

DEPARTEMENT DE SEINE-ET-MARNE



COMMUNE DU MESNIL-AMELOT

PLAN LOCAL D'URBANISME

Approuvé le 8 juillet 2005

Révisé par révision simplifiée n°1 le 29 mars 2006

Révisé par révision simplifiée n°2 le 29 juin 2007

Modifié le 21 octobre 2010

VU POUR ETRE ANNEXE A LA DELIBERATION DU
CONSEIL MUNICIPAL EN DATE DU 17 NOVEMBRE 2015

LE MESNIL-AMELOT, LE :

LE MAIRE SIGNE M. AUBRY

REVISION I

PIECE 4.1.1. PIECES ECRITES

ATELIER TEL / ALISEA

SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES	3
CHAPITRE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN	4
CHAPITRE 2 - ADAPTATIONS MINEURES	4
CHAPITRE 3 - DEROGATIONS	4
CHAPITRE 4 - CONSTRUCTIONS EXISTANTES NON CONFORMES À LA RÈGLE	5
CHAPITRE 5 - CONSTRUCTIONS DETRUITES OU DEMOLIES	5
CHAPITRE 6 – MODALITES D’APPLICATION DU PLU AUX DIVISIONS FONCIERES	5
CHAPITRE 7 – RÈGLES COMMUNES À L’ENSEMBLE DES ZONES	6
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	23
CHAPITRE I : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UF	24
CHAPITRE II : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UE	34
CHAPITRE III : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UH	41
CHAPITRE IV : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UX	51
CHAPITRE VI : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UZ	58
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	65
CHAPITRE I : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE AUE	66
CHAPITRE I : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE AUI	72
CHAPITRE II : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE AUX	79
CHAPITRE I : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE IIAUE	87
CHAPITRE II : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE IIAUX	94
TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES OU NATURELLES ET FORESTIERES	101
CHAPITRE I : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE A	102
CHAPITRE II : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE N	109
CHAPITRE II : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE NE	113

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.123-1 et suivants et R. 123-4 et suivants du Code de l'Urbanisme.

CHAPITRE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune du Mesnil-Amelot.

CHAPITRE 2 - ADAPTATIONS MINEURES

Des adaptations mineures aux dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chaque zone peuvent être accordées par l'autorité compétente, uniquement si elles sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes, en application de l'article L.123-1-9 du Code de l'Urbanisme.

CHAPITRE 3 - DEROGATIONS

En application des dispositions des articles L.123-5 et L.123-5-1 du Code de l'urbanisme, dans le cadre de la délivrance d'un permis de construire, des dérogations au PLU peuvent être accordées par décision motivée :

- pour permettre la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles,
- pour permettre la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles,
- pour autoriser des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

En tenant compte de la nature du projet et de la zone d'implantation dans un objectif de mixité sociale, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée :

1° Déroger aux règles relatives au gabarit et à la densité pour autoriser une construction destinée principalement à l'habitation à dépasser la hauteur maximale prévue par le règlement, sans pouvoir dépasser la hauteur de la construction contiguë existante calculée à son faîtage et sous réserve que le projet s'intègre harmonieusement dans le milieu urbain environnant ;

2° Déroger aux règles relatives à la densité et aux obligations en matière de création d'aires de stationnement pour autoriser la surélévation d'une construction achevée depuis plus de

DISPOSITIONS GENERALES

deux ans, lorsque la surélévation a pour objet la création de logement. Si le projet est contigu à une autre construction, elle peut également déroger aux règles de gabarit pour autoriser la surélévation à dépasser la hauteur maximale dans les conditions et limites fixées au 1° ;

3° Déroger aux règles relatives à la densité et aux obligations en matière de création d'aires de stationnement pour autoriser la transformation à usage principal d'habitation d'un immeuble existant par reconstruction, rénovation ou réhabilitation, dans la limite du gabarit de l'immeuble existant ;

4° Déroger en tout ou partie aux obligations de création d'aires de stationnement applicables aux logements lorsque le projet de construction de logements est situé à moins de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre, en tenant compte de la qualité de la desserte, de la densité urbaine ou des besoins propres au projet au regard des capacités de stationnement existantes à proximité.

CHAPITRE 4 - CONSTRUCTIONS EXISTANTES NON CONFORMES À LA RÈGLE

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 n'ont pas d'effets sur les règles ou qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec celles-ci.

CHAPITRE 5 - CONSTRUCTIONS DETRUITES OU DEMOLIES

Au titre de l'article L.111-3 du Code de l'Urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié. Cette autorisation est applicable uniquement pour les bâtiments détruits ou démolis suite à un sinistre, sans changement d'usage, et dans la limite de la Surface de Plancher détruite.

CHAPITRE 6 – MODALITES D'APPLICATION DU PLU AUX DIVISIONS FONCIERES

En application de l'article R123-10-1 du Code de l'urbanisme, et sauf dispositions contraires indiquées au règlement de chacune des zones, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles du Plan Local d'Urbanisme seront appliquées à chaque terrain issu de la division et non au regard de l'ensemble du projet.

DISPOSITIONS GENERALES

CHAPITRE 7 – RÈGLES COMMUNES À L'ENSEMBLE DES ZONES

Pour la bonne compréhension et application du présent règlement, il convient de se reporter au lexique (en annexe I du présent règlement). Ce dernier constitue en soi une composante du règlement. En cas de divergences d'écriture entre les définitions ci après et le règlement, les dispositions du règlement prévaudront.

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Ces règles s'appliquent à l'ensemble des zones sauf indications contraires dans les articles 1 des zones concernées.

« Bâtiments remarquables » :

La démolition de tout ou partie des « bâtiments remarquables » protégés au titre de l'article L123-1-2 III 2° du PLU répertoriés en annexe VII du présent règlement et repérés aux plans de zonage, sauf cas prévus à l'article 2.

« Espaces Vert Protégés » (EVP) :

Les espaces verts protégés sont inscrits aux documents graphiques du présent règlement au titre des articles L123-1-5-III-2° et R 123.11 du code de l'urbanisme. Sur les terrains mentionnés aux documents graphiques du présent règlement comme faisant l'objet de cette protection, toute construction, reconstruction ou installation est interdites sauf dans les cas prévus à l'article 2.

« Terrains cultivés à Protéger » (TCP) :

Les terrains cultivés à protéger sont inscrits aux documents graphiques du présent règlement au titre des articles L 123-1-5-III-5° et R 123.12 du code de l'urbanisme. Sur les terrains mentionnés aux documents graphiques du présent règlement comme faisant l'objet de cette protection, toute construction, reconstruction ou installation est interdites sauf dans les cas prévus à l'article 2.

Les installations dites SEVESO

Les installations classées pour la protection de l'environnement* soumises à la directive européenne 2012/18/UE du parlement européen et du Conseil du 4 juillet 2012 concernant la maîtrise des dangers liés aux accidents majeurs impliquant des substances dangereuses.

Plan d'Exposition au Bruit

Le territoire communal est couvert par les zones A, B et C du plan d'exposition au bruit de l'aéroport Charles de Gaulle.

Y sont interdites toutes les occupations du sol visées aux articles L147-2 et suivants du code de l'urbanisme relatifs aux dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes.

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

Ces règles s'appliquent à l'ensemble des zones sauf indications contraires dans les articles 2 des zones concernées.

DISPOSITIONS GENERALES

« Bâtiments remarquables » répertoriés :

La démolition de parties de constructions telles qu'adjonctions ou transformations réalisées ultérieurement altérant le caractère architectural des bâtiments répertoriés à l'annexe VII, est autorisée à condition de faire l'objet d'une demande de permis de démolir, conformément aux articles L451-1 et R451-1 et suivants du code de l'urbanisme .

Tous les travaux exécutés sur ces bâtiments remarquables doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt esthétique ou patrimonial.

« Espaces Vert Protégés » (EVP) :

Les espaces verts protégés sont inscrits aux documents graphiques du présent règlement au titre des articles L 123-1-5-III-2° et R 123.11 du code de l'urbanisme.

Sur les terrains mentionnés aux documents graphiques du présent règlement comme faisant l'objet de cette protection, toute construction, reconstruction ou installation devra contribuer à mettre en valeur les espaces verts et être en lien avec leur affectation (serre, abris, kiosque, gloriette, etc.).

Seules y sont autorisées des modifications mineures, c'est-à-dire des modifications qui ne portent atteinte ni à la qualité paysagère, ni aux continuités écologiques et préserve la superficie totale de l'espace vert.

La modification de l'état de ces terrains est admise dans la mesure où elle conserve la superficie des terrains. La disparition ou l'altération des végétaux situés dans un espace vert protégé ne peut en aucun cas le déqualifier et supprimer la protection qui le couvre.

« Terrains cultivés à Protéger » (TCP) :

Les terrains cultivés à protéger sont inscrits aux documents graphiques du présent règlement au titre des articles L 123-1-5-III-5° et R 123.11 du code de l'urbanisme.

Sur les terrains mentionnés aux documents graphiques du présent règlement comme faisant l'objet de cette protection, seules sont autorisées les constructions, reconstructions, ou installations en lien avec leur affectation (abris de jardin, serre, clôtures, locaux d'accueil des jardins partagés).

La modification de l'état de ces terrains est admise dans la mesure où elle conserve la superficie des terrains. La disparition ou l'altération des végétaux situés dans un terrain cultivé à protéger ne peut en aucun cas le déqualifier et supprimer la protection qui le couvre.

Clôtures, démolitions et ravalement

L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément aux articles R421-12, R441.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

En application de l'article R421-27 tous travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction située sur le territoire communal est soumis à permis de démolir.

Les travaux de ravalement de façades sont soumis à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire communal, en application de l'article R421-L7-L du Code de l'Urbanisme.

DISPOSITIONS GENERALES

Plan d'Exposition au Bruit

Le territoire communal est couvert par les zones A, B et C du plan d'exposition au bruit de l'aéroport Charles de Gaulle.

Les occupations du sol sont autorisées sous réserve du respect des articles L147-2 et suivants du code de l'urbanisme relatifs aux dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes.

Autres affouillements et exhaussements :

Sont autorisés les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils aient un rapport direct avec des travaux de construction ou d'aménagement d'espaces libres ou d'ouvrages publics, ainsi que ceux réalisés dans le but d'améliorer la protection de l'environnement (exemple : bassin de rétention, butte anti-bruit, noues,...).

Ouvrages, outillages, équipements ou installations techniques

Sont autorisés les ouvrages, outillages, équipements ou installations techniques tel qu'ils sont définis à l'article R.421-3 du Code de l'Urbanisme.

canalisations de transport de matières dangereuses

A proximité de ces ouvrages, toute construction ou installation nouvelle doit faire l'objet d'une information du transporteur dès le stade d'avant-projet sommaire:

GRTgaz - RÉGION VAL DE SEINE -

DPRT - 2, rue Pierre Timbaud - 92238 GENNEVILLIERS CEDEX.

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

Ces règles s'appliquent à l'ensemble des zones sauf indications contraires dans les articles 3 des zones concernées.

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

1 – ACCES

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

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

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

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

DISPOSITIONS GENERALES

Les portails d'entrée devront avoir une largeur minimale utile de 3,5 m pour permettre la manœuvre aisée des véhicules de tout type.

2 - VOIRIE

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

Les voies publiques ou privées à créer devront avoir une largeur de plate-forme au moins égale à 8 m. Cette largeur pourra être réduite à 3,5 m minimum, pour les accès particuliers desservant une seule habitation.

Des tronçons de chaussée plus étroite, réduite à 5 m minimum, aménagés pour le passage d'une seule file de voiture peuvent être admis à condition que la partie étroite n'excède pas 20 mètres de longueur et qu'une bonne visibilité soit assurée. Ces tronçons ne devront pas représenter plus de la moitié de la longueur totale de la voie.

Terrains desservis par des Routes Départementales

Les créations et modifications d'accès riverains et de voies (en et hors agglomération) se raccordant sur la voirie départementale sont soumises à l'accord préalable du gestionnaire de la voirie.

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

Ces règles s'appliquent à l'ensemble des zones sauf indications contraires dans les articles 4 des zones concernées.

Les réseaux, quand ils seront sous voirie commune, devront être conçus en respect des prescriptions des collectivités publiques gestionnaires des réseaux publics correspondants. A défaut ces réseaux ne pourront être repris en gestion par la collectivité publique concernée qu'après mise aux normes en vigueur au moment de la demande.

Tous les raccordements aux réseaux publics en terrain privé sont en totalité à la charge du pétitionnaire.

1 - EAU POTABLE

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

2 - ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

Toutefois en l'absence de réseaux, et seulement dans ce cas, toutes les eaux et matières usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement et d'évacuation conformes aux exigences des textes réglementaires. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit, et le

DISPOSITIONS GENERALES

raccordement devra être effectué sur le réseau collectif dans un délai de deux ans maximum suivant sa réalisation.

Le rejet des eaux résiduaires artisanales dans le réseau collectif n'est possible que dans le respect de la réglementation en vigueur. Il pourra être soumis à un pré-traitement.

Tout déversement d'eaux usées dans les égouts publics doit être impérativement autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées jusqu'au milieu naturel, conformément à la réglementation. En outre, le prétraitement de ces eaux usées est obligatoire lorsque la qualité des rejets n'est pas compatible avec un bon fonctionnement de la station d'épuration (bac à graisse pour les restaurants,...)

Toute évacuation des eaux souillées dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. Les eaux de piscines privées, conformément à la réglementation en vigueur, seront rejetées dans le réseau des eaux usées.

b – Les 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).

Il n'est pas admis de rejet à l'égout des eaux pluviales. Ces eaux pluviales seront infiltrées, régulées ou traitées à la parcelle suivant le cas par tous dispositifs appropriés : puits d'infiltration, drains, fossés, noues, bassins, sauf si l'infiltration est techniquement impossible (voir ci après). La recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale (notion de rejet zéro). L'impact de tout rejet ou infiltration devra toutefois être regardé avec soin car il peut nécessiter un pré-traitement des eaux et être soumis à une instruction au titre de la loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992.

Les dispositifs seront mis en œuvre (étude de perméabilité, dimensionnement, installation) sous la responsabilité des bénéficiaires des permis et des propriétaires des immeubles qui devront s'assurer de leur bon fonctionnement permanent.

Tout aménagement de surface permettant le stationnement regroupé de plus de 10 véhicules légers ou de 5 véhicules de type poids lourds doit être équipé d'un procédé de dépollution des eaux (type débourbeur déshuileur ou autre procédé de traitement alternatif aux performances au moins équivalentes) installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales. Les eaux seront ensuite infiltrées, sauf impossibilité technique (voir ci dessous).

Si l'infiltration est techniquement impossible, il faudra réaliser une étude hydraulique spécifique pour chaque projet nouveau afin de compenser les effets de l'imperméabilisation et afin de ne pas aggraver la situation actuelle conformément à la loi sur l'eau.

Dans le cas où l'infiltration du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement nécessiterait des travaux disproportionnés, les eaux pluviales des parcelles seront stockées avant rejet à débit régulé dans le réseau d'assainissement pluvial. Le stockage et les ouvrages de régulation seront dimensionnés de façon à limiter à au plus 1 l/s/ha de terrain aménagé.

DISPOSITIONS GENERALES

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation, à enregistrement ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la Loi sur l'Eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel. La qualité de l'eau rejetée doit correspondre à la catégorie 1B des eaux de surface.

3 - AUTRES RESEAUX : Electricité - Téléphone - télédistribution

Pour toute construction ou installation nouvelle, le raccordement aux réseaux de distribution électrique et téléphonique, de télédistribution et de communications électroniques à très haut débit en fibre optique, interne au terrain, devra être enfoui.

Les coffrets de raccordement et les boîtiers seront implantés à l'alignement et ne devront pas être en saillie.

Les bâtiments groupant plusieurs logements doivent être équipés :

- des lignes téléphoniques nécessaires à la desserte de chacun des logements
- de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique desservant chacun des logements.

Ces mêmes bâtiments doivent également être munis des dispositifs collectifs nécessaires à la distribution des services de radiodiffusion sonore et de télévision dans les logements et des gaines ou passages pour l'installation des câbles correspondants. Ces dispositifs collectifs doivent permettre la fourniture des services diffusés par voie hertzienne terrestre reçus normalement sur le site, être raccordables à un réseau câblé et conformes aux spécifications techniques d'ensemble fixées en application de l'article 34 de la loi n° 86-1067 du 30 septembre 1986 modifiée relative à la liberté de communication.

L'implantation des réseaux doit être étudiée de façon à ne pas gêner le développement racinaire des futures plantations actuelles et futures (notamment des arbres d'alignement).

4 - RAMASSAGE DE DÉCHETS

Les constructions ou installations soumises à permis de construire, à l'exception des habitations individuelles¹, doivent, comporter des locaux de stockage dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les récipients nécessaires à la collecte sélective de tous les déchets qu'ils génèrent.

Ces locaux feront l'objet d'un traitement particulier pour éviter les nuisances olfactives et phoniques.

Les conteneurs en attente de la collecte devront pouvoir être facilement accessibles depuis le domaine public, sans empiéter sur celui-ci, en limite de propriété.

Des locaux distincts de ceux destinés au stockage des déchets ménagers des habitations, et suffisamment dimensionnés, devront être prévus pour les déchets des commerces, des artisans et des activités.

Nota: Le local de stockage devra être conforme aux prescriptions du cahier des charges en vigueur de la Communauté de Communes Plaines et Monts de France.

¹ Sont considérées comme habitations individuelles les logements disposant d'un accès privé sur l'espace public

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions est mesurée, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet, à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage).

Les éléments techniques tels que cheminées, locaux d'ascenseur, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que les capteurs d'énergie solaire ne sont pas pris en compte dans le calcul des hauteurs H et HT sous réserve du respect des dispositions de l'article 11.

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS ET PROTECTION DES PAYSAGES, DES QUARTIERS, ILOTS, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS À PROTEGER

« Bâtiments remarquables » répertoriés en annexe VII:

La restauration de ces bâtiments doit conserver ou restituer les dispositions architecturales spécifiques à leur époque, sans exclure certains aménagements mineurs ou extensions concourant à l'amélioration des conditions d'habitabilité.

Les compositions des bâtiments remarquables doivent être sauvegardées dans le respect propre à chacun des types de bâtiments ; notamment, les soubassements, le corps principal et le couronnement d'un bâtiment doivent être traités, le cas échéant, dans une composition d'ensemble en sauvegardant pentes et détails des toitures d'origine, notamment lucarnes et corniches.

La couverture des toitures et les façades des bâtiments remarquables doivent conserver ou retrouver la richesse d'origine et de leur mise en œuvre, notamment les plâtres moulurés, la pierre et la brique ainsi que le bois, les moellons ou la céramique, le cas échéant.

L'extension de ces bâtiments devra s'inscrire dans la continuité architecturale en respectant les volumes et les matériaux d'origine, sauf à développer un projet contemporain tout à fait original, propre à souligner la qualité du bâtiment originel.

ARTICLE 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Ces règles s'appliquent à l'ensemble des zones sauf indications contraires dans les articles 12 des zones concernées.

1 - GÉNÉRALITÉS

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations (habitat, commerces, activités...), les normes afférentes à chacune d'elles seront appliquées au prorata de la surface de plancher qu'elles occupent.

DISPOSITIONS GENERALES

En cas de changement de destination, les règles de stationnement devront respecter celles de la nouvelle destination.

Tout stationnement ne répondant pas aux besoins des constructions, installations et occupations de sols autorisées dans la zone est banni.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique. Toutefois, les places visiteurs pourront être réalisées sur le domaine privé le long des voies ouvertes à la circulation publique.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas dans le cas de modification ou d'extension de constructions existantes, sous les réserves cumulatives suivantes :

- que la Surface de Plancher ne soit pas augmentée de plus de 20%,
- qu'il n'y ait pas de changement de destination de ces constructions,
- qu'il ne soit pas créé de nouveaux logements,
- que la construction respecte déjà la règle en vigueur en matière de stationnement.

En aucun cas, des travaux de modification ou d'extension, ne pourront conduire à la suppression des possibilités de stationnement prévues, conformément à cet article, sur l'unité foncière.

Lorsque la surface destinée au stationnement est fixée en fonction du nombre de mètres carrés de Surface de Plancher, le calcul sera effectué à l'arrondi supérieur. Leurs dimensions minimales sont définies en point 11 du présent article.

2 - REGLE GENERALE DU STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES

Les constructeurs sont tenus de respecter la réglementation relative à l'accessibilité des personnes handicapées.

Dans le cas d'un lotissement, d'un permis groupé ou d'une opération d'ensemble dont le parti d'aménagement le justifie, il peut être satisfait aux besoins en stationnement de l'ensemble de l'opération sous la forme d'un parc de stationnement commun.

En cas d'impossibilité avérée de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain, le pétitionnaire peut être autorisé, sur demande justifiée de sa part, à ce que les places manquantes soient réalisées sous l'une des formes suivantes :

- réalisation de places de stationnement sur un terrain situé dans le voisinage immédiat à moins de 300 mètres de constructions pour lesquelles ces places sont nécessaires.
- concession de 15 ans minimum dans un parc public de stationnement situé dans le voisinage immédiat à moins de 300 mètres de constructions pour lesquelles ces places sont nécessaires.
- acquisition de places de stationnement dans un parc privé situé dans le voisinage immédiat à moins de 300 mètres de constructions pour lesquelles ces places sont nécessaires.

DISPOSITIONS GENERALES

Ces solutions de remplacement sont admises à condition que l'insuffisance de stationnement sur le terrain supportant les constructions ne soit pas susceptible, compte tenu de sa situation, de créer une gêne pour la circulation ou de susciter un stationnement excessif sur la voie publique.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux deuxième et troisième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Les rampes d'accès aux garages et aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modifications dans le niveau du trottoir.

Leur pente, dans les cinq premiers mètres à partir de l'alignement, ne doit pas excéder 5%.

3 - NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS DESTINÉES À L'HABITATION

Stationnement des véhicules motorisés (sauf deux roues) pour les constructions destinées aux logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat :

Il sera prévu :

- **1 place par logement**

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de Surface de Plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la Surface de Plancher existant avant le commencement des travaux.

