

PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune *De SAINT MARD*

2EME MODIFICATION SIMPLIFIEE MISE A DISPOSITION DU PUBLIC

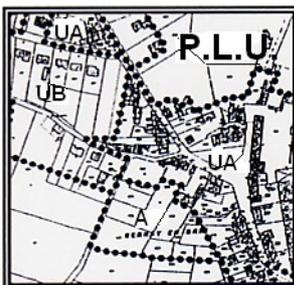
Vu pour être annexé à la délibération du
conseil municipal 01 juillet 2024

LE MAIRE

Daniel DOMETZ

CABINET D'URBANISME
Xavier FRANCOIS
3^e, rue Saint Georges
77840 COULOMBS EN VALOIS

Tel : 06 80 70 47 51
e-mail : urba.francois@gmail.com



PIECES DU DOSSIER

- **PIÈCE N°1 : DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL**

- **PIÈCE N°2 : ARRÊTÉ DU MAIRE**

- **PIÈCE N°3 : NOTICE EXPLICATIVE**

- **PIÈCE N°4 : EXTRAIT DU REGLEMENT DU PLU AVEC LES MODIFICATIONS**

- **ANNEXE N°1 : PLAN DE ZONAGE DU BOURG**

PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune *De SAINT MARD*

2EME MODIFICATION SIMPLIFIEE MISE A DISPOSITION DU PUBLIC

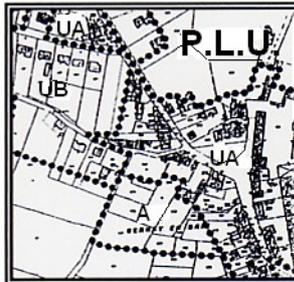
Vu pour être annexé à la délibération du
conseil municipal 01 juillet 2024

LE MAIRE

Daniel DOMETZ

CABINET D'URBANISME
Xavier FRANCOIS
3^e, rue Saint Georges
77840 COULOMBS EN VALOIS

Tel : 06 80 70 47 51
e-mail : urba.francois@gmail.com



PIECE N°1

DELIBERATION
DU CONSEIL
MUNICIPAL



Envoyé en préfecture le 02/07/2024

Reçu en préfecture le 02/07/2024

Publié le

ID : 077-217704204-20240701-37_2024-DE



37/2024

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Nombre de Conseillers :

En exercice 27

Présents 16

Votants 21

L'an deux mil vingt-quatre

Le : **lundi 1^{er} juillet 2024**

Le Conseil Municipal de la Commune de **SAINT-MARD**

Dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, à la Mairie,

Sous la présidence de M. **Daniel DOMETZ**, Maire.

Date de convocation du Conseil Municipal : 21 juin 2024

OBJET :

MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU PLU N°2

Présents : Mmes AZZIZI, CASSAR, DUCHEINE, GARDO, HILDERAL, HOVART, LACROIX, LEFEVRE, MAJCHRZAK, RENAUDET
Mrs ANTOINE, DOMETZ, FORET, LE GALLOU, LEPROUST, NIKOU

Absents Représentés :

M. Bruno BERGHEAUD	donne pouvoir à	Mme Malika AZZIZI
Mme Hildegard FELON	donne pouvoir à	M. Daniel DOMETZ
Mme Nathalie FELON	donne pouvoir à	Mme Nadeige CASSAR
Mme Marie-Cécile GIBERT	donne pouvoir à	Mme Marie-Christine LACROIX
Mme Brigitte HUET	donne pouvoir à	M. Jacky FORET

Absents : M. Sébastien DAUDIER, M. Patrice DAVERDIN, M. Jorge DIAS, M. Bruno DUTRUGE, M. Philippe MOREL, M. Xavier YVON.

Secrétaire de Séance : Madame Marie-Christine LACROIX

Monsieur le Maire rappelle que le Plan Local d'Urbanisme (PLU) communal a été approuvé par délibération le 30 janvier 2014, modifié par délibération le 26 février 2015 et le 16 novembre 2016, et modifié par procédure simplifiée le 1^{er} décembre 2022.

Par arrêté N° 2024-09, le Maire de la commune de SAINT MARD a prescrit la 2^{ème} modification simplifiée du PLU de la commune.

L'article L 153-41 stipule que le projet de modification est soumis à enquête publique par le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.

L'article L 153-45 du code de l'urbanisme stipule que la modification d'un PLU peut être effectuée selon une procédure simplifiée et notamment dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41.

Le règlement du PLU approuvé en 2014 doit être modifié pour les zones UA, UB, UC, UD et UX.

Certifié exécutoire

**Reçu en
Sous-préfecture**

Le :

Publié ou Notifié

Le :

Par ailleurs, il semble opportun que la zone N, sans disposition réglementaire directe du PLU, rappelle en nota l'existence d'arrêtés sur la circulation des engins à moteur, la réglementation de la chasse, et les dispositions du code de l'urbanisme concernant les massifs boisés.

Les objectifs poursuivis sont les suivants :

En ce qui concerne le contrôle des divisions de terrain, les dispositions du PLU de 2014 avec l'instauration d'une bande de constructibilité de 40 m, ont été contournées avec la création d'une nouvelle voie de desserte en cas de lotissement. Aussi, il est nécessaire de compléter le règlement du PLU afin de garantir l'application sur ce point du PLU de 2014.

La nomenclature des destinations des occupations et utilisations du sol doit être mise à jour.

Le règlement de la zone doit être en adéquation avec celui de la ZAC des Deux Moulins qui interdit les salles de spectacle et les discothèques.

Le PLU de 2014 impose que les constructions doivent présenter une certaine harmonie avec le bâti existant dans l'environnement immédiat et notamment en ce qui concerne la hauteur des constructions. Il est nécessaire de compléter le règlement du PLU afin de garantir l'application sur ce point du PLU de 2014.

Par ailleurs, il est nécessaire d'apporter des mises à jour ou des précisions sur les règles d'assainissement.

Enfin, il est nécessaire d'apporter des rectifications sur les normes de stationnement, notamment pour l'habitat collectif et l'habitat social qui ne sont pas autorisés en zone de bruit C de l'aéroport CDG.

Après avoir entendu l'exposé du Maire, et en avoir délibéré, le Conseil Municipal décide :

1 - Conformément à l'article L 153-47 du code de l'urbanisme, de fixer les modalités de la mise à disposition, à savoir :

- Que le dossier de modification simplifiée du PLU ainsi qu'un registre permettant au public de formuler ses observations seront déposés à la mairie de SAINT MARD pendant une durée d'un mois, soit du 9 septembre 2024 au 9 octobre 2024 inclus, aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie.

Les horaires d'ouverture de la mairie sont :

- Lundi : 9h- 12h / 13h30-16h30
- Mardi : 9h-12h / 13h30-18h
- Mercredi : 9h-12h
- Jeudi : 9h-12h / 13h30-18h
- Vendredi : 9h-12h /13h30-16h30

Envoyé en préfecture le 02/07/2024
Reçu en préfecture le 02/07/2024
Publié le 
ID : 077-217704204-20240701-37_2024-DE

Le dossier de mise à disposition du public sera également disponible du 9 septembre 2024 au 9 octobre 2024 inclus sur le site internet de la commune de SAINT MARD : www.saint-mard77.fr

Qu'un avis de mise à disposition du dossier de modification simplifiée sera porté à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

2 - de donner autorisation au Maire pour signer toute convention de service concernant la modification simplifiée du PLU.

Fait et délibéré les jour, mois et an que dessus et ont signé au registre les membres présents.

Envoyé en préfecture le 02/07/2024
Reçu en préfecture le 02/07/2024
Publié le 
ID : 077-217704204-20240701-37_2024-DE

Le Maire

Dante DOMETZ

PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune *De SAINT MARD*

2EME MODIFICATION SIMPLIFIEE MISE A DISPOSITION DU PUBLIC

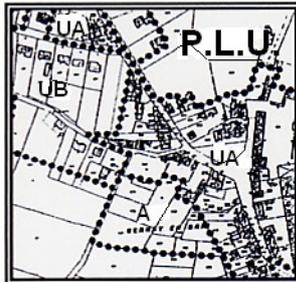
Vu pour être annexé à la délibération du
conseil municipal 01 juillet 2024

LE MAIRE

Daniel DOMETZ

CABINET D'URBANISME
Xavier FRANCOIS
3^e, rue Saint Georges
77840 COULOMBS EN VALOIS

Tel : 06 80 70 47 51
e-mail : urba.francois@gmail.com



PIECE N°2

ARRETE DU
MAIRE



Arrêté N° 2024-09
Prescrivant la mise à disposition du public du dossier de la 2ème modification simplifiée
du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune
De SAINT MARD

LE MAIRE,

VU le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L. 153-40, L. 153-45 et R 153-47,

VU le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de SAINT MARD approuvé le 30 janvier 2014, modifié par délibération le 26 février 2015 et le 16 novembre 2016, et modifié par procédure simplifiée le 1^{er} décembre 2022.

VU l'article L 153-41 qui stipule que le projet de modification est soumis à enquête publique par le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.

VU l'article L 153-45 du code de l'urbanisme qui stipule que la modification d'un PLU peut être effectuée selon une procédure simplifiée et notamment dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41.

CONSIDERANT que le règlement du PLU de 2014 doit être modifié pour les zones UA, UB, UC, UD et UX.

CONSIDERANT qu'il semble opportun que la zone N, sans disposition réglementaire directe du PLU, rappelle l'existence d'arrêtés sur la circulation des engins à moteur, la réglementation de la chasse, et les dispositions du code de l'urbanisme concernant les massifs boisés.

CONSIDERANT qu'en ce qui concerne le contrôle des divisions de terrain, les dispositions du PLU de 2013 avec l'instauration d'une bande de constructibilité de 40 m, ont été contournées avec la création d'une nouvelle voie de desserte en cas de lotissement.

CONSIDERANT qu'il est nécessaire de modifier le règlement du PLU afin de garantir l'application sur ce point du PLU de 2014.

CONSIDERANT que la nomenclature des destinations sur les occupations et utilisations du sol doit être mise à jour.

CONSIDERANT que le règlement de la zone doit être en adéquation avec celui de la ZAC des Deux Moulins qui interdit les salles de spectacle et les discothèques.

CONSIDERANT que le PLU de 2014 impose que les constructions doivent présenter une certaine harmonie avec le bâti existant dans l'environnement immédiat et notamment en ce qui concerne la hauteur des constructions.

CONSIDERANT qu'il est nécessaire de compléter le règlement du PLU afin de garantir l'application sur ce point du PLU de 2014.

CONSIDERANT qu'il est nécessaire d'apporter des mises à jour ou des précisions sur les règles d'assainissement.

CONSIDERANT qu'il est nécessaire d'apporter des rectifications sur les normes de stationnement, notamment pour l'habitat collectif et l'habitat social qui sont interdits en zone de bruit C du PEB de l'aéroport CDG.

ARRETE :

ARTICLE 1 : Il sera procédé à la 2ème modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de SAINT MARD, département de SEINE ET MARNE.

ARTICLE 2 : Avant la mise à disposition du public du dossier de modification simplifiée du PLU, le Conseil Municipal définira les objectifs poursuivis et les modalités de mise à disposition du public.

ARTICLE 3 : Conformément à l'article L 153-40 du code de l'urbanisme, avant la mise à disposition du public du projet, le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L 132-7 et L 132-9 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 4 : Conformément à l'article L 153-47 du code de l'urbanisme, les modalités de la mise à disposition seront portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition. Le dossier de modification simplifiée du PLU ainsi qu'un registre permettant au public de formuler ses observations seront déposés à la mairie de SAINT MARD pendant une durée d'un mois aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie.

Chacun pourra prendre connaissance du dossier et consigner éventuellement ses observations sur le registre mis à sa disposition.

A l'issue de la mise à disposition, le maire en présentera le bilan devant le Conseil Municipal, qui en délibèrera et adoptera le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

Envoyé en préfecture le 27/06/2024

Reçu en préfecture le 27/06/2024

Publié le



ID : 077-217704204-20240626-09A_2024-AR

REPUBLIQUE FRANCAISE
DEPARTEMENT DE SEINE ET MARNE
Commune de SAINT MARD

ARTICLE 5 : Le présent arrêté fera l'objet d'un affichage en mairie pendant toute la durée de la procédure. La mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

L'acte approuvant la modification simplifiée deviendra exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles L 2131-1 et L 2131-2 du code général des collectivités territoriales.

Tout acte mentionné à l'article R 153-20 est affiché pendant un mois en mairie. La mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

Ces publicités seront certifiées par le Maire.

Fait à SAINT MARD, le 26 juin 2024.

Le Maire

Daniel DOMETZ

PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune *De SAINT MARD*

2EME MODIFICATION SIMPLIFIEE MISE A DISPOSITION DU PUBLIC

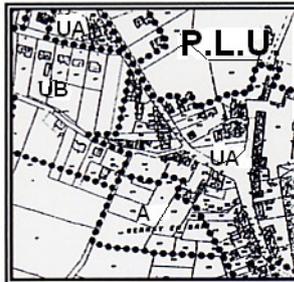
Vu pour être annexé à la délibération du
conseil municipal 01 juillet 2024

LE MAIRE

Daniel DOMETZ

CABINET D'URBANISME
Xavier FRANCOIS
3^e, rue Saint Georges
77840 COULOMBS EN VALOIS

Tel : 06 80 70 47 51
e-mail : urba.francois@gmail.com



PIECE N°3

NOTICE
EXPLICATIVE

NOTICE EXPLICATIVE

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de SAINT MARD a été approuvé par délibération le 30 janvier 2014, modifié par délibération le 26 février 2015 et le 16 novembre 2016, et modifié par procédure simplifiée le 1^{er} décembre 2022.

L'article L. 153-41 stipule que le projet de modification est soumis à enquête publique par le maire lorsqu'il a pour effet :

1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.

L'article L. 153-45 du code de l'urbanisme stipule que la modification d'un PLU peut être effectuée selon une procédure simplifiée et notamment dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41.

Le règlement du PLU approuvé en 2014 doit être modifié ou complété pour les zones UA, UB, UC, UD, UX et AUXc.

Par ailleurs, il semble opportun que la zone N, sans disposition réglementaire directe du PLU, rappelle en nota l'existence d'arrêtés sur la circulation des engins à moteur, la réglementation de la chasse, et les dispositions du code de l'urbanisme concernant les massifs boisés.

Les objectifs poursuivis sont les suivants :

En ce qui concerne le contrôle des divisions de terrain, les dispositions du PLU de 2014 avec l'instauration d'une bande de constructibilité de 40 mètres, ont été contournées avec la création d'une nouvelle voie de desserte en cas de lotissement.

Aussi, il est nécessaire de compléter le règlement du PLU, en interdisant les voies nouvelles de desserte, afin de garantir l'application sur ce point du PLU de 2014.

De plus, cette disposition va permettre de mieux respecter la limitation d'apport de population en zone de bruit C du Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport CDG.

La nomenclature des destinations des occupations et utilisations du sol doit être mise à jour.

