

DEPARTEMENT DE SEINE ET MARNE

# MODIFICATION DU

# P.L.U.

# THIEUX

APPROBATION

4

Règlement modifié

VU POUR ETRE ANNEXE A LA  
DELIBERATION DU CONSEIL  
MUNICIPAL EN DATE DU 14/ 12 / 2016

LE MAIRE



Cabinet  
Yves Duris-Mauger & Christophe Luquet

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



## SOMMAIRE

<u>TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES</u>	4
Article 1 - Champ d'application territorial	
Article 2 - Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation du sol	
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>	6
Chapitre I - Dispositions propres à la zone UA	
Chapitre II - Dispositions propres à la zone UB	
Chapitre III - Dispositions propres à la zone UX	
<u>TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A URBANISER, AGRICOLES ET AUX ZONES NATURELLES</u>	33
Chapitre I- Dispositions propres à la zone A	
Chapitre II - Dispositions propres à la zone N	
<u>ANNEXE I – DEFINITIONS</u>	50
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>	61



## **TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES**

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L153-1 et suivants et R151-27 à 49 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 THIEUX.

### **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, R111-26 et R111-27 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) 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 des articles L113-1 et L113-2 du code de l'urbanisme ;
- les emplacements réservés pour la réalisation d'équipements et d'ouvrages publics ;

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

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

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

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

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

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

Article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites.

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

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

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

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

Article 5 - Superficie minimale des terrains constructibles. SANS OBJET

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 maximale 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. SANS OBJET

### **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 UX

**TITRE III**  
**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.

Au sein de cette zone UA, on distingue le sous-secteur UAa, qui est caractérisé par l'implantation d'une activité agricole active.

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.

Une partie de cette zone est concernée par l'arrêté préfectoral 99 DAI 1 CV 0 48 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit (12 mars 1999).

En ce qui concerne les éléments remarquables du paysage repérés sur le document graphique 5.2 du présent dossier de P.L.U., la commune applique l'article L151-19 indiquant que : les PLU peuvent « identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection».

**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.
- **Hormis dans le sous-secteur UAa**, 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 d'une durée inférieure à trois mois (art.R111-34 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.
- les installations et occupations du sol de toute nature si elles ont pour effet de nuire au paysage naturel ou urbain

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

- En application de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, les éléments remarquables du paysage repérés sur les documents graphiques doivent être maintenus et plus particulièrement les bâtiments ne peuvent ni être démolis ni subir des travaux ou modifications susceptibles de nuire à la qualité de leur architecture.
- 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.
- 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 bâtiments à construire, d'habitation et d'enseignement, dans les secteurs affectés par le bruit (arrêté préfectoral 99 DAI 1 CV 048) et repérés aux plans graphiques du PLU, doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément à la réglementation en vigueur.
- Les opérations de rénovation des quartiers ou de réhabilitation de l'habitat et corps de ferme existant sont autorisées dans les limites autorisées par le Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport Paris Charles de Gaulle institué par arrêté interpréfectoral du 03 avril 2007.

## **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 ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité d'une largeur minimale de 4 m. Pour une meilleure insertion du projet les voies nouvelles devront assurer un maillage entre les voies existantes et comporter le moins possible de voies en impasse.

Cependant en cas de réhabilitation avec ou sans changement de destination, une construction pourra avoir un accès sur voie privée.

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

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

## **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**

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, EDF) 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 au ras de l'alignement,
- soit en retrait.

## **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 :

En cas de baie, la distance par rapport aux limites séparatives ne peut être inférieure à 4 mètres. 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 supérieures à 1 m par rapport au niveau du sol naturel et d'une surface supérieure à 20 m<sup>2</sup>, doit respecter une distance minimale de 2.50 m par rapport aux limites séparatives de propriété.

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

La distance entre deux constructions **non contigües** doit être au moins égale à 8 mètres. 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**

Sur l'ensemble du terrain, l'emprise au sol des constructions, hors piscine et terrasse ne peut excéder 60%.

