul,
- aux extensions situées en prolongement d'une construction existante à condition que cette extension ne réduise pas la distance minimum observée par la construction existante par rapport aux limites séparatives.

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

La distance entre deux bâtiments non contigus ne pourra être inférieure à 3,50 m.

ARTICLE AUxb.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE AUxb.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions, mesurée depuis le niveau de la voie de desserte jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (cheminée et autres superstructures exclues) ne doit pas excéder 15 mètres. Toutefois, les équipements d'infrastructure liés à l'activité de production des entreprises pourront excéder 15 mètres sans pouvoir excéder 30 mètres.

Les constructions à usage d'habitations n'excéderont pas 3 niveaux (R+1+C).

ARTICLE AUxb.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

En application de l'article L 111-1.4 du Code de l'urbanisme, l'aspect général des constructions et de leurs annexes sera étudié de façon à assurer leur parfaite intégration dans le paysage, tout particulièrement le long des voiries publiques.

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

Le plus grand soin sera apporté au traitement architectural et paysager des espaces extérieurs, parkings compris, en relation avec les constructions. Lorsque des constructions sont groupées dans le cadre d'un même programme, ce groupement fera l'objet d'une composition d'ensemble (volume, matériaux, coloration, plantations, clôtures, enseignes).

Les traitements paysagers seront conformes au schéma de principe d'aménagement et de traitement paysager en annexe du présent règlement et aux Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Des modifications ayant pour but d'améliorer l'intégration des constructions à leur environnement et leur adaptation au terrain pourront être exigées pour l'obtention du permis de construire.

Les façades

Les façades ordonnancées présenteront une simplicité dans leur traitement. Aucune façade n'étant «secondaire», l'ensemble des élévations fera l'objet d'un traitement architectural soigné.

Les façades postérieures et latérales des constructions devront être traitées avec le même soin que les façades principales, en harmonie avec elles. Les façades latérales aveugles devront faire l'objet d'un traitement architectural ou décoratif.

Les matériaux et parements

Les matériaux conseillés sont les suivants :

- ◆ Clins
- ◆ Bardages métalliques
- ◆ Bétons architectoniques
- ◆ Enduits de type traditionnel
- ◆ Vitrages

Les traitements et les modénatures seront étudiés de façon à réduire les effets de hauteur et de longueur des bâtiments.

Les parements extérieurs des bâtiments, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant une suffisante apparentée d'aspect. Ils doivent présenter un aspect définitif et donner des garanties de bonne conservation. L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus est interdit.

Les toitures

Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et de conception.

Les constructions à usage principal, artisanal, commercial, de bureaux ou de services ainsi que leurs annexes peuvent comporter, soit une toiture terrasse, soit une toiture à faible pente masquée par un acrotère sur toutes les façades du bâtiment.

Les constructions à usage principal hôtelier uniquement peuvent comporter une toiture composée d'un ou plusieurs éléments à deux versants.

Les toitures des constructions à usage d'habitation liées aux activités industrielles seront traitées en harmonie avec les autres bâtiments.

Les ouvrages techniques de superstructures édifiés sur les terrasses doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

Les couleurs

Le choix et le positionnement des couleurs seront primordiaux pour une parfaite intégration des futurs bâtiments avec le paysage environnant.

Également, l'identité de la Zone d'Activités ne pourra être préservée que si une polychromie globale est respectée.

Les palettes de couleurs proposées correspondent aux couleurs du village et du site de Monthyon.

Palette générale :

Les façades des volumes principaux sont dans une gamme de couleurs chaudes : gris et beige moyen ou foncé avec des tonalités d'ocre jaune.

Ces couleurs, dominantes dans le paysage, respectent le mieux les valeurs existantes de l'environnement.

Palette secondaire :

Certains éléments architecturaux (portes, fenêtres, auvents) amènent des colorations plus vives et contrastées

Les couleurs sobres sont relativement variées : vert, bleu, ocre rouge, terre de sienne

Cette palette peut également servir pour la coloration de « ponctuation » pour d'autres éléments de détails.

Les enseignes

Les enseignes doivent être regroupées dans la mesure du possible.

Les enseignes devront figurer dans la demande de permis de construire des bâtiments. Elles seront groupées sur le bâtiment. Elles devront par ailleurs, se référer au règlement de publicité, s'il existe.

A l'exception de la raison sociale de l'établissement, toute publicité et affichage sur le terrain, la clôture ou le bâtiment est strictement interdite.

Cette règle ne s'applique pas aux panneaux nécessaires à la commercialisation des terrains ou des bâtiments construits sur lesdits terrains.

Les clôtures

Les clôtures sont autorisées mais non imposées.

Lorsqu'elles seront réalisées, ces clôtures seront composées d'un grillage en treillis soudé vert de 2,5 mètres de hauteur maximum doublée d'une haie arbustive *ou de murs sous condition d'être enduits*.

Les haies doivent respecter les prescriptions énoncées sur les schémas ci-après.

Les clôtures seront implantées en limite de propriété, et côté voirie les coffrets d'alimentation des fluides seront intégrés dans cette clôture. En limites séparatives de propriété, ces dernières devront être homogènes avec l'aspect des clôtures sur voies.

Les murs, murets ou tout autre dispositif de clôture sont interdits, excepté les dispositifs d'accès (portes, portails).

ARTICLE AUxb.12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des installations et constructions nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Les aménagements, reconstructions ou extensions de construction disposant de place de stationnement sur un terrain distinct de l'opération peuvent être autorisés en conservant la localisation de l'aire de stationnement.

Logement :

Il sera exigé 2 places de stationnement par logement.

Bureaux, commerce, artisanat, industrie :

Il sera exigé 1 place de stationnement pour 50 m² d'activité, bureau, service, commerce. Des places de stationnement destinées aux deux roues devront être prévues.

Le stationnement et les aires de manœuvres des véhicules lourds devront être prévus.

Hébergement hôtelier :

Il sera exigé 1 place de stationnement pour 5 m² de salle de restaurant.

Il sera exigé 1 place de stationnement par chambre.

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

Les plantations existantes à hautes tiges doivent être maintenues ou remplacées par des arbres d'essence indigène.

En application de l'article L.111-1-4 du Code de l'urbanisme, les plantations seront conformes aux prescriptions du schéma de principe d'aménagement et de traitement paysager annexé au présent règlement et aux Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU.