Stationnement des véhicules motorisés (sauf deux roues) pour les autres constructions destinées l'habitation

Il est exigé au minimum :

- **1 place** pour une **Surface de Plancher** inférieure ou égale à **60 m²**.
- **2 places** pour une **Surface de Plancher supérieure à 60 m² et inférieure ou égale à 120 m²**.
- puis **1 place** pour chaque tranche entamée de **Surface de Plancher de 40 m² supplémentaire**.

Si la construction est située à moins de 700m autour d'une gare et/ou de 300m autour d'un arrêt de bus il est exigé au minimum :

- **2 places** pour une **Surface de Plancher** inférieure ou égale à **150 m²**.
- **1 place** pour chaque tranche entamée de **Surface de Plancher supérieure de 50 m²**

En tout état de cause, l'obligation minimale de réalisation de places de stationnement ne peut être ni inférieure à 1 place par logement ni supérieure à 1,7 place par logement. Le nombre exigible est arrondi à l'entier supérieur.

Au moins 50% des places, arrondies à l'entier inférieur, devront être couvertes.

DISPOSITIONS GENERALES

Les places « commandées », c'est-à-dire nécessitant le déplacement d'un autre véhicule pour être accessibles, sont comptées pour un quart.

Stationnement des visiteurs :

Pour les groupes de constructions et les lotissements, un minimum de 20 % du nombre total de places exigibles sur le terrain devra être réalisé pour permettre le stationnement des visiteurs. Ces places devront être accessibles en permanence.

Stationnement des deux-roues motorisés :

En sus des stationnements indiqués dans le présent article, dans les constructions à usage d'habitation comportant plus de 400 m² de surface de plancher et plus de six logements, un équivalent de 1 % minimum de la surface de plancher devra être affecté au remisage des deux-roues motorisés.

Le stationnement des deux-roues motorisés devra être prévu dans des locaux ou abris aménagés à cet effet, facilement accessibles, fermés et couverts.

Le ou les locaux destinés aux deux-roues motorisés devront avoir une surface minimale de 10 m². Les places de stationnement pour les deux-roues motorisés peuvent être regroupées avec les places véhicules automobiles.

Stationnement des deux-roues non motorisés :

Lorsque les bâtiments à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements comprennent un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble, ces bâtiments doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des deux roues non motorisées.

Cet espace réservé devra comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue. Il devra être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et être accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

Il sera demandé par opération :

- un minimum de 0.75m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales,
- un minimum de 1,5 m² par logement dans les autres cas.

Cet espace devra également respecter les superficies minimales suivantes :

- lorsque la surface de plancher de l'opération est inférieure ou égale à 400m², cet espace devra avoir une superficie minimale de 5 m² ;
- lorsque la surface de plancher de l'opération est supérieure à 400m², cet espace devra avoir une superficie minimale de 10 m².

Cet espace pourra être constitué de plusieurs emplacements.

DISPOSITIONS GENERALES

4 - NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS DESTINÉES AU COMMERCE

Stationnement des véhicules motorisés

Il sera prévu au minimum :

- 2 places pour une surface de plancher inférieure ou égale à **90 m²**.
Cependant, si la construction est située à moins de 300m d'une desserte en transport en commun ce nombre pourra être de 2 places pour une surface de plancher inférieure ou égale à 120m²

- 1 place pour chaque tranche entamée de plancher de **50 m²** de surface de plancher de surface de vente supplémentaire.
Cependant, si la construction est située à moins de 300m d'une desserte en transport en commun ce nombre pourra être de 1 place pour une surface de plancher inférieure ou égale à 90 m²

Stationnement des deux roues non motorisés :

Un équivalent de **1% minimum de la Surface de Plancher** devra être affectée au remisage des deux-roues non-motorisés du personnel, dans un espace réservé à leur stationnement sécurisé.

Cet espace devra être fermé et couvert, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et être accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

Cet espace devra également respecter les superficies minimales suivantes :

- lorsque la surface de plancher de l'opération est inférieure ou égale à 400m², cet espace devra avoir une superficie minimale de 5 m² ;
- lorsque la surface de plancher de l'opération est supérieure à 400m², cet espace devra avoir une superficie minimale de 10 m².

Un équivalent de **2 % minimum de la Surface de Plancher** devra être affectée au remisage des deux-roues non-motorisés de la clientèle, dans un espace réservé à leur stationnement sécurisé.

Le total de la surface affectée au remisage des deux roues non motorisés ne devra en tout état de cause pas être inférieur à 1,5%.

Cet espace devra être couvert, se situer au rez-de-chaussée du bâtiment et être accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du commerce.

Cet espace devra également respecter les superficies minimales suivantes :

- lorsque la surface de plancher de l'opération est inférieure ou égale à 400m², cet espace devra avoir une superficie minimale de 5 m² ;
- lorsque la surface de plancher de l'opération est supérieure à 400m², cet espace devra avoir une superficie minimale de 10 m².

DISPOSITIONS GENERALES

5 - NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS DESTINÉES AUX BUREAUX OU À L'ARTISANAT

Règle générale concernant le stationnement des véhicules motorisés (sauf deux roues)

Il sera prévu 1 place pour une surface de plancher de 55 m²

Si la construction est située à moins de 700m autour d'une gare et/ou de 300m autour d'un arrêt de bus il pourra être prévu au minimum :

- **2 places** pour une **Surface de Plancher** inférieure ou égale à **130 m²**.
- **1 place** pour chaque tranche entamée de **Surface de Plancher supérieure de 60 m²**

Stationnement des deux roues motorisées :

En sus des stationnements indiqués dans le présent article, pour les constructions à destination d'artisanat et de bureau comportant plus de 300 m² de surface de plancher, un équivalent de 1 % minimum de la surface de plancher devra être affecté au remisage des deux-roues motorisées.

Le stationnement des deux-roues motorisés devra être prévu dans des locaux ou abris aménagés à cet effet, facilement accessibles, fermés et couverts.

Le ou les locaux à deux-roues motorisées devront avoir une surface minimale de 10 m². Les places de stationnement pour les deux roues motorisées pourront être regroupées avec les places véhicules automobiles.

Stationnement des deux roues non motorisées :

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal de bureaux comprennent un parc de stationnement d'accès réservé aux salariés, ces bâtiments doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos représentant un équivalent de 3% minimum de la Surface de Plancher.

Cet espace réservé comporte un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue.

Il devra se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et être accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

Cet espace pourra être constitué de plusieurs emplacements.

Il devra avoir une surface minimale de 5 m².

6 - NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS DESTINÉES À L'INDUSTRIE OU À LA FONCTION D'ENTREPÔT

Règle générale concernant le stationnement des véhicules motorisés

Il sera prévu au minimum :

- **1 place** pour chaque tranche entamée de **Surface de Plancher de 150 m²**

DISPOSITIONS GENERALES

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

Stationnement des deux roues non motorisées :

Un équivalent de **1,5% minimum de la Surface de Plancher** devra être affectée au remisage des deux-roues non-motorisés du personnel, dans un espace réservé à leur stationnement sécurisé.

Cet espace réservé comporte un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue.

Il devra se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et être accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

Cet espace pourra être constitué de plusieurs emplacements.

Cet espace devra également respecter les superficies minimales suivantes :

- lorsque la surface de plancher de l'opération est inférieure ou égale à 400m², cet espace devra avoir une superficie minimale de 5 m² ;
- lorsque la surface de plancher de l'opération est supérieure à 400m², cet espace devra avoir une superficie minimale de 10 m².

7 - NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS DESTINÉES À L'HÉBERGEMENT HÔTELIER

Règle générale concernant le stationnement des véhicules motorisés

Il sera prévu 1 place pour 2 chambres plus 15% des places destinées pour le parking des membres du personnel.

Stationnement des deux roues non motorisées :

Un équivalent de **1,5% minimum de la Surface de Plancher** devra être affectée au remisage des deux-roues non-motorisés dans un espace réservé à leur stationnement sécurisé.

Cet espace réservé comporte un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue.

Il devra se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et être accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

Cet espace pourra être constitué de plusieurs emplacements.

Cet espace devra également respecter les superficies minimales suivantes :

- lorsque la surface de plancher de l'opération est inférieure ou égale à 400m², cet espace devra avoir une superficie minimale de 5 m² ;

DISPOSITIONS GENERALES

- lorsque la surface de plancher de l'opération est supérieure à 400m², cet espace devra avoir une superficie minimale de 10 m².

8 - NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

Le nombre de places de stationnement (automobiles, deux roues motorisées et deux roues non motorisées) est déterminé en fonction des besoins de la construction.

Les équipements scolaires devront être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos. Cet espace réservé devra comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue. Il devra être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et être accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment. Cet espace possèdera au moins une place pour douze élèves.

Pour le stationnement des deux roues non-motorisées : 1,5% minimum de la surface de plancher des constructions devra être affectée au remisage des deux-roues non-motorisées, à l'exception des constructions qui ne génèrent pas de besoins, dans des locaux fermés et facilement accessibles. Le local à deux-roues non-motorisées devra avoir une surface minimale de 5 m² et sera destiné au personnel.

9 - NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS OU INSTALLATIONS

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables. Le nombre de places de stationnement sera calculé en fonction de la nature de la construction ou de l'installation, de son effectif total admissible et de ses conditions d'utilisation.

Il devra permettre, compte-tenu de la situation du terrain et des caractéristiques locales, d'éviter tout stationnement sur les voies publiques ou privées.

10 - CAS PARTICULIERS

Lorsque sur un même terrain des constructions ou installations de nature différente créent des besoins en stationnement à des périodes très différentes du jour ou de l'année, le nombre réglementaire de places peut être exceptionnellement réduit sur justification fournie par le demandeur de l'autorisation d'utilisation du sol.

Il en est de même lorsque la capacité maximale d'un établissement n'est atteinte que de façon exceptionnelle et que le stationnement peut être assuré à cette occasion sur les voies publiques ou sur des terrains situés à proximité, sans que cela entraîne une gêne excessive pour la circulation et la tranquillité des habitants.

11 - CARACTERISTIQUES TECHNIQUES DES PLACES

Les caractéristiques des parcs créés ou réaménagés doivent permettre une évolution satisfaisante des véhicules répondant aux conditions de sécurité et de confort. Ils doivent,

DISPOSITIONS GENERALES

en particulier, prendre en compte les exigences réglementaires en matière de stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite.

Les dimensions des places de stationnement automobiles sont les suivantes :

5,00m x 2,30m + 5,00m x 2,30m de dégagement.

En tout état de cause, les places spécifiques aménagées pour les personnes à mobilité réduite devront respecter la réglementation en cours concernant l'accessibilité aux personnes handicapées.

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

Ces règles s'appliquent à l'ensemble des zones sauf indications contraires dans les articles 13 des zones concernées.

OBLIGATION DE PLANTER

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

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige par 100 m².

PARCS DE STATIONNEMENT ET LEURS ACCÈS

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 50 m² de la superficie affectée à cet usage.

Dans les parcs de stationnement de plus de 10 emplacements, ces arbres seront répartis de manière homogène sur l'ensemble de l'aire de stationnement et sur ses abords directs, afin de favoriser l'ombrage et d'éviter l'effet « nappe » de parking.

Les parcs de stationnement et leurs voies d'accès, situés à proximité des limites séparatives, doivent en être séparés par des haies vives suffisamment denses pour former un écran.

Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 10 emplacements. Pour les aires de stationnements de plus de 20 emplacements, des rangées d'arbres ou de haies vives seront plantées afin de diviser l'aire de stationnement en modules comportant au maximum 10 places chacun.

ESPACES VERTS PROTÉGÉS (EVP)

Les Espaces Verts Protégés sont inscrits au plan de zonage au titre des articles L 123-1-5 III 2° et R 123.11 du code de l'urbanisme.

Sur les terrains mentionnés au plan de zonage comme faisant l'objet de cette protection, toute construction, reconstruction ou installation devra contribuer à mettre en valeur les Espaces Verts Protégés.

DISPOSITIONS GENERALES

La modification mineure de l'état de ces terrains est admise dans la mesure où elle conserve la continuité de l'espace vert ainsi que sa superficie dans l'unité foncière.

La disparition ou l'altération des végétaux situés dans un Espace Vert Protégé ne peut en aucun cas le déqualifier et supprimer la protection qui le couvre.

TERRAINS CULTIVES A PROTEGER

Les terrains cultivés à protéger sont inscrits aux documents graphiques du présent règlement au titre des articles L 123-1-5 III 5° et R 123.11 du code de l'urbanisme.

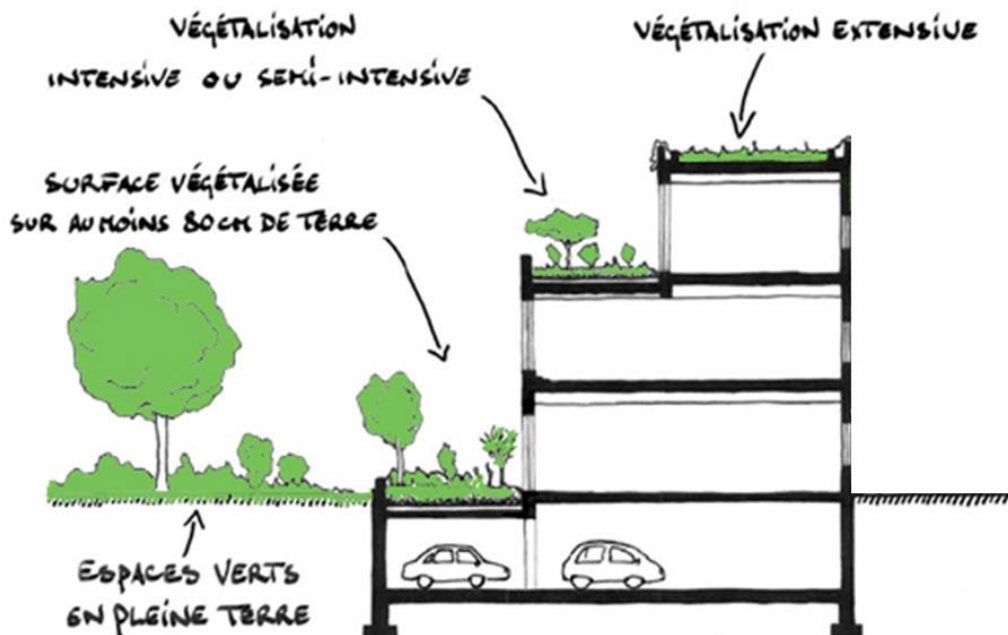
Sur ces terrains, toute construction, reconstruction ou installation est interdite sauf les constructions en lien avec leur affectation (abris de jardin, serre, clôtures, locaux d'accueil des jardins partagés).

La modification de l'état de ces terrains est admise dans la mesure où elle conserve la superficie des terrains. La disparition ou l'altération des végétaux situés dans un terrain cultivé à protéger ne peut en aucun cas le déqualifier et supprimer la protection qui le couvre.

COEFFICIENT DE PONDERATION DE LA PLEINE TERRE

Les coefficients de pondérations affectés aux différents dispositifs de végétalisation dans le calcul de la surface des espaces verts sont :

- Surface de Pleine Terre (Spt) : Coefficient 1
- Surface végétalisée sur une épaisseur d'au moins 0.80 mètres de terre (Ssv) : Coefficient 0.6
- Végétalisation intensive ou semi-intensive (Svi) : Coefficient 0.4
- Végétalisation extensive (Sve) : Coefficient 0.3



DISPOSITIONS GENERALES

La formule de calcul de la surface totale des espaces verts est la suivante :

$$S = S_{pt} + (S_{sv} \times 0.6) + (S_{vi} \times 0.4) + (S_{ve} \times 0.3)$$

Un espace non construit peut être qualifié de « pleine terre » si :

- son revêtement est perméable ;
- sur une profondeur de 10 mètres à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eaux potable, usées, pluviales) ;
- il doit pouvoir recevoir des plantations.

Les aires de stationnement et leurs accès sont exclus des surfaces de pleine terre.

IL N'EST PAS FIXE DE REGLE POUR :

Tous les ouvrages d'infrastructure terrestre ou aéroportuaire ainsi que les outillages, les équipements ou les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité de la circulation ferroviaire, routière ou aérienne.

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UF**SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL****ARTICLE UF 1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES**

Des dispositions particulières à cet article sont définies pour l'ensemble des zones à l'article 1 Chapitre 7 du titre I du présent règlement. Sont en outre interdites les constructions et les utilisations du sol suivantes :

La création d'établissements nouveaux constituant des installations classées soumises à autorisation au titre des articles L512-8 à L512-13 du code de l'environnement ou à enregistrement au titre des articles L512-7 à L512-7-7 du code de l'environnement

Les campings ainsi que l'installation de caravanes, en dehors des terrains aménagés à cet effet, conformément aux dispositions des articles R.111-39 et R.111- 43 du code de l'Urbanisme

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

Des dispositions particulières à cet article sont définies pour l'ensemble des zones à l'article 2 Chapitre 7 du titre I du présent règlement. Elles s'appliquent complémentirement à celles définies ci-dessous

Sont admises, les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions indiquées :

La création d'établissements nouveaux constituant des installations classées soumises à déclaration au titre des articles L512-8 à L512-13 du code de l'environnement s'ils sont nécessaires ou utiles à la vie ou à la commodité des habitants ou usagers de la zone et sous réserve que toutes dispositions soient prises dans le cadre de la législation sur les installations classées, pour que les risques et nuisances soient limités à un niveau compatible avec le voisinage.

Constructions à usage d'entrepôts, si elles sont le complément normal d'une activité autorisée dans la zone et dans la limite de 30% maximum de la surface de plancher existante.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

Des dispositions particulières à cet article sont définies pour l'ensemble des zones à l'article 3 Chapitre 7 du titre I du présent règlement.

Celles définies ci-dessous s'appliquent complémentaires.

Voirie

La longueur de la partie étroite des voies publiques ou privées à créer admise est portée à 50 mètres dans cette zone.

Les voies nouvelles en impasse sont interdites

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

Les dispositions particulières de cet article sont définies pour l'ensemble des zones à l'article 4 Chapitre 7 du titre I du présent règlement.

ARTICLE UF 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Aucune prescription

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

6-1 Dispositions générales

Les constructions nouvelles doivent être édifiées :

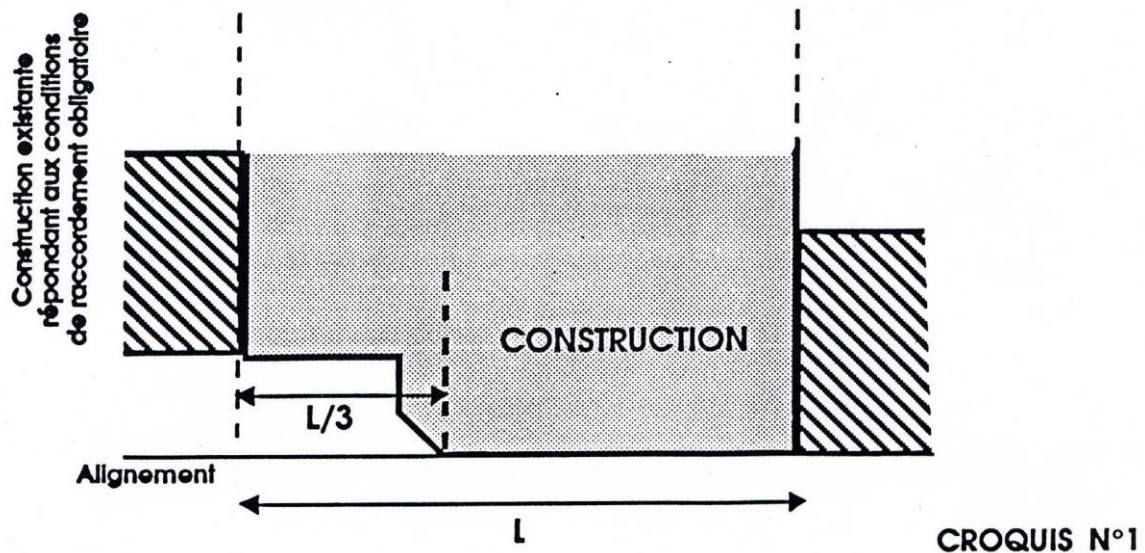
- à l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer, ouvertes à la circulation automobile.
- ou en retrait d'au moins 5 mètres si la continuité bâtie est assurée à l'alignement des voies publiques ou à la limite d'emprise de voies privées par des bâtiments en bon état ou des clôtures.

Les façades des constructions nouvelles devront être parallèles ou perpendiculaires à l'alignement

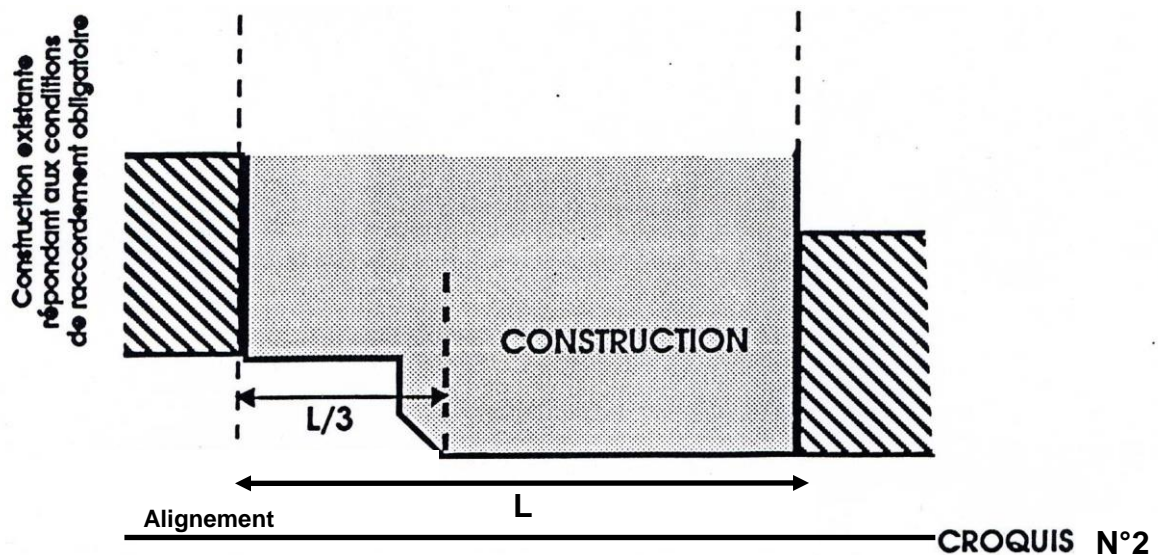
Les saillies et encorbellements sur le domaine public ou privé des voies sont interdits.