Toutefois, cette emprise pourra être portée à 100 % pour les rez-de-chaussée affectés à un usage commercial ou artisanal

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.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 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 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 panneaux solaires sont autorisés s'ils sont en imitation tuile avec intégration dans l'épaisseur du toit.

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.

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.

### **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 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, peuvent 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 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.

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

Les couleurs des menuiseries extérieures devront être conformes au nuancier 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**

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 doivent être constituées** d'une haie d'essences locales variées, doublée ou non d'un grillage à maille carrée ou rectangulaire de 15cm de côté minimum pour permettre la libre circulation de la petite faune dans le cadre de la préservation et le renforcement des continuités écologiques. La clôture pourra éventuellement être posée sur un soubassement, en laissant une ouverture de 15 cm de côté en bas du soubassement. La clôture pourra aussi être constituée d'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, avec une ouverture de 15 cm de côté en bas du mur pour permettre la libre circulation de la petite faune.

Les thuyas et lauriers sont proscrits.

**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.

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.

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.

Une surface de 25 mètres carrés par emplacement, dégagement compris, doit être prévue. 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 des articles L151-34 à 36 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 :**

Il doit être créé une place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher, et avec un minimum de deux places par logement.

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

### **Constructions à usage de bureaux :**

Une surface au moins égale à 50% de la surface de plancher affectée à l'usage de bureaux.

### **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.

### **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 d'essences locales 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.

Toutes les plantations, sont réalisées au moyen d'essences adaptées aux conditions locales (sol, climat) et à raison de 30% maximum de végétaux persistants.

## **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UA.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de règle.

## **TITRE II**

### **CHAPITRE II**

#### **DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UB**

##### **CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE**

Il s'agit d'habitat pavillonnaire. La zone concerne l'extension périphérique des parties anciennes du village, qui s'est opérée par des lotissements et des réalisations au coup par coup.

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.

Une partie de cette zone est concernée par l'arrêté préfectoral 99 DAI 1 CV 0 48 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit (12 mars 1999).

#### **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 liées à l'activité agricole ou forestière.
- En dehors des terrains aménagés, le stationnement de caravanes ou de camping-cars d'une durée inférieure à trois mois (art. R111-34 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.
- les installations et occupations du sol de toute nature si elles ont pour effet de nuire au paysage naturel ou urbain

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

- 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.
- 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 bâtiments à construire, d'habitation et d'enseignement, dans les secteurs affectés par le bruit (arrêté préfectoral 99 DAI 1 CV 048) et repérés aux plans graphiques du PLU, doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément à la réglementation en vigueur.
- Les opérations de rénovation des quartiers ou de réhabilitation de l'habitat et corps de ferme existant sont autorisées dans les limites autorisées par le Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport Paris Charles de Gaulle institué par arrêté interpréfectoral du 03 avril 2007.

## **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 d'une largeur minimale de 4 m. Pour une meilleure insertion du projet les voies nouvelles devront assurer un maillage entre les voies existantes et comporter le moins possible de voies en impasse.

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

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

### **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**

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.

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

### **ARTICLE UB.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas fixé de règle.

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

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

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.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les équipements collectifs d'intérêt général,
- les extensions des constructions existantes 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 légalement autorisés détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

## **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.

Par ailleurs, l'implantation sur limites séparatives de propriété sera toujours admise dans le cas suivant : la construction nouvelle s'adosse à un bâtiment en bon état déjà construit sur la propriété voisine et sur la limite séparative commune.

La marge de reculement est ainsi définie :

En cas de baie, la distance par rapport aux limites séparatives doit être au moins égale à 8 mètres. 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 supérieures à 1 m par rapport au niveau du sol naturel et d'une surface supérieure à 20 m<sup>2</sup>, doit respecter une distance minimale de 2.50 m par rapport aux limites séparatives de propriété.