Les haies arbustives devront être composées d'essences locales.

Les aires de stationnement devront être de préférence perméables.

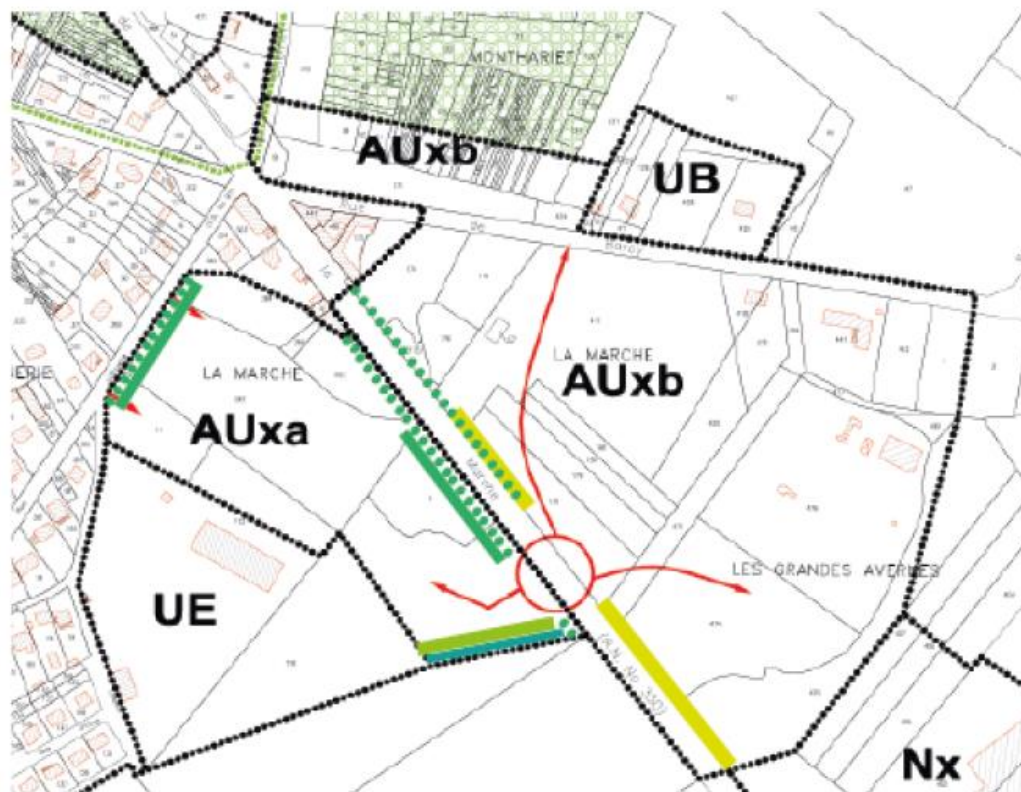
SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUxb 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

SECTION IV ANNEXE

SCHEMA DE PRINCIPE D'AMENAGEMENT ET DE TRAITEMENT PAYSAGER



PERIMETRES D'AMENAGEMENTS PAYSAGERS :

- **Alignement de village** : plantations monospécifiques de platane, tilleul, hêtre, noyer ou chêne
- **Lisière arbustive** : largeur = 10 mètres, noisetiers, aubépines, pruneliers, sureau, lilas, charme, troëne vulgare (pas de résineux ni de feuillage pourpre)
- **Couronne boisée** : largeur = 20 mètres, érable, charme, frênes, chêne, noisetier, bouleaux, merisier, principalement des espèces endémiques
- **Espace non bâti** : largeur = 25 mètres, espace dégagé et végétalisé à hauteur de 20%
- **Espace dégagé** : espace laissant une vue sur les activités. Vue filtrée par les alignements en entrée de village. Clôture très discrète.

ACCES

- **Principe de liaison routière comprenant au moins une voie de déplacements doux. Le tracé de ces voies devra être précisé au moment de l'urbanisation de la zone, en concertation avec le gestionnaire de la voirie.**

TITRE III

CHAPITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUxc

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE AUxc

Il s'agit d'une zone actuellement mal ou non équipée, destinée à recevoir des activités lorsque les équipements généraux nécessaires auront été réalisés.

Cette zone prend en compte une entreprise existante, le centre de traitement intégré des ordures ménagères et des entreprises connexes. Elle est, en plus, destinée à accueillir des entreprises d'activités diverses.

La zone est concernée le plan d'exposition au bruit de l'aéroport Paris Charles de Gaulle institué par arrêté interpréfectoral du 03 avril 2007.

En raison de l'appui de la zone AUxc sur la RN 330, classée route à grande circulation par décret n° 2009-615 du 3 juin 2009 modifié le 31 mai 2010, le règlement de la zone AUxc prend en compte l'article L.111.1.4 du Code de l'urbanisme selon les cinq critères exprimés dans le rapport de présentation.

La zone est concernée par les zones de protection relatives à une canalisation sous pression de transport de matière dangereuses, règlementée par l'arrêté du 4 août 2006 (NOR : INDI0608092A).

Les voies de déplacements piétons repérées au plan 5.1. du PLU devront être conservées ou développées.

Les boisements figurés au plan 5.1 devront être créés.

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

ARTICLE AUxc 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article AUxc.2.

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

- L'aménagement, l'extension et la reconstruction des bâtiments à usage d'activité, existants à la date de publication du présent PLU.