Le règlement de la zone AUXc du PLU doit être en adéquation avec celui de la ZAC des Deux Moulins qui interdit les salles de spectacle et les discothèques.

Le PLU de 2014 impose que les constructions doivent présenter une certaine harmonie avec le bâti existant dans l'environnement immédiat et notamment en ce qui concerne la hauteur des constructions.

Aussi, il est nécessaire de compléter le règlement du PLU afin de garantir l'application sur ce point du PLU de 2014.

Par ailleurs, il est nécessaire d'apporter des mises à jour ou des précisions sur les règles d'assainissement.

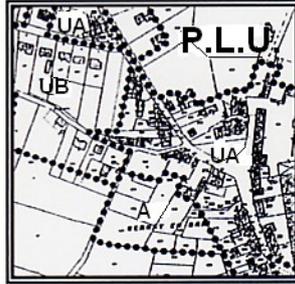
Les articles 11 des zones UA, UB, UC et UD autorisent désormais les toitures à 4 pans et les toits à la Mansart. Les murs de soutènement n'intègrent plus la hauteur maximale des clôtures.

Enfin, il est également nécessaire d'apporter des rectifications sur les normes de stationnement, notamment pour l'habitat collectif et l'habitat social qui ne sont pas autorisés en zone de bruit C du Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport CDG.

Les modifications ou les compléments sur le projet de règlement du PLU apparaissent en rouge au dossier ci-joint.

CABINET D'URBANISME
Xavier FRANCOIS
3^e, rue Saint Georges
77840 COULOMBS EN VALOIS

Tel : 06 80 70 47 51
e-mail : urba.francois@gmail.com



PIECE N°4

EXTRAIT DU
REGLEMENT
AVEC LES
MODIFICATIONS

PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune De SAINT MARD

2EME MODIFICATION SIMPLIFIEE MISE A DISPOSITION DU PUBLIC

Vu pour être annexé à la délibération du
conseil municipal 01 juillet 2024

LE MAIRE

Daniel DOMETZ

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

En rouge chapitres concernés par la présente modification de PLU

Chapitre I- Dispositions propres à la zone UA (centre ville)

Chapitre II- Dispositions propres à la zone UB (tissu pavillonnaire)

Chapitre III- Dispositions propres à la zone UC (lotissements déjà réalisés)

Chapitre IV - Dispositions propres à la zone UD (tissu pavillonnaire peu dense)

Chapitre V - Dispositions propres à la zone UE (secteur public)

Chapitre VI - Dispositions propres à la zone UR (secteur routier RN 2)

Chapitre VII - Dispositions propres à la zone UX (zone d'activités)

Chapitre VIII - Dispositions propres à la zone UY (secteur ferroviaire)

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

Chapitre I- Dispositions propres à la zone IAU

Chapitre II- Dispositions propres à la zone AUX (ZAC des 2 Moulins et ZAC de la Fontaine du Berger)

Chapitre III - Dispositions propres à la zone A (secteur agricole)

Chapitre IV - Dispositions propres à la zone N (secteur naturel)

TITRE II

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

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

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

Cette zone est située dans la zone de bruit C (bruit modéré) du plan d'exposition au bruit de l'aéroport Paris Charles de Gaulle approuvé le 03 avril 2007.

ARTICLE UA.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les destinations suivantes :

- Les constructions à usage d'activités industrielles, hôtelières ou d'entrepôt.
- **Les salles de spectacles et les aménagements de dancing**
- En dehors des terrains aménagés, le stationnement de caravanes ou de camping-cars quelle qu'en soit la durée (art. R.111-43 du code de l'urbanisme).
- Les dépôts de matériaux ou de déchets.
- **Pour la destination " commerce et activités de service " : commerce de gros, cinéma, hôtels, autres hébergements touristiques.**

ARTICLE UA.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- Dans la partie du territoire communal située en zone de bruit C, les constructions devront présenter, en fonction de leur utilisation, une isolation acoustique à l'égard du bruit des avions conforme aux dispositions de la loi n° 85696 du 11 juillet 1985 relative à l'urbanisation au voisinage des aérodromes, ainsi qu'à la circulaire du 19 janvier 1988.
- **Les constructions annexes isolées autres que les garages, sont autorisées à condition que la surface de plancher n'excède pas 25 mètres carrés. Les garages seront, quant à eux, limités à une emprise au sol maximale de 40 mètres carrés.**
- **Les constructions à destination de commerce et d'activités artisanales ou de service ne doivent pas générer de nuisances sur les habitations situées à proximité.**

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Par ailleurs, un seul accès véhicule (largeur maximale de **3,50 4 mètres**) par unité foncière sera autorisé pour chaque tranche effective de 8 mètres de façade sur voie de desserte, soit :

- de 0 à 8 mètres : une entrée charretière au maximum,
- de 8,1 mètres à 16 mètres : deux entrées charretières au maximum,
- etc...

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. D'une manière générale toute construction devra être accessible à partir d'une voie d'au moins **3,50 4 mètres** de largeur (**chaussée**).

Les voies nouvelles privées sont interdites.

Les groupes de garages individuels doivent être disposés sur les parcelles de façon à ne présenter qu'un seul accès sur les voies publiques ou privés.

En cas de construction avec une desserte sur une voie privée se terminant en impasse il est nécessaire que les véhicules puissent faire demi-tour.

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

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

RAPPEL : les branchements aux réseaux publics seront conformes au règlement du gestionnaire (**Communauté d'Agglomération Roissy Pays de France**) relatif à la distribution d'eau potable et à l'assainissement.

Alimentation en eau potable

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

Assainissement

Eaux usées :

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. Toute évacuation d'eau non traitée dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Les eaux de piscine doivent être rejetées uniquement dans le réseau d'eaux usées. Le flux des rejets doit être limité par un système de régulation ayant un débit maximal de 5 litres/seconde.

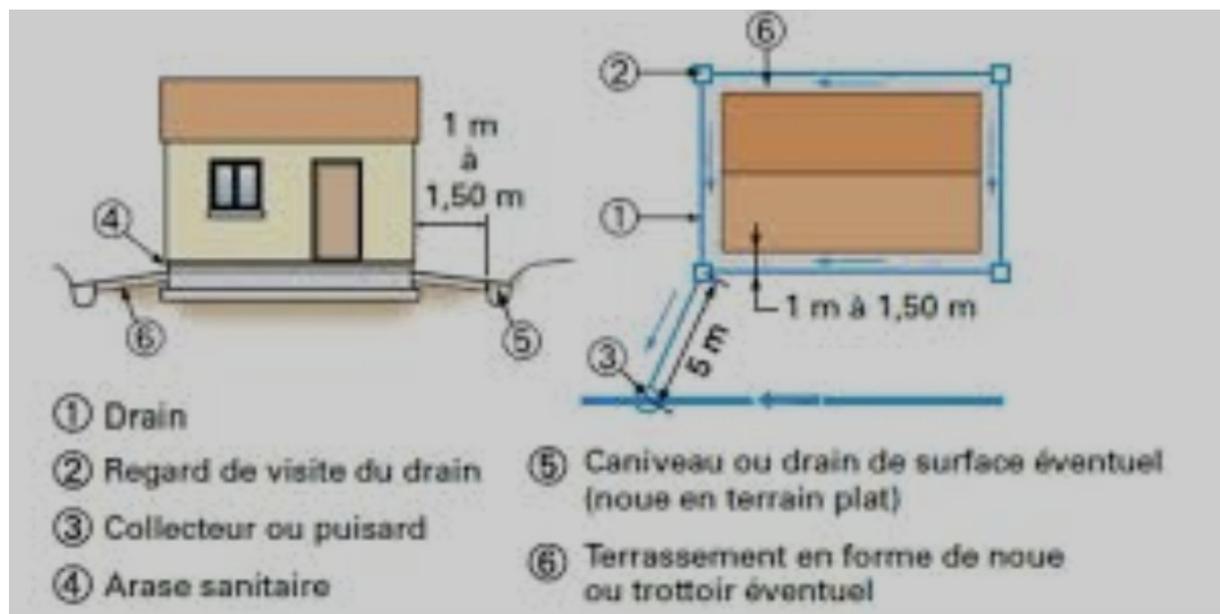
Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

Le rejet de ces eaux pluviales se fera par un puisard pour infiltration à la parcelle ou dans le réseau public

Une distance minimale de 5 mètres entre le puisard et la maison ou de tout autre bâtiment occupé doit être respectée. Cette distance réduit les risques d'odeurs désagréables émanant du puisard. Elle diminue également le risque de contamination de l'eau potable par les eaux usées. Enfin, elle aide à éviter les problèmes d'humidité dans les fondations de la maison.

La distance entre le puisard et les limites séparatives de propriété doit être d'au moins 3 mètres. Cette distance protège les infrastructures proches du puisard, comme les clôtures, les haies, ou les allées.



Réseaux divers

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

ARTICLE UA.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

La loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) supprime la possibilité de fixer une règle de superficie minimale des terrains constructibles.

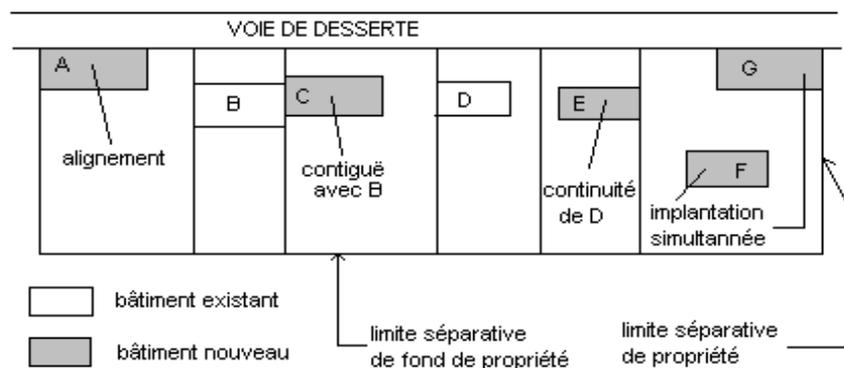
ARTICLE UA.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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

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

1/ Dans une bande de 40 mètres comptée à partir de la voie de desserte, les constructions devront être implantées de la manière suivante :

- soit à de l'alignement ;
- soit en retrait de l'alignement si la construction nouvelle est implantée en continuité ou contiguë à une construction existante (une variation cependant de + ou - 2 mètres est tolérée) située ou non sur la même parcelle, ou si un autre bâtiment est implanté simultanément sur le terrain d'assiette.



Les travaux d'isolation par l'extérieur ne doivent pas conduire à un débordement sur le domaine public. Il faut se reporter à la délibération N° 61/2022 du 16 novembre 2022 consultable en mairie de Saint Mard.

2/ Au-delà de la bande de 40 mètres les constructions sont interdites, sauf cas prévus au paragraphe 3/ du présent article UA.6.

3/ Il n'est pas fixé de règle pour :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- les annexes isolées à une construction principales et **les garages**,
- les extensions modérées (25 % de la surface de plancher existante) des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU.

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

Les constructions principales devront être implantées de la manière suivante :

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

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

Les gouttières ne doivent pas déborder à l'aplomb sur un fonds voisin.

Les travaux d'isolation par l'extérieur ne doivent pas conduire à un débordement sur un fonds privé voisin. Toutefois en cas de nécessité de débordement l'accord du voisin est obligatoire, de même que l'accès sur le fond voisin pour l'exécution des travaux.

La marge de reculement est ainsi définie :

La distance par rapport aux limites séparatives ne pourra être inférieure à 4 mètres. Cette distance peut être réduite à 2,50 mètres en cas de murs aveugles.

Les annexes isolées peuvent être implantées soit sur une ou deux limites séparatives, soit en retrait de 1 mètre minimum par rapport à une ou plusieurs limites séparatives. Lorsqu'elles s'implantent sur ou entre 1 et 2 mètres d'une limite séparative, il doit s'agir obligatoirement d'un pignon ou d'une façade aveugle.

Le bassin des piscines fixes et celles démontables d'une hauteur supérieure à 1 mètre par rapport au niveau du sol naturel et d'une surface supérieure à 10 mètres carrés, doit respecter une distance minimale de 2.50 mètres par rapport aux limites séparatives de propriété.

Il n'est pas fixé de règle pour :

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

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

La construction de plusieurs bâtiments est autorisée sur une même propriété. La distance entre deux bâtiments non contigus est au moins égale à 6 mètres.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- les annexes isolées à une construction principales.

ARTICLE UA.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 60 % de la superficie de la propriété.

Il n'est pas fixé de règle pour :

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

ARTICLE UA.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

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

La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 12 mètres par rapport au niveau du sol naturel. Une hauteur plus réduite jusqu'à 9 mètres pourra être imposée afin de s'harmoniser dans le respect des constructions avoisinantes :

Le nombre de niveau est limité à trois.

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

La hauteur des annexes (isolées) ne peut dépasser 4 mètres de hauteur totale.

Il n'est pas fixé de règle pour :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Pour les constructions d'habitation (autres que les annexes isolées), la largeur des façades sera au moins égale à 8 mètres et celle des pignons au moins égale à 6 mètres

Toitures

Les toitures des constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception et être composées d'un ou plusieurs éléments à deux pentes comprises entre 35 et 45 degrés. **Les toitures à 4 pans sont autorisées de même que les toitures à la Mansart.**

Toutefois, une toiture à une seule pente de 20° minimum peut également être autorisée pour les extensions et aménagements définis à l'article UA.2, de même que pour les annexes accolées à la construction principale affectées ni à de l'habitation ni à une activité. Il n'est cependant pas fixé de règle de pente pour les annexes isolées définies à l'article UA.2.

L'éclairage des combles sera assuré par des lucarnes (à tabatière, rampante ou à capucine) ou châssis de toit. Les châssis de toit doivent être encastrés et ne pas déborder de la toiture.

En ce qui concerne les vérandas et les annexes isolées définies à l'article UA.2, il n'est pas fixé de règle de pente. Les matériaux seront pour les vérandas : bardeau bitumineux, tuile de couleur identique à celle de la toiture de la construction principale, élément verrier ou tôle plastique double, et pour les annexes isolées : bardeau bitumineux, tuile de couleur identique à celle de la toiture de la construction principale ou bois.

Les toitures à pente à l'exception des annexes isolées définies à l'article UA.2 et les vérandas, doivent être recouvertes par la tuile plate en terre cuite ou de l'ardoise et ne doivent pas comporter de débord sur pignon. En cas de tuile, il est imposé un minimum de 22 tuiles au m². Ces règles peuvent ne pas être appliquées en cas d'une impossibilité technique due à la pente existante de la charpente et en cas de réhabilitation sans changement de destination

Parements extérieurs

Les murs des bâtiments doivent présenter une unité d'aspect et une couleur en harmonie avec les constructions existantes dans le voisinage. Le ravalement sera uniforme et de finition grattée, talochée, broyée ou lissée. Les enduits seront d'une couleur en harmonie avec le voisinage (type beige ton pierre).