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.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 10 mètres. 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**

Sur l'ensemble du terrain, l'emprise au sol des constructions, hors piscine et terrasse ne peut excéder 30%.

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 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 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 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 UB.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 panneaux solaires sont autorisés s'ils sont en imitation tuile avec intégration dans l'épaisseur du toit.

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.

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,

### **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.

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, peuvent 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'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.

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 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 doivent être constituées** d'une haie d'essences locales variées, doublée ou non d'un grillage à maille carrée ou rectangulaire de 15cm de côté minimum pour permettre la libre circulation de la petite faune dans le cadre de la préservation et le renforcement des continuités écologiques. La clôture pourra éventuellement être posée sur un soubassement, en laissant une ouverture de 15 cm de côté en bas du soubassement. La clôture pourra aussi être constituée d'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, avec une ouverture de 15 cm de côté en bas du mur pour permettre la libre circulation de la petite faune.

Les thuyas et lauriers sont proscrits.

### **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 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.

Une surface de 25 mètres carrés par emplacement, dégagement compris, doit être prévue. 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 des articles L151-34 à 36 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 :**

Il doit être créé une place de stationnement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher, et avec un minimum de deux places par logement.

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

### **Constructions à 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.

### **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 d'essences locales 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.

Toutes les plantations, sont réalisées au moyen d'essences adaptées aux conditions locales (sol, climat) et à raison de 30% maximum de végétaux persistants.

## **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UB.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de règle



## **TITRE II**

### **CHAPITRE III**

#### **DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UX**

##### **CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE**

Il s'agit d'une zone qui reçoit une activité existante et dont il convient de conforter la vocation.

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.

Une partie de cette zone est concernée par l'arrêté préfectoral 99 DAI 1 CV 0 48 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit (12 mars 1999).

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

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

##### **ARTICLE UX.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les constructions à usage d'habitation sauf cas visé à l'article UX.2,
- Les constructions liées à l'activité agricole ou forestière.
- En dehors des terrains aménagés, le stationnement de caravanes ou de camping-cars d'une durée inférieure à trois mois (art.R111-34 du code de l'urbanisme)
- Les dépôts de matériaux ou de déchets.
- les installations et occupations du sol de toute nature si elles ont pour effet de nuire au paysage naturel ou urbain

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

- 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 la zone,
- L'habitat est admis si son existence est justifiée par des considérations strictes de fonctionnement, de surveillance ou de sécurité,
- 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 bâtiments à construire, d'habitation et d'enseignement, dans les secteurs affectés par le bruit (arrêté préfectoral 99 DAI 1 CV 048) et repérés aux plans graphiques du PLU, doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément à la réglementation en vigueur.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

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

Pour être constructible, un terrain doit avoir directement accès à une voie ouverte à la circulation et en état de viabilité, à l'exclusion de tout passage aménagé sur terrain voisin ou appendice d'accès.

Les caractéristiques des accès doivent satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile, ainsi que de confort de circulation et de manœuvre.

En cas de création d'une ou plusieurs voies, le tracé de celles-ci doit être:

- adapté aux rayons de braquage des véhicules quels qu'ils soient,
- conçu afin d'assurer à terme un maillage des voies locales.

L'accès aux parcelles doit permettre aux véhicules sortants de marquer un arrêt hors de la chaussée pour vérifier que la voie est dégagée.

### **ARTICLE UX.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 pour l'alimentation et la défense incendie.

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

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traité dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. Le rejet éventuellement autorisé dans le réseau collectif ou dans le milieu naturel des eaux résiduelles d'activités pourra être soumis à un pré-traitement.

## **Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 et 641 du code civil). Le rejet de ces eaux en rivière 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.

## **Distribution électriques et de télécommunications**

Les réseaux de communication et de distribution de l'énergie doivent être enfouis.

## **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 constructions doivent observer un recul minimum de 6 mètres par rapport à l'alignement.