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent le cas échéant les conditions définies et sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires et de l'intégration à un schéma d'aménagement de l'ensemble du secteur :

- Les constructions à usage d'activités artisanales, industrielles, bureaux, services.
- Les opérations d'ensemble (exemple lotissements, constructions groupées...) à usage principal d'activité et destinées à recevoir toutes les occupations et utilisations du sol autorisées sur le secteur
- Les constructions nécessaires au fonctionnement du centre de traitement intégré des ordures ménagères et des activités de recyclage.
- Les constructions et travaux liés au traitement, revalorisation et recyclage des déchets, la production d'énergie par le Centre Intégré de Traitement des ordures ménagères et des entreprises connexes.
- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes si elles sont destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des entreprises autorisées dans le secteur.
- Les constructions nécessaires au fonctionnement du service public s'il ne conduit pas à exposer immédiatement ou à terme de nouvelles populations aux nuisances de bruit.
- Les installations et travaux divers définis à l'article R 442.2 du code de l'urbanisme, s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans l'ensemble de la zone.
- Les constructions devront présenter, en fonction de leur utilisation, une isolation acoustique à l'égard du bruit des avions conforme aux dispositions de la loi n° 85696 du 11 juillet 1985 relative à l'urbanisation au voisinage des aérodromes, ainsi qu'à la circulaire du 19 janvier 1988.
- Dans la zone d'interdiction, la zone de restriction et la zone de vigilance relatives aux canalisations sous pression de transport de matière dangereuse, les constructions ne sont autorisées que sous réserve d'être conforme à l'arrêté du 4 août 2006 (NOR : INDI0608092A).

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

En application de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme, aucun accès sur la RN 330 ne sera autorisé.

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation et en état de viabilité, raccordée à la RN 330 par le giratoire aménagé, à l'intersection avec la Route de Fescheux.

Des conditions particulières pourront être imposées en matière de tracé, de largeur, de modalités d'exécution des voies de desserte et du carrefour, dans l'intérêt de la circulation, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique. En cas de création d'une ou plusieurs voies,

celles-ci devront être aménagées, si elles se terminent en impasse de façon à ce que les véhicules puissent tourner.

Ces règles ne s'appliquent pas aux aménagements, extensions ou reconversion à usage d'activité de constructions existantes avant la publication du présent PLU et à condition que cela n'induisse pas une augmentation notable de la circulation.

ARTICLE AUxc 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT COLLECTIF ET INDIVIDUEL

Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

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

Assainissement :

Eaux usées : Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. En l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité 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.

Le rejet dans le réseau des eaux résiduaires industrielles pourra être soumis à un prétraitement.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non-traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite, de même les eaux traitées sont interdites dans le réseau pluvial.

Eaux pluviales : Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet d'une autorisation des services compétents.

L'ensemble des eaux pluviales des surfaces imperméabilisées devra être collecté et dirigé dans un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales.

Un système de rétention des eaux pluviales, ainsi qu'un système visant à recueillir les hydrocarbures, devront être aménagés, soit sur le terrain propre à l'opération, soit sur un espace collectif dans le cadre d'une opération groupée.

Cette règle ne s'applique pas aux aménagements ou extensions des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU.

Réseaux électriques et téléphoniques

Dans les lotissements et opérations d'ensembles, ils devront être enterrés dans la mesure où cela ne nuit pas à l'exploitation.

Réseaux gaz

Les constructions et installations devront être conçues de façon à ne pas nuire aux canalisations de gaz existantes.

ARTICLE AUxc.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE AUxc.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions pourront être édifiées soit à l'alignement, soit en recul.

Toutefois, en application de l'article L.111-1-4 du Code de l'urbanisme, par rapport à la RN 330, aucune construction ne pourra être édifiée à moins de 10 mètres de l'alignement.

Les extensions des constructions, existantes à la date d'approbation du présent PLU qui ne respecteraient pas ce recul, seront autorisées à condition que la partie nouvelle respecte bien ce recul.

L'implantation des constructions par rapport à une voie privée devra être conforme aux dispositions applicables pour une implantation par rapport à une voie publique.

ARTICLE AUxc.7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, ne doit pas être inférieure à 10 m.

Toutefois, pour les annexes ne comportant ni production, ni stockage de produit entrant dans la production, cette distance minimale peut être ramenée à 4 m.

Toutefois, pour les constructions existantes à la date de publication du présent PLU, cette règle pourra ne pas s'appliquer :

- aux aménagements de bâtiment qui ne respecteraient pas ce recul,
- aux extensions modérées situées en prolongement d'une construction existante à condition que cette extension ne réduise pas la distance minimum observée par la construction existante par rapport aux limites séparatives.

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

Aucune distance n'est imposée entre deux constructions non contiguës.

ARTICLE AUxc.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol de toute nature ne peut excéder 70% de la superficie de la propriété.

ARTICLE AUxc.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions, mesurée depuis le niveau de la voie de desserte jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (cheminée et autres superstructures exclues) ne doit pas excéder 12 m.

Toutefois, ne sont pas soumis à cette règle, les bâtiments de traitement des ordures ménagères, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE AUxc.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Préambule :

En application de l'article L 111-1-4 du Code de l'urbanisme, l'aspect général des constructions et de leurs annexes sera étudié de façon à assurer leur parfaite intégration dans le paysage, tout particulièrement le long des voiries publiques.

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

Le plus grand soin sera apporté au traitement architectural et paysager des espaces extérieurs, parkings compris, en relation avec les constructions.

Lorsque des constructions sont groupées dans le cadre d'un même programme, ce groupement fera l'objet d'une composition d'ensemble (volume, matériaux, coloration, plantations, clôtures, enseignes).

Des modifications ayant pour but d'améliorer l'intégration des constructions à leur environnement et leur adaptation au terrain pourront être exigées pour l'obtention du permis de construire.

Les façades

Les façades ordonnancées présenteront une simplicité dans leur traitement. Aucune façade n'étant « secondaire », l'ensemble des élévations fera l'objet d'un traitement architectural soigné.

Les façades postérieures et latérales des constructions devront être traitées avec le même soin que les façades principales, en harmonie avec elles. Les façades latérales aveugles devront faire l'objet d'un traitement architectural ou décoratif. L'entrée et/ou la façade principale doit être traitée distinctement du reste du bâtiment et signifier cette fonction. Pour les bâtiments situés à moins de 30 mètres du giratoire, cette entrée devra être visible depuis ce carrefour.

Les matériaux et parements

Les matériaux conseillés sont les suivants :

- ◆ Clins
- ◆ Bardages métalliques
- ◆ Bétons architectoniques
- ◆ Enduits de type traditionnel
- ◆ Vitrages

Les traitements et les modénatures seront étudiés de façon à réduire les effets de hauteur et de longueur des bâtiments.

Les parements extérieurs des bâtiments, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant une suffisante apparentée d'aspect. Ils doivent présenter un aspect définitif et donner des garanties de bonne conservation. L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus est interdit.

Les toitures

Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et de conception.