Les volets roulants ne feront pas saillie sur la façade

Les menuiseries des fenêtres vues sur le domaine public doivent répondre aux caractéristiques de :

- dimensions plus hautes que larges,
- carreaux à dominante verticale.

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

- soit en s'intégrant dans le volume de l'habitation ou des annexes (préau, grange, pignon, etc....) ;
- soit en s'accordant aux constructions existantes, à la manière d'une dépendance, en respectant les volumes et matériaux voisins.

Les soubassements, de préférence à éviter, seront édifiés à l'identique des murs et de hauteur aussi faible que possible.

L'utilisation de matériaux nus (brique creuse, parpaing...) est interdite. ~~Il est conseillé de réaliser des murs pleins en pierre, ou d'un matériau recouvert d'un enduit s'harmonisant avec les constructions voisines.~~

De manière générale sont interdits : tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région, les imitations de matériaux telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres.

Clôtures

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

La hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 2 mètres, sauf s'il s'agit de s'harmoniser avec l'environnement immédiat. ~~Les murs de soutènement ne seront pas comptés pour les 2 mètres de hauteur maximale.~~

En bordure de l'espace de desserte (voie ou cour commune) les clôtures doivent garantir l'esprit de la continuité du bâti existant, et être constituées par :

- ⇒ soit un mur en pierre apparente ou d'un matériau recouvert d'un enduit dont l'aspect et la couleur sont en harmonie avec les constructions existantes dans le voisinage, la hauteur du mur doit être au moins égale à 1,50 mètre ;
- ⇒ soit d'éléments en bois ou métalliques disposés verticalement, sur un soubassement maçonné ;
- ⇒ ou soit d'une haie doublée d'un grillage éventuellement posé sur soubassement n'excédant pas 0,60 mètre de hauteur.

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

L'utilisation de matériaux nus, type brique creuse et parpaing est interdite.

Dispositions diverses

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

ARTICLE UA.12 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1 - Principes

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

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes imposées au paragraphe 2 ci-après du présent article.

Les places de stationnement ne sont pas applicables aux aménagements ou aux extensions des constructions existantes :

*s'il n'y a pas création de nouveaux logements,

* et s'il n'y a pas réduction du nombre de place de stationnement déterminé à l'article UA.12 par logement existant.

Dans le cas d'aménagement ou de réhabilitation de constructions existantes, les places de stationnement sont demandées uniquement pour les logements nouveaux.

Le constructeur peut toutefois être autorisé à réaliser, sur un autre terrain situé dans un rayon maximum de 300 mètres, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition que soit apportée la preuve de leur réalisation effective.

Les places dites « commandées » sont interdites pour les constructions autres que les maisons individuelles.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau des trottoirs. Leur pente, dans les cinq premiers mètres à partir de l'alignement, ne doit pas excéder 5 %.

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

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

2 - Nombre d'emplacements

~~Selon les dispositions de l'article L.123-2-1 du code de l'urbanisme (CU) une seule place de stationnement n'est exigible lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.~~

Constructions à usage d'habitation

Il sera aménagé deux places de stationnement par logement, dont une au moins sera couverte.

Constructions à usage de bureaux publics ou privés

Une surface au moins égale à 60 % de la surface de plancher affectée à usage de bureaux sera consacrée au stationnement.

Pour le stationnement des vélos, Il est exigé un local en rez-de-chaussée, clos, couvert, éclairé, et d'une superficie de 1m² pour 50m² de surface plancher sans pouvoir être inférieur à 5m².

Toutefois, il ne sera pas exigé de places de stationnement si la surface de plancher affectée à usage de bureaux n'excède pas 40 mètres carrés dans une même construction.

Constructions à usage artisanal

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

Constructions à usage commercial

Au-delà d'une surface de plancher de 40 mètres carrés, il sera créé 2,5 places de stationnement par tranche de 100 mètres carrés de surface de plancher de l'établissement.

ARTICLE UA.13- OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

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

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

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

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

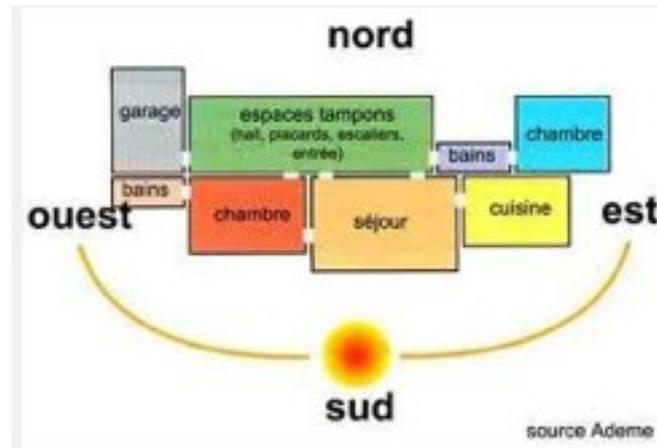
La loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) supprime la possibilité de fixer un coefficient d'occupation des sols.

SECTION IV – OBLIGATIONS ENVIRONNEMENTALES ET ELECTRONIQUES

ARTICLE UA.15 – PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.

Toute construction devra être conforme avec les normes en vigueur.

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



ARTICLE UA.16 – INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES.

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

TITRE II

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

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

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

Cette zone est située dans la zone de bruit C (bruit modéré) du plan d'exposition au bruit de l'aéroport Paris Charles de Gaulle approuvé le 03 avril 2007.

ARTICLE UB.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Sont interdites les destinations suivantes :
- Les constructions à usage d'activités industrielles, hôtelières ou d'entrepôt.
- **Les salles de spectacles et les aménagements de dancing**
- En dehors des terrains aménagés, le stationnement de caravanes ou de camping-cars quelle qu'en soit la durée (art. R.111-43 du code de l'urbanisme).
- Les dépôts de matériaux ou de déchets.
- **Pour la destination " commerce et activités de service " : commerce de gros, cinéma, hôtels, autres hébergements touristiques.**

ARTICLE UB.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

-
-
- Dans la partie du territoire communal située en zone de bruit C, les constructions devront présenter, en fonction de leur utilisation, une isolation acoustique à l'égard du bruit des avions conforme aux dispositions de la loi n° 85696 du 11 juillet 1985 relative à l'urbanisation au voisinage des aérodromes, ainsi qu'à la circulaire du 19 janvier 1988.
- **Les constructions annexes isolées autres que les garages, sont autorisées à condition que la surface de plancher n'excède pas 25 mètres carrés. Les garages seront, quant à eux, limités à une emprise au sol maximale de 40 mètres carrés.**
- **Les constructions à destination de commerce et d'activités artisanales ou de service ne doivent pas générer de nuisances sur les habitations situées à proximité**

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Par ailleurs, un seul accès véhicule (largeur maximale de **3,50 4 mètres**) par unité foncière sera autorisé pour chaque tranche effective de 8 mètres de façade sur voie de desserte, soit :

- de 0 à 8 mètres : une entrée charretière au maximum,
- de 8,1 mètres à 16 mètres : deux entrées charretières au maximum,
- etc...

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. D'une manière générale toute construction devra être accessible à partir d'une voie d'au moins **3,50 4 mètres** de largeur (*chaussée*).

Les voies nouvelles privées sont interdites.

Les groupes de garages individuels doivent être disposés sur les parcelles de façon à ne présenter qu'un seul accès sur les voies publiques ou privés

En cas de construction avec une desserte sur une voie privée se terminant en impasse il est nécessaire que les véhicules puissent faire demi-tour.

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

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

RAPPEL : les branchements aux réseaux publics seront conformes au règlement du gestionnaire (**Communauté d'Agglomération Roissy Pays de France**) relatif à la distribution d'eau potable et à l'assainissement.

Alimentation en eau potable

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

Assainissement

Eaux usées :

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. Toute évacuation d'eau non traitée dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Les eaux de piscine doivent être rejetées uniquement dans le réseau d'eaux usées. Le flux des rejets doit être limité par un système de régulation ayant un débit maximal de 5 litres/seconde.

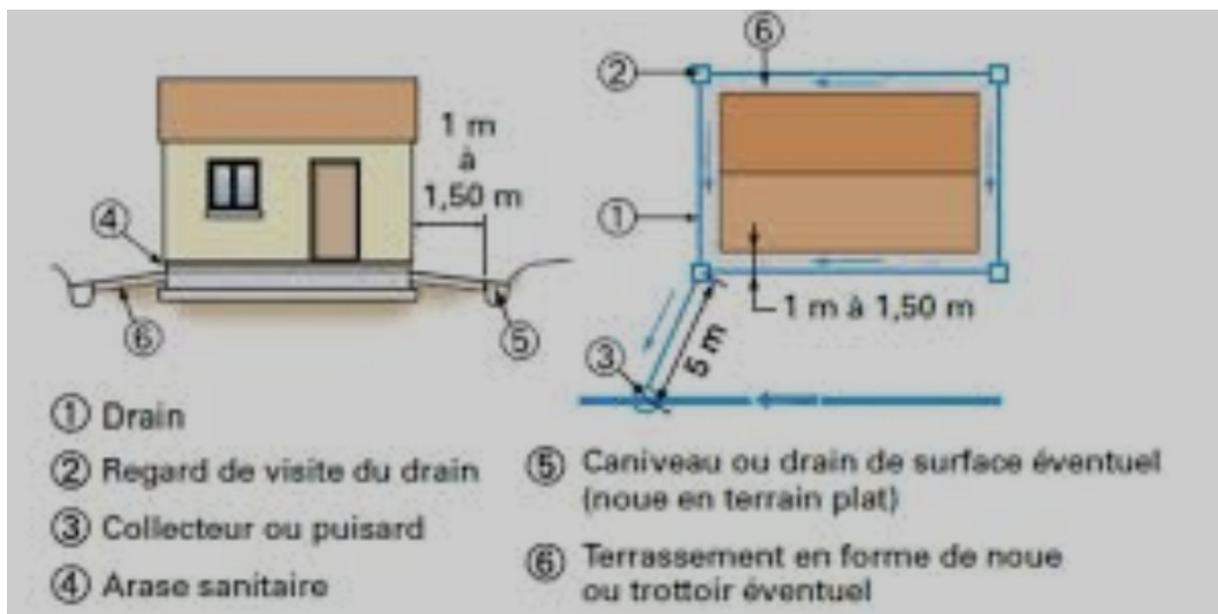
Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

Le rejet de ces eaux pluviales se fera par un puisard pour infiltration à la parcelle ou dans le réseau public

Une distance minimale de 5 mètres entre le puisard et la maison ou de tout autre bâtiment occupé doit être respectée. Cette distance réduit les risques d'odeurs désagréables émanant du puisard. Elle diminue également le risque de contamination de l'eau potable par les eaux usées. Enfin, elle aide à éviter les problèmes d'humidité dans les fondations de la maison.

La distance entre le puisard et les limites séparatives de propriété doit être d'au moins 3 mètres. Cette distance protège les infrastructures proches du puisard, comme les clôtures, les haies, ou les allées.



Réseaux divers

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

ARTICLE UB.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

La loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) supprime la possibilité de fixer une règle de superficie minimale des terrains constructibles.

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

Les constructions doivent s'implanter soit à l'alignement actuel ou futur des voies de desserte, soit en observant une marge de reculement au moins égale à 4 mètres.

Aucune construction ne pourra être édifiée au-delà d'une profondeur de 40 mètres exception faite d'une annexe isolée ~~de moins de 25 mètres carrés de surface de plancher.~~

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

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

Les travaux d'isolation par l'extérieur ne doivent pas conduire à un débordement sur le domaine public. Il faut se reporter à la délibération N° 61/2022 du 16 novembre 2022 consultable en mairie de Saint Mard

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- les annexes isolées à une construction principales.

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

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

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

Les gouttières ne doivent pas déborder à l'aplomb sur un fonds voisin.

Les travaux d'isolation par l'extérieur ne doivent pas conduire à un débordement sur un fond privé voisin. Toutefois en cas de nécessité de débordement l'accord du voisin est obligatoire, de même que l'accès sur le fonds voisin pour l'exécution des travaux.

La marge de reculement est ainsi définie :

En cas de baie, la distance de la baie par rapport aux limites séparatives ne pourra pas être inférieure à la hauteur au faîtage divisée par deux de la construction et sans pouvoir être inférieure à 4 mètres. Cette distance peut être réduite à 2,50 mètres en cas de murs aveugles.

En dehors ou dans la bande des 40 mètres les annexes isolées peuvent être implantées soit sur une ou deux limites séparatives, soit en retrait de 1 mètre minimum par rapport à une ou plusieurs limites séparatives. Lorsqu'elles s'implantent sur ou entre 1 et 2 mètres d'une limite séparative, il doit s'agir obligatoirement d'un pignon ou d'une façade aveugle.

Le bassin des piscines fixes et celles démontables d'une hauteur supérieure à 1 mètre par rapport au niveau du sol naturel et d'une surface supérieure à 10 mètres carrés, doit respecter une distance minimale de 2.50 m par rapport aux limites séparatives de propriété.

Il n'est pas fixé de règle pour :

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

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

La construction de plusieurs bâtiments est autorisée sur une même propriété. La distance entre deux bâtiments non contigus est au moins égale à 6 mètres.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- les annexes isolées à une construction principales.

ARTICLE UB.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 30 % de la superficie de la propriété.

Il n'est pas fixé de règle pour :

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

ARTICLE UB.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faitage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus, sauf indication contraire.

La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 12 mètres par rapport au niveau du sol naturel. Une hauteur plus réduite jusqu'à 9 mètres pourra être imposée afin de s'harmoniser dans le respect des constructions avoisinantes :

Le nombre de niveau est limité à trois.

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

La hauteur des annexes (**isolées**) ne peut dépasser **4 mètres** de hauteur totale.

Il n'est pas fixé de règle pour :

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

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

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

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

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. en raison de caractéristiques techniques ou d'un caractère temporaire.

L'extension, ou l'aménagement de bâtiments existants pour s'harmoniser avec l'existant.

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

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

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

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

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

Pour les constructions d'habitation (autres que les annexes isolées), la largeur des façades sera au moins égale à 8 mètres et celle des pignons au moins égale à 6 mètres

Toitures

Les toitures des constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception et être composées d'un ou plusieurs éléments à deux pentes comprises entre 35 et 45 degrés. **Les toitures à 4 pans sont autorisées de même que les toitures à la Mansart.**

Toutefois, une toiture à une seule pente de 20° minimum peut également être autorisée pour les extensions et aménagements définis à l'article UB.2, de même que pour les annexes accolées à la construction principale affectées ni à de l'habitation ni à une activité. Il n'est cependant pas fixé de règle de pente pour les annexes isolées définies à l'article UB.2.

L'éclairage des combles sera assuré par des lucarnes (à tabatière, rampante ou à capucine) ou châssis de toit. Les châssis de toit doivent être encastrés et ne pas déborder de la toiture.