Il n'est pas fixé de règle pour :

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

## **ARTICLE UX.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être implantées soit sur les limites séparatives soit en observant une marge de reculement au moins égale à 4 m.

Il n'est pas fixé de règle pour :

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

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

La distance entre deux constructions principales non contiguës doit être égale à 4 mètres minimum.

Il n'est pas fixé de règle pour :

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

## **ARTICLE UX.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions ne doit pas être supérieure à 70 % de la superficie du terrain

## **ARTICLE UX.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

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

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 9 mètres.

## **ARTICLE UX.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

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.

### **Préambule :**

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.

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 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 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 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 normes ci-après constituent des minima et n'exonèrent donc pas de l'application du respect du premier alinéa.

Pour toute construction nouvelle, hors constructions à usage d'habitation, des places de stationnement pour les cycles devront être prévue.

### **Construction réservée à l'habitat :**

Il sera aménagé deux places de stationnement par logement.

### **Constructions à usage de bureaux ou de commerce :**

Une surface au moins égale à 60 % de la surface de plancher doit être consacrée au stationnement des véhicules.

### **Constructions à usage d'activités industrielles:**

Une place de stationnement doit être créée, soit par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher réalisée, soit par poste.

Constructions à usage d'artisanat :

Il doit être réalisé 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher réalisée.

### **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 espaces boisés classés, à conserver, à créer ou à protéger figurant aux documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L113-1 et L113-2 du Code de l'urbanisme.

Un alignement d'arbres de hautes tiges ou un aménagement paysager devra être planté le long de la Rue des Trois Villes.

Toutes les plantations, sont réalisées au moyen d'essences adaptées aux conditions locales (sol, climat) et à raison de 30% maximum de végétaux persistants.

### **SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE UX.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Il n'est pas fixé de COS

## **TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES**

*Chapitre I* - Dispositions propres à la zone A

*Chapitre II* - Dispositions propres à la zone N

**TITRE III**  
**CHAPITRE I**

**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 comprend un sous-secteur Aa. Ce sous-secteur concerne le corps de ferme situé à l'Est du village. Ce corps de ferme devra faire l'objet d'une reconversion pour la création d'équipements collectifs et/ou de services.

En ce qui concerne les éléments remarquables du paysage repérés sur le document graphique 5.2 du présent dossier de P.L.U., la commune applique l'article L151-19 indiquant que : *les PLU peuvent « identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ».*

Conformément aux articles L111-6 à 10 du code de l'urbanisme et au décret 2009-615 du 9 juin 2009, toute construction est interdite dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de la RN2.

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

Une partie de cette zone est concernée par l'arrêté préfectoral 99 DAI 1 CV 0 48 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit (12 mars 1999).

Une partie de cette zone est concernée par des canalisations de transport de matières dangereuses (gaz), représentées aux plans graphiques du PLU. Toute utilisation du sol, construction, installation ou plantation aux abords des canalisations de transport de matières dangereuses devra être conforme à la réglementation en vigueur, lorsque celle-ci les autorise.

Une partie de cette zone est concernée par la servitude d'utilité publique relative à ligne électrique aérienne 63 kv Mitry-Mory-Rossignol. Toute utilisation du sol, construction, installation ou plantation aux abords des lignes électriques aériennes devra être conforme à la réglementation en vigueur, lorsque celle-ci les autorise.

Une partie de cette zone est concernée par les servitudes relatives aux chemins de fer.

## **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 et à l'exploitation agricole ou forestière sont interdites.

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

- En application de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, les éléments remarquables du paysage repérés sur les documents graphiques doivent être maintenus et plus particulièrement les bâtiments ne peuvent ni être démolis ni subir des travaux ou modifications susceptibles de nuire à la qualité de leur architecture.
- 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.
- 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 bâtiments à construire, d'habitation et d'enseignement, dans les secteurs affectés par le bruit (arrêté préfectoral 99 DAI 1 CV 048) et repérés aux plans graphiques de PLU, doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément à la réglementation en vigueur.
- L'exploitation, l'entretien, la rénovation, l'extension ou la construction d'installations techniques nécessaires à l'activité ferroviaire.