Les constructions à usage principal, artisanal, commercial, de bureaux ou de services ainsi que leurs annexes peuvent comporter, soit une toiture terrasse, soit une toiture à faible pente masquée par un acrotère sur toutes les façades du bâtiment.

Les toitures des constructions à usage d'habitation liées aux activités seront traitées en harmonie avec les autres bâtiments.

Les ouvrages techniques de superstructures édifés sur les terrasses doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

Les clôtures

Les clôtures seront composées d'un grillage en treillis soudé vert de 2 mètres de hauteur doublée d'une haie arbustive.

Les clôtures seront implantées en limite de propriété, et côté voirie les coffrets d'alimentation des fluides seront intégrés dans cette clôture. En limites séparatives de propriété, ces dernières devront être homogènes avec l'aspect des clôtures sur voies.

Les murs, murets ou tout autre dispositif de clôture sont interdits, excepté les dispositifs d'accès (portes, portails).

ARTICLE AUxc.12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des installations et constructions nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Lors des demandes d'autorisation, les éléments indispensables à la justification des besoins de la construction devront être fournis.

Le stationnement et les aire d'entretien et de manœuvres des véhicules lourds devront être prévus.

Le stationnement et les aires d'entretien des véhicules lourds ne pourront se faire à moins de 20 mètres de la RN 330.

Des places de stationnement destinées aux deux roues devront être prévues.

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

Les plantations existantes à hautes tiges doivent être maintenues ou remplacées par des arbres d'essence indigène.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige d'essence locale pour 100 m² de surface affectée à cet usage.

Sur les espaces libres non bâtis, non occupés par des aires de stationnement, ou des surfaces liées à l'activité le caractère végétal doit-être maintenu ou conforté

En application de l'article L.111-1-4 du Code de l'urbanisme, les boisements figurés au plan 5.1. devront être créés.

Les voies de déplacements piétons repérées au plan 5.1. du PLU devront être conservées ou développées.

Les aires de stationnement devront être de préférence perméables.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUxc.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

TITRE III

CHAPITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone naturelle constituée par les parties du territoire communal, affectées aux exploitations agricoles de culture et d'élevage. La valeur agronomique des terres impose d'assurer la pérennité des exploitations en interdisant toute utilisation du sol de nature à mettre obstacle à leur fonctionnement ou à porter atteinte à l'équilibre économique ou écologique qui leur est indispensable.

La zone comporte un secteur Ax destiné à permettre le traitement de matériaux.

La zone est concernée par les zones de protection relatives à une canalisation sous pression de transport de matière dangereuses, règlementée par l'arrêté du 4 août 2006 (NOR : INDI0608092A).

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

La zone est concernée par le périmètre de bruit « III » du plan de gêne sonore de l'aéroport Paris Charles de Gaulle approuvé le 11 décembre 2013.

Les voies de déplacements piétons repérées aux plans 5.1 et 5.2. du PLU devront être conservées ou développées.

Une partie de la zone est identifiée comme site à protéger pour la préservation du point de vue repéré en application de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'urbanisme.

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

ARTICLE A.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions et installations autres que celles nécessaires :

- Aux services publics ou d'intérêt collectif
- À l'exploitation agricole ou forestière, et autres que celles énoncées à l'article A.2 sont interdites.

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

- ☐ L'extension modérée des constructions existante à usage d'exploitation agricole ou forestière.
- ☐ La reconstruction à l'identique des bâtiments existants légalement autorisés détruits par sinistre, dans la limite de la surface de plancher effective au moment du sinistre.

- Sur le site à protéger pour la préservation du point de vue remarquable, identifié en application de l'article L.23-1-5 7° du Code de l'urbanisme, les constructions sont autorisées sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité paysagère du point de vue remarquable.
- Les ouvrages électriques à haute et très haute tension ainsi que les travaux de maintenance ou de modification s'ils sont liés ou nécessaire au service de transport d'électricité.
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.
- Dans la zone d'interdiction, la zone de restriction et la zone de vigilance relatives aux canalisations sous pression de transport de matière dangereuse, les constructions ne sont autorisées que sous réserve d'être conforme à l'arrêté du 4 août 2006 (NOR : INDI0608092A).
- Au lieudit la Saulorette, toute utilisation du sol devra être compatible avec l'affectation antérieure du site aux activités de carrières et de stockage des déchets.

Dans le secteur Ax :

Les constructions et installations nécessaires aux activités de traitement de matériaux *et les constructions liées à l'activité du centre intégré de traitement, et à l'utilisation de l'énergie qu'il produit.*

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

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

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

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

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution.

Assainissement

- Eaux usées

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

- Eaux pluviales

Le rejet de ces eaux dans l'exutoire doit faire l'objet de l'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. En l'absence de réseau collectif, les eaux pluviales devront être dirigées vers un système d'infiltration sur le terrain du pétitionnaire.

Réseaux divers

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

ARTICLE A.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

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

Les installations et constructions ne pourront pas s'implanter à moins de 75 m de l'axe de la RN 330.

Pour les autres voies, les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 10 mètres, ou à défaut de manière contiguë ou en continuité d'une construction existante.

Les constructions et installations à destination des équipements collectifs, et notamment les ouvrages électriques à haute et très haute tension, et les constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire, peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait lorsque cela est préférable pour leur fonctionnement.

Il n'est pas fixé de règle pour

:

- *La reconstruction à l'identique des bâtiments ayant subi une destruction ou une démolition*

ARTICLE A.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

Les constructions doivent être implantées en limite séparative ou en observant la marge de reculement définie ci-dessous.

La marge de reculement est ainsi définie :

La distance par rapport aux limites séparatives, comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à 6 mètres.

Les constructions et installations à destination des équipements collectif, et notamment les ouvrages électriques à haute et très haute tension, et les constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire, peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait lorsque cela est préférable pour leur fonctionnement.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- *La reconstruction à l'identique des bâtiments ayant subi une destruction ou une démolition*

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

Aucune distance n'est imposée entre deux bâtiments.

Toutefois, dans la zone Ax :

Deux constructions non contiguës doivent être distantes d'un retrait au moins égal à 1 m.

ARTICLE A.9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

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 exclus.

La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder 15 mètres de hauteur totale à l'axe du faîtage au terrain naturel.