En ce qui concerne les vérandas et les annexes isolées définies à l'article UB.2, il n'est pas fixé de règle de pente. Les matériaux seront pour les vérandas : bardeau bitumineux, tuile de couleur identique à celle de la toiture de la construction principale, élément verrier ou tôle plastique double, et pour les annexes isolées : bardeau bitumineux, tuile de couleur identique à celle de la toiture de la construction principale ou bois.

Les toitures à pente à l'exception des annexes isolées définies à l'article UB.2 et les vérandas, doivent être recouvertes par la tuile plate en terre cuite ou de l'ardoise et ne doivent pas comporter de débord sur pignon. En cas de tuile, il est imposé un minimum de 22 tuiles au m². Ces règles peuvent ne pas être appliquées en cas d'une impossibilité technique due à la pente existante de la charpente et en cas de réhabilitation sans changement de destination

Parements extérieurs

Les murs des bâtiments doivent présenter une unité d'aspect et une couleur en harmonie avec les constructions existantes dans le voisinage. Le ravalement sera uniforme et de finition grattée, talochée, brossée ou lissée. Les enduits seront d'une couleur en harmonie avec le voisinage (type beige ton pierre).

Les volets roulants ne feront pas saillie sur la façade

Les menuiseries des fenêtres vues sur le domaine public doivent répondre aux caractéristiques de :

- dimensions plus hautes que larges,
- carreaux à dominante verticale.

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

- soit en s'intégrant dans le volume de l'habitation ou des annexes (préau, grange, pignon, etc....) ;
- soit en s'accordant aux constructions existantes, à la manière d'une dépendance, en respectant les volumes et matériaux voisins.

Les soubassements, de préférence à éviter, seront édifiés à l'identique des murs et de hauteur aussi faible que possible.

L'utilisation de matériaux nus (brique creuse, parpaing...) est interdite. ~~Il est conseillé de réaliser des murs pleins en pierre, ou d'un matériau recouvert d'un enduit s'harmonisant avec les constructions voisines.~~

De manière générale sont interdits : tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région, les imitations de matériaux telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres.

Clôtures

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

La hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 2 mètres, sauf s'il s'agit de s'harmoniser avec l'environnement immédiat. **Les murs de soutènement ne seront pas comptés pour les 2 mètres de hauteur maximale.**

En bordure de l'espace de desserte (voie ou cour commune) les clôtures doivent garantir l'esprit de la continuité du bâti existant, et être constituées par :

- ⇒ soit un mur en pierre apparente ou d'un matériau recouvert d'un enduit dont l'aspect et la couleur sont en harmonie avec les constructions existantes dans le voisinage, la hauteur du mur doit être au moins égale à 1,50 mètre ;
- ⇒ soit d'éléments en bois ou métalliques disposés verticalement, sur un soubassement maçonné ;
- ⇒ ou soit d'une haie doublée d'un grillage éventuellement posé sur soubassement n'excédant pas 0,60 mètre de hauteur.

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

L'utilisation de matériaux nus, type brique creuse et parpaing est interdite.

Dispositions diverses

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

ARTICLE UB.12 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1 - Principes

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

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes imposées au paragraphe 2 ci-après du présent article.

Les places de stationnement ne sont pas applicables aux aménagements ou aux extensions **de plus de 50 % de surface de plancher** des constructions existantes :

*s'il n'y a pas création de nouveaux logements,

* et s'il n'y a pas réduction du nombre de place de stationnement déterminé à l'article UB.12 par logement existant.

Dans le cas d'aménagement ou de réhabilitation de constructions existantes, les places de stationnement sont demandées uniquement pour les logements nouveaux.

Le constructeur peut toutefois être autorisé à réaliser, sur un autre terrain situé dans un rayon maximum de 300 mètres, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition que soit apportée la preuve de leur réalisation effective.

~~Les places dites « commandées » sont interdites pour les constructions autres que les maisons individuelles~~

Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau des trottoirs. Leur pente, dans les cinq premiers mètres à partir de l'alignement, ne doit pas excéder 5 %.

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

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

2 - Nombre d'emplacements

~~Selon les dispositions de l'article L.123-2-1 du code de l'urbanisme (CU) une seule place de stationnement n'est exigible lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.~~

Constructions à usage d'habitation

Il sera aménagé deux places de stationnement par logement, dont une au moins sera couverte.

Constructions à usage de bureaux publics ou privés

Une surface au moins égale à 60 % de la surface de plancher affectée à usage de bureaux sera consacrée au stationnement.

Pour le stationnement des vélos, Il est exigé un local en rez-de-chaussée, clos, couvert, éclairé, et d'une superficie de 1m² pour 50m² de surface plancher sans pouvoir être inférieur à 5m².

Toutefois, il ne sera pas exigé de places de stationnement si la surface de plancher affectée à usage de bureaux n'excède pas 40 mètres carrés dans une même construction.

Constructions à usage artisanal

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

Constructions à usage commercial

Au-delà d'une surface de plancher de 40 mètres carrés, il sera créé 2,5 places de stationnement par tranche de 100 mètres carrés de surface de plancher de l'établissement.

Hôtels

~~Il sera créé une place de stationnement pour :
- 1 chambre d'hôtel~~

ARTICLE UB.13- OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

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

Sauf en cas de construction commerciale, un minimum d'emprise au sol de 50 % d'espaces verts doit être prévu en pleine terre (les toitures terrasses végétalisées ne sont pas comptabilisées dans les 50 %).

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

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

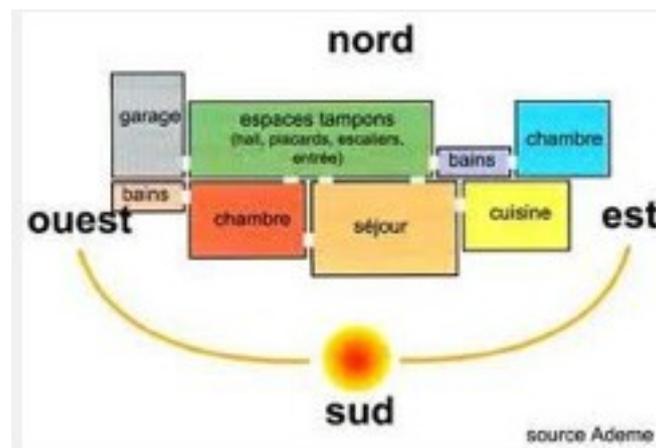
La loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) supprime la possibilité de fixer un coefficient d'occupation des sols.

SECTION IV – OBLIGATIONS ENVIRONNEMENTALES ET ELECTRONIQUES

ARTICLE UB.15 – PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.

Toute construction devra être conforme avec les normes en vigueur.

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



ARTICLE UB.16 – INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES.

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

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

TITRE II

CHAPITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

La zone UC est divisée en deux sous secteurs : UCa et UCb

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

Sont interdites les occupations et utilisations du sol autre que la destination logement.

Cette zone est située dans la zone de bruit C (bruit modéré) du plan d'exposition au bruit de l'aéroport Paris Charles de Gaulle approuvé le 03 avril 2007.

ARTICLE UC.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions à usage d'activités industrielles, artisanales, hôtelières commerciales, de service ou d'entrepôt.
- Les salles de spectacles et les aménagements de dancing
- En dehors des terrains aménagés, le stationnement de caravanes ou de camping-cars quelle qu'en soit la durée (art. R.111-43 du code de l'urbanisme).
- Les dépôts de matériaux ou de déchets.

ARTICLE UC.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- Dans la partie du territoire communal située en zone de bruit C, les constructions devront présenter, en fonction de leur utilisation, une isolation acoustique à l'égard du bruit des avions conforme aux dispositions de la loi n° 85696 du 11 juillet 1985 relative à l'urbanisation au voisinage des aérodromes, ainsi qu'à la circulaire du 19 janvier 1988.
- Les constructions annexes isolées autres que les garages, sont autorisées à condition que la surface de plancher n'excède pas 25 mètres carrés. Les garages seront, quant à eux, limités à une emprise au sol maximale de 40 mètres carrés.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Par ailleurs, un seul accès véhicule (largeur maximale de ~~3,50~~ 4 mètres) par unité foncière sera autorisé pour chaque tranche effective de 8 mètres de façade sur voie de desserte, soit :

- de 0 à 8 mètres : une entrée charretière au maximum,
- de 8,1 mètres à 16 mètres : deux entrées charretières au maximum,
- etc...

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. D'une manière générale toute construction devra être accessible à partir d'une voie d'au moins ~~3,50~~ **4 mètres** de largeur (chaussée).

Les voies nouvelles privées sont interdites.

Les groupes de garages individuels doivent être disposés sur les parcelles de façon à ne présenter qu'un seul accès sur les voies publiques ou privés

En cas de construction avec une desserte sur une voie privée se terminant en impasse il est nécessaire que les véhicules puissent faire demi-tour.

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

ARTICLE UC.4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT COLLECTIF ET INDIVIDUEL

RAPPEL : les branchements aux réseaux publics seront conformes au règlement du gestionnaire (**Communauté d'Agglomération Roissy Pays de France**) relatif à la distribution d'eau potable et à l'assainissement.

Alimentation en eau potable

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

Assainissement

Eaux usées :

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. Toute évacuation d'eau non traitée dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Les eaux de piscine doivent être rejetées uniquement dans le réseau d'eaux usées. Le flux des rejets doit être limité par un système de régulation ayant un débit maximal de 5 litres/seconde.

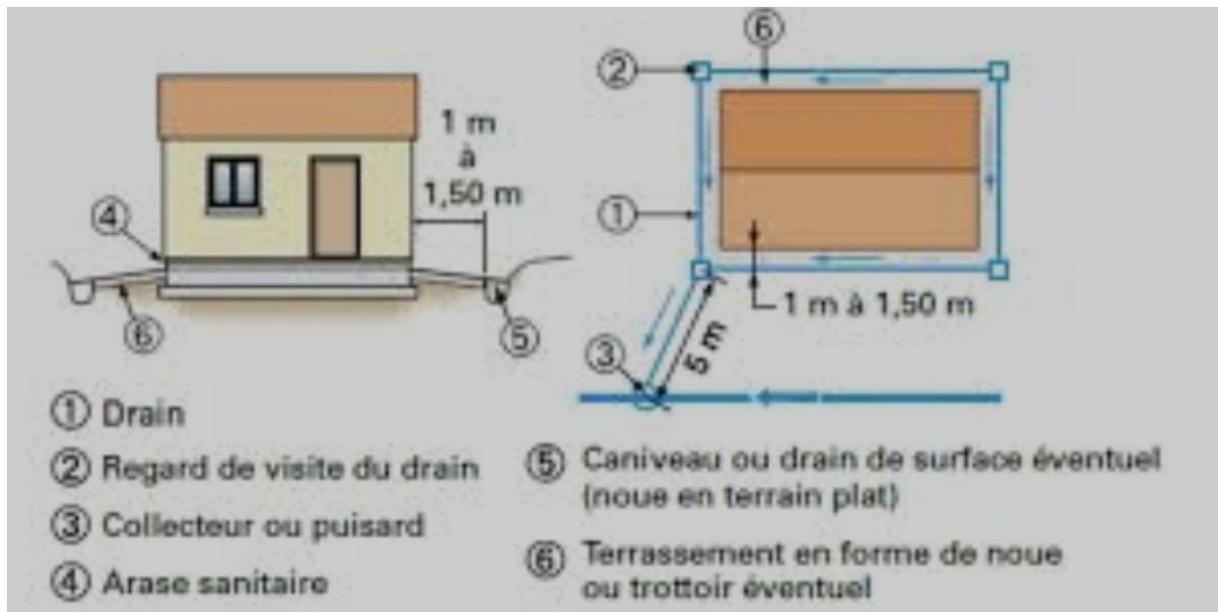
Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Le rejet de ces eaux pluviales se fera par un puisard pour infiltration à la parcelle ou dans le réseau public

Une distance minimale de 5 mètres entre le puisard et la maison ou de tout autre bâtiment occupé doit être respectée. Cette distance réduit les risques d'odeurs désagréables émanant du puisard. Elle diminue également le risque de

contamination de l'eau potable par les eaux usées. Enfin, elle aide à éviter les problèmes d'humidité dans les fondations de la maison.

La distance entre le puisard et les limites séparatives de propriété doit être d'au moins 3 mètres. Cette distance protège les infrastructures proches du puisard, comme les clôtures, les haies, ou les allées.



Réseaux divers

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

ARTICLE UC.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

La loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) supprime la possibilité de fixer une règle de superficie minimale des terrains constructibles.

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

Les constructions doivent s'implanter soit à l'alignement actuel ou futur des voies de desserte, soit en observant une marge de reculement au moins égale à 4 mètres.

Aucune construction ne pourra être édifiée au-delà d'une profondeur de 40 mètres exception faite d'une annexe isolée ~~de moins de 25 mètres carrés de surface de plancher.~~

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

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

Les travaux d'isolation par l'extérieur ne doivent pas conduire à un débordement sur le domaine public. Il faut se reporter à la délibération N° 61/2022 du 16 novembre 2022 consultable en mairie de Saint Mard.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- les annexes isolées à une construction principales.

ARTICLE UC.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIÉTÉ

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

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

Les gouttières ne doivent pas déborder à l'aplombs sur un fond voisin.

Les travaux d'isolation par l'extérieure ne doivent pas conduire à un débordement sur un fond privé voisin. Toutefois en cas de nécessité de débordement l'accord du voisin est obligatoire, de même que l'accès sur le fond voisin pour l'exécution des travaux.

La marge de reculement est ainsi définie :

En cas de baie, la distance de la baie par rapport aux limites séparatives ne pourra pas être inférieure à la hauteur au faîtage divisée par deux de la construction et sans pouvoir être inférieure à 4 mètres. Cette distance peut être réduite à 2,50 mètres en cas de murs aveugles.

En dehors ou dans la bande des 40 mètres les annexes isolées peuvent être implantées soit sur une ou deux limites séparatives, soit en retrait de un mètre minimum par rapport à une ou plusieurs limites séparatives. Lorsqu'elles s'implantent sur ou entre un et deux mètres d'une limite séparative, il doit s'agir obligatoirement d'un pignon ou d'une façade aveugle.

Le bassin des piscines fixes et celles démontables d'une hauteur supérieure à 1 mètre par rapport au niveau du sol naturel et d'une surface supérieure à 10 mètres carrés, doit respecter une distance minimale de 2.50 mètres par rapport aux limites séparatives de propriété.

Il n'est pas fixé de règle pour :

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

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

La construction de plusieurs bâtiments est autorisée sur une même propriété. La distance entre deux bâtiments non contigus est au moins égale à 6 mètres.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- les annexes isolées à une construction principales.

ARTICLE UC.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 30 % de la superficie de la propriété.

Il n'est pas fixé de règle pour :

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

ARTICLE UC.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

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

La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 12 mètres par rapport au niveau du sol naturel. Une hauteur plus réduite jusque 9 mètres pourra être imposée afin de s'harmoniser dans le respect des constructions avoisinantes :

Le nombre de niveau est limité à trois

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

La hauteur des annexes (**isolées**) ne peut dépasser **4 mètres** de hauteur totale.