Dans le secteur Aa :

La réaffectation du bâtiment existant pour la création d'équipements collectifs ou de services.

## **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. Cependant, aucune nouvelle voie privée ne sera 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 possibles 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 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.

Toute construction est interdite dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de la RN2.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les équipements collectifs et notamment les ouvrages électriques à haute et très haute tension,
- la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

#### **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.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les équipements collectifs et notamment les ouvrages électriques à haute et très haute tension,
- la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

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

Aucune distance n'est imposée entre deux bâtiments.

#### **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 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.

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

## **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.

### **1- PRESCRIPTIONS APPLICABLES POUR LES BATIMENTS D'EXPLOITATION**

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. 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, peuvent 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'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.

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 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 encastres 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.

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 interdite.

**En limites séparatives les clôtures doivent être constituées** d'une haie d'essence locale, doublée ou non d'un grillage à maille carrée ou rectangulaire de 15cm de côté minimum pour permettre la libre circulation de la petite faune dans le cadre de la préservation et le renforcement des continuités écologiques.

### 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.

## **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%.

Une surface de 25 mètres carrés par emplacement, dégagement compris, doit être prévue. 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**

#### **Constructions à usage d'habitation :**

Il doit être créé une place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> 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 d'essences locales en nombre équivalent.

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

Toutes les plantations, sont réalisées au moyen d'essences adaptées aux conditions locales (sol, climat) et à raison de 30% maximum de végétaux persistants.

## **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 II**

#### **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 quatre sous-secteurs Na, Nb, Nc et Nx.

- Le secteur Na est protégé de tout processus d'urbanisation en raison de la qualité du paysage.
- Le secteur Nb ne permet que des extensions modérées ou des annexes
- Le secteur Nc concerne un parc résidentiel de loisirs.
- Le secteur Nx concerne une zone d'activités existante insuffisamment équipée, dans laquelle aucune extension des bâtiments existants ne sera autorisée.

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

Conformément à l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme et au décret 2009-615 du 9 juin 2009, toute construction est interdite dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de la RN2.

Une partie de cette zone est concernée par l'arrêté préfectoral 99 DAI 1 CV 0 48 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit (12 mars 1999).

Une partie de cette zone est concernée par des canalisations de transport de matières dangereuses (gaz), représentées aux plans graphiques du PLU. Toute utilisation du sol, construction, installation ou plantation aux abords des canalisations de transport de matières dangereuses devra être conforme à la réglementation en vigueur, lorsque celle-ci les autorise.

Une partie de cette zone est concernée par la servitude d'utilité publique relative à ligne électrique aérienne 63 kv Mitry-Mory-Rossignol. Toute utilisation du sol, construction, installation ou plantation aux abords des lignes électriques aériennes devra être conforme à la réglementation en vigueur, lorsque celle-ci les autorise.

Une partie de cette zone est concernée par les servitudes relatives aux chemins de fer.

#### **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'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.
- Les bâtiments à construire, d'habitation et d'enseignement, dans les secteurs affectés par le bruit (arrêté préfectoral 99 DAI 1 CV 048) et repérés aux plans graphiques du PLU, doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément à la réglementation en vigueur.

### **Dans les secteurs Nb, Nc et Nx :**

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

### **Dans le secteur Nb :**

- Une extension, sans changement de destination et dans la limite de 20% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU, l'entretien et les modifications de façades et de la toiture d'une construction existante.

### **Dans le secteur Nc :**

- L'aménagement, sans extension ni en surface, ni en nombre d'emplacements du parc résidentiel de loisirs (PRL) et à l'intérieur des PRL :
  - Les constructions de sanitaires nécessaire au PRL,
  - L'implantation de caravanes ou mobil home, dans la limite d'une par parcelle,
  - Les annexes aux mobil home dans la limite de 5 m<sup>2</sup> et d'une par parcelle du PRL.