Le nombre maximum de niveaux sera R + 1 + Combles aménagées ou aménageables.

Les rez-de-chaussée ne devront pas être surélevés de plus de 0,60 mètre du terrain naturel.

Pour les hangars agricoles, la hauteur totale est limitée à 15 mètres.

La hauteur des constructions annexes isolées ne doit pas excéder 6 mètres de hauteur totale si la toiture est à deux pentes et ne doit pas excéder 3 mètres de hauteur totale si la toiture est à une seule pente.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les équipements collectifs d'intérêt général et notamment les ouvrages électriques à haute et très haute tension et les constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire,
- la reconstruction à l'identique des bâtiments légalement autorisés détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

ARTICLE A.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

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

1- PRESCRIPTIONS APPLICABLES POUR LES BATIMENTS D'ACTIVITES

Les installations techniques nécessaires pour l'utilisation de l'énergie solaire seront autorisées dans le respect d'une insertion paysagère dans le site.

Toitures

Les toitures des constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les toitures à pente doivent être recouvertes par des matériaux ayant la couleur de la tuile vieillie ou de l'ardoise. Les toitures pour les abris d'équidés pourront être en bois.

Parements extérieurs

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) est interdit. Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Les imitations de matériaux tels que faux-bois, fausses briques ou fausses pierres sont interdites.

Les couleurs de matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.

Dispositions diverses

Les citernes à gaz liquéfiés ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

2- PRESCRIPTIONS APPLICABLES POUR LES BATIMENTS D'HABITATION

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

- les équipements collectifs d'intérêt général en raison de caractéristiques techniques ou d'un caractère temporaire.
- l'extension, ou l'aménagement de bâtiments existants pour s'harmoniser avec l'existant,

Les installations techniques nécessaires pour l'utilisation des énergies renouvelables, et de manière générale les constructions d'architecture contemporaine et de Haute Qualité Environnementale (HQE) sont autorisées dans le respect d'une insertion paysagère.

Toitures

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

Par ailleurs les toitures terrasses sont autorisées à condition d'être végétalisées.

Les lucarnes seront de type traditionnel : lucarnes à capucine ou à fronton.

La somme de leurs largeurs ne doit pas excéder le tiers de la longueur du versant de toiture dans lequel elles s'insèrent.

Lorsqu'un châssis de toit offre une vue directe sur une propriété foncière ou bâtie, le bas de celui-ci aura obligatoirement une distance (appelée allège) au moins égale à 1.90 m du plancher.

Les châssis de toit inscrits dans le pan de toiture seront de type encastré et en façade sur rue leur dimension maximale sera de 78x98. De même les panneaux solaires seront insérés dans le pan de la toiture.

En ce qui concerne les vérandas il n'est pas fixé de règle de pente mais la tôle ondulée et le bardage métallique sont interdits.

Les toitures à pente, à l'exception des vérandas, des annexes isolées et des bâtiments agricoles, pourront être recouvertes par de la tuile en terre cuite rouge de ton vieilli. L'ardoise n'est autorisée que lorsqu'il s'agit de travaux effectués sur une toiture existante déjà composée d'ardoise ou en cas d'extension pour s'harmoniser avec l'existant.

Pour les annexes isolées les toitures peuvent être recouvertes de tuile ou bac acier couleur tuile rouge et de ton vieilli. Pour les annexes isolées, si elles ne sont pas recouvertes de tuile, elles devront s'implanter de manière à être le moins visible possible du domaine public immédiat ou d'une cour commune.

Ces règles peuvent ne pas être appliquées en cas d'impossibilité technique due à la pente existante de la charpente et en cas de réhabilitation sans changement de destination.

Parements extérieurs

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

Le ravalement sera uniforme et de finition grattée, brossée ou lissée.

Les menuiseries des fenêtres doivent répondre aux caractéristiques de :

- dimensions toujours plus hautes que larges (20% minimum),
- carreaux à dominante verticale.

Les "ventouses" de ventilation ou d'évacuation des gaz brûlés, les compresseurs ou matériels de climatisation sont interdits en fixation sur les façades visibles de l'espace public. Les couleurs des menuiseries extérieures devront être conformes au nuancier annexé au présent règlement et dont l'original est disponible en mairie.

Les volets roulants sur façades ou pignon vus du domaine public, sont autorisés si le boîtier (ou mécanisme) est encastré dans la maçonnerie.

L'utilisation de matériaux nus (type parpaing non enduit) est interdite. Les murs doivent être pleins en pierre, ou d'un matériau recouvert d'un enduit s'harmonisant avec les constructions voisines. La couleur des enduits sera conforme au nuancier disponible en mairie.

Les abris de jardin en bois auront une toiture en bois ou d'un matériau ayant l'aspect et la couleur de la tuile.

Sont interdits : tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région, les imitations de matériaux telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres, les volets roulants s'ils ne sont pas encastrés dans la maçonnerie.

Les vérandas ne doivent pas être perçues du domaine public (ou d'une cour commune) situé dans l'environnement immédiat, sauf si ces vérandas ou verrières viennent s'harmoniser avec le bâti existant :

☐ soit en s'intégrant dans le volume de l'habitation ou des annexes (préau, grange, pignon, etc...),

☐ soit en s'accordant aux constructions existantes, à la manière d'une dépendance, en respectant les volumes et matériaux voisins.

Leur vitrage peut être divisé en travées régulières respectant le rythme vertical. Les soubassements seront édifiés à l'identique des murs et de hauteur ne dépassant pas 0,80 mètre.

Clôtures

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

La hauteur totale des clôtures (en bordure de l'espace de desserte et en limite séparative) 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 les clôtures doivent être constituées soit :

- ☐ par un mur en pierre apparente rejointoyé ou recouvert d'un enduit dont l'aspect et la couleur sont en harmonie avec les constructions existantes dans le voisinage, la hauteur du mur doit être au moins égale à 1,50 mètre,
- ☐ d'éléments en bois, PVC ou métalliques disposés verticalement sur un soubassement maçonné recouvert d'un enduit dont l'aspect et la couleur sont en harmonie avec les constructions existantes dans le voisinage,
- ☐ d'une haie végétale diversifiée doublée ou non d'un grillage éventuellement posé sur soubassement n'excédant pas 0,50 mètre de hauteur.