6-2 Dispositions particulières

- S'il existe une construction implantée en retrait sur le terrain mitoyen, alors la nouvelle construction devra être implantée avec un retrait identique sur au maximum $\frac{1}{3}$ du linéaire de façade.



- Si les constructions mitoyennes sont toutes les deux en retrait, la construction nouvelle devra être implantée avec un retrait identique à celui de la construction la plus en retrait sur au maximum $\frac{1}{3}$ du linéaire de façade et avec le même retrait que la construction la plus proche de l'alignement sur le reste du linéaire de la façade



- Pour les terrains à l'angle de 2 voies : sauf disposition contraire figurée au plan, les propriétés situées à l'angle de deux voies supporteront un alignement nouveau, constitué par un pan coupé régulier de 5,00 mètres de longueur ; cette dimension est portée à 7,00 mètres en cas d'intersection avec une voie nationale ou départementale.

- Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles énoncées au 6-1, les extensions ou surélévations sont admises dans le prolongement latéral ou vertical de la construction existante, aux deux conditions cumulatives suivantes : que la conception du bâtiment, son architecture ou la configuration du terrain le justifient, et que la continuité bâtie soit assurée à l'alignement des voies publiques ou à la limite d'emprise des voies privées par des bâtiments en bon état, des clôtures ou par les deux.
- Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages d'infrastructure terrestre ou aéroportuaire ainsi que les outillages, les équipements ou les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité de la circulation ferroviaire, routière ou aérienne.
- Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif

ARTICLE UF 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 - Dispositions générales

Dans une bande de 20 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement de la voie publique ou de la limite d'emprise de la voie privée, les constructions nouvelles peuvent être édifiées sur les limites latérales.

A défaut d'implantation sur les limites latérales, les marges d'isolement par rapport à celles-ci doivent être respectées. Les marges d'isolement doivent également être respectées par rapport aux autres limites séparatives.

Au delà de la bande de 20 mètres définie ci-dessus, les constructions doivent être implantées :

- en retrait
- ou sur une limite séparative, au maximum, à condition que la construction : s'adosse à un bâtiment en bon état déjà construit sur le terrain voisin et sur la limite séparative commune, et s'harmonise avec celui-ci (forme, volume, hauteur), ou que la construction nouvelle soit une annexe dont la hauteur à l'égout du toit n'excède pas 3 mètres.

Le retrait exigé compté horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (H/2), sans pouvoir être inférieure à 4 mètres

2 - Dispositions particulières

- Les annexes isolées peuvent être implantées sur une ou deux limites séparatives, ou avec un retrait de 3 mètres minimum

- Les extensions et surélévations des constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone sont implantées :
 - dans le respect des dispositions générales
 - ou dans le prolongement latéral ou vertical de la construction existante.
- Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif peuvent être implantées sur une ou deux limites séparatives, ou avec un retrait de 1 mètre minimum
- Lorsqu'une bande de plantation est imposée à l'article 13, les constructions nouvelles ne pourront s'implanter sur les dites limites. Elles devront au minimum s'implanter en recul de la profondeur de cette bande plantation
- Les prescriptions de présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages d'infrastructure terrestre ou aéroportuaire ainsi que les outillages, les équipements ou les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité de la circulation ferroviaire, routière ou aérienne.

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

La distance entre deux constructions non contiguës édifiées sur un même terrain ne doit pas être inférieure à la moitié de la hauteur de la plus élevée avec un minimum de 4 m, y compris entre une construction principale et une annexe.

Aucune distance minimale n'est imposée pour l'implantation des constructions suivantes:

1. Les modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus, sous réserve :
 - que la distance entre les différents bâtiments ne soit pas diminuée,
 - et que les baies nouvellement créées respectent la distance définie par la règle du présent article.
2. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
3. Les ouvrages d'infrastructure terrestre ou aéroportuaire ainsi que les outillages, les équipements ou les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité de la circulation ferroviaire, routière ou aérienne.

ARTICLE UF 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Zone UF, sauf secteur UFa

Il n'est pas fixé de règle.

Secteur UFa

Le Coefficient d'Emprise au Sol autorisé est de 0,40.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les modifications ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone sous réserve que l'emprise au sol des constructions avant travaux ne soit pas augmentée.
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- tous les ouvrages d'infrastructure terrestre ou aéroportuaire ainsi que les outillages, les équipements ou les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité de la circulation ferroviaire, routière ou aérienne.

ARTICLE UF 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Des dispositions particulières à cet article sont définies pour l'ensemble des zones à l'article 10 Chapitre 7 du titre I du présent règlement. Elles s'appliquent complémentaires à celles définies ci-dessous

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

Cependant, les constructions nouvelles devront s'inscrire harmonieusement dans l'épannelage défini par les constructions existantes.

A l'alignement sur voie, la hauteur d'une construction nouvelle ne devra pas se différencier de plus d'un niveau (3 mètres environ) par rapport à une construction principale contiguë.

Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- aux ouvrages d'infrastructure terrestre ou aéroportuaire ainsi que les outillages, les équipements ou les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité de la circulation ferroviaire, routière ou aérienne.
- aux modifications, extensions de bâtiments existants prévus, sous réserve que :
 - la conception du bâtiment, son architecture ou la configuration du terrain le justifient,
 - la partie de construction nouvelle ne dépasse pas les hauteurs maximum autorisées.

ARTICLE UF 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS ET PROTECTION DES PAYSAGES, DES QUARTIERS, ILOTS, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS À PROTEGER

Des dispositions particulières à cet article sont définies pour l'ensemble des zones à l'article 11 Chapitre 7 du titre I du présent règlement. Elles s'appliquent complémentaires à celles définies ci-dessous.

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes seront étudiés de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain.

Pour les travaux concernant des bâtiments anciens et des constructions neuves de facture traditionnelle, il conviendra, en règle générale, de faire appel à des matériaux traditionnels tuiles plates de terres cuites, enduits à la chaux,...

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Les constructions nouvelles devront préserver l'harmonie définie par les constructions existantes. Cette harmonie sera recherchée dans :

- Le respect des implantations des constructions voisines,
- Le maintien de l'échelle parcellaire ou dans son évocation,
- Le respect des orientations de faîtage,
- Le respect des types de clôture du voisinage et de leurs modes d'ouverture.

Les prescriptions édictées par le présent article, relatives aux toitures, aux parements extérieurs, aux clôtures, aux dispositions diverses, pourront ne pas être imposées pour les constructions nouvelles et les extensions s'il s'agit d'un projet d'architecture contemporaine ou utilisant des technologies énergétiques innovantes (habitat solaire, architecture bio-climatique) sous réserve, toutefois, que l'intégration dans l'environnement naturel et le paysage urbain de la construction à réaliser soit particulièrement étudiée.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction lié notamment à une démarche environnementale poussée est admis.

Les constructions ou installations nouvelles ainsi que les aménagements ou modifications apportées aux constructions ou installations existantes doivent respecter les règles suivantes :

Toitures

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

Les toitures des constructions seront composées d'un ou plusieurs éléments aux pentes comprises entre 35° et 45°. Elles seront recouvertes par des matériaux de couverture ayant l'aspect de tuile plate ou petit moule (22 au mètre carré environ) de ton brun, rouge nuancé donnant un aspect vieilli, flammée ou légèrement brunie. Les teintes uniformément rouges ou brun chocolat sont à éviter.

Ces dispositions pourront ne pas être imposées en cas :

- d'adjonction à une construction existante et s'il s'agit de projets dont l'intégration dans l'environnement naturel ou architectural existant aura été particulièrement étudiée,
- de construction d'un équipement et s'il s'agit de projets dont l'intégration dans l'environnement naturel ou architectural existant aura été particulièrement étudiée.

Les annexes isolées doivent comporter une toiture à une ou deux pentes dont la valeur est au moins égale à 20 degrés. Les matériaux de couverture de ces annexes devront s'harmoniser avec les matériaux de couvertures de la construction principale. Pour ces annexes, les toitures en bois sont autorisées, en revanche les toitures de panneaux de fibrociment ou de tôle ondulée sont interdites.

Matériaux et couleurs

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtres, briques creuses, parpaings, etc....) est interdit

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et être en harmonie avec les constructions du village. Dans tous les cas, elles ne devront pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels et urbains.

Le long des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique l'usage de bardages métalliques sur plus de 25% de la surface de la façade est interdit pour les constructions nouvelles.

Menuiseries

Les menuiseries et ferronneries qui participent à l'image de l'ensemble d'un bâtiment doivent être en harmonie avec le style architectural.

Clôtures

En bordure des voies, la clôture sera exclusivement constituée, au choix :

- d'un mur plein d'une hauteur minimum de 1,8m, réalisé en pierres apparentes appareillées en lits horizontaux ou en maçonnerie enduite. Seules y sont autorisées les ouvertures nécessaires à la desserte du terrain
- d'un muret d'une hauteur comprise entre 0,50m et 0,80m, réalisé en pierres apparentes appareillées en lits horizontaux ou en maçonnerie enduite, surmonté d'un barreaudage vertical.

En limite séparative, elles pourront être de même nature que les clôtures en bordure de rue ou simplement être constituées d'un treillage, grille en bois ou fer, doublées de haies vives.

Dans tous les cas, l'aspect et la couleur des enduits devront être en harmonie avec les constructions avoisinantes. L'emploi de plaques de béton ou de parpaings non revêtus est prohibé.

La hauteur totale des clôtures ne pourra excéder 2 mètres.

Dans le cadre de la préservation de la biodiversité, afin de laisser libre le passage de la petite faune, il est préconisé de laisser au minimum une ou des ouverture(s) d'un minimum 15 cm de haut et 15 cm de large en bas des murs et murets.

Dispositions diverses

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

Les éléments se rapportant aux commerces (devantures de magasins, signalétique, etc.) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés au caractère de l'environnement.

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

Des dispositions particulières à cet article sont définies pour l'ensemble des zones à l'article 12 Chapitre 7 du titre I du présent règlement. Les règles définies ci-dessous s'appliquent complémentirement.

Normes de stationnement pour les constructions destinées au commerce :

Les commerces de moins de 70m² sont dispensés des obligations de stationnement.

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

Des dispositions particulières à cet article sont définies pour l'ensemble des zones à l'article 13 Chapitre 7 du titre I du présent règlement.

Obligation de planter

Ces règles se substituent à l'article 13 Chapitre 7 du titre I du présent règlement.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés sur un minimum de 40% de leur superficie à raison d'un arbre de haute tige au moins par 200m² de cette surface non construite.

20% de la superficie du terrain sera obligatoirement conservée en pleine terre. Cependant, cette surface de pleine terre peut être en tout ou partie remplacée par des équivalents en surfaces végétalisées selon un coefficient de pondération défini en titre 1 du présent règlement. Cette obligation ne s'impose pas aux terrains dont la superficie était, à la date d'approbation du présent PLU, inférieure ou égale à 250 m².

Les limites séparatives, coïncidant avec les limites des zones N, NE et UX, devront comporter des haies vives plantées d'essences locales² sur une profondeur de 5 m.

² Troène commun, Camerisier à balais, Viorne, Cornouiller, Prunellier, Noisetier, Sureau noir, Églantier commun, Chèvrefeuille,...

Les limites séparatives donnant sur la RD401 ou rue de Paris devront être plantées de haies vives d'essences locales et d'au moins une rangée d'arbres de hautes tiges distants de 8 m maximum

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UF 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UF 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UF 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle.

CHAPITRE II : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UE**SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL****ARTICLE UE 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES**

Des dispositions particulières à cet article sont définies pour l'ensemble des zones à l'article 1 Chapitre 7 du titre I du présent règlement. Sont en outre interdites les constructions et les utilisations du sol suivantes :

La création d'établissements nouveaux constituant des installations classées soumises à autorisation au titre des articles L512-8 à L512-13 du code de l'environnement ou a enregistrement au titre des articles L512-7 à L512-7-7 du code de l'environnement

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

Des dispositions particulières à cet article sont définies pour l'ensemble des zones à l'article 2 Chapitre 7 du titre I du présent règlement. Elles s'appliquent complémentaires à celles définies ci-dessous

Sont admises :

Sont autorisées les installations nécessaires à l'exploitation et à la sécurité des canalisations d'hydrocarbure.

Sont admises, les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions indiquées :

Les constructions et installations, à usage d'habitat à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements existants ou autorisés.

La création d'établissements nouveaux constituant des installations classées soumises à déclaration au titre des articles L512-8 à L512-13 du code de l'environnement, s'ils sont nécessaires ou utiles à la vie ou à la commodité des habitants ou usagers de la zone et sous réserve que toutes dispositions soient prises dans le cadre de la législation sur les installations classées, pour que les risques et nuisances soient limités à un niveau compatible avec le voisinage.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

Des dispositions particulières à cet article sont définies pour l'ensemble des zones à l'article 3 Chapitre 7 du titre I du présent règlement.

Celles définies ci-dessous s'appliquent complémentirement.

Voirie

Les voies publiques ou privées à créer, si elles se terminent en impasse, devront être aménagées de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent y faire demi-tour, dès lors que l'importance du secteur ainsi desservi le justifie.

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

Les dispositions particulières de cet article sont définies pour l'ensemble des zones à l'article 4 Chapitre 7 du titre I du présent règlement.

ARTICLE UE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

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

6-1 Dispositions générales

Dans l'ensemble de la zone hors UEa : Les constructions nouvelles doivent être édifiées soit à l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer ; soit respecter un recul de 5 mètres minimum.

Dans le secteur UEa : Les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins 15 m de l'alignement de la RD 401 et de 10 m de la limite d'emprise des autres voies.

6-2 Dispositions particulières

- Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas aux modifications ou surélévations de bâtiments existants ne respectant pas les règles énoncées au 6-1 à condition que le retrait existant avant travaux ne soit pas diminué, et que la conception du bâtiment, son architecture ou la configuration du terrain le justifie(nt),
- Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages d'infrastructure terrestre ou aéroportuaire ainsi que les outillages, les équipements ou les installations

techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité de la circulation ferroviaire, routière ou aérienne.

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

1 - Dispositions générales

Dans l'ensemble de la zone hors UEa : Les constructions peuvent être édifiées sur les limites séparatives.

A défaut, les marges d'isolement par rapport à ces limites s'imposent.

Le retrait exigé compté horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($H=L/2$), sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Dans le secteur UEa : Les marges de reculement par rapport aux limites séparatives de propriété seront au moins égales à la hauteur de façade de la construction avec un minimum de 10 mètres, que celle-ci comporte ou non des baies.

2 - Dispositions particulières

- Les annexes isolées peuvent être implantées sur une ou deux limites séparatives, ou avec un retrait de 3 mètres minimum
- Lorsqu'une bande de plantation est imposée à l'article 13, les constructions nouvelles ne pourront s'implanter sur les dites limites. Elles devront au minimum s'implanter en recul de la profondeur de cette bande plantation
- Les prescriptions de présent article ne s'appliquent pas aux modifications ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée,
- Les prescriptions de présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages d'infrastructure terrestre ou aéroportuaire ainsi que les outillages, les équipements ou les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité de la circulation ferroviaire, routière ou aérienne.

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

La distance entre deux bâtiments non contigus, ne doit pas être inférieure à la moitié de la hauteur du plus élevé avec un minimum de 8 m.

Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas :

Aux modifications ou extensions de constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve :

- que la distance entre les constructions ne soit pas diminuée,
- que les travaux n'aient pas pour effet de réduire l'éclaircissement des pièces et que les baies nouvellement créées respectent la distance définie par la règle du présent article.

Aux ouvrages d'infrastructure terrestre ou aéroportuaire ainsi que les outillages, les équipements ou les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité de la circulation ferroviaire, routière ou aérienne.

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Le Coefficient d'Emprise au Sol autorisé est de 0,50.

Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas:

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

Aux ouvrages d'infrastructure terrestre ou aéroportuaire ainsi que les outillages, les équipements ou les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité de la circulation ferroviaire, routière ou aérienne

Aux modifications ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve que l'emprise au sol des constructions avant travaux ne soit pas augmentée.

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Des dispositions particulières à cet article sont définies pour l'ensemble des zones à l'article 10 Chapitre 7 du titre I du présent règlement. Elles s'appliquent complémentaires à celles définies ci-dessous

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

Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas :

Aux ouvrages d'infrastructure terrestre ou aéroportuaire ainsi que les outillages, les équipements ou les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité de la circulation ferroviaire, routière ou aérienne.

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS ET PROTECTION DES PAYSAGES, DES QUARTIERS, ILOTS, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER

Des dispositions particulières à cet article sont définies pour l'ensemble des zones à l'article 11 Chapitre 7 du titre I du présent règlement. Elles s'appliquent complémentaires à celles définies ci-dessous.

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes seront étudiés de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain.

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Le traitement architectural et paysager des constructions donnant le long de la RD 401 devra être soigné en raison de leurs rôles de "façade" des zones urbaines.

Les constructions ou installations nouvelles ainsi que les aménagements ou modifications apportées aux constructions ou installations existantes doivent respecter les règles suivantes :

Toitures

Les toitures des constructions seront composées d'un ou plusieurs éléments aux pentes comprises entre 35° et 45°. Elles seront recouvertes par des matériaux de couverture ayant l'aspect de tuile plate ou petit moule (22 au mètre carré) de ton brun, rouge nuancé donnant un aspect vieilli, flammée ou légèrement brunie. Les teintes uniformément rouges ou brun chocolat sont à éviter.

Ces dispositions pourront ne pas être imposées en cas :

- d'adjonction à une construction existante et s'il s'agit de projets dont l'intégration dans l'environnement naturel ou architectural existant aura été particulièrement étudiée,
- de la construction d'un équipement et s'il s'agit de projets dont l'intégration dans l'environnement naturel ou architectural existant aura été particulièrement étudiée.

Les annexes isolées doivent comporter une toiture à une ou deux pentes dont la valeur est au moins égale à 20 degrés. Les matériaux de couverture de ces annexes devront s'harmoniser avec les matériaux de couvertures de la construction principale.

Pour ces annexes, les toitures en bois sont autorisées, en revanche les toitures en panneaux de fibrociment ou de tôle ondulée sont interdites.

Matériaux et couleurs

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtres, briques creuses, parpaings, etc....) est interdit.

Le long des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique l'usage de bardages métalliques sur plus de 25% de la surface de la façade est interdit pour les constructions nouvelles.

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et être en harmonie avec les constructions du village. Dans tous les cas, elles ne devront pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels et urbains.

Clôtures

En bordure des voies, la clôture sera exclusivement constituée, au choix :

- d'un mur plein d'une hauteur minimum de 1,8m, réalisé en pierres apparentes appareillées en lits horizontaux ou en maçonnerie enduite. Seules y sont autorisées les ouvertures nécessaires à la desserte du terrain
- d'un muret d'une hauteur comprise entre 0,30m et 0,70m, réalisé en pierres apparentes appareillées en lits horizontaux ou en maçonnerie enduite, surmonté ou non d'un barreaudage vertical

En limite séparative, elles pourront être de même nature que les clôtures en bordure de rue ou simplement être constituées d'un treillage, grille en bois ou fer, doublées de haies vives.

Dans tous les cas, l'aspect et la couleur des enduits devront être en harmonie avec les constructions avoisinantes. L'emploi de plaques de béton ou de parpaings non revêtus est prohibé.

La hauteur totale des clôtures ne pourra excéder 2 mètres.

Dispositions diverses

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

Les éléments se rapportant à la signalétique doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments ou de la clôture sans porter atteinte par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés au caractère de l'environnement.

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

Les dispositions particulières de cet article sont définies pour l'ensemble des zones à l'article 12 Chapitre 7 du titre I du présent règlement.

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

Des dispositions particulières à cet article sont définies pour l'ensemble des zones à l'article 13 Chapitre 7 du titre I du présent règlement.

Obligation de planter

Ces règles se substituent à l'article 13 Chapitre 7 du titre I du présent règlement.

Les limites séparatives devront comporter des haies vives plantées d'essences locales³ et d'essences à feuillage persistant.

³ Troène commun, Camerisier à balais, Viorne, Cornouiller, Prunellier, Noisetier, Sureau noir, Églantier commun, Chèvrefeuille,...

Les limites séparatives coïncidant avec les limites des zones A, UH, et UX devront être paysagées sur une profondeur minimum de 8 m. Cette bande paysagée devra être plantée sur un minimum de 50% de sa superficie, comporter des haies vives plantées d'essences locales⁴ et au moins une rangée d'arbres de haute tige. Les plantations situées le long de la RD401 devront être composées d'un arbre tous les 8 m et s'intégrer harmonieusement avec les plantations existantes le long de la voie

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UE 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UE 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle.

⁴ Troène commun, Camerisier à balais, Viorne, Cornouiller, Prunellier, Noisetier, Sureau noir, Églantier commun, Chèvrefeuille,...

CHAPITRE III : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UH**SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL****ARTICLE UH 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES**

Des dispositions particulières à cet article sont définies pour l'ensemble des zones à l'article 1 Chapitre 7 du titre I du présent règlement. Sont en outre interdites les constructions et les utilisations du sol suivantes :

Les campings ainsi que l'installation de caravanes, en dehors des terrains aménagés à cet effet, conformément aux dispositions des articles R.111-39 et R.111- 43 du code de l'Urbanisme

La création d'établissements nouveaux constituant des installations classées soumises à autorisation au titre des articles L512-8 à L512-13 du code de l'environnement ou a enregistrement au titre des articles L512-7 à L512-7-7 du code de l'environnement

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

Des dispositions particulières à cet article sont définies pour l'ensemble des zones à l'article 2 Chapitre 7 du titre I du présent règlement. Elles s'appliquent complémentirement à celles définies ci-dessous

Sont admises :

Les installations nécessaires à l'exploitation et à la sécurité des canalisations d'hydrocarbure.