### **Dans le secteur Nx :**

- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés à la réalisation de constructions, installations et utilisations du sol autorisées dans la zone ou pour assurer la rétention des eaux pluviales,
- Les équipements collectifs ou individuels de traitement de l'eau.
- Les équipements collectifs liés à la desserte infrastructure,
- La reconstruction et l'aménagement sur place des bâtiments existants dans la limite de la surface de plancher effective, sans changements d'affectation,
- L'exploitation, l'entretien, la rénovation, l'extension ou la construction d'installations techniques nécessaires à l'activité ferroviaire.

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

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

#### **Dans le secteur Nc :**

Les parcelles du PRL sont soumises aux mêmes règles que les terrains situés dans l'ensemble de la zone N.

Les constructions, installations, caravanes et mobil-homes autorisées sur le PRL devront avoir un accès direct à une voie en état de viabilité.

Des conditions particulières pourront être imposées en matière de tracé, de largeur, de modalité d'exécution des voies dans l'intérêt de la circulation, de la sécurité.

### **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 ainsi que toute caravane et tout mobil home autorisé sur le PRL 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, ainsi que pour toute caravane ou mobil home engendrant des eaux usées autorisé dans le PRL. 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) 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 les secteurs Na, Nb et Nx :**

Les constructions doivent s'implanter sur ou en retrait de l'alignement. En cas de retrait un minimum de 6 mètres est imposé.

Toute construction est interdite dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de la RN2.

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 Nc :**

Les constructions, installations, caravanes, mobil-homes et annexes devront être implantées :

- en retrait d'au moins 5 mètres de l'alignement de la voie publique,
- en retrait d'au moins un mètre des voies de dessertes internes au PRL.

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

### **Dans les secteurs Na, Nb et Nx :**

Les constructions 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.

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 Nc :**

Les constructions, installations, caravanes, mobil-homes et annexes devront être implantées :

- en retrait d'au moins 3.5 mètres par rapport aux limites du PRL,
- en retrait d'au moins 1.5 mètre par rapport aux limites de parcelles internes au PRL.

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

**Dans les secteurs Na, Nb et Nx :**

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

**Dans le secteur Nc :**

La distance entre deux constructions non contigües doit être au moins égale à 3.5 mètres.  
La distance entre deux caravanes, mobil-homes ou annexes doit être au moins égale à 3 mètres.

## **ARTICLE N.9 - EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas fixé de règle.

## **ARTICLE N.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

**Dans les secteurs Na et Nb :**

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.

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,
- les pylônes électriques.

### **Dans le secteur Nc :**

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 5 mètres.

### **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.

La hauteur des constructions mesurées à l'axe du faîtage depuis le terrain naturel ne doit pas excéder la hauteur des constructions existantes mesurée à l'axe du faîtage depuis le terrain naturel.

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

### **Dans l'ensemble de la zone :**

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

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 principales 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 panneaux solaires seront insérés dans le pan de la toiture.

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.

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.

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.

*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.

### **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'une haie végétale diversifiée doublée ou non d'un grillage éventuellement posé sur soubassement n'excédant pas 0,50 mètre de hauteur.

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 interdite.

**En limites séparatives les clôtures doivent être constituées** d'une haie d'essence locale, doublée ou non d'un grillage à maille carrée ou rectangulaire de 15cm de côté minimum pour permettre la libre circulation de la petite faune dans le cadre de la préservation et le renforcement des continuités écologiques.

### **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.

#### **Dans le secteur Nc :**

Les constructions devront être conçues de façon à être le moins visible possible de l'extérieur.

Les clôtures limitrophes ou intérieures au PRL seront constituées d'une haie doublée ou non d'un grillage.