Il n'est pas fixé de règle pour :

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

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

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

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

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif en raison de caractéristiques techniques ou d'un caractère temporaire.

L'extension, ou l'aménagement de bâtiments existants pour s'harmoniser avec l'existant.

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

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

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

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

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

Pour les constructions d'habitation (autres que les annexes isolées), la largeur des façades sera au moins égale à 8 mètres et celle des pignons au moins égal à 6 mètres

Toitures

Les toitures des constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception et être composées d'un ou plusieurs éléments à deux pentes comprises entre 35 et 45 degrés. **Les toitures à 4 pans sont autorisées de même que les toitures à la Mansart.**

Toutefois, une toiture à une seule pente de 20° minimum peut également être autorisée pour les extensions et aménagements définis à l'article UC.2, de même que pour les annexes accolées à la construction principale affectées ni à de l'habitation ni à une activité. Il n'est cependant pas fixé de règle de pente pour les annexes isolées définies à l'article UC.2.

L'éclairage des combles sera assuré par des lucarnes (à tabatière, rampante ou à capucine) ou châssis de toit. Les châssis de toit doivent être encastrés et ne pas déborder de la toiture.

En ce qui concerne les vérandas et les annexes isolées définies à l'article UC.2, il n'est pas fixé de règle de pente. Les matériaux seront pour les vérandas : bardeau bitumineux, tuile de couleur identique à celle de la toiture de la construction principale, élément verrier ou tôle plastique double, et pour les annexes isolées : bardeau bitumineux, tuile de couleur identique à celle de la toiture de la construction principale ou bois.

Les toitures à pente à l'exception des annexes isolées définies à l'article UC.2 et les vérandas, doivent être recouvertes par la tuile plate en terre cuite ou de l'ardoise et ne doivent pas comporter de débord sur pignon. En cas de tuile, il est imposé un minimum de 22 tuiles au m². Ces règles peuvent ne pas être appliquées en cas d'une impossibilité technique due à la pente existante de la charpente et en cas de

réhabilitation sans changement de destination

Parements extérieurs

Les murs des bâtiments doivent présenter une unité d'aspect et une couleur en harmonie avec les constructions existantes dans le voisinage. Le ravalement sera uniforme et de finition grattée, talochée, brossée ou lissée. Les enduits seront d'une couleur en harmonie avec le voisinage (type beige ton pierre).

Les volets roulants ne feront pas saillie sur la façade

Les menuiseries des fenêtres vues sur le domaine public doivent répondre aux caractéristiques de :

- dimensions plus hautes que larges,
- carreaux à dominante verticale.

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

- soit en s'intégrant dans le volume de l'habitation ou des annexes (préau, grange, pignon, etc..) ;
- soit en s'accordant aux constructions existantes, à la manière d'une dépendance, en respectant les volumes et matériaux voisins.

Les soubassements, de préférence à éviter, seront édifiés à l'identique des murs et de hauteur aussi faible que possible.

L'utilisation de matériaux nus (brique creuse, parpaing...) est interdite. ~~Il est conseillé de réaliser des murs pleins en pierre, ou d'un matériau recouvert d'un enduit s'harmonisant avec les constructions voisines.~~

De manière générale sont interdits : tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région, les imitations de matériaux telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres.

Clôtures

Pour le secteur UCa

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

La hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 2 mètres, sauf s'il s'agit de s'harmoniser avec l'environnement immédiat.

En bordure de l'espace de desserte (voie ou cour commune) les clôtures doivent garantir l'esprit de la continuité du bâti existant, et être constituées par :

- soit un mur en pierre apparente ou d'un matériau recouvert d'un enduit dont l'aspect et la couleur sont en harmonie avec les constructions existantes dans le voisinage, la hauteur du mur doit être au moins égale à 1,50 mètre ;
- soit d'éléments en bois ou métalliques disposés verticalement, sur un soubassement maçonné ;

- ou soit d'une haie doublée d'un grillage éventuellement posé sur soubassement n'excédant pas 0,60 mètre de hauteur.

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

De manière générale, les clôtures en limites séparatives de propriété et à l'alignement de l'espace de desserte, en béton ou plaque de béton préfabriquée sont interdites. L'utilisation de matériaux nus, type brique creuse et parpaing est également interdite.

Pour le secteur UCb

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

La hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 1.70 mètres. Conformément au plan de composition du permis de construire elles ne pourront pas être implantées à l'alignement mais en retrait au droit de la construction principale.

En bordure de l'espace de desserte et en limite séparative les clôtures seront obligatoirement constituées par un grillage éventuellement doublé d'une haie.

ARTICLE UC12 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1 - Principes

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

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes imposées au paragraphe 2 ci-après du présent article.

Les places de stationnement ne sont pas applicables aux aménagements ou aux extensions des constructions existantes :

*s'il n'y a pas création de nouveaux logements,

* et s'il n'y a pas réduction du nombre de place de stationnement déterminé à l'article UC.12 par logement existant.

Dans le cas d'aménagement ou de réhabilitation de constructions existantes, les places de stationnement sont demandées uniquement pour les logements nouveaux.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau des trottoirs. Leur pente, dans les cinq premiers mètres à partir de l'alignement, ne doit pas excéder 5 %.

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

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

2 - Nombre d'emplacements

~~Selon les dispositions de l'article L.123-2-1 du code de l'urbanisme (CU) une seule place de stationnement n'est exigible lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.~~

Constructions à usage d'habitation

Il sera aménagé deux places de stationnement par logement, dont une au moins sera couverte.

ARTICLE UC.13- OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

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

Sauf en cas de construction commerciale, un minimum d'emprise au sol de 50 % d'espaces verts doit être prévu en pleine terre (les toitures terrasses végétalisées ne sont pas comptabilisées dans les 50 %).

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

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

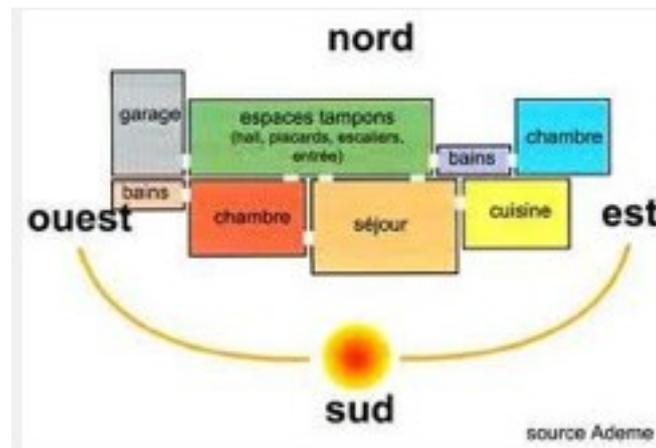
La loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) supprime la possibilité de fixer un coefficient d'occupation des sols.

SECTION IV – OBLIGATIONS ENVIRONNEMENTALES ET ELECTRONIQUES

ARTICLE UC.15 – PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.

Toute construction devra être conforme avec les normes en vigueur.

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



ARTICLE UC.16 – INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES.

Toute construction devra prévoir le raccordement aux communications numériques si existantes

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

TITRE II

CHAPITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

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

Sont interdites les occupations et utilisations du sol autre que la destination logement.

Cette zone est située dans la zone de bruit C (bruit modéré) du plan d'exposition au bruit de l'aéroport Paris Charles de Gaulle approuvé le 03 avril 2007.

ARTICLE UD.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions à usage d'activités industrielles, artisanales, hôtelières commerciales, de service ou d'entrepôt.
- Les salles de spectacles et les aménagements de dancing
- En dehors des terrains aménagés, le stationnement de caravanes ou de camping-cars quelle qu'en soit la durée (art. R.111-43 du code de l'urbanisme).
- Les dépôts de matériaux ou de déchets.

ARTICLE UD.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- Dans la partie du territoire communal située en zone de bruit C, les constructions devront présenter, en fonction de leur utilisation, une isolation acoustique à l'égard du bruit des avions conforme aux dispositions de la loi n° 85696 du 11 juillet 1985 relative à l'urbanisation au voisinage des aérodromes, ainsi qu'à la circulaire du 19 janvier 1988.
- Les constructions annexes isolées autres que les garages, sont autorisées à condition que la surface de plancher n'excède pas 25 mètres carrés. Les garages seront, quant à eux, limités à une emprise au sol maximale de 40 mètres carrés.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Par ailleurs, un seul accès véhicule (largeur maximale de ~~3,50~~ 4 mètres) par unité foncière sera autorisé pour chaque tranche effective de 8 mètres de façade sur voie de desserte, soit :

- de 0 à 8 mètres : une entrée charretière au maximum,
- de 8,1 mètres à 16 mètres : deux entrées charretières au maximum,
- etc...

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. D'une manière générale toute construction devra être accessible à partir d'une voie d'au moins ~~3,50~~ **4 mètres** de largeur (chaussée).

Les voies nouvelles privées sont interdites.

Les groupes de garages individuels doivent être disposés sur les parcelles de façon à ne présenter qu'un seul accès sur les voies publiques ou privés

En cas de construction avec une desserte sur une voie privée se terminant en impasse il est nécessaire que les véhicules puissent faire demi-tour.

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

ARTICLE UD.4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT COLLECTIF ET INDIVIDUEL

RAPPEL : les branchements aux réseaux publics seront conformes au règlement du gestionnaire (**Communauté d'Agglomération Roissy Pays de France**) relatif à la distribution d'eau potable et à l'assainissement.

Alimentation en eau potable

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

Assainissement

Eaux usées :

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. Toute évacuation d'eau non traitée dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Les eaux de piscine doivent être rejetées uniquement dans le réseau d'eaux usées. Le flux des rejets doit être limité par un système de régulation ayant un débit maximal de 5 litres/seconde.

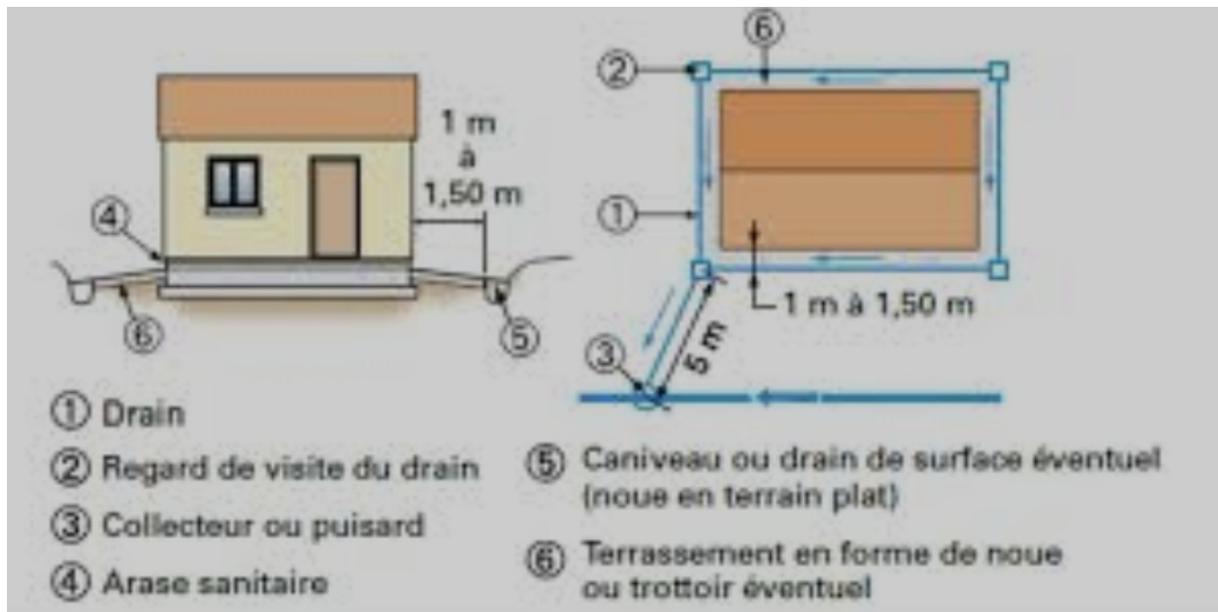
Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Le rejet de ces eaux pluviales se fera par un puisard pour infiltration à la parcelle ou dans le réseau public

Une distance minimale de 5 mètres entre le puisard et la maison ou de tout autre bâtiment occupé doit être respectée. Cette distance réduit les risques d'odeurs désagréables émanant du puisard. Elle diminue également le risque de

contamination de l'eau potable par les eaux usées. Enfin, elle aide à éviter les problèmes d'humidité dans les fondations de la maison.

La distance entre le puisard et les limites séparatives de propriété doit être d'au moins 3 mètres. Cette distance protège les infrastructures proches du puisard, comme les clôtures, les haies, ou les allées.



Réseaux divers

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

ARTICLE UD.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

La loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) supprime la possibilité de fixer une règle de superficie minimale des terrains constructibles.

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

Les constructions doivent s'implanter soit à l'alignement actuel ou futur des voies de desserte, soit en observant une marge de reculement au moins égale à 4 mètres.

Aucune construction ne pourra être édifiée au-delà d'une profondeur de 40 mètres exception faite d'une annexe isolée ~~de moins de 25 mètres carrés de surface de plancher.~~

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

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

Les travaux d'isolation par l'extérieur ne doivent pas conduire à un débordement sur le domaine public. Il faut se reporter à la délibération N° 61/2022 du 16 novembre 2022 consultable en mairie de Saint Mard

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- les annexes isolées à une construction principales.

ARTICLE UD.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIÉTÉ

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

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

Les gouttières ne doivent pas déborder à l'aplombs sur un fond voisin.

Les travaux d'isolation par l'extérieure ne doivent pas conduire à un débordement sur un fond privé voisin. Toutefois en cas de nécessité de débordement l'accord du voisin est obligatoire, de même que l'accès sur le fond voisin pour l'exécution des travaux.

La marge de reculement est ainsi définie :

En cas de baie, la distance de la baie par rapport aux limites séparatives ne pourra pas être inférieure à la hauteur au faîtage divisée par deux de la construction et sans pouvoir être inférieure à 4 mètres. Cette distance peut être réduite à 2,50 mètres en cas de murs aveugles.

En dehors ou dans la bande des 40 mètres les annexes isolées peuvent être implantées soit sur une ou deux limites séparatives, soit en retrait de un mètre minimum par rapport à une ou plusieurs limites séparatives. Lorsqu'elles s'implantent sur ou entre un et deux mètres d'une limite séparative, il doit s'agir obligatoirement d'un pignon ou d'une façade aveugle.

Le bassin des piscines fixes et celles démontables d'une hauteur supérieure à 1 mètre par rapport au niveau du sol naturel et d'une surface supérieure à 10 mètres carrés, doit respecter une distance minimale de 2.50 mètres par rapport aux limites séparatives de propriété.

Il n'est pas fixé de règle pour :

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

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

La construction de plusieurs bâtiments est autorisée sur une même propriété. La distance entre deux bâtiments non contigus est au moins égale à 6 mètres.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- les annexes isolées à une construction principales.