Sont admises, les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions indiquées :

Les travaux d'aménagement, de réparation ou d'agrandissement des constructions existantes à usage d'habitation, à condition que les surfaces de plancher créées à l'occasion de ces travaux n'excèdent pas 10% de la surface de plancher de la construction préexistante à l'approbation du présent P.L.U.

Les constructions et installations à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements existants ou autorisés.

La création d'établissements nouveaux constituant des installations classées soumises à déclaration au titre des articles L512-8 à L512-13 du code de l'environnement, s'ils sont nécessaires ou utiles à la vie ou à la commodité des habitants ou usagers de la zone et sous réserve que toutes dispositions soient prises dans le cadre de la législation sur les

installations classées, pour que les risques et nuisances soient limités à un niveau compatible avec le voisinage.

Constructions à usage d'entrepôts, si elles sont le complément normal d'une activité autorisée dans la zone et dans la limite de 30% maximum de la surface de plancher existante.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

Des dispositions particulières à cet article sont définies pour l'ensemble des zones à l'article 3 Chapitre 7 du titre I du présent règlement.

Celles définies ci-dessous s'appliquent complémentirement.

1- Accès

Les propriétés riveraines des voies spécialisées non ouvertes à la circulation générale, et notamment des autoroutes, voies de défense de la forêt contre l'incendie, pistes pour cyclistes et sentiers de tourisme, ne jouissent pas des droits reconnus aux riverains des voies publiques, conformément à l'article L.111-2 du Code de l'Urbanisme.

En particulier, les accès directs aux terrains sont interdits à partir des autoroutes ou voies rapides suivantes : RN1104.

2 - Voirie

Les voies en impasse sont interdites

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

Les dispositions particulières à cet article sont définies pour l'ensemble des zones à l'article 4 Chapitre 7 du titre I du présent règlement.

ARTICLE UH 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Aucune prescription

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

6-1 Dispositions générales

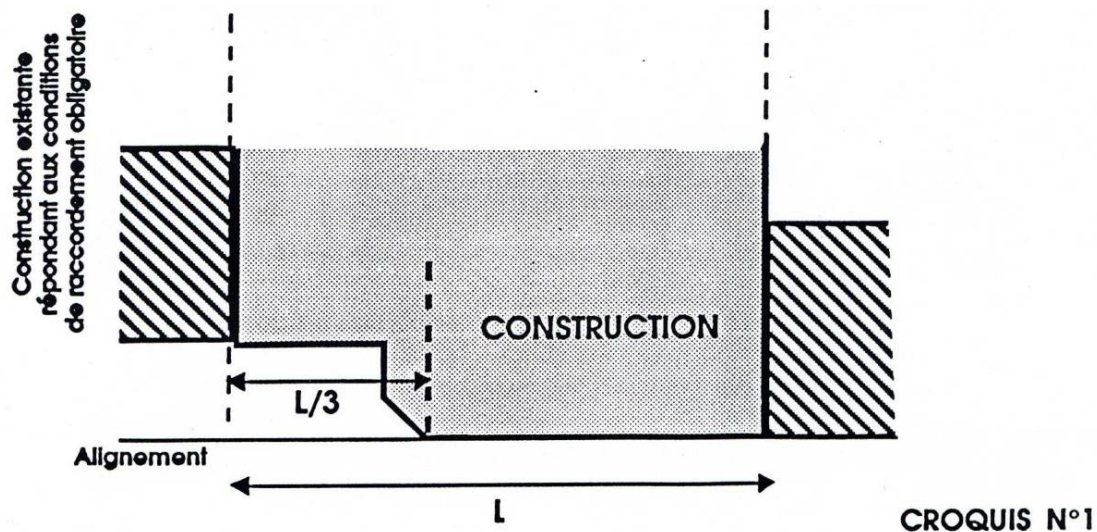
Les constructions nouvelles doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer, ouvertes à la circulation automobile.

Les façades des constructions nouvelles devront être parallèles ou perpendiculaires à l'alignement.

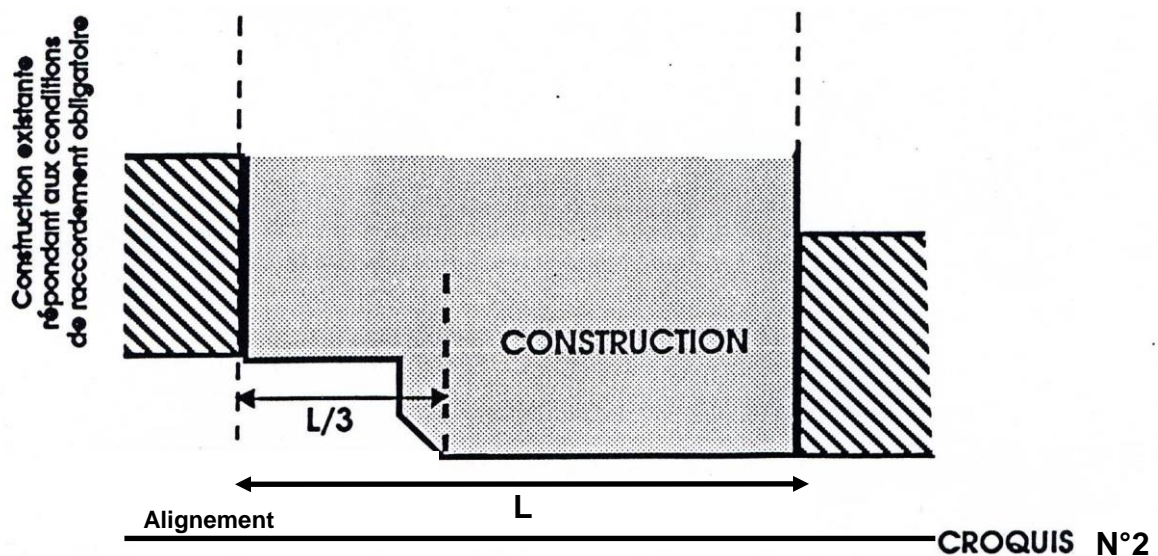
Les saillies et encorbellements sur le domaine public ou privé des voies sont interdits.

6-2 Dispositions particulières

- S'il existe une construction implantée en retrait sur le terrain mitoyen, alors la nouvelle construction devra être implantée avec un retrait identique sur au maximum $\frac{1}{3}$ du linéaire de façade.



- Si les constructions mitoyennes sont toutes les deux en retrait, la construction nouvelle devra être implantée avec un retrait identique à celui de la construction la plus en retrait sur au maximum $\frac{1}{3}$ du linéaire de façade et avec le même retrait que la construction la plus proche de l'alignement sur le reste du linéaire de la façade



- Les constructions (en dehors des parties de la rue de Paris comprises entre les rues d'Epiais et l'ancienne RD 212 -RN1104-) peuvent s'édifier en retrait, de 5 mètres minimum, si la continuité bâtie est assurée à l'alignement des voies publiques ou à la limite d'emprise de voies privées par des bâtiments en bon état ou des clôtures.
- Dans le cas de voies dont la largeur d'emprise est inférieure à 8 mètres, les constructions devront s'implanter à 4 mètres de l'axe de la voie.
- Pour les terrains à l'angle de 2 voies : sauf disposition contraire figurée au plan, les propriétés situées à l'angle de deux voies supporteront un alignement nouveau, constitué par un pan coupé régulier de 5,00 mètres de longueur ; cette dimension est portée à 7,00 mètres en cas d'intersection avec une voie nationale ou départementale.
- Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles énoncées au 6-1, les extensions ou surélévations sont admises dans le prolongement latéral ou vertical de la construction existante, aux deux conditions cumulatives suivantes : que la conception du bâtiment, son architecture ou la configuration du terrain le justifie, et que la continuité bâtie soit assurée à l'alignement des voies publiques ou à la limite d'emprise des voies privées par des bâtiments en bon état, des clôtures ou par les deux.
- Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages d'infrastructure terrestre ou aéroportuaire ainsi que les outillages, les équipements ou les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité de la circulation ferroviaire, routière ou aérienne.
- Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif

ARTICLE UH 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 - Dispositions générales

Entre les rues d'Epiais et la RD2212 ainsi qu'à l'ouest de la rue à Parreux dans une bande de 20 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement, de la voie publique ou de la limite d'emprise de la voie privée, les constructions nouvelles doivent être édifiées sur les limites latérales.

Les marges d'isolement doivent être respectées par rapport aux autres limites séparatives.

Dans le reste de la zone et dans une bande de 20 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement, de la voie publique ou de la limite d'emprise de la voie privée, les constructions nouvelles peuvent être édifiées sur les limites latérales.

A défaut d'implantation sur les limites latérales, les marges d'isolement par rapport à celles-ci doivent être respectées. Les marges d'isolement doivent également être respectées par rapport aux autres limites séparatives.

Au delà de la bande de 20 mètres définie aux ci-dessus, les constructions doivent être implantées :

- en retrait
- ou sur une limite séparative, au maximum, à condition que la construction : s'adosse à un bâtiment en bon état déjà construit sur le terrain voisin et sur la limite séparative commune, et s'harmonise avec celui-ci (forme, volume, hauteur), ou que la construction nouvelle soit une annexe dont la hauteur à l'égout du toit n'excède pas 3 mètres.

Le retrait compté horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($H/2$), sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

2 - Dispositions particulières

- Les annexes isolées peuvent être implantées sur une ou deux limites séparatives, ou avec un retrait de 3 mètres minimum
- Les extensions et surélévations des constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone sont implantées :
 - dans le respect des dispositions générales
 - ou dans le prolongement latéral ou vertical de la construction existante.
- Lorsqu'une bande de plantation est imposée à l'article 13 les constructions nouvelles ne pourront s'implanter sur les dites limites. Elles devront au minimum s'implanter en recul de la profondeur de cette bande plantation.
- Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif peuvent être implantées sur une ou deux limites séparatives, ou avec un retrait de 1 mètre minimum
- Les prescriptions de présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages d'infrastructure terrestre ou aéroportuaire ainsi que les outillages, les équipements ou les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité de la circulation ferroviaire, routière ou aérienne.

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

La distance entre deux constructions non contiguës édifiées sur un même terrain ne doit pas être inférieure à la moitié de la hauteur de la plus élevée avec un minimum de 4 m, y compris entre une construction principale et une annexe.

Aucune distance minimale n'est imposée pour l'implantation des constructions suivantes:

1. Les modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus, sous réserve :

- que la distance entre les différents bâtiments ne soit pas diminuée,
- et que les baies nouvellement créées respectent la distance définie par la règle du présent article.

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

3. Les ouvrages d'infrastructure terrestre ou aéroportuaire ainsi que les outillages, les équipements ou les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité de la circulation ferroviaire, routière ou aérienne.

ARTICLE UH 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Le Coefficient d'Emprise au Sol autorisé est de 0,40.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les modifications ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone sous réserve que l'emprise au sol des constructions avant travaux ne soit pas augmentée.
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- les ouvrages d'infrastructure terrestre ou aéroportuaire ainsi que les outillages, les équipements ou les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité de la circulation ferroviaire, routière ou aérienne.

ARTICLE UH 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Des dispositions particulières à cet article sont définies pour l'ensemble des zones à l'article 10 Chapitre 7 du titre I du présent règlement. Elles s'appliquent complémentaires à celles définies ci-dessous

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

Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- aux ouvrages d'infrastructure terrestre ou aéroportuaire ainsi que les outillages, les équipements ou les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité de la circulation ferroviaire, routière ou aérienne.
- aux modifications, extensions de bâtiments existants prévus, sous réserve que :
 - la conception du bâtiment, son architecture ou la configuration du terrain le justifient,
 - la partie de construction nouvelle ne dépasse pas les hauteurs maximum autorisées.

ARTICLE UH 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS ET PROTECTION DES PAYSAGES, DES QUARTIERS, ILOTS, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS À PROTÉGER

Des dispositions particulières à cet article sont définies pour l'ensemble des zones à l'article 11 Chapitre 7 du titre I du présent règlement. Elles s'appliquent complémentirement à celles définies ci-dessous.

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes seront étudiés de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain.

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

En raison de leur intérêt urbain, architectural et historique les façades de la rue de Paris comprise entre la rue d'Epiais et la RD2212 devront être conservées dans la mesure du possible.

Les prescriptions édictées par le présent article, relatives aux toitures, aux parements extérieurs, aux clôtures, aux dispositions diverses, pourront ne pas être imposées pour les constructions nouvelles et les extensions s'il s'agit d'un projet d'architecture contemporaine ou utilisant des technologies énergétiques innovantes (habitat solaire, architecture bio-climatique) sous réserve, toutefois, que l'intégration dans l'environnement naturel et le paysage urbain de la construction à réaliser soit particulièrement étudiée.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction lié notamment à une démarche environnementale poussée est admis.

Les constructions ou installations nouvelles ainsi que les aménagements ou modifications apportées aux constructions ou installations existantes doivent respecter les règles suivantes :

Toitures

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

Les toitures des constructions seront composées d'un ou plusieurs éléments aux pentes comprises entre 35° et 45°. Elles seront recouvertes par des matériaux de couverture ayant l'aspect de tuile plate ou petit moule (22 au mètre carré) de ton brun, rouge nuancé donnant un aspect vieilli, flammée ou légèrement brunie. Les teintes uniformément rouges ou brun chocolat sont à éviter.

Ces dispositions pourront ne pas être imposées en cas d'adjonction à une construction existante et s'il s'agit de projets dont l'intégration dans l'environnement naturel ou architectural existant aura été particulièrement étudiée.

Les annexes isolées doivent comporter une toiture à une ou deux pentes dont la valeur est au moins égale à 20 degrés. Les matériaux de couverture de ces annexes devront s'harmoniser avec les matériaux de couvertures de la construction principale. Pour ces

annexes, les toitures en bois sont autorisées, en revanche les toitures de panneaux de fibrociment ou de tôle ondulée sont interdites.

Matériaux et couleurs

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtres, briques creuses, parpaings, etc....) est interdit

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et être en harmonie avec les constructions du village Dans tous les cas, elles ne devront pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels et urbains.

Le long des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique l'usage de bardages métalliques sur plus de 75% de la surface de la façade est interdit pour les constructions nouvelles.

Menuiseries

Les menuiseries et ferronneries qui participent à l'image de l'ensemble d'un bâtiment doivent être en harmonie avec le style architectural.

Clôtures

En bordure des voies, la clôture sera exclusivement constituée, au choix :

- d'un mur plein d'une hauteur minimum de 1,8m, réalisé en pierres apparentes appareillées en lits horizontaux ou en maçonnerie enduite. Seules y sont autorisées les ouvertures nécessaires à la desserte du terrain
- d'un muret d'une hauteur comprise entre 0,50m et 0,80m, réalisé en pierres apparentes appareillées en lits horizontaux ou en maçonnerie enduite, surmonté d'un barreaudage vertical et doublé d'une haie vive.

En limite séparative, elles pourront être de même nature que les clôtures en bordure de rue ou simplement être constituées d'un treillage, grille en bois ou fer, doublées de haies vives.

Dans tous les cas, l'aspect et la couleur des enduits devront être en harmonie avec les constructions avoisinantes. L'emploi de plaques de béton ou de parpaings non revêtus est prohibé.

La hauteur totale des clôtures ne pourra excéder 2 mètres.

Dans le cadre de la préservation de la biodiversité, afin de laisser libre le passage de la petite faune, il est préconisé de laisser au minimum une ou des ouverture(s) d'au minimum 15 cm de haut et 15 cm de large en bas des murs et murets.

Dispositions diverses

L'aménagement de bâtiments existants à usage industriel, commercial ou artisanal, pourra être subordonné à des conditions particulières d'aspect extérieur.

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

Les éléments se rapportant aux commerces (devantures de magasins, signalétique, etc.) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés au caractère de l'environnement.

Les parcs de stationnement de véhicules de toutes sortes, visible de l'espace public, devront être protégés du regard par une clôture ou par des haies végétales d'une hauteur suffisante.

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

Les dispositions particulières de cet article sont définies pour l'ensemble des zones à l'article 12 Chapitre 7 du titre I du présent règlement.

ARTICLE UH 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Des dispositions particulières à cet article sont définies pour l'ensemble des zones à l'article 13 Chapitre 7 du titre I du présent règlement.

Obligation de planter :

Ces règles se substituent à l'article 13 Chapitre 7 du titre I du présent règlement.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés sur un minimum de 40% de leur superficie à raison d'un arbre de haute tige au moins par 200m² de cette surface plantée.

30% de la superficie du terrain sera obligatoirement conservée en pleine terre. Cependant, cette surface de pleine terre peut être en tout ou partie remplacée par des équivalents en surfaces végétalisées selon un coefficient de pondération défini en titre 1 du présent règlement. Cette obligation ne s'impose pas aux terrains dont la superficie était, à la date d'approbation du présent PLU, inférieure ou égale à 200 m².

Les limites séparatives, coïncidant avec les limites des Zones A, NE, AUI et UX, devront comporter des haies vives plantées d'essences locales⁵ sur une profondeur de 5 m. Cette bande paysagée devra être plantée sur un minimum de 50% de sa superficie, comporter des haies vives plantées d'essences locales et au moins une rangée d'arbres de haute tige. Les plantations situées le long de la RD401 et de la RD 212 devront être composées d'un arbre tous les 8 m et s'intégrer harmonieusement avec les plantations existantes le long de la voie.

⁵ Troène commun, Camerisier à balais, Viorne, Cornouiller, Prunellier, Noisetier, Sureau noir, Églantier commun, Chèvrefeuille, ...

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UH 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle

ARTICLE UH 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UH 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle.

CHAPITRE IV : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UX**SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL****ARTICLE UX 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES**

Des dispositions particulières à cet article sont définies pour l'ensemble des zones à l'article 1 Chapitre 7 du titre I du présent règlement. Sont en outre interdites les constructions et les utilisations du sol suivantes :

Les campings ainsi que l'installation de caravanes, en dehors des terrains aménagés à cet effet, conformément aux dispositions des articles R.111-39 et R.111- 43 du code de l'Urbanisme

Secteurs UXa et UXb

La création d'établissements nouveaux constituant des installations classées soumises à autorisation et à enregistrement au titre des articles L512-1 à L512-7-7 du code de l'environnement

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

Des dispositions particulières à cet article sont définies pour l'ensemble des zones à l'article 2 Chapitre 7 du titre I du présent règlement. Elles s'appliquent complémentaires à celles définies ci-dessous

Sont admises, les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions indiquées :

Les constructions et installations, à usage d'habitat à condition :

- qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements existants ou autorisés
- et sous réserve qu'elles soient intégrées dans le volume de la construction principale

Secteurs UXa et UXb

La création d'établissements nouveaux constituant des installations soumises à déclaration , au titre des articles L512-8 à L512-13 du code de l'environnement s'ils sont nécessaires ou utiles à la vie ou à la commodité des usagers de la zone et sous réserve que toutes dispositions soient prises dans le cadre de la législation sur les installations classées, pour que les risques et nuisances soient limités à un niveau compatible avec le voisinage.

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

Des dispositions particulières à cet article sont définies pour l'ensemble des zones à l'article 3 Chapitre 7 du titre I du présent règlement.

Celles définies ci-dessous s'appliquent complémentirement.

1- Accès

Le long de la route départementale 401, les accès sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

2 - Voirie

Les voies en impasse sont interdites

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

Les dispositions particulières de cet article sont définies pour l'ensemble des zones à l'article 4 Chapitre 7 du titre I du présent règlement.

ARTICLE UX 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Aucune prescription

ARTICLE UX 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**6-1 Dispositions générales**

Les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins 10 m de l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées.

6-2 Dispositions particulières

Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux modifications ou surélévations de bâtiments existants qui ne seraient pas implantés conformément à la nouvelle réglementation à condition que le retrait existant avant travaux ne soit pas diminué, et que la conception du bâtiment, son architecture ou la configuration du terrain le justifie(nt),
- aux ouvrages d'infrastructure terrestre ou aéroportuaire ainsi que les outillages, les équipements ou les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité de la circulation ferroviaire, routière ou aérienne.

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

1 - Dispositions générales

Zone UX, sauf secteurs UXa et UXb : Les constructions nouvelles seront implantées en respectant, par rapport à toutes les limites séparatives de propriété, les marges de reculement définies au paragraphe ci-après.

Les marges de reculement par rapport aux limites séparatives de propriété seront au moins égales à la hauteur de façade de la construction avec un minimum de 10 mètres, que celle-ci comporte ou non des baies.

Secteurs UXa et UXb : Les constructions nouvelles seront implantées en respectant, par rapport à toutes les limites séparatives de propriété, les marges de reculement définies au paragraphe ci-après.

Les marges de reculement par rapport aux limites séparatives de propriété seront au moins égales à la hauteur de façade de la construction avec un minimum de 5 mètres, que celle-ci comporte ou non des baies.

Cas particulier des limites séparatives coïncidant avec les limites de zones :

Pour les limites séparatives, coïncidant avec les limites des zones UF, UE et UH ce minimum est fixé à 10 m.

2 - Dispositions particulières

- Les annexes isolées peuvent être implantées sur une ou deux limites séparatives, ou avec un retrait de 3 mètres minimum
- Lorsqu'une bande de plantation est imposée à l'article 13 les constructions nouvelles ne pourront s'implanter sur les dites limites. Elles devront au minimum s'implanter en recul de la profondeur de cette bande de plantation.
- Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages d'infrastructure terrestre ou aéroportuaire ainsi que les outillages, les équipements ou les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité de la circulation ferroviaire, routière ou aérienne.
- Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas aux modifications ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée.

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

La distance entre deux bâtiments non contigus, ne doit pas être inférieure à la moitié de la hauteur du plus élevé avec un minimum de 4 m.

Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas :

Aux ouvrages d'infrastructure terrestre ou aéroportuaire ainsi que les outillages, les équipements ou les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité de la circulation ferroviaire, routière ou aérienne.