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

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

de matériaux nus, type brique creuse et parpaing est également interdite. Il est conseillé de réaliser des murs pleins en pierre ou tout matériau recouvert en enduit s'harmonisant avec les constructions voisines et identique en couleur à celle de la construction principale.

Dispositions diverses

Les citernes à gaz liquéfiés ou à mazout ainsi que les installations similaires seront enterrées. Tout panneau publicitaire sur mur ou piquets en dehors des panneaux d'affichage communaux, est interdit.

Il n'est pas fixé de règle pour :

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

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

1 - Principes

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

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

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions de la surface de plancher des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée.

Les garages et aires de stationnement en sous-sol sont interdits sauf s'il s'agit d'une utilisation judicieuse de la topographie du terrain. Dans ce cas, les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modifications dans le niveau du trottoir et leur pente dans les 5 premiers mètres comptés à partir de l'alignement ne devra pas excéder 5%.

Chaque emplacement doit présenter une largeur au moins égale à 2,50 mètres et une profondeur ou longueur minimales de 5 mètres.

Le stationnement doit être pensé de manière à ce que les véhicules puissent manœuvrer sans aucune gêne.

2 - Nombre d'emplacements

Constructions à usage d'habitation :

Il doit être créé une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher, et avec un minimum de deux places par logement.

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

Les 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 et engazonnés.

Les voies de déplacements piétons repérées aux plans 5.1 et 5.2. du PLU devront être conservées ou développées.

Les haies arbustives devront être composées d'essences locales.

Les aires de stationnement devront être de préférence perméables.

Il n'est pas fixé de règle pour :

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

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE A.14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de C.O.S.

TITRE III

CHAPITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone non équipée constituant un espace naturel qu'il convient de protéger en raison de la qualité du paysage et du caractère des éléments naturels qui la composent.

Toutefois, la zone est divisée en trois sous-secteurs Na, Ne et Nx.

- Le secteur Na est protégé de tout processus d'urbanisation en raison de la qualité du paysage.
 - Le secteur Ne permet les activités de valorisation énergétique, hors éolien, par l'implantation de dispositifs de production d'énergie solaire,
- Le secteur Nx qui correspond à un secteur à vocation d'activités de stockage, traitement, mélange ou fabrication de matériaux, issus d'une activité d'extraction.

La zone est concernée par les zones de protection relatives à une canalisation sous pression de transport de matière dangereuses, règlementée par l'arrêté du 4 août 2006 (NOR : INDI0608092A).

La zone est concernée par le Plan d'Exposition au Bruit de l'Aérodrome Paris Charles de Gaulle institué par arrêté inter préfectoral du 03 avril 2007.

Les voies de déplacements piétons repérées aux plans 5.1 et 5.2. du PLU devront être conservées ou développées.

Une partie de la zone est identifiée comme site à protéger pour la préservation du point de vue repéré en application de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'urbanisme.

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

ARTICLE N.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- ☐ Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles qui sont autorisées sous condition (article N.2).

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

Dans l'en sem b le d e la zon e , dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :

- ☐ Sur le site à protéger pour la préservation du point de vue remarquable, identifié en application de l'article L.23-1-5 7° du Code de l'urbanisme, les constructions sont

autorisées sous réserve de ne sera pas porter atteinte à la qualité paysagère du point de vue remarquable.

- Dans la zone d'interdiction, la zone de restriction et la zone de vigilance relatives aux canalisations sous pression de transport de matière dangereuse, les constructions ne sont autorisées que sous réserve d'être conforme à l'arrêté du 4 août 2006 (NOR : INDI0608092A).

Dans le secteur Ne :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les constructions (bureaux) à condition qu'elles soient liée à l'activité autorisée,
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient liés à l'activité autorisée dans le secteur,
- Les dispositifs de production d'énergie solaire dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantées.

Dans le secteur Nx :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les constructions nécessaires aux activités existantes
- Les installations de stockage, traitement, mélange ou fabrication de matériaux, issus d'une activité d'extraction.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, en état de viabilité et dont l'état permet de supporter le trafic inhérent à l'occupation du sol autorisée.

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

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

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

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution.

Assainissement

- Eaux usées

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

- Eaux pluviales

Le rejet de ces eaux dans l'exutoire doit faire l'objet de l'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. En l'absence de réseau collectif, les eaux pluviales devront être dirigées vers un système d'infiltration sur le terrain du pétitionnaire.

Réseaux divers

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

ARTICLE N.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

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

Dans l'ensemble de la zone, hors secteur Nx :

Les constructions doivent s'implanter sur ou en retrait de l'alignement. En cas de retrait un minimum de 10 mètres est imposé. Il n'est pas fixé de règle pour :

- les équipements collectifs d'intérêt général,

- la reconstruction à l'identique des bâtiments légalement autorisés détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

Dans le secteur Nx :

Les installations et constructions ne pourront pas s'implanter à moins de 75 m de l'axe de la RN 330 et 5 m des autres voies.

Dans l'ensemble de la zone, il n'est pas fixé de règle pour :

- les équipements collectifs d'intérêt général,
- la reconstruction à l'identique des bâtiments légalement autorisés détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

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

Dans l'ensemble de la zone, hors zone Nx :

Les constructions et installations doivent être implantées en limite séparative ou en observant la marge de reculement définie ci-dessous.

En cas de retrait, la marge de reculement est ainsi définie :

La distance par rapport aux limites séparatives, comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à 10 mètres.

Dans le secteur Nx :

Les constructions et installations doivent être implantées en observant la marge de reculement définie ci-dessous.

En cas de retrait, la marge de reculement est ainsi définie :

La distance par rapport aux limites séparatives, comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à 10 mètres.

Dans l'ensemble de la zone, il n'est pas fixé de règle pour :

- les équipements collectifs d'intérêt général,
- la reconstruction à l'identique des bâtiments légalement autorisés détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

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

Aucune distance n'est imposée entre deux bâtiments non contigus.

Néanmoins, dans les secteurs Ne et Nx :

Deux constructions principales non contiguës devront être séparées d'une distance minimale de 4 m.

ARTICLE N.9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règles.

Néanmoins, dans les secteurs Ne et Nx :

L'emprise au sol de constructions ne pourra pas excéder 60%.