Les murs en maçonnerie traditionnelle existant pourront être conservés et prolongés dans un aspect et des dimensions similaires à l'existant.

**Dans le secteur Nx :**

Les travaux portants sur l'extérieur des constructions doivent améliorer l'aspect des bâtiments.

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

**Dans l'ensemble de la zone :**

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.

**Dans le secteur Nc :**

Il sera aménagé :

- une aire de stationnement non couverte par parcelle du PRL,
- en plus, un nombre d'aires de stationnement égal à 20% du nombre de parcelles. Ces emplacements seront banalisés sans pouvoir être affectés à un usage privatif.

**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 d'essences locales en nombre équivalent.

Toutes les plantations, sont réalisées au moyen d'essences adaptées aux conditions locales (sol, climat) et à raison de 30% maximum de végétaux persistants.

**Dans le secteur Nc :**

Chaque parcelle du PRL devra être plantée d'un arbre à haute tige.

**SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE N.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de COS

## **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. La limite entre une cour commune et une propriété riveraine constitue un alignement.

Les P.L.U. peuvent prévoir de nouvelles limites du domaine public des voies sous la forme d'emplacements réservés. Ils peuvent aussi supprimer des alignements approuvés devenus inadaptés ou inopportuns en ne les faisant pas figurer au "tableau des servitudes" du P.L.U. ce qui, en application des articles L151-43, L152-7, L153-60 et L162-1 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**

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.

La loi d'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) modifie l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme et supprime le coefficient d'occupation des sols (COS) ainsi que la possibilité de fixer une superficie minimale des terrains constructibles dans le règlement du plan local d'urbanisme (PLU). Cette suppression se répercute également sur les outils qui pouvaient être mis en œuvre sur la base des COS notamment sur les bonus de constructibilité ou « sur-COS », sur la mise en œuvre du versement pour sous densité mais aussi sur la répartition de la surface de plancher maximale autorisée sur le périmètre d'un lotissement.

Néanmoins, l'objectif de protection de la qualité paysagère est toutefois préservé puisque les transferts de constructibilité dans les zones les plus sensibles continuent de perdurer selon l'article R151-43 du code de l'urbanisme.

### **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** (n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art. 4).

Les droits de délaissement prévus par les articles L. 152-2, L. 311-2 ou L. 424-1, 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. 322-2 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. 424-1, celle d'un an avant l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, pour les cas mentionnés aux articles L. 102-13 et L. 424-1, 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. 242-1 à L. 242-5 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

L'acquisition d'un terrain situé en emplacement réservé peut, avec l'accord de la personne publique au bénéfice de laquelle la réserve est inscrite au plan, être réalisée par une autre

personne publique ou le titulaire d'une concession d'aménagement, la destination de l'emplacement réservé restant inchangée.

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

Dans le cas des terrains réservés en application de l'article L. 152-2, 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. 222-3 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 au sol de la projection verticale du volume des bâtiments, tous débords et surplombs inclus

## **ESPACES BOISES CLASSES**

### Article L113-1 du Code de l'Urbanisme

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 ou des plantations d'alignements.

### Article L113-2 du Code de l'Urbanisme

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 au chapitre Ier du titre IV du 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.

## **LIMITES SEPARATIVES**

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

## **SURFACE DE PLANCHER**

### **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.

## **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. 115-3, 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.

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 et abattages d'arbres 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 en application de l'article L. 113-1 ;
- h) Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique ;
- i) Les travaux autres que ceux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet, lorsqu'ils ont lieu sur un territoire non couvert par un plan local d'urbanisme ou par un document d'urbanisme en tenant lieu, de modifier ou de supprimer un élément identifié comme présentant un intérêt patrimonial, paysager ou écologique, en application de l'article L. 111-22, par une délibération du conseil municipal, prise après l'accomplissement de l'enquête publique prévue à ce même article ;
- 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) L'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis prévu à l'article L. 444-1, destinés aux aires d'accueil et aux terrains familiaux des gens du voyage, ne nécessitant pas un permis d'aménager en application de l'article R. 421-19 ;
- l) L'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis pour permettre l'installation de plusieurs résidences démontables définies à l'article R. 111-51, créant une surface de plancher totale

inférieure ou égale à quarante mètres carrés, constituant l'habitat permanent de leurs occupants et ne nécessitant pas un permis d'aménager en application de l'article R. 421-19.