Aux modifications ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve :

- que la distance entre les différents bâtiments ne soit pas diminuée,
- que les travaux n'aient pas pour effet de réduire l'éclairage des pièces et que les baies nouvellement créées respectent la distance définie par la règle du présent article.

ARTICLE UX 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Le Coefficient d'Emprise au Sol autorisé est de 0,50.

Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas :

Aux ouvrages d'infrastructure terrestre ou aéroportuaire ainsi que les outillages, les équipements ou les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité de la circulation ferroviaire, routière ou aérienne.

Aux modifications ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone sous réserve que l'emprise au sol des constructions avant travaux ne soit pas augmentée.

ARTICLE UX 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Des dispositions particulières à cet article sont définies pour l'ensemble des zones à l'article 10 Chapitre 7 du titre I du présent règlement. Elles s'appliquent complémentaires à celles définies ci-dessous

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

Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- aux ouvrages d'infrastructure terrestre ou aéroportuaire ainsi que les outillages, les équipements ou les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité de la circulation ferroviaire, routière ou aérienne.

ARTICLE UX 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS ET PROTECTION DES PAYSAGES, DES QUARTIERS, ILOTS, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER

Des dispositions particulières à cet article sont définies pour l'ensemble des zones à l'article 11 Chapitre 7 du titre I du présent règlement. Elles s'appliquent complémentirement à celles définies ci-dessous.

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes seront étudiés de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain.

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Le traitement architectural et paysager des constructions donnant le long de la RN1104 et des RD 401 et RD 212 devra être soigné en raison de leurs rôles de "façade" des zones d'activités communales et "d'entrées de Ville".

Les constructions ou installations nouvelles ainsi que les aménagements ou modifications apportées aux constructions ou installations existantes doivent respecter les règles suivantes :

Matériaux et couleurs

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtres, briques creuses, parpaings, etc....) est interdit.

Le long des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique l'usage de bardages métalliques sur plus de 25% de la surface de la façade est interdit pour les constructions nouvelles.

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

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures des hôtels devront être en harmonie avec les constructions du village.

Clôtures

Dans tous les cas, l'aspect et la couleur des enduits devront être en harmonie avec les constructions avoisinantes. L'emploi de plaques de béton ou de parpaings non revêtus est prohibé.

La hauteur totale des clôtures ne pourra excéder 2 mètres.

Dispositions diverses

L'aménagement de bâtiments existants à usage industriel, commercial ou artisanal, pourra être subordonné à des conditions particulières d'aspect extérieur.

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

Les éléments se rapportant aux commerces (devantures de magasin, signalétique, etc.) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés au caractère de l'environnement.

Les éléments se rapportant à la signalétique doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments ou de la clôture sans porter atteinte par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés au caractère de l'environnement.

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

Les dispositions particulières de cet article sont définies pour l'ensemble des zones à l'article 12 Chapitre 7 du titre I du présent règlement.

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

Des dispositions particulières à cet article sont définies pour l'ensemble des zones à l'article 13 Chapitre 7 du titre I du présent règlement.

Obligation de planter

Ces règles se substituent à l'article 13 Chapitre 7 du titre I du présent règlement.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés sur un minimum de 40% de leur superficie à raison d'un arbre de haute tige au moins par 200m² de cette surface plantée.

Les limites séparatives devront comporter des haies vives plantées d'essences locales⁶.

Les limites séparatives, coïncidant avec les limites des zones UF, UE, UH et NE devront, être paysagées sur une profondeur minimum de 10m. Cette bande paysagée devra être plantée sur un minimum de 50% de sa superficie, comporter des haies vives plantées d'essences locales et au moins une rangée d'arbres de hautes tiges plantés avec un espacement de 10 mètres.

Les plantations situées le long de la RD401 devront être composées d'un arbre tous les 8 m et s'intégrer harmonieusement avec les plantations existantes le long de la voie

⁶ Troène commun, Camerisier à balais, Viorne, Cornouiller, Prunellier, Noisetier, Sureau noir, Églantier commun, Chèvrefeuille, ...

Secteur UXb

30% de la superficie du terrain sera obligatoirement conservée en pleine terre. Cependant, cette surface de pleine terre peut être en tout ou partie remplacée par des équivalents en surfaces végétalisées selon un coefficient de pondération défini en titre 1 du présent règlement. Cette obligation ne s'impose pas aux terrains dont la superficie était, à la date d'approbation du PLU, inférieure à 200 m².

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UX 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UX 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UX 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle.

CHAPITRE VI : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UZ

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

ARTICLE UZ 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Des dispositions particulières à cet article sont définies pour l'ensemble des zones à l'article 1 Chapitre 7 du titre I du présent règlement.

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

Des dispositions particulières à cet article sont définies pour l'ensemble des zones à l'article 2 Chapitre 7 du titre I du présent règlement. Elles s'appliquent complémentaires à celles définies ci-dessous

Sont admises, les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions indiquées :

Tous types de constructions à usage d'habitation si elles sont nécessaires à l'activité aéronautique ou liées à celle-ci.

Les installations nécessaires à l'exploitation et à la sécurité des canalisations d'hydrocarbure.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

Les dispositions particulières à cet article se substituent à l'article 3 Chapitre 7 du titre I du présent règlement.

a) Voirie et dépendances

Toute construction doit être desservie par une voie ouverte à la circulation en état de viabilité et dont les caractéristiques correspondent à sa destination.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent permettre l'approche et le retournement des véhicules de lutte contre l'incendie.

Les espaces nécessaires aux manœuvres et aux stationnements des véhicules destinés au fonctionnement des constructions doivent être ménagés sur les emprises de projets

b) Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers, et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la sûreté d'usage.

L'autorisation du gestionnaire de plate-forme doit être obtenue.

Les propriétés riveraines des voies spécialisées non ouvertes à la circulation générale, et notamment des autoroutes, voies de défense de la forêt contre l'incendie, pistes pour cyclistes et sentiers de tourisme, ne jouissent pas des droits reconnus aux riverains des voies publiques, conformément à l'article L.111-2 du Code de l'Urbanisme.

En particulier, les accès directs aux terrains sont interdits à partir des autoroutes ou voies rapides suivantes : RN1104 et Francilienne.

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

Des dispositions particulières à cet article se substituent à l'article 4 Chapitre 7 du titre I du présent règlement.

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau d'eau potable public ou privé.

2 - Assainissement**a) Eaux usées :**

Le branchement sur un réseau d'assainissement public ou de la plate-forme est obligatoire pour toute construction nouvelle. Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

Les réseaux d'eaux usées devront être équipés si nécessaire de dispositifs empêchant le reflux des eaux (clapets anti-retour).

L'évacuation des liquides industriels résiduaires dans le réseau est subordonnée à un pré-traitement. (L'évacuation des liquides industriels résiduaires est soumise aux dispositions des articles R. 118-8 et R. 111-12 du Code de l'Urbanisme).

b) Les eaux pluviales :

Les eaux non infiltrées seront écoulées dans le réseau collecteur d'eaux pluviales public ou de la plate-forme.

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales et garantir leur reversement dans le collecteur du réseau d'eaux pluviales.

Les eaux transitant sur la voirie doivent subir un traitement à l'aide d'un débourbeur – déshuileur pour atteindre (pour une pluie de retour 1 an) une qualité de classe 1B avant le rejet dans le réseau public.

3 - Lignes électriques et téléphoniques

Pour toute construction ou installation nouvelle, le raccordement aux réseaux de distribution électrique et téléphonique, de télédistribution et de communications électroniques à très haut débit en fibre optique, interne au terrain, devra être enfoui.

ARTICLE UZ 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

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

6-1 Dispositions générales

Les constructions devront s'implanter à 1,5 mètres au moins du fil d'eau des voies ouvertes à la circulation publique par le gestionnaire.

Dans une bande de 75 mètres comptés de part et d'autre de l'axe de la RN 1104 et de la RD401 et dans une bande de 100 mètres comptés de part et d'autre de l'axe de l'A104, toutes constructions et installations sont interdites à l'exception :

- des constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- des services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- des bâtiments d'exploitation agricole,
- des réseaux d'intérêt public,
- de l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes .

6-2 Dispositions particulières

Les ouvrages et installations techniques nécessaires aux concessionnaires de réseaux, les installations liées à la couverture des espaces de stationnement des vélos ainsi que les constructions liées à la réalisation ou au fonctionnement des équipements d'infrastructures ne sont pas assujettis au présent article.

Les ouvrages d'infrastructure terrestre ou aéroportuaire ainsi que les outillages, les équipements ou les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité de la circulation ferroviaire, routière ou aérienne ne sont pas assujettis au présent article.

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

Les constructions seront implantées de manière à assurer le libre accès des moyens de lutte contre l'incendie.

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

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UZ 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UZ 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions particulières de cet article se substituent à l'article 10 Chapitre 7 du titre I du présent règlement.

a) Définition

La hauteur des constructions est exprimée en niveau NGF par référence au plan de servitude de dégagement aéronautique.

Sont inclus dans les hauteurs limites tous les obstacles à la navigation aérienne : les antennes, garde-corps en toiture, cheminées, cages d'ascenseurs, et autres installations jugées indispensables pour le fonctionnement de l'activité et des constructions.

b) Règle

La hauteur des constructions ne pourra pas dépasser celle du plan horizontal du PSA.

Nota : de nombreuses servitudes limitent la hauteur des constructions, elles émanent des PSA et P.S. radioélectriques.

ARTICLE UZ 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS ET PROTECTION DES PAYSAGES, DES QUARTIERS, ILOTS, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER

Des dispositions particulières à cet article sont définies pour l'ensemble des zones à l'article 11 Chapitre 7 du titre I du présent règlement. Elles s'appliquent complémentirement à celles définies ci-dessous

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinant et du site.

Elles devront notamment tenir compte de leur perceptibilité à la fois proche et lointaine.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouvert est interdit.

Les parkings en étage et leurs façades doivent participer de façon qualitative à la composition architecturale de la construction. Ainsi, les véhicules situés dans ces espaces de stationnement ne devront pas être visibles de la voie. Par ailleurs, les rampes devront être intégrées à la construction.

L'éclairage devra participer à la composition de l'espace et mettre en valeur, selon les besoins du projet, les volumes, les éléments d'architecture ou de végétation.

Dispositifs spécifiques

Toutes les dispositions techniques devront être mises en œuvre pour minimiser l'impact visuel des antennes de radio téléphonie.

Les antennes individuelles et collectives de réception, les appareils techniques (exemple : les ventilations), devront être situés sur les toitures et ne pas être visibles de la voie.

Les bouches d'aération et les autres dispositifs techniques nécessaires au bon fonctionnement des immeubles devront soit participer à la composition architecturale du bâtiment, soit être masqué par des acrotères ou par d'autres éléments de façade afin de ne pas être perceptibles depuis les espaces publics.

ARTICLE UZ 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Les dispositions particulières de cet article se substituent à l'article 12 Chapitre 7 du titre I du présent règlement.

a) Généralités

L'aménagement des aires de stationnement doit être actualisé à chaque opération de construction ou de transformation de locaux. Leur nombre et leurs caractéristiques doivent être adaptés aux besoins des entreprises.

Celles-ci peuvent être réalisées soit :

- Sur le fond concerné,
- Sur un fond tiers moyennant accord du tiers et du gestionnaire de plate-forme
- Sur des espaces publics réalisés pour le gestionnaire de plate-forme.

b) Cycles

L'aménagement de stationnement pour cycles est obligatoire.

Au-delà de 6 emplacements de stationnement vélo, des aménagements sécurisés destinés à protéger les cycles de la pluie doivent être mis en place.

c) Exceptions

Les ouvrages et installations techniques nécessaires aux concessionnaires de réseaux, ainsi que les constructions liées à la réalisation ou au fonctionnement des équipements d'infrastructure ne sont pas assujettis à la règle.

ARTICLE UZ 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Les dispositions particulières à cet article se substituent à celles qui sont définies pour l'ensemble des zones à l'article 13 Chapitre 7 du titre I du présent règlement.

Obligation de planter

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

A l'exception des alignements d'arbres qui supposent une certaine homogénéité, il sera nécessaire de maintenir une diversité importante des espèces plantées tant en terme de taille, que de forme, de feuillage, de type et de période de floraison. Ainsi, il est intéressant de varier le port des espèces choisies (port fastigié, globuleux, élané ou conique).

Les plantes à racines traçantes (telles que les peupliers, les acacias ou les robiniers) sont interdites à moins de 50 mètres des constructions, des aménagements de voiries et des différents réseaux car leur système de racines drainantes et leurs rhizomes provoquent de nombreux dégâts aux voiries (soulèvements de revêtements), aux canalisations (obstructions) et aux murs (fissures).

Les plantes susceptibles d'attirer les oiseaux sont interdites.

Aménagement paysager des parkings extérieurs

Les zones de stationnement extérieures devront obligatoirement être plantées de la façon suivante :

- Des arbres devront être plantés avec un intervalle équivalent à une largeur de quatre places de stationnement (soit une distance de 10 mètres environ).
- Des haies pourront être implantées le long des clôtures délimitant les surfaces de stationnement. Ces haies devront satisfaire aux dispositions à prendre en compte dans le cadre du péril aviaire.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UZ 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UZ 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UZ 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle.

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE I : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE AUE

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

ARTICLE AUE 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Des dispositions particulières à cet article sont définies pour l'ensemble des zones à l'article 1 Chapitre 7 du titre I du présent règlement. Sont en outre interdites les constructions et les utilisations du sol suivantes :

Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt.

Les campings ainsi que l'installation de caravanes, en dehors des terrains aménagés à cet effet, conformément aux dispositions des articles R.111-39 et R.111- 43 du code de l'Urbanisme.

Les carrières

Les décharges

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

Des dispositions particulières à cet article sont définies pour l'ensemble des zones à l'article 2 Chapitre 7 du titre I du présent règlement. Elles s'appliquent complémentirement à celles définies ci-dessous

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes sous réserve du respect des orientations d'aménagement et de programmation, de la réalisation des réseaux et dessertes adaptés :

Les constructions et installations à usage de bureaux, de services publics ou d'intérêt collectif, à condition qu'ils soient réalisés dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Les constructions et installations à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements existants ou autorisés.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

Des dispositions particulières à cet article sont définies pour l'ensemble des zones à l'article 3 Chapitre 7 du titre I du présent règlement. Elles s'appliquent complémentaires à celles définies ci-dessous

Voirie

Les voies publiques ou privées à créer devront être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent y faire demi-tour, dès lors que l'importance du secteur ainsi desservi le justifie.

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

Des dispositions particulières à cet article sont définies pour l'ensemble des zones à l'article 4 Chapitre 7 du titre I du présent règlement.

ARTICLE AUE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

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

6-1 Dispositions générales

Les constructions nouvelles doivent être édifiées soit à l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer ; soit respecter un recul de 10 mètres minimum.

6-2 Dispositions particulières

Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages d'infrastructure terrestre ou aéroportuaire ainsi que les outillages, les équipements ou les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité de la circulation ferroviaire, routière ou aérienne.

ARTICLE AUE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 - Dispositions générales

Les constructions peuvent être édifiées sur les limites séparatives.

A défaut, les marges d'isolement par rapport à ces limites s'imposent.

Le retrait exigé compté horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur (H/2) de la construction par rapport au niveau du terrain naturel au droit des limites avec un minimum de 4 m.

2 - Dispositions particulières

- Les annexes isolées peuvent être implantées sur une ou deux limites séparatives, ou avec un retrait de 3 mètres minimum
- Lorsqu'une bande de plantation est imposée à l'article 13, les constructions nouvelles ne pourront s'implanter sur les dites limites. Elles devront au minimum s'implanter en recul de la profondeur de cette bande plantation
- Les prescriptions de présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages d'infrastructure terrestre ou aéroportuaire ainsi que les outillages, les équipements ou les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité de la circulation ferroviaire, routière ou aérienne.

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

La distance entre deux bâtiments non contigus, ne doit pas être inférieure à la moitié de la hauteur du plus élevé avec un minimum de 4 m.

Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas :

Aux ouvrages d'infrastructure terrestre ou aéroportuaire ainsi que les outillages, les équipements ou les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité de la circulation ferroviaire, routière ou aérienne.

ARTICLE AUE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Le Coefficient d'Emprise au Sol autorisé est de 0,60.

Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas:

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

Aux ouvrages d'infrastructure terrestre ou aéroportuaire ainsi que les outillages, les équipements ou les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité de la circulation ferroviaire, routière ou aérienne.

ARTICLE AUE 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Des dispositions particulières à cet article sont définies pour l'ensemble des zones à l'article 10 Chapitre 7 du titre I du présent règlement. Elles s'appliquent complémentaires à celles définies ci-dessous

La hauteur totale des constructions nouvelles ne doit pas excéder 15 mètres.

Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas :

Aux ouvrages d'infrastructure terrestre ou aéroportuaire ainsi que les outillages, les équipements ou les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité de la circulation ferroviaire, routière ou aérienne.

ARTICLE AUE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS ET PROTECTION DES PAYSAGES, DES QUARTIERS, ILOTS, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER

Des dispositions particulières à cet article sont définies pour l'ensemble des zones à l'article 11 Chapitre 7 du titre I du présent règlement. Elles s'appliquent complémentirement à celles définies ci-dessous.

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes seront étudiés de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain.

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Le traitement architectural et paysager des constructions donnant le long de la RD 401 devra être soigné.

Les constructions ou installations nouvelles ainsi que les aménagements ou modifications apportées aux constructions ou installations existantes doivent respecter les règles suivantes :

Matériaux et couleurs

Les différentes façades d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non depuis l'espace public, doivent présenter une unité d'aspect et être réalisées en un nombre limité de matériaux, dont la teinte devra s'harmoniser avec l'environnement de la construction. La nature et les coloris des matériaux ne devront pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages, naturels ou construits.

Clôtures

Priorité sera donnée à l'expression végétale des clôtures. Les haies pourront être doublées de grilles ou grillages obligatoirement à maille rigide.

La clôture sur rue côté de l'accès pourra être traitée de façon différente pour autoriser les transparences sur l'établissement. Le dispositif de portail et de grille devra être étudié pour être du même style, lui-même en harmonie avec l'architecture des bâtiments.

Les clôtures figureront dans leur forme, leur couleur et leurs dimensions sur les demandes d'autorisation administrative de construire.

Dans tous les cas, l'aspect et la couleur des enduits devront être en harmonie avec les constructions avoisinantes. L'emploi de plaques de béton ou de parpaings non revêtus est prohibé.

La hauteur totale des clôtures ne pourra excéder 2 mètres.

Dispositions diverses

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

Les éléments se rapportant à la signalétique doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments ou de la clôture sans porter atteinte par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés au caractère de l'environnement.

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

Les dispositions particulières de cet article sont définies pour l'ensemble des zones à l'article 12 Chapitre 7 du titre I du présent règlement.

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

Des dispositions particulières à cet article sont définies pour l'ensemble des zones à l'article 13 Chapitre 7 du titre I du présent règlement.

Obligation de planter

Ces règles se substituent à l'article 13 Chapitre 7 du titre I du présent règlement.

40% de la superficie du terrain sera obligatoirement conservée en pleine terre. Cependant, cette surface de pleine terre peut être en tout ou partie remplacée par des équivalents en surfaces végétalisées selon un coefficient de pondération défini en titre 1 du présent règlement. Cette obligation ne s'impose pas aux terrains dont la superficie était, à la date d'approbation du présent PLU, inférieure ou égale à 150 m².

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige par 50 m² d'espace non construit.

Les limites séparatives devront comporter des haies vives plantées d'essences locales⁷. Cette bande paysagée devra être plantée sur un minimum de 50% de sa superficie, comporter des haies vives plantées d'essences locales et au moins une rangée d'arbres de haute tige. Les plantations situées le long de la RD401 devront être composées d'un arbre tous les 8 m et s'intégrer harmonieusement avec les plantations existantes le long de la voie

⁷

Troène commun, Camerisier à balais, Viorne, Cornouiller, Prunellier, Noisetier, Sureau noir, Églantier commun, Chèvrefeuille,...

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE AUE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE AUE 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE AUE 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle.

CHAPITRE I : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE AUI

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

ARTICLE AUI₁ - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Des dispositions particulières à cet article sont définies pour l'ensemble des zones à l'article 1 Chapitre 7 du titre I du présent règlement. Sont en outre interdites les constructions et les utilisations du sol suivantes :

Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.

La création d'établissements nouveaux constituant des installations classées soumises à autorisation au titre des articles L512-8 à L512-13 du code de l'environnement ou a enregistrement au titre des articles L512-7 à L512-7-7 du code de l'environnement

Les campings ainsi que l'installation de caravanes, en dehors des terrains aménagés à cet effet, conformément aux dispositions des articles R.111-39 et R.111- 43 du code de l'Urbanisme

Les carrières

Les décharges

ARTICLE AUI₂ - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Des dispositions particulières à cet article sont définies pour l'ensemble des zones à l'article 2 Chapitre 7 du titre I du présent règlement. Elles s'appliquent complémentirement à celles définies ci-dessous

Sont admises :

Les installations nécessaires à l'exploitation et à la sécurité des canalisations d'hydrocarbure.

Sont également admises les occupations et utilisations du sol suivantes sous réserve de la réalisation de la déviation de la RD212, de la réalisation des réseaux et dessertes adaptés et qu'elles s'intègrent dans un schéma d'ensemble. Ce schéma devra garantir une bonne insertion dans le site et assurer des liaisons automobiles et piétonnes satisfaisantes avec le tissu environnant. Il devra permettre de répondre de manière adéquate à l'ensemble les critères définis par l'article L111-1-4 du CU:

- Les constructions et installations à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements existants ou autorisés.

- Les constructions à usage de bureaux, commercial, artisanal, industriel, de services publics ou d'intérêt collectif.
- La création d'établissements nouveaux constituant des installations classées soumises à déclaration au titre des articles L512-8 à L512-13 du code de l'environnement, s'ils sont nécessaires ou utiles à la vie ou à la commodité des habitants ou usagers de la zone et sous réserve que toutes dispositions soient prises dans le cadre de la législation sur les installations classées, pour que les risques et nuisances soient limités à un niveau compatible avec le voisinage.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

Des dispositions particulières à cet article sont définies pour l'ensemble des zones à l'article 3 Chapitre 7 du titre I du présent règlement.