ARTICLE N.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans l'ensemble de la zone, hors zone Nx :

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 exclus.

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 11 mètres de hauteur totale à l'axe du faîtage au terrain naturel. Le nombre maximum de niveaux sera R + 1 + Combles aménagées ou aménageables.

Les rez-de-chaussée ne devront pas être surélevés de plus de 0,60 mètre du terrain naturel.

La hauteur des constructions annexes isolées ne doit pas excéder 6 mètres de hauteur totale si la toiture est à deux pentes et ne doit pas excéder 3 mètres de hauteur totale si la toiture est à une seule pente.

Dans le secteur Nx :

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 exclus.

Les constructions et installations ne devront pas excéder une hauteur totale de 15 mètres.

Dans l'ensemble de la zone, il n'est pas fixé de règle pour :

- les équipements collectifs d'intérêt général,
- la reconstruction à l'identique des bâtiments légalement autorisés détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

ARTICLE N.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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

Le plus grand soin sera apporté au traitement architectural et paysager des espaces extérieurs, parkings compris, en relation avec les constructions. Lorsque des constructions sont groupées dans le cadre d'un même programme, ce groupement fera l'objet d'une composition d'ensemble (volume, matériaux, coloration, plantations, clôtures, enseignes).

Des modifications ayant pour but d'améliorer l'intégration des constructions à leur environnement et leur adaptation au terrain pourront être exigées pour l'obtention du permis de construire.

Les façades

Les façades ordonnancées présenteront une simplicité dans leur traitement. Aucune façade n'étant « secondaire », l'ensemble des élévations fera l'objet d'un traitement architectural soigné.

Les façades postérieures et latérales des constructions devront être traitées avec le même soin que les façades principales, en harmonie avec elles. Les façades latérales aveugles devront faire l'objet d'un traitement architectural ou décoratif.

Les matériaux et parements

Les matériaux conseillés sont les suivants :

- ◆ Clins
- ◆ Bardages métalliques
- ◆ Bétons architectoniques
- ◆ Enduits de type traditionnel
- ◆ Vitrages

Les traitements et les modénatures seront étudiés de façon à réduire les effets de hauteur et de longueur des bâtiments.

Les parements extérieurs des bâtiments, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant une suffisante apparentée d'aspect. Ils doivent présenter un aspect définitif et donner des garanties de bonne conservation. L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus est interdit.

Les toitures

Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et de conception.

Les constructions à usage de bureaux ainsi que leurs annexes peuvent comporter, soit une toiture terrasse, soit une toiture à faible pente masquée par un acrotère sur toutes les façades du bâtiment.

Les ouvrages techniques de superstructures édifés sur les terrasses doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

Les couleurs

Le choix et le positionnement des couleurs seront primordiaux pour une parfaite intégration des futurs bâtiments avec le paysage environnant.

Également, l'identité de la Zone d'Activités ne pourra être préservée que si une polychromie globale est respectée.

Les palettes de couleurs proposées correspondent aux couleurs du village et du site de Monthyon.

Palette générale :

Les façades des volumes principaux sont dans une gamme de couleurs chaudes : gris et beige moyen ou foncé avec des tonalités d'ocre jaune

Ces couleurs, dominantes dans le paysage, respectent le mieux les valeurs existantes de l'environnement.

Palette secondaire :

Certains éléments architecturaux (portes, fenêtres, auvents) amènent des colorations plus vives et contrastées

Les couleurs sobres sont relativement variées : vert, bleu, ocre rouge, terre de sienne.

Cette palette peut également servir pour la coloration de « ponctuation » pour d'autres éléments de détails.

Les enseignes

Les enseignes doivent être regroupées dans la mesure du possible.

Les enseignes devront figurer dans la demande de permis de construire des bâtiments. Elles seront groupées sur le bâtiment. Elles devront par ailleurs, se référer au règlement de publicité, s'il existe.

A l'exception de la raison sociale de l'établissement, toute publicité et affichage sur le terrain, la clôture ou le bâtiment est strictement interdite.

Cette règle ne s'applique pas aux panneaux nécessaires à la commercialisation des terrains ou des bâtiments construits sur lesdits terrains.

Les clôtures

Les clôtures sont autorisées mais non imposées.

Lorsqu'elles seront réalisées, ces clôtures seront composées d'un grillage en treillis soudé vert de 2,5 mètres de hauteur maximum doublée d'une haie arbustive.

Les haies doivent respecter les prescriptions énoncées sur les schémas ci-après.

Les clôtures seront implantées en limite de propriété, et côté voirie les coffrets d'alimentation des fluides seront intégrés dans cette clôture. En limites séparatives de propriété, ces dernières devront être homogènes avec l'aspect des clôtures sur voies.

Les murs, murets ou tout autre dispositif de clôture sont interdits, excepté les dispositifs d'accès (portes, portails).

Traitement des haies :

- Sur le domaine public (en habillage de clôtures) largeur 0,80 m :

Haie de charmille, containers ou mottes, plantée en quinconce.

- Sur le domaine privé :

Trois types de haies sont possibles :

- Haie de charmille, containers ou mottes, plantée en quinconce

- Haie de feuillus persistants monospécifique : largeur 0,80 m
Viburnum tinus, Lauriers palmes, Eleagnus ebegei... en mottes ou containers

- Haie libre fleurie : mélange de végétaux variés
Largeur de 1,5 m à 2 m (plantation en quinconce)

Mélange type :

♦Caducs : Noisetier 6, Forsythia 7, Viburnum opulus 8, Weigelia 9, Cornouiller 10, Lilas 11...

♦Persistants : Viburnum tinus 1, Houx 2, Mahonia charity 3, Photinia glabra 4, Choisya ternata 4, Prunus lusitanica 5...

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

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

Il doit être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, les aires de stationnement nécessaires sur le terrain propre à l'opération.

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions mesurées de la surface de plancher des constructions existantes si leur affectation reste inchangée.

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

Les 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 et engazonnés

Les voies de déplacements piétons repérées aux plans 5.1 et 5.2. du PLU devront être conservées ou développées.

Les haies arbustives devront être composées d'essences locales.

Les aires de stationnement devront être de préférence perméables.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS.