ARTICLE UD.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 15 % de la superficie de la propriété.

Il n'est pas fixé de règle pour :

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

ARTICLE UD.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faitage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus, sauf indication contraire.

La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 12 mètres par rapport au niveau du sol naturel. Une hauteur plus réduite jusqu'à 9 mètres pourra être imposée afin de s'harmoniser dans le respect des constructions avoisinantes :

Le nombre de niveau est limité à trois

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

La hauteur des annexes (**isolées**) ne peut dépasser **4 mètres** de hauteur totale.

Il n'est pas fixé de règle pour :

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

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

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

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

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif en raison de caractéristiques techniques ou d'un caractère temporaire.

L'extension, ou l'aménagement de bâtiments existants pour s'harmoniser avec

l'existant.

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

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

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

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

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

Pour les constructions d'habitation (autres que les annexes isolées), la largeur des façades sera au moins égale à 8 mètres et celle des pignons au moins égale à 6 mètres

Toitures

Les toitures des constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception et être composées d'un ou plusieurs éléments à deux pentes comprises entre 35 et 45 degrés. **Les toitures à 4 pans sont autorisées de même que les toitures à la Mansart.**

Toutefois, une toiture à une seule pente de 20° minimum peut également être autorisée pour les extensions et aménagements définis à l'article UD.2, de même que pour les annexes accolées à la construction principale affectées ni à de l'habitation ni à une activité. Il n'est cependant pas fixé de règle de pente pour les annexes isolées définies à l'article UD.2.

L'éclairage des combles sera assuré par des lucarnes (à tabatière, rampante ou à capucine) ou châssis de toit. Les châssis de toit doivent être encastrés et ne pas déborder de la toiture.

En ce qui concerne les vérandas et les annexes isolées définies à l'article UD.2, il n'est pas fixé de règle de pente. Les matériaux seront pour les vérandas : bardeau bitumineux, tuile de couleur identique à celle de la toiture de la construction principale, élément verrier ou tôle plastique double, et pour les annexes isolées : bardeau bitumineux, tuile de couleur identique à celle de la toiture de la construction principale ou bois.

Les toitures à pente à l'exception des annexes isolées définies à l'article UD.2 et les vérandas, doivent être recouvertes par la tuile plate en terre cuite ou de l'ardoise et ne doivent pas comporter de débord sur pignon. En cas de tuile, il est imposé un minimum de 22 tuiles au m². Ces règles peuvent ne pas être appliquées en cas d'une impossibilité technique due à la pente existante de la charpente et en cas de

réhabilitation sans changement de destination

Parements extérieurs

Les murs des bâtiments doivent présenter une unité d'aspect et une couleur en harmonie avec les constructions existantes dans le voisinage. Le ravalement sera uniforme et de finition grattée, talochée, brossée ou lissée. Les enduits seront d'une couleur en harmonie avec le voisinage (type beige ton pierre).

Les volets roulants ne feront pas saillie sur la façade

Les menuiseries des fenêtres vues sur le domaine public doivent répondre aux caractéristiques de :

- dimensions plus hautes que larges,
- carreaux à dominante verticale.

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

- soit en s'intégrant dans le volume de l'habitation ou des annexes (préau, grange, pignon, etc..) ;
- soit en s'accordant aux constructions existantes, à la manière d'une dépendance, en respectant les volumes et matériaux voisins.

Les soubassements, de préférence à éviter, seront édifiés à l'identique des murs et de hauteur aussi faible que possible.

L'utilisation de matériaux nus (brique creuse, parpaing...) est interdite. ~~Il est conseillé de réaliser des murs pleins en pierre, ou d'un matériau recouvert d'un enduit s'harmonisant avec les constructions voisines.~~

De manière générale sont interdits : tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région, les imitations de matériaux telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres.

Clôtures

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

La hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 2 mètres, sauf s'il s'agit de s'harmoniser avec l'environnement immédiat.

En bordure de l'espace de desserte (voie ou cour commune) les clôtures doivent garantir l'esprit de la continuité du bâti existant, et être constituées par :

- soit un mur en pierre apparente ou d'un matériau recouvert d'un enduit dont l'aspect et la couleur sont en harmonie avec les constructions existantes dans le voisinage, la hauteur du mur doit être au moins égale à 1,50 mètre ;
- soit d'éléments en bois ou métalliques disposés verticalement, sur un soubassement maçonné ;
- ou soit d'une haie doublée d'un grillage éventuellement posé sur soubassement n'excédant pas 0,60 mètre de hauteur.

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

De manière générale, les clôtures en limites séparatives de propriété et à l'alignement de l'espace de desserte, en béton ou plaque de béton préfabriquée sont interdites. L'utilisation de matériaux nus, type brique creuse et parpaing est également interdite.

ARTICLE UD12 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1 - Principes

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

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes imposées au paragraphe 2 ci-après du présent article.

Les places de stationnement ne sont pas applicables aux aménagements ou aux extensions des constructions existantes :

*s'il n'y a pas création de nouveaux logements,

* et s'il n'y a pas réduction du nombre de place de stationnement déterminé à l'article UD.12 par logement existant.

Dans le cas d'aménagement ou de réhabilitation de constructions existantes, les places de stationnement sont demandées uniquement pour les logements nouveaux.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau des trottoirs. Leur pente, dans les cinq premiers mètres à partir de l'alignement, ne doit pas excéder 5 %.

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

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

2 - Nombre d'emplacements

~~Selon les dispositions de l'article L.123-2-1 du code de l'urbanisme (CU) une seule place de stationnement n'est exigible lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.~~

Constructions à usage d'habitation

Il sera aménagé deux places de stationnement par logement, dont une au moins sera couverte.

ARTICLE UD.13- OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

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

Sauf en cas de construction commerciale, un minimum d'emprise au sol de 65 % d'espaces verts doit être prévu en pleine terre (les toitures terrasses végétalisées ne sont pas comptabilisées dans les 65 %).

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

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

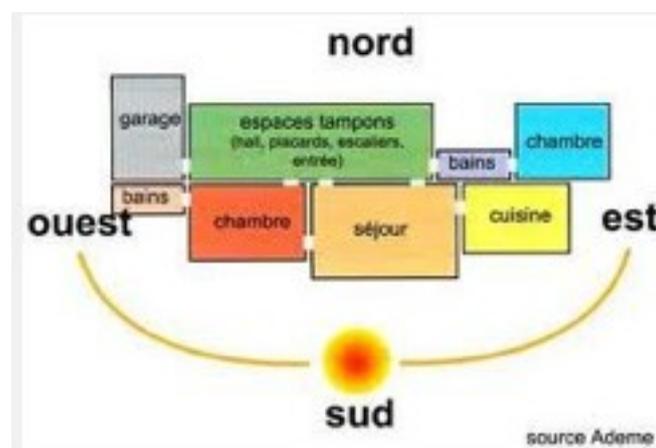
La loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) supprime la possibilité de fixer un coefficient d'occupation des sols.

SECTION IV – OBLIGATIONS ENVIRONNEMENTALES ET ELECTRONIQUES

ARTICLE UD.15 – PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.

Toute construction devra être conforme avec les normes en vigueur.

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



ARTICLE UD.16 – INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES.

Toute construction devra prévoir le raccordement aux communications numériques si existantes

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

TITRE II

CHAPITRE VII

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX

Une partie de cette zone est concernée par l'arrêté préfectoral 99 DAI 1 CV 102 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres (19 mai 1999) et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

Une partie de la zone UX est situé son appui sur la RN 2, voie classée à grande circulation, aussi les prescriptions réglementaires ci-après prennent en compte l'article L.111.1.4 du code de l'urbanisme selon les cinq critères exprimés dans le rapport de présentation. Cette zone est divisée en deux sous secteurs UXa et UXb.

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

ARTICLE UX.1 - LÈS OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

- **Les salles de spectacles et les aménagements de dancing**

Dans le périmètre de protection des silos agricoles Val France (arrêté préfectoral du 11 août 1983) toute installation fixe occupée par des tiers est interdite

ARTICLE UX.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les constructions à usage d'habitation si elles sont destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des entreprises.

Les constructions à usage industriel, d'artisanat, d'hôtellerie, de commerce, de bureau et leurs services annexes, à condition :

* qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la commune.

* que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.

Les aménagements, constructions ou installations nécessaires à une activité de stationnement automobile aérien.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.
Aucun accès direct sur la RD 404 ou la RN 2 ne sera autorisé

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

RAPPEL : les branchements aux réseaux publics seront conformes au règlement du gestionnaire (**Communauté d'Agglomération Roissy Pays de France**) relatif à la distribution d'eau potable et à l'assainissement.

Alimentation en eau potable

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

Assainissement

Eaux usées :

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

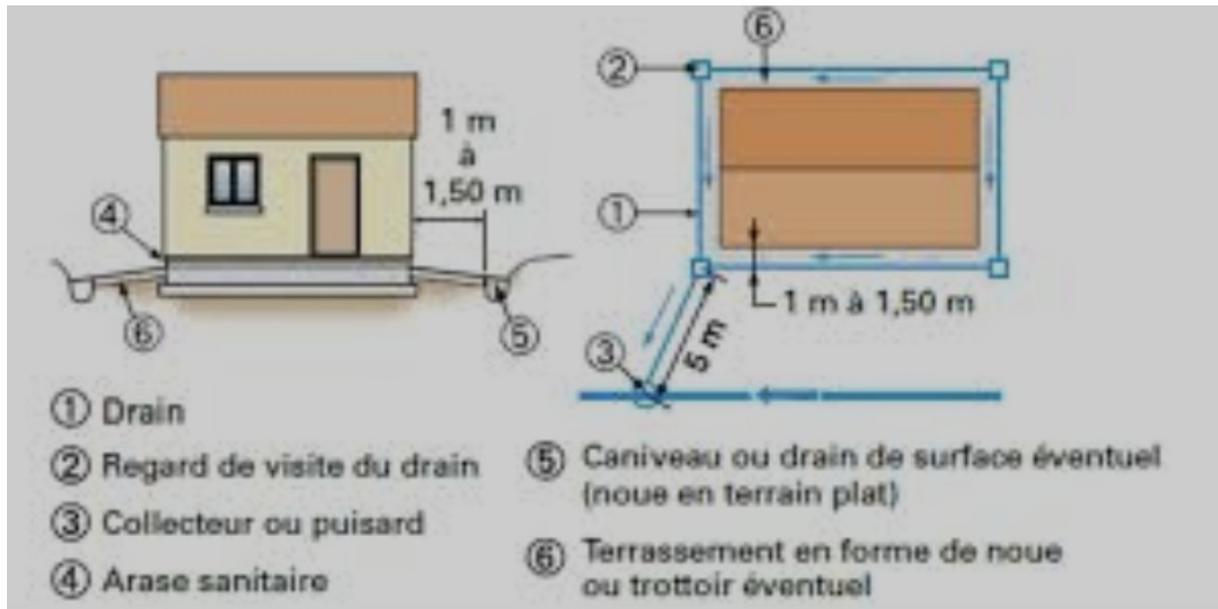
Le rejet autorisé dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles pourra être soumis à des conditions particulières et notamment à un pré-traitement.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).
Le rejet de ces eaux pluviales se fera par un puisard pour infiltration à la parcelle ou dans le réseau public

Une distance minimale de 5 mètres entre le puisard et la maison ou **de tout autre bâtiment occupé doit être respectée**. Cette distance réduit les risques d'odeurs désagréables émanant du puisard. Elle diminue également le risque de contamination de l'eau potable par les eaux usées. Enfin, elle aide à éviter les problèmes d'humidité dans les fondations de la maison.

La distance entre le puisard et les **limites séparatives de propriété doit être d'au moins 3 mètres**. Cette distance protège les infrastructures proches du puisard, comme les clôtures, les haies, ou les allées.



Eaux industrielles :

Les eaux résiduaires industrielles, ainsi que les eaux de refroidissement ne pourront être évacuées dans les réseaux collectifs que dans les conditions de traitement préalable et de température fixées par la réglementation en vigueur.

Réseaux divers

Dans les opérations d'ensemble (lotissement, ensemble de constructions groupées, association foncière urbaine), la desserte des réseaux intérieure devra être enterrée. Les travaux de génie civil étant à la charge du promoteur ou du lotisseur.

Dans le cas d'habitat dispersé, le raccordement des habitations aux réseaux devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec le service public.

ARTICLE UX.5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

La loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) supprime la possibilité de fixer une règle de superficie minimale des terrains constructibles.

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

Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 5 mètres (sauf indication du plan N° 5.2).

Pour les secteurs en appui de la RN 2 voir OAP N°2.

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

Il n'est pas fixé de règle pour :

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

ARTICLE UX.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATRICE DE PROPRIÉTÉ

Les marges de reculement par rapport aux limites séparatives de propriété seront au moins égales à 6 mètres.

Il n'est pas fixé de règle pour :

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

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

La distance entre deux constructions non contiguës édifiées sur un même terrain doit être au moins égale à 8 mètres.

Il n'est pas fixé de règle pour :

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

ARTICLE UX.9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 60 % de la superficie de la propriété.

Il n'est pas fixé de règle pour :

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

ARTICLE UX.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

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

Par rapport au niveau du sol naturel, la hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 12 mètres, exception faite de la parcelle 78 rue du Moutiers dont la hauteur ne doit pas excéder 8 mètres.

ARTICLE UX.11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

1. Cas général à la zone UX

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

Toitures

Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Lorsque la construction comportera une toiture à pente, celles-ci seront comprises entre 35° et 45°.

Parements extérieurs

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Clôtures

En cas de réalisation sur la propriété d'un établissement industriel classé ou non, d'un dépôt en plein air de quelque nature qu'il soit, ladite propriété sera entièrement clôturée, tant sur l'alignement des voies que sur les limites séparatives.

Les clôtures seront dans tout les cas constituées de grillage doublé intérieurement de haies vives.

S'il est réalisé un mur de soubassement, ce dernier aura une hauteur qui n'excédera pas 0,60 mètre.

La hauteur des clôtures n'excédera pas 2 mètres.

Clauses particulières

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

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

2. Cas particuliers pour les secteurs (UXb) en appui de la RN2 (voir également OAP N°2)

Préambule :

L'aspect général des constructions et de leurs annexes sera étudié de façon à assurer leur parfaite intégration dans le paysage, tout particulièrement le long des voiries publiques.

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

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

Les façades

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

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

Aspect des matériaux et parements

Les matériaux autorisés auront les aspects suivants :

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

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

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

Les toitures

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

Les constructions peuvent comporter, soit une toiture terrasse, soit une toiture à faible pente masquée par un acrotère sur toutes les façades du bâtiment.

Les constructions à usage de restauration ou d'hôtellerie uniquement peuvent comporter entre autres une toiture composée d'un ou plusieurs éléments à deux versants.

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

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

Les couleurs

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

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

Palette générale :

Les façades des volumes principaux sont dans la gamme de couleurs de la polychromie

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

Les enseignes

Les enseignes doivent être regroupées dans la mesure du possible.