Celles définies ci-dessous s'appliquent complémentaires.

1- Accès

Les propriétés riveraines des voies spécialisées non ouvertes à la circulation générale, et notamment des autoroutes, voies de défense de la forêt contre l'incendie, pistes pour cyclistes et sentiers de tourisme, ne jouissent pas des droits reconnus aux riverains des voies publiques, conformément à l'article L.111-2 du Code de l'Urbanisme.

En particulier, les accès directs aux terrains sont interdits à partir des autoroutes ou voies rapides suivantes : RN1104.

2 - Voirie

Les voies en impasse sont interdites

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

Les dispositions particulières de cet article sont définies pour l'ensemble des zones à l'article 4 Chapitre 7 du titre I du présent règlement.

ARTICLE AUI 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Aucune prescription

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

6-1 Dispositions générales

Les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins 10 m de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées.

6-2 Dispositions particulières

- Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas aux modifications ou surélévations de bâtiments existants ne respectant pas les règles énoncées au 6-1 à condition que le retrait existant avant travaux ne soit pas diminué, que la conception du bâtiment, son architecture ou la configuration du terrain le justifie(nt), et que la continuité bâtie soit assurée à l'alignement des voies publiques ou à la limite d'emprise des voies privées par des bâtiments en bon état, des clôtures ou par les deux
- Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages d'infrastructure terrestre ou aéroportuaire ainsi que les outillages, les équipements ou les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité de la circulation ferroviaire, routière ou aérienne.
- Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages d'infrastructure aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

1 - Dispositions générales

Les marges de reculement par rapport aux limites séparatives de propriété seront au moins égales à la hauteur de façade de la construction avec un minimum de 5 mètres, que celle-ci comporte ou non des baies.

2 - Dispositions particulières

- Les annexes isolées peuvent être implantées sur une ou deux limites séparatives, ou avec un retrait de 3 mètres minimum
- Lorsqu'une bande de plantation est imposée à l'article 13 les constructions nouvelles ne pourront s'implanter sur les dites limites. Elles devront au minimum s'implanter en recul de la profondeur de cette bande plantation
- Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages d'infrastructure terrestre ou aéroportuaire ainsi que les outillages, les équipements ou les installations

techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité de la circulation ferroviaire, routière ou aérienne.

- Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages d'infrastructure aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Les constructions situées sur une même propriété doivent, si elles ne sont pas contiguës, être distantes les unes des autres de 8 mètres minimum.

Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas :

Aux ouvrages d'infrastructure terrestre ou aéroportuaire ainsi que les outillages, les équipements ou les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité de la circulation ferroviaire, routière ou aérienne.

ARTICLE AUI 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Le Coefficient d'Emprise au Sol autorisé est de 0,50.

En outre, afin d'éviter les bâtiments monolithiques, la réalisation de volume bâti dont l'emprise au sol dépasserait 5 000m² est interdite.

Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas :

Aux ouvrages d'infrastructure terrestre ou aéroportuaire ainsi que les outillages, les équipements ou les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité de la circulation ferroviaire, routière ou aérienne.

ARTICLE AUI 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Des dispositions particulières à cet article sont définies pour l'ensemble des zones à l'article 10 Chapitre 7 du titre I du présent règlement. Elles s'appliquent complémentaires à celles définies ci-dessous

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

Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux équipements collectifs lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent,
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- aux ouvrages d'infrastructure terrestre ou aéroportuaire ainsi que les outillages, les équipements ou les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité de la circulation ferroviaire, routière ou aérienne.
- aux modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants prévus, sous réserve :

- la conception du bâtiment, son architecture ou la configuration du terrain le justifient,
- la partie de construction nouvelle ne dépasse pas les hauteurs maximum autorisées.

ARTICLE AUI 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS ET PROTECTION DES PAYSAGES, DES QUARTIERS, ILOTS, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER

Des dispositions particulières à cet article sont définies pour l'ensemble des zones à l'article 11 Chapitre 7 du titre I du présent règlement. Elles s'appliquent complémentirement à celles définies ci-dessous.

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes seront étudiés de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain.

Les bâtiments ne doivent pas être monolithiques. L'assise et le couronnement devront bénéficier d'un traitement spécifique. Les entrées seront facilement identifiables.

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Le traitement architectural et paysager des constructions visibles des RD 401 et RN 1104 (ex RD 212) devra être soigné en raison de leurs rôles "d'entrées de Ville" et de "façade" des zones d'activités communales. Les façades principales des constructions situées le long de la RD 212 déviée devront donner sur la RD 212 déviée.

Les constructions ou installations nouvelles ainsi que les aménagements ou modifications apportées aux constructions ou installations existantes doivent respecter les règles suivantes :

Toitures

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

Matériaux et couleurs

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtres, briques creuses, parpaings, etc....) est interdit.

Le long des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique l'usage de bardages métalliques sur plus de 25% de la surface de la façade est interdit pour les constructions nouvelles.

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et être en harmonie avec les constructions du village Dans tous les cas, elles ne devront pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels et urbains.

Clôtures

L'aspect et la couleur des clôtures et de leurs enduits devront être en harmonie avec les constructions avoisinantes. L'emploi de plaques de béton ou de parpaings non revêtus est prohibé.

La hauteur totale des clôtures ne pourra excéder 2 mètres.

Dans le cadre de la préservation de la biodiversité, afin de laisser libre le passage de la petite faune, il est préconisé de laisser au minimum une ou des ouverture(s) d'au minimum 15 cm de haut et 15 cm de large en bas des murs et murets.

4) Enseignes

Les façades des bâtiments intégreront de façon cohérente les enseignes dans leur composition. Elles participeront aux systèmes de proportion choisis. Ces enseignes figureront dans leurs formes, leurs couleurs et leurs dimensions sur les demandes administratives de construire. Les néons soulignant les volumes sont considérées dans le présent règlement comme des enseignes et sont soumis à autorisation. Les enseignes en toiture sont interdites. L'implantation de panneaux publicitaires (du type 4*3 ou autres dimensions) isolés ou en façade des bâtiments, est interdite. Les drapeaux sont interdits. Les totems ne doivent pas par leur importance et leur hauteur rivaliser avec la taille des bâtiments.

Dispositions diverses

Toutes les installations liées aux stockages, notamment des déchets et à leur traitement (bennes, compacteurs, etc.) seront dissimulées et le volume des cours, enclos ou bâtiments y afférant intégré à la composition générale.

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

Les éléments se rapportant aux commerces (devantures de magasin, signalétique, etc.) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés au caractère de l'environnement.

Les parcs de stationnement de véhicules de toutes sortes, visible de l'espace public, devront être protégés du regard par une clôture ou par des haies végétales d'une hauteur suffisante.

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

Les dispositions particulières de cet article sont définies pour l'ensemble des zones à l'article 12 Chapitre 7 du titre I du présent règlement.

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

Des dispositions particulières à cet article sont définies pour l'ensemble des zones à l'article 13 Chapitre 7 du titre I du présent règlement.

Obligation de planter

Ces règles se substituent à l'article 13 Chapitre 7 du titre I du présent règlement.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés sur un minimum de 50% de leur superficie à raison d'un arbre de haute tige au moins par 100m² de cette surface plantée.

30% de la superficie du terrain sera obligatoirement conservée en pleine terre. Cependant, cette surface de pleine terre peut être en tout ou partie remplacée par des équivalents en surfaces végétalisées selon un coefficient de pondération défini en titre 1 du présent règlement. Cette obligation ne s'impose pas aux terrains dont la superficie était, à la date d'approbation du présent PLU, inférieure ou égale à 200 m².

Les limites séparatives devront comporter des haies vives plantées d'essences locales⁸.

Les limites séparatives, coïncidant avec les limites des zones UH et UE devront être paysagées sur une profondeur minimum de 10m. Cette bande paysagée devra être plantée sur un minimum de 50% de sa superficie, comporter des haies vives plantées d'essences locales et au moins une rangée d'arbres de hautes tiges plantés avec un espacement de 10 mètres.

Les plantations situées le long de la RD401 et de la RD212 devront être composées d'un arbre tous les 8 m et s'intégrer harmonieusement avec les plantations existantes le long de la voie.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE AUI₁₄ - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE AUI 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE AUI 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle.

⁸ Troène commun, Camerisier à balais, Viorne, Cornouiller, Prunellier, Noisetier, Sureau noir, Églantier commun, Chèvrefeuille, ...

CHAPITRE II : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE AUX

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

ARTICLE AUX 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Des dispositions particulières à cet article sont définies pour l'ensemble des zones à l'article 1 Chapitre 7 du titre I du présent règlement. Sont en outre interdites les constructions et les utilisations du sol suivantes :

Dans l'ensemble de la zone

Les carrières

Les décharges

L'aménagement et les exhaussements de terrains non liés à une autorisation de construire.

Les campings ainsi que l'installation de caravanes, en dehors des terrains aménagés à cet effet, conformément aux dispositions des articles R.111-39 et R.111- 43 du code de l'Urbanisme

Dans les secteurs AUXb, AUXc et AUXd

Les constructions à usage de commerces

Dans le secteur AUXa

Les constructions à usage d'entrepôt

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

Des dispositions particulières à cet article sont définies pour l'ensemble des zones à l'article 2 Chapitre 7 du titre I du présent règlement. Elles s'appliquent complémentirement à celles définies ci-dessous

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que sous réserve :

- de la réalisation des équipements publics nécessaires,
- de la réalisation par le pétitionnaire d'une étude indiquant comment sont pris en compte les critères définis par l'article L111-4-1 du CU,
- qu'elles s'intègrent dans une opération d'ensemble.

Dans l'ensemble de la zone

Les constructions et installations à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements existants ou autorisés.

Les exhaussements et les affouillements du sol à condition qu'ils aient un rapport direct avec des travaux de construction ou d'aménagement d'espaces libres ou d'ouvrages publics, ainsi que ceux réalisés dans le but d'améliorer la protection de l'environnement (exemple : bassin de rétention, butte anti-bruit, noues...).

Les dépôts liés aux activités autorisées à condition qu'ils ne mettent pas en cause la qualité de l'environnement et des paysages.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

Des dispositions particulières à cet article sont définies pour l'ensemble des zones à l'article 3 Chapitre 7 du titre I du présent règlement.

Celles définies ci-dessous s'appliquent complémentaires.

1-Accès

Les accès individuels sont interdits sur la RD 401.

2-Voirie ouvertes à la circulation publique

Les voies publiques ou privées à créer devront présenter les caractéristiques suivantes : avoir une largeur de plateforme au moins égale à 12 mètres avec une chaussée aménagée de largeur minimum de 6 mètres.

Les voies nouvelles en impasse sont interdites

Les liaisons douces (piétons-cycles) seront de préférence protégées du trafic routier.

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

Les dispositions particulières de cet article sont définies pour l'ensemble des zones à l'article 4 Chapitre 7 du titre I du présent règlement.

ARTICLE AUX 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

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

6-1 Dispositions générales

Dans le secteur AUXa

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement ou à une distance d'au moins 5 m de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique.

Dans le secteur AUXb

Les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins 10 m de l'alignement de la RD401 et du barreau de liaison RN1104 / RD 401.

Dans les autres cas, les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins 8 m de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique.

Dans les secteurs AUXc et AUXd

Les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins 10 m de l'alignement du barreau de liaison RN1104 / RD 401.

Dans les autres cas, les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins 8 m de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique.

6-2 Dispositions particulières

Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages d'infrastructure terrestre ou aéroportuaire ainsi que les outillages, les équipements ou les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité de la circulation ferroviaire, routière ou aérienne.

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

1 - Dispositions générales

Dans l'ensemble de la zone sauf dans le secteur AUXa

Les constructions devront respecter un recul par rapport aux limites séparatives de propriété. La marge de recul sera au moins égale à la moitié de la hauteur de façade avec un minimum de 5 mètres.

Dans le secteur AUXa

Les constructions nouvelles seront implantées en respectant, par rapport à toutes les limites séparatives de propriété, des marges de reculement de 5 mètres minimum.

2 - Dispositions particulières

- Les annexes isolées peuvent être implantées sur une ou deux limites séparatives, ou avec un retrait de 3 mètres minimum

- Lorsqu'une bande de plantation est imposée à l'article 13, les constructions nouvelles ne pourront s'implanter sur les dites limites. Elles devront au minimum s'implanter en recul de la profondeur de cette bande plantation

- Les prescriptions de présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages d'infrastructure terrestre ou aéroportuaire ainsi que les outillages, les équipements ou les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité de la circulation ferroviaire, routière ou aérienne.

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

La distance entre deux bâtiments non contigus, ne doit pas être inférieure à la hauteur du plus élevé avec un minimum de 4 m.

Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas :

Aux ouvrages d'infrastructure terrestre ou aéroportuaire ainsi que les outillages, les équipements ou les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité de la circulation ferroviaire, routière ou aérienne.

ARTICLE AUX 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol est limitée à 50% de la surface de chaque unité foncière.

Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas :

Aux ouvrages d'infrastructure terrestre ou aéroportuaire ainsi que les outillages, les équipements ou les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité de la circulation ferroviaire, routière ou aérienne.

ARTICLE AUX 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Des dispositions particulières à cet article sont définies pour l'ensemble des zones à l'article 10 Chapitre 7 du titre I du présent règlement. Elles s'appliquent complémentirement à celles définies ci-dessous

Zone AUX, sauf secteurs AUXc et AUXd

Les hauteurs maximum autorisées sont de 15 mètres

Secteurs AUXc et AUXd

Les hauteurs maximum autorisées sont de 12 mètres

Dans l'ensemble de la zone

Toutefois les hauteurs maximum autorisées en lisière avec la zone A sont de 10,5 mètres sur une profondeur de 85 mètres comptée en tout point de la limite de la zone A.

Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas :

Aux ouvrages d'infrastructure terrestre ou aéroportuaire ainsi que les outillages, les équipements ou les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité de la circulation ferroviaire, routière ou aérienne.

ARTICLE AUX 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS ET PROTECTION DES PAYSAGES, DES QUARTIERS, ILOTS, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER

Des dispositions particulières à cet article sont définies pour l'ensemble des zones à l'article 11 Chapitre 7 du titre I du présent règlement. Elles s'appliquent complémentirement à celles définies ci-dessous.

1) Principes :

L'aspect extérieur des constructions (qualité architecturale des bâtiments, traitement des façades, aménagement des espaces extérieurs paysagés) devra être particulièrement soigné. Par la composition de ses volumes, la nature des matériaux utilisés, ses couleurs et son aspect général, chaque ouvrage ou bâtiment devra s'intégrer aux parcs d'activité, mais aussi à son environnement urbain et paysager.

En effet, en raison de la proximité du village du Mesnil-Amelot et de la situation de la zone en limite du grand paysage de la plaine de France, les constructions nouvelles, mais également les adjonctions ou modifications de constructions existantes, devront permettre une intégration des volumes aux sites naturels et construits de la commune.

De plus, les bâtiments situés soit en bordure de voie, soit en bordure d'espaces boisés ou paysagers, devront faire l'objet d'une attention particulière dans le choix des matériaux, la coloration, ainsi que dans l'aménagement des espaces extérieurs. Leur aspect devra notamment prendre en compte les perspectives et les vues principales à partir des espaces publics et des espaces boisés ou paysagers.

L'ensemble de ces dispositions contribuera à une bonne intégration des nouvelles constructions.

Le traitement architectural et paysager des constructions visibles des RD 401 et RD 212 ainsi que du barreau de liaison RN1104 / RD 401 devra être soigné en raison de leurs rôles "d'entrées de Ville" et de "façade" de la zone d'activité intercommunale.

2) Le traitement des façades (matériaux, coloration...) :

Les différentes façades d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non depuis l'espace public, doivent présenter une unité d'aspect et être réalisées en un nombre limité de matériaux, dont la teinte devra s'harmoniser avec l'environnement de la construction. La nature et les coloris des matériaux ne devront pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages, naturels ou construits.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtres, briques creuses, parpaings, etc....) est interdit

3) Les toitures :

Les toitures, dont la pente est inférieure à 15°, ne pourront être visibles de l'extérieur et devront donc être dissimulées par un acrotère horizontal. L'utilisation de la tôle ondulée et du fibrociment est interdite.

Les édifices de matériel technique situés sur les toitures terrasses devront faire l'objet d'un traitement spécifique et être intégrés à l'architecture du bâtiment. Ils ne devront pas être visibles depuis les espaces publics.

4) Enseignes

Les façades des bâtiments intégreront de façon cohérente les enseignes dans leur composition. Elles participeront aux systèmes de proportion choisis. Ces enseignes figureront dans leurs formes, leurs couleurs et leurs dimensions sur les demandes administratives de construire. Les néons soulignant les volumes sont considérées dans le présent règlement comme des enseignes et sont soumis à autorisation. Les enseignes en toiture sont interdites. L'implantation de panneaux publicitaires (du type 4*3 ou autres dimensions) isolés ou en façade des bâtiments, est interdite. Les drapeaux sont interdits. Les totems ne doivent pas par leur importance et leur hauteur rivaliser avec la taille des bâtiments.

5) Clôtures

Les clôtures figureront dans leur forme, leur couleur et leurs dimensions sur les demandes d'autorisation administrative de construire.

L'aspect et la couleur des enduits devront être en harmonie avec les constructions avoisinantes.

L'emploi de plaques de béton ou de parpaings non revêtus est prohibé.

Priorité sera donnée à l'expression végétale des clôtures. Les haies seront alors doublées de grilles ou grillages obligatoirement à maille rigide et situées à l'intérieur du terrain.

La hauteur des clôtures n'excédera pas 2,00 mètres

6) Divers

Toutes les installations liées aux stockages, notamment des déchets et à leur traitement (bennes, compacteurs, etc.) seront dissimulées et le volume des cours, enclos ou bâtiments y afférant intégré à la composition générale.

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

Les éléments se rapportant à la signalétique doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments ou de la clôture sans porter atteinte par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés au caractère de l'environnement.

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

Des dispositions particulières à cet article sont définies pour l'ensemble des zones à l'article 12 Chapitre 7 du titre I du présent règlement. Elles s'appliquent complémentirement à celles définies ci-dessous

Secteur AUXa : 75% des places de stationnement devront être réalisées en dehors de la façade sur rue.

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

Les dispositions particulières à cet article se substituent à l'article 13 Chapitre 7 du titre I du présent règlement.

Dans les secteurs AUXa, AUXb, AUXc

Les espaces libres participent au traitement des eaux pluviales et sont constitués notamment par un réseau de noues et de plantations spécifiques qui se trouvent sur les espaces publics et privés.

L'aménagement des terrains privés respectera les travaux d'aménagement déjà réalisés et leur emprise, et utilisera les mêmes essences de végétations. Il sera respectueux des espaces qui pourraient être réservés par l'aménageur éventuel sur les espaces privatifs pour compléter le dispositif d'évacuation des eaux pluviales ou conforter l'aspect paysager.

La structure paysagère de l'opération est notamment constituée de bandes boisées et de haies bocagères plantées par l'aménageur éventuel.

Les bâtiments seront implantés à 5 mètres au moins des limites des bandes boisées et haies bocagères existantes ou à créer.

Tous les espaces libres de voies, de parkings, de cours ou de constructions seront plantés sur au moins 40% de leur surface. Les aires de stationnement de véhicules légers seront arborées à compter de 1 arbre de force 16/18 à la plantation pour 4 places. Ces arbres seront répartis sur l'aire de stationnement et sur ses abords directs, afin de favoriser l'ombrage et d'éviter l'effet « nappe » de parking ».

Les aires de stationnement de véhicules lourds seront arborées à compter de 1 arbre de force 16/18 à la plantation pour 2 places. Ces arbres seront plantés en périphérie de l'aire de stationnement.

Les aires de stockage devront être masquées par des écrans visuels, constitués par l'une ou l'autre de ces dispositions :

- Des haies d'arbustes d'une hauteur définitive de 2,00 mètres,
- Un merlon de terre engazonnée de 2,00 mètres,
- Un mur de 1,60 mètre de hauteur dans les mêmes matériaux et couleurs que la façade principale du bâtiment,
- Un écran en bois traité de manière soignée et d'une hauteur au moins égale à 1,60 mètre.

Les terrains seront plantés d'arbres à haute tige à raison d'un arbre de force 14/16 à la plantation pour 200 m² d'espace libre : de voies, de parking et de construction.

Les haies, séparatives ou de paysagement, seront constituées de façon bocagère mêlant plusieurs essences. Elles feront au moins un mètre de hauteur à la plantation.

Les limites séparatives, coïncidant avec les limites des zones A et N, devront être paysagées sur une profondeur minimum de 10 m. Cette bande paysagée devra comporter des haies vives plantées d'essences locales et au moins une rangée d'arbres de hautes tiges plantés avec un espacement de 10 mètres.

Les plantations situées le long de la RD401 devront être composées d'un arbre tous les 8 m et s'intégrer harmonieusement avec les plantations existantes le long de la voie

Dans le secteur AUXd

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés sur un minimum de 50% de leur superficie à raison d'un arbre de haute tige au moins par 100m² de cette surface plantée.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 50 m² de la superficie affectée à cet usage.

Les limites séparatives devront comporter des haies vives plantées d'essences locales⁹.

Les limites séparatives, coïncidant avec les limites de la zone A devront être paysagées sur une profondeur minimum de 10 mètres. Cette bande paysagée devra être plantée sur un minimum de 50% de sa superficie, comporter des haies vives plantées d'essences locales et au moins une rangée d'arbres de hautes tiges plantés avec un espacement de 10 mètres. Les plantations situées le long de la RD401 devront être composées d'un arbre tous les 8 m et s'intégrer harmonieusement avec les plantations existantes le long de la voie.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE AUX 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle

ARTICLE AUX 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE AUX 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle.

⁹ Troène commun, Camerisier à balais, Viorne, Cornouiller, Prunellier, Noisetier, Sureau noir, Églantier commun, Chèvrefeuille,...