### **Article R421-19 du code de l'urbanisme**

Modifié par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art. 6

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

a) Les lotissements :

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

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

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

d) La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs prévu à l'article R. 111-38 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 ;

l) L'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis prévu à l'article L. 444-1, destinés aux aires d'accueil et aux terrains familiaux des gens du voyage, permettant l'installation de plus de deux résidences mobiles mentionnées à 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 ;

m) L'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis pour permettre l'installation d'au moins deux résidences démontables créant une surface de plancher totale supérieure à quarante mètres carrés, définies à l'article R. 111-51 et constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

## **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 - ARTICLES DU CODE DE L'URBANISME 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**

**Article L151-9** (ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.) - Le règlement délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger. Il peut préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la nature des activités qui peuvent y être exercées et également prévoir l'interdiction de construire.

Il peut définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées.

**Article L151-10** (ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.) - Le règlement peut délimiter les secteurs dans lesquels la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée.

**Article L424-1** (ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art. 6) - L'autorité compétente se prononce par arrêté sur la demande de permis ou, en cas d'opposition ou de prescriptions, sur la déclaration préalable.

Il peut être sursis à statuer sur toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations dans les cas prévus aux articles L. 102-13, L. 153-11, L. 311-2 et L. 313-2 du présent code et par l'article L. 331-6 du code de l'environnement.

Il peut également être sursis à statuer :

1° 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 ;

2° Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, 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 ;

3° Lorsque des travaux, constructions ou installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement, dès lors que le projet d'aménagement a été pris en considération par la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si la décision de prise en considération prévue aux 2° et 3° du présent article et à l'article L. 102-13 a été publiée 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.

Le sursis à statuer doit être motivé et ne peut excéder deux ans. L'autorité compétente ne peut, à l'expiration du délai de validité du sursis ordonné, opposer à une même demande d'autorisation un nouveau sursis fondé sur le même motif que le sursis initial. Si des motifs différents rendent possible l'intervention d'une décision de sursis à statuer par application d'une disposition législative autre que celle qui a servi de fondement au sursis initial, la durée totale des sursis ordonnés ne peut en aucun cas excéder trois ans. A l'expiration du délai de validité du sursis à statuer, une décision doit, sur simple confirmation par l'intéressé de sa demande, être prise par l'autorité compétente chargée de la délivrance de l'autorisation, dans le délai de deux mois suivant cette confirmation. Cette confirmation peut intervenir au plus tard deux mois après l'expiration du délai de validité du sursis à statuer. Une décision définitive doit alors être prise par l'autorité compétente pour la délivrance de l'autorisation, dans un délai de deux mois suivant cette confirmation. A défaut de notification de la décision dans ce dernier délai, l'autorisation est considérée comme accordée dans les termes où elle avait été demandée.

Lorsqu'une décision de sursis à statuer est intervenue, les propriétaires des terrains auxquels a été opposé le refus d'autorisation de construire ou d'utiliser le sol peuvent mettre en demeure la collectivité ou le service public qui a pris l'initiative du projet de procéder à l'acquisition de leur terrain dans les conditions et délai mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants.

**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.

Ce décret arrête également la liste des cas dans lesquels il est fait exception à l'obligation de déclaration préalable à laquelle sont soumises les coupes et abattages d'arbres 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 en application de l'article L. 113-1.

## **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. 421-8-2 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°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art. 6

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 a 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 a 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  
Règlement 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. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

**Article R111-26** Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art.

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 R111-27** Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art.

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.