Les enseignes devront figurer dans la demande de permis de construire des bâtiments. Elles seront groupées sur le bâtiment et ne feront pas saillie sur les toitures.

A l'exception de la raison sociale de l'établissement, toute publicité et affichage sur le terrain, la clôture ou à plat sur la toiture du bâtiment est strictement interdite. Cette règle ne s'applique pas aux panneaux nécessaires à la commercialisation des terrains ou des bâtiments construits sur lesdits terrains.

Les clôtures

Lorsqu'elles seront réalisées, ces clôtures (à l'alignement ou en limite séparative) seront composées sur un soubassement maximum de 25 centimètres d'un grillage en treillis soudé doublée d'une haie arbustive. La hauteur totale de la clôture ne pourra excéder 2,50 mètres.

Sur les voies de desserte, le grillage sera en retrait pour que la haie soit plantée à l'alignement sur la parcelle et en vue directe de l'espace de desserte.

Côté voirie les coffrets d'alimentation des fluides seront intégrés dans cette clôture. En limites séparatives de propriété, les clôtures devront être homogènes avec l'aspect des clôtures sur voies.

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

Les essences devront être choisies parmi les essences indigènes au secteur.

ARTICLE UX.12 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1 - Principes

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

2 - Nombre d'emplacements

Constructions à usage d'habitation

Il sera aménagé deux places de stationnement par logement créé.

Constructions à usage industriel d'artisanat ou d'entrepôt

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

ARTICLE UX.13- OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

1. Cas général à la zone UX :

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

Les aires de stationnement 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 marges de reculement prévues à l'article UX.7 doivent être plantées d'un rideau d'arbres formant écran.

2. Cas particuliers pour les secteurs en appui de la RN2 (secteur UXb voir également OAP N°2) afin de tenir compte de la continuité écologique du SDRIF :

Des secteurs « végétalisés » sont prévus pour permettre un écran visuel de 8 mètres minimum.

Espaces verts privatifs :

Les constructeurs seront tenus de réaliser les plantations minimales : un arbre à haute tige pour 150 m² de surface d'espace libre c'est-à-dire non construit et non viabilisé et un arbre de haute tige pour 2 places de stationnement.

Les parties non construites, en dehors des circulations et aires de stationnement, devront être paysagères et représenteront 15 % au moins de la surface du terrain.

Un plan de paysagement devra être fourni dans la demande de permis de construire. Les essences plantées devront être choisies parmi les essences indigènes au secteur.

Palette végétale conseillée

Les végétaux utilisés pour réaliser les haies pourront être issus de la palette indiquée ci-après :

1. Arbustes ou arbres champêtres caducs :

- Bourdaine (Rhamnus frangula)
- Cornouiller sanguin (Cornus sanguinea)
- Cornouiller mâle (Cornus mas)
- Charme commun - en charmille (Carpinus betulus)
- Eglantier commun (Rosa canina)
- Fusain d'Europe (Euonymus europaeus)
- Groseiller à fleurs (Ribes sanguineum)
- Houx (Ilex aquifolium)
- Nerprun cathartique (Rhamnus cathartica)
- Noisetier commun (Corylus avellana)
- Prunellier ou épine noire (Prunus spinosa)
- Sureau noir (Sambucus nigra)
- Troène commun (Ligustrum vulgare)

- Viorne obier (*Viburnum opulus*)
- Viorne mancienne = lantane (*Viburnum lantana*)
- Hêtre pourpre (*Fagus sylvatica purpurea*)

2. Feuillus à feuillage persistant :

- Troène commun (*Ligustrum vulgare*)
- Houx commun (*Ilex aquifolium*)
- Buis (*Buxus sempervirens*)

Mobilier urbain :

Tout aménagement devra faire l'objet de projets de mobilier urbain, de signalisation et d'éclairage public.

Pour conserver la cohérence et la qualité des aménagements extérieurs, une unité de matériaux et de styles devra être mise en place.

Les matières et les couleurs s'harmoniseront avec les bâtiments créés.

La signalétique, les accès, les clôtures seront les composants principaux du mobilier urbain.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UX.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

La loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) supprime la possibilité de fixer un coefficient d'occupation des sols.

SECTION IV – OBLIGATIONS ENVIRONNEMENTALES ET ELECTRONIQUES

ARTICLE UX.15 – PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.

Pas de règle

ARTICLE UX.16 – INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES.

Pas de règle

TITRE III

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUX

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

La Zone AUx située au Sud-Ouest du village, à proximité de l'échangeur routier de la RN2, est réservée à l'implantation d'activités artisanales, industrielles, entrepôt (sauf secteurs AUXa et AUXc pour lesquels la logistique est interdite), commerciales, hôtelières, de bureaux ou de services.

En raison de son appui sur la RN 2, voie classée à grande circulation, les prescriptions réglementaires ci-après prennent en compte l'article L.111.1.4 du code de l'urbanisme selon les cinq critères exprimés dans le rapport de présentation.

Il s'agit d'un secteur actuellement non équipé, destiné à permettre l'implantation d'activités sous forme d'opération d'ensemble (ZAC, lotissements ou ensemble de constructions groupées), sous réserve de la réalisation des équipements publics nécessaires.

La Zone AUX est divisée en quatre secteurs AUXa, AUXb, AUXc et AUXd.

Les secteurs AUXa et AUXc situés de part et d'autre de la RD 404 seront plus spécialement affectés à l'implantation de petites ou moyennes constructions réservées principalement à l'accueil de PME/PMI, commerce, hôtellerie, restauration, bureau et service, les implantations plus importantes tant en terme de surface que de hauteur seront localisées dans le secteur AUXb et AUXd.

L'aménagement des secteurs AUXb et AUXd ainsi que la partie du secteur AUXa située au Sud de la RD 404 sera étudié et réalisé sous l'autorité de la Communauté de Communes de DAMMARTIN-EN-GOËLE conformément aux statuts de ladite communauté de communes.

L'ouverture à l'urbanisation de la Zone AUX est conditionnée par la réalisation d'un complément d'échangeur permettant d'assurer les échanges avec la RN2 tant vers le Nord que vers le Sud. Aucun trafic routier engendré par l'aménagement de cette zone ne devra transiter par le bourg.

Une partie de cette zone est concernée par l'arrêté préfectoral 99 DAI 1 CV 102 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres (RN2) (19 mai 1999) et à la réglementation en vigueur sur l'isolation acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

La zone est concernée par le périmètre de bruit « C » du plan d'exposition au bruit de l'aéroport Paris Charles de Gaulle institué par arrêté interpréfectoral du 03 avril 2007.
PLU de SAINT MARD 1 er MODIFICATION

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

ARTICLE AUX.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions d'activité d'entrepôt sauf cas visé à l'article AUx.2.

Les constructions d'habitation sauf cas visé à l'article AUx.2.

Les bâtiments à l'exploitation agricole ou forestière.

Pour le secteur AUXc (ZAC des deux Moulins) : les salles de spectacles et les aménagements de dancing

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

Pour toute la zone AUX Les constructions à usage d'habitation, destinées aux logements des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements ;

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

Les bâtiments à construire, d'habitation et d'enseignement, dans les secteurs affectés par le bruit (arrêté préfectoral 99 DAI 1 CV 102) et repérés sur le plan graphique n°3, doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément à la réglementation en vigueur.

Pour le secteur AUXd Les constructions d'activité d'entrepôt dans la limite de 52 000 m² de surface de plancher par bâtiment.

Pour le secteur AUXb Les constructions d'activité d'entrepôt dans la limite de 40 000 m² de surface de plancher par bâtiment.

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

3-1 – Accès à la zone L'accès à la zone AUX est assuré par deux giratoires réalisés sur la RD 404 de part et d'autre de la RN2 et reliés aux bretelles de l'échangeur avec cette RN.

3-2 – Circulation voiries

3-2a – Voiries publiques

Les voiries destinées à être incorporées au domaine public seront composées d'une chaussée d'au minimum 7 mètres et de deux trottoirs paysagers de largeur cumulée égale au minimum à 7 mètres.

Le schéma de desserte représenté au plan n° 3-1 détermine des emprises théoriques de voirie dont le tracé est donné à titre indicatif.

3-2b – Circulations douces

Les circulations douces (cycles et piétons) seront obligatoirement protégées du trafic routier.

Les circulations agricoles qui disparaîtraient du fait de l'aménagement de la zone seront obligatoirement rétablies.

3-2c – Voiries privatives

Les voiries privatives intérieures à chaque terrain devront respecter les règles de sécurité et être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux constructions qu'elles doivent desservir.

3-3 – Accès privatifs

Les terrains seront reliés à la voirie publique les desservant dans des conditions de sécurité et de commodité correspondant au mode d'occupation du sol prévu. Ces accès devront permettre une circulation aisée des véhicules routiers et de sécurité.

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

RAPPEL : les branchements aux réseaux publics seront conformes au règlement du gestionnaire (Communauté d'Agglomération Roissy Pays de France) relatif à la distribution d'eau potable et à l'assainissement.

Toute construction ou installation doit obligatoirement être raccordée sur les réseaux publics de distribution d'eau potable, d'électricité et de téléphone.

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

Toute évacuation dans les fossés, bassin de retenue ou mares et canalisations pluviales est interdite.

Selon la nature de l'activité, des dispositifs spéciaux d'assainissement et de traitement préalables des eaux résiduelles industrielles seront exigés en conformité avec la réglementation.

Il est rappelé que tout effluent polluant (y compris les eaux de lavage) devra faire l'objet d'un traitement avant leur rejet dans les réseaux publics (E.U.)

Tout branchement particulier sur le réseau public E.U. devra comporter un regard visitable en limite de propriété, accessible en permanence depuis le domaine public.

Les eaux pluviales, résultant des aménagements réalisés sur un terrain, devront obligatoirement être stockées avant rejet avec débit de fuite dans le réseau public prévu à cet effet.

Tout branchement particulier sur le réseau public E.P. devra comporter un regard visitable en limite de propriété, accessible en permanence depuis le domaine public.

De plus, tout branchement sur le réseau public d'eau pluviale devra être muni d'un séparateur d'hydrocarbure.

Tous les réseaux publics seront implantés dans l'emprise des voies et cheminements ouverts à la circulation publique. Dans le cas où des réseaux traverseraient des espaces privés, une servitude devra être créée, permettant l'accès pour l'entretien.

Les postes électriques devront faire l'objet d'un traitement architectural ou paysager.

L'ensemble des réseaux (électricité, téléphone et autres) devront être enterrés.

ARTICLE AUX.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

La loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) supprime la possibilité de fixer une règle de superficie minimale des terrains constructibles.

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

En application de la réglementation (arrêté préfectoral du 19 mai 1999) relative à l'isolation acoustique contre les bruits de l'espace extérieur, les bâtiments situés en bordure des emprises des voies rapides devront satisfaire aux dispositions réglementaires concernant le niveau d'isolation à respecter.

Implantation des constructions par rapport aux voies de circulation automobile

Ne sont pas soumis aux dispositions du présent article les terrains destinés à des équipements publics d'infrastructure lorsque les conditions techniques l'imposent (notamment postes de transformation publics de gaz et d'électricité).

Pour l'application du présent article, la marge de reculement est comptée par rapport à l'alignement des voies. Lorsque le terrain est situé à l'intersection de deux voies comportant un pan coupé, le recul de la construction est compté par rapport aux alignements en section courante de chaque voie supposée poursuivis jusqu'à leur intersection, sans tenir compte du pan coupé.

Secteurs AUXa et AUXc Le long des voies publiques, les constructions devront respecter un recul de 6 mètres. A l'intérieur de cette zone non aedificandi des places de stationnement ne pourront pas être réalisées, et cet espace fera l'objet d'un traitement paysager

Zone AUXb et AUXd Le long des voies publiques, les constructions devront respecter un recul de 10 mètres. A l'intérieur de cette zone non aedificandi des places de stationnement pourront être réalisées, sous réserve de prévoir un aménagement paysager conséquent.

Implantation des constructions par rapport aux autres emprises publiques (espaces verts publics, voies piétonnes...)

Zone AUXa et AUXc Les constructions devront être implantées à une distance égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit ou au niveau supérieur de l'acrotère avec un minimum de 4 mètres. PLU de SAINT MARD 1 er MODIFICATION

Zone AUXb et AUXd

Les constructions devront être implantées à une distance égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesuré à l'égout du toit ou au niveau supérieur de l'acrotère avec un minimum de 6 mètres.

Implantation des constructions sur le terrain

L'implantation des bâtiments devra être étudiée de façon à assurer au droit des voiries des vues privilégiées et de dégager des vues vers les espaces paysagers.

Les locaux techniques devront être intégrés aux volumes principaux des constructions.

L'implantation de quais ou d'équipements techniques annexes sont interdits en façade de la RN2

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

Sur chaque terrain, l'organisation des constructions devra permettre d'éviter les éventuelles nuisances induites par les locaux techniques.

Les constructions devront être implantées à une distance des limites séparatives égale à la moitié de la hauteur mesurée à l'égout du toit ou au niveau supérieur de l'acrotère, avec un minimum de 5 mètres.

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

Cette règle ne s'applique pas aux terrains destinés à des équipements publics d'infrastructure tel que postes de transformation gaz et électricité.

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

Entre deux bâtiments, la distance, mesurée perpendiculairement à la façade, ne pourra être inférieure à la moitié de la hauteur du plus élevé d'entre eux, avec un minimum de 6 mètres.

ARTICLE AUX.9 - EMPRISE AU SOL MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

AUXa et AUXc

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 50 % de la surface de la parcelle.

AUXb et AUXd

Il n'est pas fixé de règle limitant l'emprise au sol.

ARTICLE AUX.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus, sauf indication contraire. Les antennes de communication devront être intégrées ou accolées au bâtiment et ne devront pas excéder la hauteur du toit de ce bâtiment.

AUXa

La hauteur des constructions est limitée à 7 mètres à l'égout du toit ou au niveau supérieur de l'acrotère et mesurée par rapport au niveau du sol naturel. La hauteur est limitée pour protéger le cône de vue sur l'église.

AUXb

La hauteur des constructions est limitée à 13 mètres à l'égout du toit ou au niveau supérieur de l'acrotère et mesurée par rapport au niveau du sol naturel Dans ce secteur, la hauteur des constructions ne pourra pas dépasser la cote NGF 121,80.

AUXc

La hauteur des constructions est limitée à 8 mètres à l'égout du toit ou au niveau supérieur de l'acrotère et mesurée par rapport au niveau du sol naturel

AUXd

La hauteur des constructions est limitée à 15 mètres à l'égout du toit ou au niveau supérieur de l'acrotère et mesurée par rapport au niveau du sol naturel Dans ce secteur, la hauteur des constructions ne pourra pas dépasser la cote NGF 121,80.

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

Préambule :

L'aspect général des constructions et de leurs annexes sera étudié de façon à assurer leur parfaite intégration dans le paysage, tout particulièrement le long des voiries publiques.