CHAPITRE I : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE IIAUE

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

ARTICLE IIAUE 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Les dispositions particulières à cet article se substituent à l'article 1 Chapitre 7 du titre I du présent règlement.

A l'exception des occupations du sol autorisées sous conditions à l'article IIAUE 2, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites en l'absence de déclaration d'utilité publique afférente aux infrastructures de transport public du Grand Paris Express

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

Les dispositions particulières à cet article se substituent à l'article 2 Chapitre 7 du titre I du présent règlement.

Sont admises, les occupations et utilisations du sol suivantes :

Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils aient un rapport direct avec des travaux de construction ou d'aménagement d'espaces libres ou d'ouvrages publics, ainsi que ceux réalisés dans le but d'améliorer la protection de l'environnement (exemple : bassin de rétention, butte anti-bruit, noues,...).

Les ouvrages, outillages, équipements ou installations techniques tel qu'ils sont définis à l'article R.421-3 du Code de l'Urbanisme.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

Des dispositions particulières à cet article sont définies pour l'ensemble des zones à l'article 3 Chapitre 7 du titre I du présent règlement.

Celles définies ci-dessous s'appliquent complémentaiement.

Voirie

Les voies publiques ou privées à créer devront être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent y faire demi-tour, dès lors que l'importance du secteur ainsi desservi le justifie.

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

Les dispositions particulières de cet article sont définies pour l'ensemble des zones à l'article 4 Chapitre 7 du titre I du présent règlement.

ARTICLE IIAUE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

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

6-1 Dispositions générales

Les constructions nouvelles doivent être édifiées soit à l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer ; soit respecter un recul de 10 mètres minimum.

6-2 Dispositions particulières

Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages d'infrastructure terrestre ou aéroportuaire ainsi que les outillages, les équipements ou les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité de la circulation ferroviaire, routière ou aérienne.

ARTICLE IIAUE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 - Dispositions générales

Les constructions peuvent être édifiées sur les limites séparatives.

A défaut, les marges d'isolement par rapport à ces limites s'imposent.

Le retrait exigé compté horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égal à la moitié de la hauteur (H/2) de la construction par rapport au niveau du terrain naturel au droit des limites avec un minimum de 10 m

2 - Dispositions particulières

Les prescriptions de présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages d'infrastructure terrestre ou aéroportuaire ainsi que les outillages, les équipements ou les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité de la circulation ferroviaire, routière ou aérienne.

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

La distance entre deux bâtiments non contigus, ne doit pas être inférieure à la moitié de la hauteur du plus élevé avec un minimum de 4 m.

Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas :

Les ouvrages d'infrastructure terrestre ou aéroportuaire ainsi que les outillages, les équipements ou les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité de la circulation ferroviaire, routière ou aérienne.

ARTICLE IIAUE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas:

Aux Constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif

Aux ouvrages d'infrastructure terrestre ou aéroportuaire ainsi que les outillages, les équipements ou les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité de la circulation ferroviaire, routière ou aérienne.

ARTICLE IIAUE 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Des dispositions particulières à cet article sont définies pour l'ensemble des zones à l'article 2 Chapitre 7 du titre I du présent règlement. Elles s'appliquent complémentaires à celles définies ci-dessous

La hauteur totale des constructions nouvelles ne doit pas excéder 15 mètres.

Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas :

Aux ouvrages d'infrastructure terrestre ou aéroportuaire ainsi que les outillages, les équipements ou les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité de la circulation ferroviaire, routière ou aérienne.

ARTICLE IIAUE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS ET PROTECTION DES PAYSAGES, DES QUARTIERS, ILOTS, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER

Les dispositions particulières à cet article se substituent à l'article 11 Chapitre 7 du titre I du présent règlement.

1) Principes :

L'aspect extérieur des constructions (qualité architecturale des bâtiments, traitement des façades, aménagement des espaces extérieurs paysagés) devra être particulièrement

soigné. Par la composition de ses volumes, la nature des matériaux utilisés, ses couleurs et son aspect général, chaque ouvrage ou bâtiment devra à son environnement urbain et paysager.

En raison de la situation de la zone en limite du grand paysage de la plaine de France, les constructions devront permettre une intégration des volumes aux sites naturels et construits de la commune.

De plus, les bâtiments situés soit en bordure de voie, soit en bordure d'espaces boisés ou paysagers, devront faire l'objet d'une attention particulière dans le choix des matériaux, la coloration, ainsi que dans l'aménagement des espaces extérieurs. Leur aspect devra notamment prendre en compte les perspectives et les vues principales à partir des espaces publics et des espaces boisés ou paysagers.

L'ensemble de ces dispositions contribuera à une bonne intégration des nouvelles constructions.

Le traitement architectural et paysager des constructions visibles de la RD 401 devra être soigné en raison de son rôle "d'entrée de Ville".

2) Le traitement des façades (matériaux, coloration...):

Les différentes façades d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non depuis l'espace public, doivent présenter une unité d'aspect et être réalisées en un nombre limité de matériaux, dont la teinte devra s'harmoniser avec l'environnement de la construction. La nature et les coloris des matériaux ne devront pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages, naturels ou construits.

3) Enseignes

Les façades des bâtiments intégreront de façon cohérente les enseignes dans leur composition. Elles participeront aux systèmes de proportion choisis. Ces enseignes figureront dans leurs formes, leurs couleurs et leurs dimensions sur les demandes administratives de construire. Les néons soulignant les volumes sont considérés dans le présent règlement comme des enseignes et sont soumis à autorisation.

Les enseignes en toiture sont interdites.

L'implantation de panneaux publicitaires (du type 4*3 ou autres dimensions) isolés ou en façade des bâtiments, est interdite.

Les drapeaux sont interdits.

Les totems ne doivent pas par leur importance et leur hauteur rivaliser avec la taille des bâtiments

5) Clôtures

Les clôtures figureront dans leur forme, leur couleur et leurs dimensions sur les demandes d'autorisation administrative de construire.

La hauteur des clôtures n'excédera pas 2,00 mètres. Toutefois, et afin de répondre aux besoins de la sécurité de l'exploitation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, des hauteurs supérieures de clôtures pourront être autorisées.

Dispositions diverses

Toutes les installations liées aux stockages, notamment des déchets et à leur traitement (bennes, compacteurs, etc.) seront dissimulées et le volume des cours, enclos ou bâtiments y afférant intégré à la composition générale.

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

Les dispositions particulières à cet article se substituent à l'article 12 Chapitre 7 du titre I du présent règlement.

Tout stationnement ne répondant pas aux besoins des constructions, installations et occupations de sols autorisées dans la zone est interdit

1) Stationnement des véhicules motorisés

Le nombre de places de stationnement sera estimé en fonction des besoins.

2) Stationnement des deux roues non motorisées

2-1) Pour les constructions destinées au commerce:

Un équivalent de **1% minimum de la Surface de Plancher** devra être affectée au remisage des deux-roues non-motorisés du personnel, dans un espace réservé à leur stationnement sécurisé.

Cet espace devra être fermé et couvert, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et être accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

Cet espace devra également respecter les superficies minimales suivantes :

- lorsque la surface de plancher de l'opération est inférieure ou égale à 400m², cet espace devra avoir une superficie minimale de 5 m² ;
- lorsque la surface de plancher de l'opération est supérieure à 400m², cet espace devra avoir une superficie minimale de 10 m².

Un équivalent de **2 % minimum de la Surface de Plancher** devra être affectée au remisage des deux-roues non-motorisés de la clientèle, dans un espace réservé à leur stationnement sécurisé.

Le total de la surface affectée au remisage des deux roues non motorisés ne devra en tout état de cause pas être inférieur à 1,5%.

Cet espace devra être couvert, se situer au rez-de-chaussée du bâtiment et être accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du commerce.

Cet espace devra également respecter les superficies minimales suivantes :

- lorsque la surface de plancher de l'opération est inférieure ou égale à 400m², cet espace devra avoir une superficie minimale de 5 m² ;
- lorsque la surface de plancher de l'opération est supérieure à 400m², cet espace devra avoir une superficie minimale de 10 m².

2-2) Pour les constructions destinées aux bureaux ou à l'artisanat:

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal de bureaux comprennent un parc de stationnement d'accès réservé aux salariés, ces bâtiments doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos représentant un équivalent de 3% minimum de la Surface de Plancher.

Cet espace réservé comporte un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue.

Il devra se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et être accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

Cet espace pourra être constitué de plusieurs emplacements.

Il devra avoir une surface minimale de 5 m².

2-3) Pour les constructions destinées à l'industrie ou à la fonction d'entrepôt:

Un équivalent de **1,5% minimum de la Surface de Plancher** devra être affectée au remisage des deux-roues non-motorisés du personnel, dans un espace réservé à leur stationnement sécurisé.

Cet espace réservé comporte un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue.

Il devra se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et être accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

Cet espace pourra être constitué de plusieurs emplacements.

Cet espace devra également respecter les superficies minimales suivantes :

- lorsque la surface de plancher de l'opération est inférieure ou égale à 400m², cet espace devra avoir une superficie minimale de 5 m² ;
- lorsque la surface de plancher de l'opération est supérieure à 400m², cet espace devra avoir une superficie minimale de 10 m².
-

2-4) Pour les constructions destinées aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Pour le stationnement des deux roues non-motorisés : lorsque la surface de plancher de l'opération est supérieure à 400 m², un local fermé et facilement accessible devra être affectée au remisage des deux-roues non-motorisés. Le local à deux-roues non-motorisés devra avoir une surface minimale de 10 m² et sera destiné au personnel.

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

Des dispositions particulières à cet article sont définies pour l'ensemble des zones à l'article 13 Chapitre 7 du titre I du présent règlement.

Obligation de planter

Ces règles se substituent à l'article 13 Chapitre 7 du titre I du présent règlement.

40% de la superficie du terrain sera obligatoirement conservée en pleine terre. Cependant, cette surface de pleine terre peut être en tout ou partie remplacée par des équivalents en surfaces végétalisées selon un coefficient de pondération défini en titre 1 du présent règlement. Cette obligation ne s'impose pas aux terrains dont la superficie était, à la date d'approbation du présent PLU, inférieure ou égale à 150 m².

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par 50 m² d'espace non construit.

Le long de la RD401 un alignement d'arbres devra être planté à raison d'un arbre tous les 8 m et s'intégrer harmonieusement avec les plantations existantes le long de la voie

Il n'est pas fixé de règle pour :

Les Constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE IIAUE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE IIAUE 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE IIAUE 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle.

CHAPITRE II : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE IIAUX

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

ARTICLE IIAUX 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Des dispositions particulières à cet article sont définies pour l'ensemble des zones à l'article 1 Chapitre 7 du titre I du présent règlement. Sont en outre interdites les constructions et les utilisations du sol suivantes :

En l'absence de déclaration d'utilité publique afférente aux infrastructures de transport public du Grand Paris Express toutes les occupations et utilisations du sol **sont interdites** à l'exception des occupations du sol autorisées sous conditions à l'article IIAUX 2,

En présence de déclaration d'utilité publique afférente aux infrastructures de transport public du Grand Paris Express sont interdites

Dans l'ensemble de la zone

Les carrières

Les décharges

L'aménagement et les exhaussements de terrains non liés à une autorisation de construire.

Les campings ainsi que l'installation de caravanes, en dehors des terrains aménagés à cet effet, conformément aux dispositions des articles R.111-39 et R.111-43 du code de l'Urbanisme

Dans le secteur IIAUXd

Les constructions à usage de commerces

Dans le secteur IIAUXa

Les constructions à usage d'entrepôt

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

Des dispositions particulières à cet article sont définies pour l'ensemble des zones à l'article 2 Chapitre 7 du titre I du présent règlement. Elles s'appliquent complémentirement à celles définies ci-dessous

En l'absence de déclaration d'utilité publique afférente aux infrastructures de transport public du Grand Paris Express sont admises, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils aient un rapport direct avec des travaux de construction ou d'aménagement d'espaces libres ou d'ouvrages publics, ainsi que ceux réalisés dans le but d'améliorer la protection de l'environnement (exemple : bassin de rétention, butte anti-bruit, noues,...).
- Les ouvrages, outillages, équipements ou installations techniques tels qu'ils sont définis à l'article R.421-3 du Code de l'Urbanisme.

En présence de déclaration d'utilité publique afférente aux infrastructures de transport public du Grand Paris Express et sous réserve :

- de la réalisation des équipements publics nécessaires,
- de la réalisation par le pétitionnaire d'une étude indiquant comment sont pris en compte les critères définis par l'article L111-4-1 du CU,
- qu'elles s'intègrent dans une opération d'ensemble.

sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

Les constructions et installations à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements existants ou autorisés.

Les exhaussements et les affouillements du sol à condition qu'ils aient un rapport direct avec des travaux de construction ou d'aménagement d'espaces libres ou d'ouvrages publics, ainsi que ceux réalisés dans le but d'améliorer la protection de l'environnement (exemple : bassin de rétention, butte anti-bruit, noues...).

Les dépôts liés aux activités autorisées à condition qu'ils ne mettent pas en cause la qualité de l'environnement et des paysages.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

Des dispositions particulières à cet article sont définies pour l'ensemble des zones à l'article 3 Chapitre 7 du titre I du présent règlement.

Celles définies ci-dessous s'appliquent complémentirement.

1-Accès

Les accès individuels sont interdits sur la RD 401.

2-Voirie ouvertes à la circulation publique

Les voies publiques ou privées à créer devront présenter les caractéristiques suivantes : avoir une largeur de plateforme au moins égale à 12 mètres avec une chaussée aménagée de largeur minimum de 6 mètres.

Les voies nouvelles en impasse sont interdites

Les liaisons douces (piétons-cycles) seront de préférence protégées du trafic routier.

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

Les dispositions particulières de cet article sont définies pour l'ensemble des zones à l'article 4 Chapitre 7 du titre I du présent règlement.

ARTICLE IIAUX 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

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

6-1 Dispositions générales

Dans le secteur IIAUXa

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement ou à une distance d'au moins 5 m de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique.

Dans le secteur IIAUXd

Les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins 8 m de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique.

6-2 Dispositions particulières

Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages d'infrastructure terrestre ou aéroportuaire ainsi que les outillages, les équipements ou les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité de la circulation ferroviaire, routière ou aérienne.

ARTICLE IIAUX 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 - Dispositions générales

Les constructions devront respecter un recul par rapport aux limites séparatives de propriété. La marge de recul sera au moins égale à la moitié de la hauteur de façade avec un minimum de 5 mètres.

2 - Dispositions particulières

Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages d'infrastructure terrestre ou aéroportuaire ainsi que les outillages, les équipements ou les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité de la circulation ferroviaire, routière ou aérienne.

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

La distance entre deux bâtiments non contigus, ne doit pas être inférieure à la hauteur du plus élevé avec un minimum de 4 m.

Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas :

Aux ouvrages d'infrastructure terrestre ou aéroportuaire ainsi que les outillages, les équipements ou les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité de la circulation ferroviaire, routière ou aérienne.

ARTICLE IIAUX 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol est limitée à 50% de la surface de chaque unité foncière.

Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas :

Aux ouvrages d'infrastructure terrestre ou aéroportuaire ainsi que les outillages, les équipements ou les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité de la circulation ferroviaire, routière ou aérienne.

ARTICLE IIAUX 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Des dispositions particulières à cet article sont définies pour l'ensemble des zones à l'article 10 Chapitre 7 du titre I du présent règlement. Elles s'appliquent complémentirement à celles définies ci-dessous

Dans l'ensemble de la zone

Les hauteurs maximum autorisées en lisière avec la zone A sont de 10,5 mètres sur une profondeur de 85 mètres comptée en tout point de la limite de la zone A.

Secteur IIAUXa

Les hauteurs maximum autorisées sont de 15 mètres

Secteur IIAUXd

Les hauteurs maximum autorisées sont de 12 mètres

Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas :

Aux ouvrages d'infrastructure terrestre ou aéroportuaire ainsi que les outillages, les équipements ou les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité de la circulation ferroviaire, routière ou aérienne.

ARTICLE IIAUX 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS ET PROTECTION DES PAYSAGES, DES QUARTIERS, ILOTS, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER

Des dispositions particulières à cet article sont définies pour l'ensemble des zones à l'article 11 Chapitre 7 du titre I du présent règlement. Elles s'appliquent complémentirement à celles définies ci-dessous.

1) Principes :

L'aspect extérieur des constructions (qualité architecturale des bâtiments, traitement des façades, aménagement des espaces extérieurs paysagés) devra être particulièrement soigné. Par la composition de ses volumes, la nature des matériaux utilisés, ses couleurs et son aspect général, chaque ouvrage ou bâtiment devra s'intégrer aux parcs d'activité, mais aussi à son environnement urbain et paysager.

En effet, en raison de la situation de la zone en limite du grand paysage de la plaine de France, les constructions nouvelles, mais également les adjonctions ou modifications de constructions existantes, devront permettre une intégration des volumes aux sites naturels et construits de la commune.

De plus, les bâtiments situés soit en bordure de voie, soit en bordure d'espaces boisés ou paysagers, devront faire l'objet d'une attention particulière dans le choix des matériaux, la coloration, ainsi que dans l'aménagement des espaces extérieurs. Leur aspect devra notamment prendre en compte les perspectives et les vues principales à partir des espaces publics et des espaces boisés ou paysagers.

L'ensemble de ces dispositions contribuera à une bonne intégration des nouvelles constructions.

Le traitement architectural et paysager des constructions visibles de la RD 401 devra être soigné en raison de leurs rôles "d'entrées de Ville" et de "façade" de la zone d'activité.

2) Le traitement des façades (matériaux, coloration...) :

Les différentes façades d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non depuis l'espace public, doivent présenter une unité d'aspect et être réalisées en un nombre limité de matériaux, dont la teinte devra s'harmoniser avec l'environnement de la construction. La nature et les coloris des matériaux ne devront pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages, naturels ou construits.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtres, briques creuses, parpaings, etc....) est interdit

3) Les toitures :

Les toitures, dont la pente est inférieure à 15°, ne pourront être visibles de l'extérieur et devront donc être dissimulées par un acrotère horizontal. L'utilisation de la tôle ondulée et du fibrociment est interdite.

Les édifices de matériel technique situés sur les toitures terrasses devront faire l'objet d'un traitement spécifique et être intégrés à l'architecture du bâtiment. Ils ne devront pas être visibles depuis les espaces publics.

4) Enseignes

Les façades des bâtiments intégreront de façon cohérente les enseignes dans leur composition. Elles participeront aux systèmes de proportion choisis. Ces enseignes figureront dans leurs formes, leurs couleurs et leurs dimensions sur les demandes administratives de construire. Les néons soulignant les volumes sont considérées dans le présent règlement comme des enseignes et sont soumis à autorisation. Les enseignes en toiture sont interdites. L'implantation de panneaux publicitaires (du type 4*3 ou autres dimensions) isolés ou en façade des bâtiments, est interdite. Les drapeaux sont interdits. Les totems ne doivent pas par leur importance et leur hauteur rivaliser avec la taille des bâtiments.

5) Clôtures

Les clôtures figureront dans leur forme, leur couleur et leurs dimensions sur les demandes d'autorisation administrative de construire.

L'aspect et la couleur des enduits devront être en harmonie avec les constructions avoisinantes.

L'emploi de plaques de béton ou de parpaings non revêtus est prohibé.

Priorité sera donnée à l'expression végétale des clôtures. Les haies seront alors doublées de grilles ou grillages obligatoirement à maille rigide et situées à l'intérieur du terrain.

La hauteur des clôtures n'excédera pas 2,00 mètres

6) Divers

Toutes les installations liées aux stockages, notamment des déchets et à leur traitement (bennes, compacteurs, etc.) seront dissimulées et le volume des cours, enclos ou bâtiments y afférant intégré à la composition générale.

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

Les éléments se rapportant à la signalétique doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments ou de la clôture sans porter atteinte par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés au caractère de l'environnement.

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

Des dispositions particulières à cet article sont définies pour l'ensemble des zones à l'article 12 Chapitre 7 du titre I du présent règlement.

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

Les dispositions particulières à cet article se substituent à l'article 13 Chapitre 7 du titre I du présent règlement.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés sur un minimum de 50% de leur superficie à raison d'un arbre de haute tige au moins par 100m² de cette surface plantée.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 50 m² de la superficie affectée à cet usage.

Les limites séparatives devront comporter des haies vives plantées d'essences locales¹⁰.

Les limites séparatives, coïncidant avec les limites de la zone A devront être paysagées sur une profondeur minimum de 10 mètres. Cette bande paysagée devra être plantée sur un minimum de 50% de sa superficie, comporter des haies vives plantées d'essences locales et au moins une rangée d'arbres de hautes tiges plantés avec un espacement de 10 mètres. Les plantations situées le long de la RD401 devront être composées d'un arbre tous les 8 m et s'intégrer harmonieusement avec les plantations existantes le long de la voie.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE IIAUX 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle

ARTICLE IIAUX 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE IIAUX 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle.

¹⁰ Troène commun, Camerisier à balais, Viorne, Cornouiller, Prunellier, Noisetier, Sureau noir, Églantier commun, Chèvrefeuille,...

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES OU NATURELLES ET FORESTIERES

CHAPITRE I : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE A

Dispositions pour préserver l'aspect paysager et le cadre de vie authentique de la commune du Mesnil-Amelot

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

ARTICLE A 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Des dispositions particulières à cet article sont définies pour l'ensemble des zones à l'article 1 Chapitre 7 du titre I du présent règlement. Sont en outre interdites les constructions et les utilisations du sol suivantes :

Les constructions à usage industriel

Les entrepôts autres qu'agricoles

Les constructions à usage artisanal

Les constructions d'hébergement hôtelier

Tout stationnement ne répondant pas aux besoins des occupations de sols autorisés dans la zone.

Les campings ainsi que l'installation de caravanes, en dehors des terrains aménagés à cet effet, conformément aux dispositions des articles R.111-39 et R.111- 43 du code de l'Urbanisme

Les habitations légères et de loisirs

Les enfouissements et exhaussements du sol sans rapport direct avec les travaux de construction ou d'aménagement d'espaces libres ou d'ouvrage publics

Toute construction ou installation non nécessaire à l'exploitation agricole.