Dans les sous-secteurs Ne et Nx :

Il est fixé un coefficient d'occupation des sols maximum de 0,1.

ANNEXE I - DEFINITIONS

ALIGNEMENT

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

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

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

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

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

EMPLACEMENTS RESERVES

Ces emplacements figurent sous une légende spécifique aux documents graphiques de zonage du P.L.U. et font l'objet de la pièce 7.7. du document. Les conséquences juridiques vis à vis des propriétaires concernés font l'objet des articles suivants du Code de l'Urbanisme.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol d'un bâtiment est la superficie de sol qu'occupe la base de ce bâtiment. Tout bâtiment a une emprise au sol, elle est constituée de la surface de plancher du niveau édifié sur le sol.

ESPACES BOISES CLASSES

Article L.130-1 du Code l'Urbanisme

Modifié par Ordonnance n°2009-1369 du 6 novembre 2009 - art. 2

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

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

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

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

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

- s'il est fait application des dispositions du livre I du code forestier ;
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément à l'article L. 222-1 du code forestier ou d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions du II de l'article L. 8 et de l'article L. 222-6 du même code ;
- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du Centre national de la propriété forestière.

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

LIMITES SEPARATIVES

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

SURFACE DE PLANCHER

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

VOIES PRIVEES

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

Une cour commune peut être assimilée à une voie privée.

INSTALLATIONS, TRAVAUX DIVERS ET AMENAGEMENTS

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

Modifié par Décret n°2011-1214 du 29 septembre 2011 - art. 2

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

- a) Les lotissements autres que ceux mentionnés au a de l'article R. 421-19 ;
- b) Les divisions des propriétés foncières situées à l'intérieur des zones délimitées en application de l'article L. 111-5-2, à l'exception des divisions opérées dans le cadre d'une opération d'aménagement autorisée, des divisions effectuées, avant la clôture de l'opération, dans le cadre d'une opération d'aménagement foncier rural relevant du titre II du livre Ier du code rural et de la pêche maritime et des divisions résultant d'un bail rural consenti à des preneurs exerçant la profession agricole ;
- c) L'aménagement ou la mise à disposition des campeurs, de façon habituelle, de terrains ne nécessitant pas un permis d'aménager en application de l'article R. 421-19 ;
- d) L'installation, pour une durée supérieure à trois mois par an, d'une caravane autre qu'une résidence mobile mentionnée au j ci-dessous :
 - sur un terrain situé en dehors d'un parc résidentiel de loisirs, d'un terrain de camping, d'un village de vacances classé en hébergement léger au sens du code du tourisme ou d'une dépendance de maison familiale de vacances agréée au sens du code du tourisme ;
 - sur un emplacement d'un terrain de camping, d'un village de vacances classé en hébergement léger au sens du code du tourisme ou d'une dépendance de maison familiale de vacances agréée au sens du code du tourisme qui a fait l'objet d'une cession en pleine propriété, de la cession de droits sociaux donnant vocation à sa propriété en attribution ou en jouissance ou d'une location d'une durée supérieure à deux ans renouvelable.
 Pour le calcul de la durée de trois mois par an mentionnée au cinquième alinéa, toutes les périodes de stationnement, consécutives ou non, sont prises en compte ;
- e) Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir de dix à quarante-neuf unités, les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ;
- f) A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés ;
- g) Les coupes ou abattages d'arbres dans les cas prévus par l'article L. 130-1 ;
- h) Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du 7° de l'article L. 123-1, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ;
- i) Les travaux autres que ceux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet, dans une commune non couverte par un plan local d'urbanisme, de modifier ou de supprimer un élément, qu'une délibération du conseil municipal, prise après enquête publique, a identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ;
- j) L'installation d'une résidence mobile visée par l'article 1er de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, constituant l'habitat permanent des gens du voyage, lorsque cette installation dure plus de trois mois consécutifs ;
- k) Les aires d'accueil des gens du voyage.

Article R421-19 du code de l'urbanisme

Modifié par Décret n°2012-274 du 28 février 2012 - art. 3

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

- a) Les lotissements :
 - qui prévoient la création ou l'aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements communs internes au lotissement ;
 - ou qui sont situés dans un site classé ou dans un secteur sauvegardé ;

- b) Les remembrements réalisés par une association foncière urbaine libre régie par le chapitre II du titre II du livre III, lorsqu'ils prévoient la réalisation de voies ou espaces communs ;
- c) La création ou l'agrandissement d'un terrain de camping permettant l'accueil de plus de vingt personnes ou de plus de six tentes, caravanes ou résidences mobiles de loisirs ;
- d) La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs prévu au 1° de l'article R. 111-34 ou d'un village de vacances classé en hébergement léger prévu par l'article L. 325-1 du code du tourisme ;
- e) Le réaménagement d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs existant, lorsque ce réaménagement a pour objet ou pour effet d'augmenter de plus de 10 % le nombre des emplacements ;
- f) Les travaux ayant pour effet, dans un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs, de modifier substantiellement la végétation qui limite l'impact visuel des installations ;
- g) L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- h) L'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares ;
- i) L'aménagement d'un golf d'une superficie supérieure à vingt-cinq hectares ;
- j) Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins cinquante unités les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- k) A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares.

ANNEXES (ACCOLEES OU ISOLEES) :

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

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

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

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

ANNEXE II - ART ICLE S DU CODE DE L 'URBANIS ME NOTAMMENT
APPLICABLES AU TERRITOIRE COUVERT PAR LE PLU

PREMIÈRE PARTIE (LÉGISLATIVE)

LIVRE PREMIER
REGLES GENERALES D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME

TITRE PREMIER
REGLES GENERALES D'UTILISATION DU SOL

CHAPITRE PREMIER - Règles générales d'urbanisme

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

DEUXIÈME PARTIE (RÉGLEMENTAIRE)
LIVRE PREMIER
REGLES GENERALES D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME
TITRE PREMIER
REGLES GENERALES D'UTILISATION DU SOL
CHAPITRE PREMIER
REGLES GENERALES DE L'URBANISME
SECTION I
REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME

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

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

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

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

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

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

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

SOUS-SECTION III : ASPECT DES CONSTRUCTIONS.

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

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

ANNEXE III-NUANCIER DE COULEURS POUR MENUISERIES ET ENDUITS

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