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

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

Les façades

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

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

Les matériaux et parements Les matériaux autorisés sont les suivants :

Clins Bardages métalliques Bétons architectoniques Enduits de type traditionnel Vitrages Les traitements et les modénatures seront étudiés de façon à réduire les effets de hauteur et de longueur des bâtiments.

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

Les toitures

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

Les constructions peuvent comporter, soit une toiture terrasse, soit une toiture à faible pente masquée par un acrotère sur toutes les façades du bâtiment.

Les constructions à usage de restauration ou d'hôtellerie uniquement peuvent comporter entre autres une toiture composée d'un ou plusieurs éléments à deux versants.

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

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

Les couleurs

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

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

Palette générale :

Les façades des volumes principaux sont dans la gamme de couleurs de la polychromie

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

Les clôtures

Lorsqu'elles seront réalisées, ces clôtures (à l'alignement ou en limite séparative) seront composées sur un soubassement maximum de 25 centimètres d'un grillage en treillis soudé doublée d'une haie arbustive. La hauteur totale de la clôture ne pourra excéder 2,50 mètres.

Sur les voies de desserte, le grillage sera en retrait pour que la haie soit plantée à l'alignement sur la parcelle et en vue directe de l'espace de desserte.

Côté voirie les coffrets d'alimentation des fluides seront intégrés dans cette clôture. En limites séparatives de propriété, les clôtures devront être homogènes avec l'aspect des clôtures sur voies.

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

Les essences devront être choisies parmi les essences indigènes au secteur.

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

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être obligatoirement assuré en dehors des voies publiques.

Les besoins en stationnement seront déterminés sur la base de :

b-1 – Constructions à usage de bureaux :

1 place pour 30 m² de surface de plancher de bureaux

b-2 – Établissements industriels :

1 place pour 50 m² de surface de plancher d'ateliers

b-3 – Constructions à usage d'entrepôts :

1 place pour 100 m² de surface de plancher jusque 5.000 m² de surface de plancher

1 place pour 200 m² de surface de plancher jusqu'à 10.000 m² de surface de plancher

1 place pour 300 m² de surface de plancher jusqu'à 20.000 m² de surface de plancher

1 place pour 400 m² de surface de plancher au-delà de 20.000 m² de surface de plancher

b-4 – Construction à usage d'hôtel et de restauration :

1 place par chambre d'hôtel 1 place pour 10 m² de surface utile pour les services de restauration.

b-5 – Construction à usage de commerce

1 place pour 100 m² de surface de vente

Dans le cas d'activité regroupant hôtel et restauration, 50 % des places imposées à l'hôtel seront comptabilisées au titre des places nécessaires à la restauration.

Les aires de stationnement devront être traitées en mails plantés ou entièrement paysagers.

Dans tous les cas, le stationnement des véhicules utilitaires doit être prévu sur les terrains privés, y compris les véhicules appartenant à des sociétés extérieures entretenant des relations commerciales avec l'occupant desdits terrains.

Il sera veillé à la réalisation de places de stationnement permettant l'accueil des personnes handicapées.

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

Des prescriptions spécifiques sont inscrites sur le plan 5.1. Notamment, pour le secteur AUXc, on rattrape l'espace boisé classé existant du Mont de la Goële et on utilise le talus existant que l'on « végétalise » pour permettre un écran visuel d'environ 10 mètres.

Espaces verts privatifs :

a-1) Les constructeurs seront tenus de réaliser les plantations minimales : un arbre à haute tige pour 150 m² de surface d'espace libre c'est-à-dire non construit et non viabilisé et un arbre de haute tige pour 2 places de stationnement.

Les parties non construites, en dehors des circulations et aires de stationnement, devront être paysagères et représenteront 15 % au moins de la surface du terrain.

Les zones réservées à des extensions ultérieures devront être traitées en espaces verts et entretenues régulièrement.

Un plan de paysagement devra être fourni dans la demande de permis de construire.

a-2) Un traitement paysager sera réalisé le long des limites Est de la zone AUX et sera renforcé au droit de la zone AUXa sur une emprise minimale (merlon) de 6 mètres.

Dimension du merlon : profondeur de 6 m minimum et une hauteur de 2,5 m minimum Les essences plantées devront être choisies parmi les essences indigènes au secteur.

Palette végétale conseillée Les végétaux utilisés pour réaliser les haies pourront être issus de la palette indiquée ci-après :

1. Arbustes ou arbres champêtres caducs :

- Bourdaine (Rhamnus frangula)
- Cornouiller sanguin (Cornus sanguinea)
- Cornouiller mâle (Cornus mas)
- Charme commun - en charmille (Carpinus betulus)
- Eglantier commun (Rosa canina)
- Fusain d'Europe (Euonymus europaeus)
- Groseiller à fleurs (Ribes sanguineum)
- Houx (Ilex aquifolium)
- Nerprun cathartique (Rhamnus cathartica)
- Noisetier commun (Corylus avellana)
- Prunellier ou épine noire (Prunus spinosa)

- Sureau noir (*Sambucus nigra*)
- Troène commun (*Ligustrum vulgare*)
- Viorne obier (*Viburnum opulus*)
- Viorne mancienne = lantane (*Viburnum lantana*)
- Hêtre pourpre (*Fagus sylvatica purpurea*)

2. Feuillus à feuillage persistant :

- Troène commun (*Ligustrum vulgare*)
- Houx commun (*Ilex aquifolium*)
- Buis (*Buxus sempervirens*)

Mobilier urbain :

Mobilier urbain :

Tout aménagement devra faire l'objet de projets de mobilier urbain, de signalisation et d'éclairage public.

Pour conserver la cohérence et la qualité des aménagements extérieurs, une unité de matériaux et de styles devra être mise en place.

Les matières et les couleurs s'harmoniseront avec les bâtiments créés.

La signalétique, les accès, les clôtures seront les composants principaux du mobilier urbain.

Déchets industriels :

La collecte des déchets industriels sera faite suivant la réglementation en vigueur par l'entreprise et le stockage sera dissimulé.

Les spécifications fixées par le règlement sanitaire départemental, par les arrêtés com

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUX.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

La loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) supprime la possibilité de fixer un coefficient d'occupation des sols.

SECTION IV – OBLIGATIONS ENVIRONNEMENTALES ET ELECTRONIQUES

ARTICLE AUX.15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.

Pas de règle

**ARTICLE AUX.16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS
ELECTRONIQUES.**

Pas de règle

TITRE III

CHAPITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

La zone est divisée en trois secteurs : Na, Nb et Nzh. La zone Na est totalement inconstructible en dehors des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général. Le secteur Nb reconnaît des constructions existantes éparses. Le secteur Nzh concerne les berges du rû de la Fourcière, il interdit tout ouvrage portant atteinte à la zone humide, et son alimentation en eau.

Pour rappel la zone N est concernée par :

- arrêté sur la mise en œuvre des conditions de la chasse
- arrêté concernant la circulation des engins à moteur et notamment les motos tout terrain et les quads
- article L. 113-1 du code de l'urbanisme sur les coupes et abattages d'arbres et le défrichement

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

Dans le secteur Nzh :

Spécificité du secteur Nzh : L'occupation du sol ne peut être que naturelle. Tout ouvrage portant atteinte à la zone humide, et son alimentation en eau est interdit :

⇒ tous travaux, toute occupation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides.

⇒ les comblements, affouillements, exhaussements

⇒ la création de plans d'eau artificiels

⇒ le drainage, le remblaiement ou le comblement, dépôt divers

⇒ l'imperméabilisation des sols

⇒ la plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone.

ARTICLE N.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Dans l'ensemble de la zone Na :

- les constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux publics routiers, de même que les châteaux d'eau, les postes EDF/GDF ou les stations de traitement ou de relèvement à condition qu'ils s'insèrent dans l'environnement.

Dans le secteur Nb :

- les constructions nouvelles sont interdites, mais l'entretien et les modifications de façades et de toiture d'une construction existante sont admises.
- Les annexes (limitées à une emprise au sol totale de 25 m² sur l'unité foncière), piscines et terrains de jeux à une construction principale.
- les extensions modérées (25 % de la surface de plancher existante) des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU.

Dans le secteur Nzh :

- Seules les constructions et installations d'équipements strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion et à la valorisation du milieu pour le public sur des espaces ouverts au public peuvent être autorisées sous réserve d'une bonne insertion dans le site.
- Si la zone Nzh est ouverte au public, sont autorisées les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à conditions que ces aires ne soient pas cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

I. Accès

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques.

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

Les accès sur voie publique ou privée devront satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage.... Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

Toute opération doit prendre un minimum d'accès sur les voies publiques.

II. Voirie

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, avoir un minimum de 5 m de largeur.

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

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

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

Les frais de raccordement seront à la charge des pétitionnaires quelle que soit la longueur du branchement.

Alimentation en eau potable

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

Assainissement

- Eaux usées

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

En l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.

Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

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

- Eaux pluviales

Le rejet de ces eaux dans l'exutoire doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents. Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau.

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

Réseaux divers

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

ARTICLE N.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

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

Les extensions des constructions existantes devront respecter un retrait de 6 m minimum

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

Les extensions des constructions existantes devront respecter un retrait de 6 m minimum

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'existe pas de règles particulières, sauf :

- **pour le secteur Nb où l'emprise au sol de l'ensemble des constructions et installations est limitée à 10 % de l'unité foncière.**

ARTICLE N.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur : la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques et autres superstructures exclus. La hauteur maximale est de 9 m au faitage.

ARTICLE N.11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

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

**ARTICLE N.12 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN
MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Il n'est pas fixé de règle

**ARTICLE N.13- OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN
MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE
LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

Dans le secteur Nzh :

Toute plantation d'espèces cataloguées invasives (en annexe) est interdite. Il est interdit de planter des haies mono-spécifiques, des essences non locales ou horticoles. Il est recommandé de planter des haies diversifiées d'essences locales. Seuls les travaux visant à améliorer l'écosystème et à le valoriser sont autorisés.

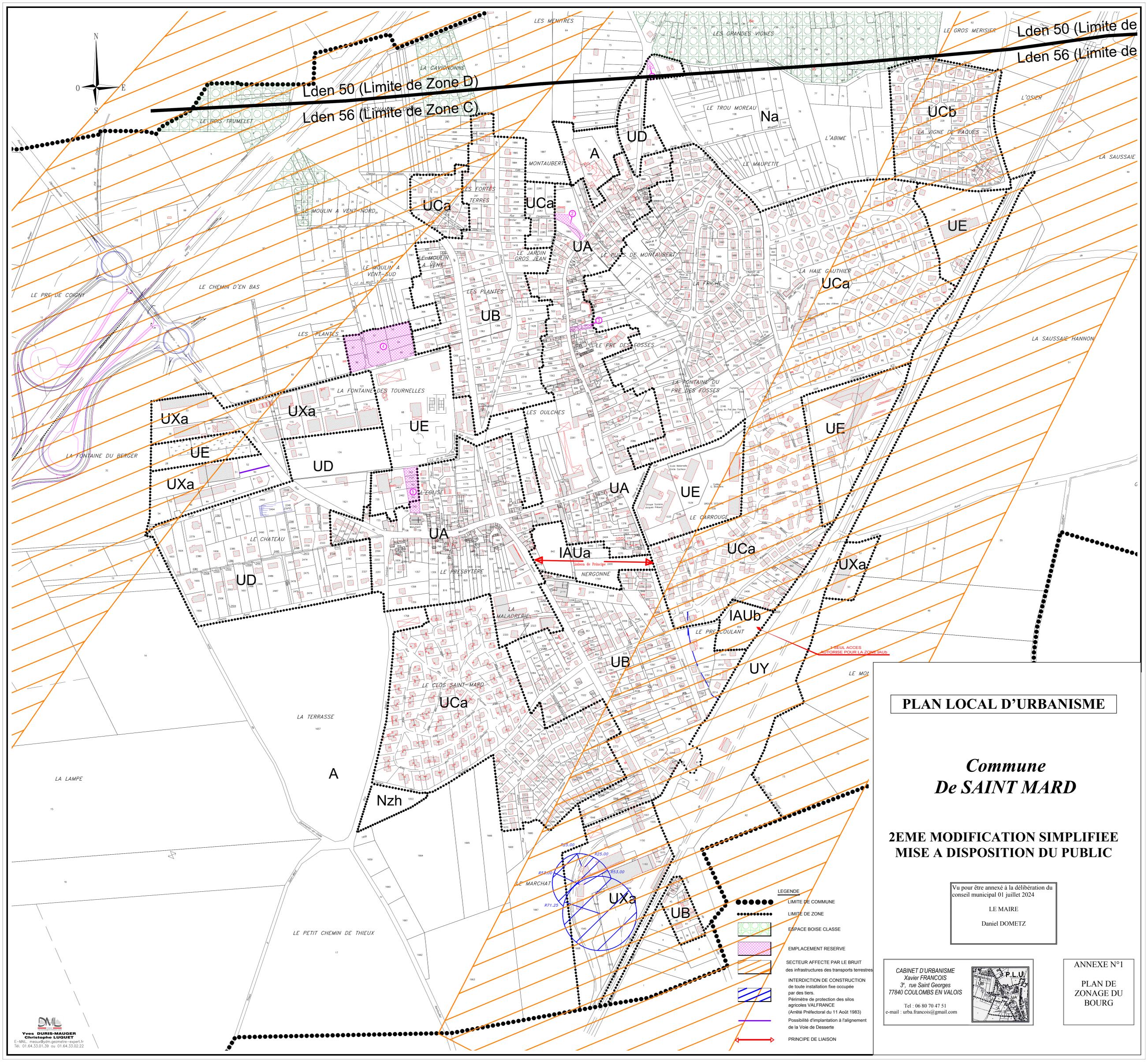
Pour les autres secteurs :

Il n'est pas fixé de règle

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de règle.



Lden 50 (Limite de Zone D)
Lden 56 (Limite de Zone C)

Lden 50 (Limite de Zone D)
Lden 56 (Limite de Zone C)

PLAN LOCAL D'URBANISME

**Commune
De SAINT MARD**

**2EME MODIFICATION SIMPLIFIEE
MISE A DISPOSITION DU PUBLIC**

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal 01 juillet 2024

LE MAIRE
Daniel DOMETZ

CABINET D'URBANISME
Xavier FRANCOIS
3, rue Saint Georges
77840 COULOMBS EN VALOIS
Tel : 06 80 70 47 51
e-mail : urba.francois@gmail.com



ANNEXE N°1
PLAN DE ZONAGE DU BOURG

- LEGENDE**
- LIMITE DE COMMUNE
 - LIMITE DE ZONE
 - ESPACE BOISE CLASSE
 - EMLACEMENT RESERVE
 - SECTEUR AFFECTE PAR LE BRUIT des infrastructures des transports terrestres
 - INTERDICTION DE CONSTRUCTION de toute installation fixe occupée par des tiers.
 - Périmètre de protection des sites agricoles VALFRANCE (Arrêté Préfectoral du 11 Août 1983)
 - Possibilité d'implantation à l'alignement de la Voie de Desserte
 - PRINCIPE DE LIAISON