Toute construction ou installation non nécessaire à des équipements collectifs ou à des services publics incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole dans l'unité foncière où elles sont implantées et portant atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Toute construction, occupation du sol et installation non autorisée en A2

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

Des dispositions particulières à cet article sont définies pour l'ensemble des zones à l'article 2 Chapitre 7 du titre I du présent règlement. Elles s'appliquent complémentirement à celles définies ci-dessous

Sont admises, les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions indiquées et sous réserve que le caractère de la zone naturelle ne soit pas mis en cause :

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole sous réserve :

- qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages
- qu'elles soient intégrées à une exploitation conforme à deux fois la surface minimum d'installation en Seine-et-Marne telle que fixée par arrêté préfectoral¹¹.

Les constructions à usage d'habitation sous réserve :

- qu'elles soient destinées au logement des exploitants agricoles
- et qu'elles soient dans la même unité foncière que le siège d'exploitation.

Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence est indispensable au fonctionnement ou au gardiennage des installations agricoles.

Les installations nécessaires à l'exploitation et à la sécurité des canalisations d'hydrocarbure.

Les travaux, ouvrages ou installations soumis à déclaration préalable aux termes des articles R.422.2 et 3 du code de l'urbanisme, ceux nécessaires à la distribution de l'eau potable, au traitement et à l'évacuation des eaux usées, ainsi que les lignes de distribution d'énergie électrique qui seront enterrées. Ces travaux ou implantations ne devront porter qu'un préjudice minimum aux intérêts des activités rurales ou agricoles et ne pas contrarier la protection des espaces naturels et notamment des espaces boisés.

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

Des dispositions particulières à cet article sont définies pour l'ensemble des zones à l'article 3 Chapitre 7 du titre I du présent règlement.

Celles définies ci-dessous s'appliquent complémentirement.

Les propriétés riveraines des voies spécialisées non ouvertes à la circulation générale, et notamment des autoroutes, voies de défense de la forêt contre l'incendie, pistes pour

¹¹ Voir l'arrêté préfectoral annexée

cyclistes et sentiers de tourisme, ne jouissent pas des droits reconnus aux riverains des voies publiques, conformément à l'article L.111-2 du Code de l'Urbanisme.

En particulier, les accès directs aux terrains sont interdits à partir des autoroutes ou voies rapides suivantes : RN1104 et A104.

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

Des dispositions particulières à cet article sont définies pour l'ensemble des zones à l'article 4 Chapitre 7 du titre I du présent règlement.

Celles définies ci-dessous s'appliquent complémentirement.

1 - Alimentation en eau potable

En l'absence de réseau, l'alimentation par puits ou forage est admise.

2 - Assainissement

Eaux usées :

En l'absence de réseau et seulement dans ce cas, toutes les eaux et matières usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement et d'évacuation conformes aux exigences des textes réglementaires. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et le raccordement devra être effectué sur le réseau collectif dans un délai de deux ans maximum suivant sa réalisation.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

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

Les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins 5 m de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées.

Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages d'infrastructure terrestre ou aéroportuaire ainsi que les outillages, les équipements ou les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité de la circulation ferroviaire, routière ou aérienne.

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

Les constructions nouvelles seront implantées en respectant, par rapport à toutes les limites séparatives de propriété, une marge d'isolement ainsi définie :

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points ($H=L$), sans pouvoir être inférieure à 4 mètres

Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas :

Aux ouvrages d'infrastructure terrestre ou aéroportuaire ainsi que les outillages, les équipements ou les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité de la circulation ferroviaire, routière ou aérienne.

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

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Des dispositions particulières à cet article sont définies pour l'ensemble des zones à l'article 10 Chapitre 7 du titre I du présent règlement. Elles s'appliquent complémentirement à celles définies ci-dessous

La hauteur totale des constructions nouvelles ne doit pas excéder 15 mètres.

Les ouvrages techniques en superstructures tels que paratonnerres, antennes radio-électriques, souches de cheminées, appareils d'ascenseurs peuvent dépasser cette hauteur d'un maximum de 3 mètres.

La hauteur à l'égout du toit des constructions nouvelles à usage d'habitation ne peut excéder 9 mètres, mesurée à partir du terrain naturel.

Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages d'infrastructure terrestre ou aéroportuaire ainsi que les outillages, les équipements ou les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité de la circulation ferroviaire, routière ou aérienne.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS ET PROTECTION DES PAYSAGES, DES QUARTIERS, ILOTS, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER

Des dispositions particulières à cet article sont définies pour l'ensemble des zones à l'article 11 Chapitre 7 du titre I du présent règlement. Elles s'appliquent complémentirement à celles définies ci-dessous.

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes seront étudiés de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain.

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Le traitement architectural et paysager des constructions situées à proximité du village devra être soigné et devra s'intégrer au style des constructions rurales avoisinantes.

Les constructions ou installations nouvelles ainsi que les aménagements ou modifications apportées aux constructions ou installations existantes doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages ; elles respecteront les règles suivantes :

Toitures des constructions situées à proximité du village¹²

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

Les toitures des constructions seront composées d'un ou plusieurs éléments aux pentes comprises entre 35° et 45°. Elles seront recouvertes par des matériaux de couverture ayant l'aspect de tuile plate ou petit moule (22 au mètre carré) de ton brun, rouge nuancé donnant un aspect vieilli, flammée ou légèrement brunie. Les teintes uniformément rouges ou brun chocolat sont à éviter.

Ces dispositions pourront ne pas être imposées en cas d'adjonction à une construction existante et s'il s'agit de projets dont l'intégration dans l'environnement naturel ou architectural existant aura été particulièrement étudiée.

Les annexes isolées doivent comporter une toiture à une ou deux pentes dont la valeur est au moins égale à 20 degrés. Les matériaux de couverture de ces annexes devront s'harmoniser avec les matériaux de couvertures de la construction principale.

Pour ces annexes, les toitures en bois sont autorisées, en revanche les toitures en panneaux de fibrociment ou de tôle ondulée sont interdites.

Matériaux et couleurs

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtres, briques creuses, parpaings, etc....) est interdit.

¹² Zone située à moins de 150 mètres des limites des zones UF et UH

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

Clôtures

L'aspect et la couleur des clôtures et de leurs enduits devront être en harmonie avec les constructions avoisinantes.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) est interdit.

En outre, les clôtures en dur sont interdites lorsque les dimensions ou les caractéristiques des chemins ou voies de circulations agricoles qui les bordent, sont telles qu'elles risquent de rendre difficile le passage ou les manœuvres des engins agricoles.

La hauteur totale des clôtures ne pourra excéder 2 mètres.

Dans le cadre de la préservation de la biodiversité, afin de laisser libre le passage de la petite faune, il est préconisé de laisser au minimum une ou des ouverture(s) d'au minimum 15 cm de haut et 15 cm de large en bas des murs et murets.

Dispositions diverses

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

Les parcs de stationnement de véhicules de toutes sortes, visibles de l'espace public, devront être protégés du regard par une clôture ou par des haies végétales d'une hauteur suffisante.

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

Les dispositions particulières à cet article sont définies pour l'ensemble des zones à l'article 12 Chapitre 7 du titre I du présent règlement.

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

Des dispositions particulières à cet article sont définies pour l'ensemble des zones à l'article 13 Chapitre 7 du titre I du présent règlement. Elles s'appliquent complémentirement à celles définies ci-dessous

Obligation de planter :

Lorsque les terrains sont bâtis ou comportent des installations techniques de superstructure, les limites séparatives devront comporter des haies vives plantées d'essences locales¹³.

¹³ Troène commun, Camerisier à balais, Viorne, Cornouiller, Prunellier, Noisetier, Sureau noir, Églantier commun, Chèvrefeuille,...

80% de la superficie du terrain sera obligatoirement conservée en pleine terre. Cependant, cette surface de pleine terre peut être en tout ou partie remplacée par des équivalents en surfaces végétalisées selon un coefficient de pondération défini en titre 1 du présent règlement.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle.

CHAPITRE II : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE N**SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL****ARTICLE N 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES**

Les dispositions particulières à cet article se substituent à l'article 1 Chapitre 7 du titre I du présent règlement.

Les constructions à usage industriel

Les entrepôts autres qu'agricoles

Les constructions à usage artisanal

Les constructions d'hébergement hôtelier

Tout stationnement ne répondant pas aux besoins des occupations de sols autorisés dans la zone.

Les campings ainsi que l'installation de caravanes, en dehors des terrains aménagés à cet effet, conformément aux dispositions des articles R.111-39 et R.111-43 du code de l'Urbanisme

Les habitations légères et de loisirs

Les enfouissements et exhaussements du sol sans rapport direct avec les travaux de construction ou d'aménagement d'espaces libres ou d'ouvrage publics

Toute construction, occupation du sol et installation non autorisée en N2

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

Les dispositions particulières à cet article se substituent à l'article 2 Chapitre 7 du titre I du présent règlement.

Sont admises, les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions indiquées et sous réserve que le caractère de la zone naturelle ne soit pas mis en cause :

Les ouvrages, outillages, équipements ou installations techniques tel qu'ils sont définis à l'article R.421-3 du Code de l'Urbanisme.

Les travaux, ouvrages ou installations soumis à déclaration préalable aux termes des articles R.422.2 et 3 du code de l'urbanisme, ceux nécessaires à la distribution de l'eau potable, au traitement et à l'évacuation des eaux usées, ainsi que les lignes de distribution d'énergie électrique qui seront enterrées. Ces travaux ou implantations ne devront porter qu'un préjudice minimum aux intérêts des activités rurales ou agricoles et ne pas contrarier la protection des espaces naturels et notamment des espaces boisés.

Les coupes et abattages d'arbres, sous réserve d'une autorisation préalable dans les espaces boisés classés ;

Les installations nécessaires à l'exploitation et à la sécurité des canalisations d'hydrocarbure.

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

Des dispositions particulières à cet article sont définies pour l'ensemble des zones à l'article 3 Chapitre 7 du titre I du présent règlement.

Celles définies ci-dessous s'appliquent complémentirement.

Les propriétés riveraines des voies spécialisées non ouvertes à la circulation générale, et notamment des autoroutes, voies de défense de la forêt contre l'incendie, pistes pour cyclistes et sentiers de tourisme, ne jouissent pas des droits reconnus aux riverains des voies publiques, conformément à l'article L.111-2 du Code de l'Urbanisme.

En particulier, les accès directs aux terrains sont interdits à partir des autoroutes ou voies rapides suivantes : RN1104 et A104.

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

Des dispositions particulières à cet article sont définies pour l'ensemble des zones à l'article 4 Chapitre 7 du titre I du présent règlement.

Celles définies ci-dessous s'appliquent complémentirement.

1 - Alimentation en eau potable

En l'absence de réseau, l'alimentation par puits ou forage est admise.

2 - Assainissement

Eaux usées :

En l'absence de réseau et seulement dans ce cas, toutes les eaux et matières usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement et d'évacuation conformes aux exigences des textes réglementaires. Ces dispositifs devront

être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et le raccordement devra être effectué sur le réseau collectif dans un délai de deux ans maximum suivant sa réalisation.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

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

Il n'est pas fixé de règle

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

Il n'est pas fixé de règle

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

Il n'est pas fixé de règle

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions particulières à cet article se substituent à l'article 10 Chapitre 7 du titre I du présent règlement.

Il n'est pas fixé de règle

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS ET PROTECTION DES PAYSAGES, DES QUARTIERS, ILOTS, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER

Des dispositions particulières à cet article sont définies pour l'ensemble des zones à l'article 11 Chapitre 7 du titre I du présent règlement. Elles s'appliquent complémentaires à celles définies ci-dessous.

Il n'est pas fixé de règle

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

Les dispositions particulières à cet article se substituent à l'article 12 Chapitre 7 du titre I du présent règlement.

Il n'est pas fixé de règle

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

Des dispositions particulières à cet article sont définies pour l'ensemble des zones à l'article 13 Chapitre 7 du titre I du présent règlement.

Celles définies ci-dessous s'appliquent complémentirement.

80% de la superficie du terrain sera obligatoirement conservée en pleine terre. Cependant, cette surface de pleine terre peut être en tout ou partie remplacée par des équivalents en surfaces végétalisées selon un coefficient de pondération défini en titre 1 du présent règlement.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle.

CHAPITRE II : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE NE**SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL****ARTICLE NE 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES**

Des dispositions particulières à cet article sont définies pour l'ensemble des zones à l'article 1 Chapitre 7 du titre I du présent règlement. Sont en outre interdites les constructions et les utilisations du sol suivantes :

Les constructions à usage industriel

Les entrepôts autres qu'agricoles

Les constructions à usage artisanal

Les constructions d'hébergement hôtelier

Tout stationnement ne répondant pas aux besoins des occupations de sols autorisés dans la zone.

Les campings ainsi que l'installation de caravanes, en dehors des terrains aménagés à cet effet, conformément aux dispositions des articles R.111-39 et R.111-43 du code de l'Urbanisme

Les habitations légères et de loisirs

Les enfouissements et exhaussements du sol sans rapport direct avec les travaux de construction ou d'aménagement d'espaces libres ou d'ouvrage publics

Toute construction, occupation du sol et installation non autorisée en NE2

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

Des dispositions particulières à cet article sont définies pour l'ensemble des zones à l'article 2 Chapitre 7 du titre I du présent règlement. Elles s'appliquent complémentaires à celles définies ci-dessous

Sont admises, les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions indiquées et sous réserve que le caractère de la zone naturelle ne soit pas mis en cause :

Les constructions et installations à usage d'équipements sportifs, de loisirs, à condition qu'elles s'intègrent harmonieusement au site et qu'elles préservent la qualité de l'environnement.

Les aires de jeux et de sports constituées de petits mobiliers nécessaires à la pratique de parcours sportif ou de santé à condition qu'elles s'intègrent harmonieusement au site et qu'elles préservent la qualité de l'environnement ;

Les installations nécessaires à l'observation de la faune et de la flore ;

Les coupes et abattages d'arbres, sous réserve d'une autorisation préalable dans les espaces boisés classés ;

Les constructions ou installations qui constituent des équipements d'intérêt collectif liés à l'entretien ou à l'exploitation de la voirie et des réseaux ;

L'agrandissement des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics existantes à la date d'approbation du PLU, limité à 30% de la surface de plancher, et sous réserve qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les travaux, ouvrages ou installations soumis à déclaration préalable aux termes des articles R.422.2 et 3 du code de l'urbanisme, ceux nécessaires à la distribution de l'eau potable, au traitement et à l'évacuation des eaux usées, ainsi que les lignes de distribution d'énergie électrique qui seront enterrées. Ces travaux ou implantations ne devront porter qu'un préjudice minimum aux intérêts des activités rurales ou agricoles et ne pas contrarier la protection des espaces naturels et notamment des espaces boisés.

Les installations nécessaires à l'exploitation et à la sécurité des canalisations d'hydrocarbure.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

Des dispositions particulières à cet article sont définies pour l'ensemble des zones à l'article 3 Chapitre 7 du titre I du présent règlement.

Celles définies ci-dessous s'appliquent complémentirement.

Les propriétés riveraines des voies spécialisées non ouvertes à la circulation générale, et notamment des autoroutes, voies de défense de la forêt contre l'incendie, pistes pour cyclistes et sentiers de tourisme, ne jouissent pas des droits reconnus aux riverains des voies publiques, conformément à l'article L.111-2 du Code de l'Urbanisme.

En particulier, les accès directs aux terrains sont interdits à partir des autoroutes ou voies rapides suivantes : RN1104 et A104.

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

Des dispositions particulières à cet article sont définies pour l'ensemble des zones à l'article 4 Chapitre 7 du titre I du présent règlement. Celles définies ci-dessous s'appliquent complémentirement.

1 - Alimentation en eau potable

En l'absence de réseau, l'alimentation par puits ou forage est admise.

2 - Assainissement

Eaux usées :

En l'absence de réseau et seulement dans ce cas, toutes les eaux et matières usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement et d'évacuation conformes aux exigences des textes réglementaires. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et le raccordement devra être effectué sur le réseau collectif dans un délai de deux ans maximum suivant sa réalisation.

ARTICLE NE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

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

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement ou à une distance d'au moins 5 m de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées ou respecter, lorsqu'il existe, le recul indiqué au plan.

Dans une bande de 75 mètres comptés de part et d'autre de l'axe de la RN 1104 et de la RD401 et dans une bande de 100 mètres comptés de part et d'autre de l'axe de l'A104, toutes constructions et installations sont interdites à l'exception :

- des constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- des services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- des bâtiments d'exploitation agricole,
- des réseaux d'intérêt public,
- de l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes.

Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants, à condition que la conception du bâtiment, son architecture ou la configuration du terrain le justifie,

- aux ouvrages d'infrastructure terrestre ou aéroportuaire ainsi que les outillages, les équipements ou les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité de la circulation ferroviaire, routière ou aérienne.

ARTICLE NE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles peuvent, être édifiées sur les limites latérales. A défaut d'implantation sur les limites latérales, les marges d'isolement par rapport à celles-ci doivent être respectées. Les marges d'isolement doivent également être respectées par rapport aux autres limites séparatives.

La marge de reculement est ainsi définie :

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas :

Aux ouvrages d'infrastructure terrestre ou aéroportuaire ainsi que les outillages, les équipements ou les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité de la circulation ferroviaire, routière ou aérienne.

Aux modifications ou extensions de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve :

- que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée,
- que les baies éclairant des pièces créées à l'occasion des travaux respectent la distance définie par la règle du présent article.

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

Les constructions situées sur une même propriété doivent, si elles ne sont pas contiguës, être distantes les unes des autres de 4 mètres minimum, y compris entre une construction principale et une annexe.

Aucune distance minimale n'est imposée pour l'implantation des constructions suivantes:

Les modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus, sous réserve :

- que la distance entre les différents bâtiments ne soit pas diminuée,
- que les travaux n'aient pas pour effet de réduire l'éclaircissement des pièces et que les baies nouvellement créées respectent la distance définie par la règle du présent article.

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

Les ouvrages d'infrastructure terrestre ou aéroportuaire ainsi que les outillages, les équipements ou les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité de la circulation ferroviaire, routière ou aérienne.

ARTICLE NE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Le Coefficient d'Emprise au Sol est nul

Il n'est pas fixé de règle pour :

- tous les ouvrages d'infrastructure terrestre ou aéroportuaire ainsi que les outillages, les équipements ou les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité de la circulation ferroviaire, routière ou aérienne.
- l'agrandissement des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, limité à 30% de la surface de plancher.

ARTICLE NE 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Des dispositions particulières à cet article sont définies pour l'ensemble des zones à l'article 2 Chapitre 7 du titre I du présent règlement. Elles s'appliquent complémentaires à celles définies ci-dessous

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

Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux équipements collectifs lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent,
- aux ouvrages d'infrastructure terrestre ou aéroportuaire ainsi que les outillages, les équipements ou les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité de la circulation ferroviaire, routière ou aérienne.
- aux modifications ou extensions des constructions existantes sous réserve que les hauteurs existantes avant travaux ne soient pas dépassées.

ARTICLE NE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS ET PROTECTION DES PAYSAGES, DES QUARTIERS, ILOTS, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER

Des dispositions particulières à cet article sont définies pour l'ensemble des zones à l'article 11 Chapitre 7 du titre I du présent règlement. Elles s'appliquent complémentaires à celles définies ci-dessous.

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes seront étudiés de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain.

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Le traitement architectural et paysager des constructions situées à proximité du village devra être soigné et s'intégrer au style des constructions rurales avoisinantes.

Les constructions ou installations nouvelles ainsi que les aménagements ou modifications apportées aux constructions ou installations existantes doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages ; elles respecteront les règles suivantes :

Toitures

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

L'aspect des matériaux de couverture des annexes devront s'harmoniser avec l'aspect des matériaux de couverture de la construction principale et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels et urbains. Pour ces annexes, les toitures ayant l'aspect du bois sont autorisées ; en revanche, les toitures et panneaux de fibrociment ou de tôles ondulées sont interdites.

Matériaux et couleurs

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtres, briques creuses, parpaings, etc....) est interdit.

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

Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures (aspect et couleur des enduits) devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

Les clôtures situées sur limites séparatives ou en bordure de voie seront constituées soit :

- d'un muret d'une hauteur comprise entre 0,50 m et 0,90 m, réalisé en pierres apparentes appareillées en lit horizontaux ou en maçonnerie enduite, surmonté d'une grille dite à la parisienne,
- d'un grillage en mailles fines,
- d'une grille métallique verticale,
- de panneaux d'aspect bois,

L'ensemble sera doublé ou non de haies vives. Toutefois, les clôtures en maçonnerie pleine peuvent être autorisées, si elles s'harmonisent avec celles du même alignement.

L'emploi de plaques de béton ou de parpaings non revêtus est prohibé.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) est interdit.

La hauteur totale des clôtures ne pourra excéder 2 mètres.

Dans le cadre de la préservation de la biodiversité, afin de laisser libre le passage de la petite faune, il est préconisé de laisser au minimum une ou des ouverture(s) d'un minimum 15 cm de haut et 15 cm de large en bas des murs et murets.

Dispositions diverses

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

Les parcs de stationnement de véhicules de toutes sortes, visibles de l'espace public, devront être protégés du regard par une clôture ou par des haies végétales d'une hauteur suffisante pour permettre une bonne intégration paysagère.

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

Les dispositions particulières de cet article sont définies pour l'ensemble des zones à l'article 12 Chapitre 7 du titre I du présent règlement.

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

Des dispositions particulières à cet article sont définies pour l'ensemble des zones à l'article 13 Chapitre 7 du titre I du présent règlement.

Celles définies ci-dessous s'appliquent complémentirement.

80% de la superficie du terrain sera obligatoirement conservée en pleine terre. Cependant, cette surface de pleine terre peut être en tout ou partie remplacée par des équivalents en surfaces végétalisées selon un coefficient de pondération défini en titre 1 du présent règlement.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE NE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE NE 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE NE 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle.