

## **SOMMAIRE**

### **TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES**

Article 1 - Champ d'application territorial

Article 2 - Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations  
Relatives à l'occupation du sol

Article 3 - Division du territoire en zones

Article 4 - Adaptations mineures

### **TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

Chapitre I - Dispositions propres à la zone UA

Chapitre II - Dispositions propres à la zone UB

Chapitre III - Dispositions propres à la zone UC

Chapitre IV - Dispositions propres à la zone UD

Chapitre V - Dispositions propres à la zone UE

Chapitre VI - Dispositions propres à la zone UR

Chapitre VII - Dispositions propres à la zone UX

Chapitre VIII - Dispositions propres à la zone UY

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

Chapitre I - Dispositions propres à la zone IAU

Chapitre II - Dispositions propres à la zone AUx

Chapitre III - Dispositions propres à la zone A

Chapitre IV - Dispositions propres à la zone N

### **ANNEXE I – DEFINITIONS**

### **ANNEXE II - ARTICLES DU CODE DE L'URBANISME NOTAMMENT APPLICABLES AU TERRITOIRE COUVERT PAR LE PLU**

## **TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES**

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.123.1 et R.123.21 du code de l'urbanisme.

### **ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE**

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de SAINT MARD (77).

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

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

- 1 - les articles R.111.2, R.111.4, R.111.15 et R.111.21 du code de l'urbanisme ;
- 2 - les servitudes d'utilité publique instituant une limitation administrative au droit de propriété et décrites en document annexe du présent plan local d'urbanisme.

### **ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

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

Ces documents graphiques font en outre apparaître :

- les espaces boisés à conserver ou à créer, classés en application de l'article L.130.1 du code de l'urbanisme ;
- les espaces boisés qui ne sont pas classés mais où certaines précautions s'imposent ;
- les emplacements réservés pour la réalisation d'équipements et d'ouvrages publics pour lesquels s'appliquent notamment les dispositions des articles L.123.9 et R.123.32 du code de l'urbanisme ;

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

- la zone UA, référencée au plan par l'indice UA ;
- la zone UB, référencée au plan par l'indice UB ;
- la zone UC, référencée au plan par l'indice UC ;
- la zone UD, référencée au plan par l'indice UD ;
- la zone UE, référencée au plan par l'indice UE ;
- la zone UR, référencée au plan par l'indice UR ;
- la zone UX, référencée au plan par l'indice UX ;
- la zone UY, référencée au plan par l'indice UY ;

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

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

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

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

Article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites.

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

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

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

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

Article 5 - Superficie minimale des terrains constructibles.

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

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

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

Article 9 - Emprise au sol des constructions.

Article 10 - Hauteur maximale des constructions.

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

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

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

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

Article 14 - Coefficient d'occupation du sol.

### **SECTION IV – OBLIGATIONS ENVIRONNEMENTALES ET ELECTRONIQUES**

Article 15 – Performances énergétiques et environnementales.

Article 16 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques.

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

### **ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES**

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

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

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

## **TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

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 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 A CONDITIONS PARTICULIERES**

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 PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Par ailleurs, un seul accès véhicule (largeur maximale de 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 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 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.

#### 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.

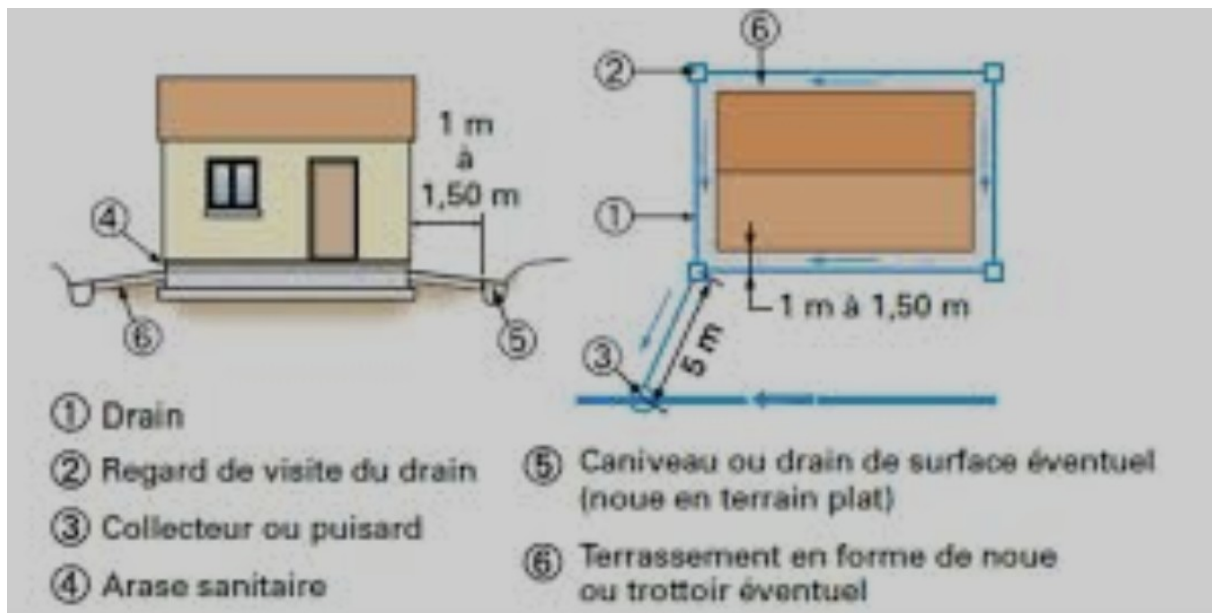
#### Eaux pluviales :

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.

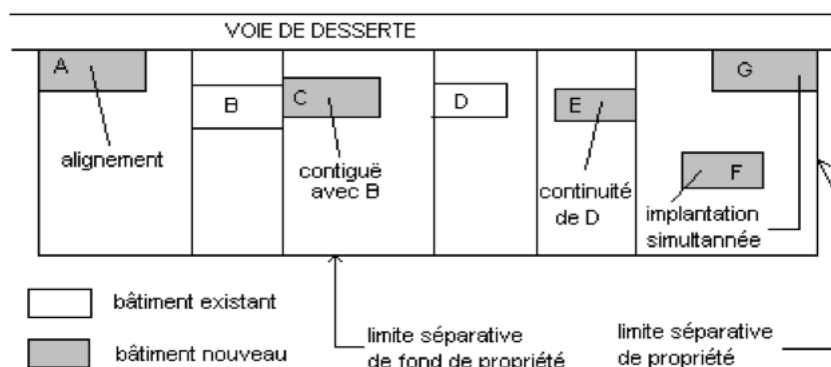
## ARTICLE UA.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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 égales 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 m<sup>2</sup>.

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.

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 IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

### 1 - Principes

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

Il 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 m<sup>2</sup> par emplacement, dégagement compris, sera prévue.

## 2 - Nombre d'emplacements

### 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 1m<sup>2</sup> pour 50m<sup>2</sup> de surface plancher sans pouvoir être inférieur à 5m<sup>2</sup>.

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 IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS EN MATIERE DE REALISATION 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

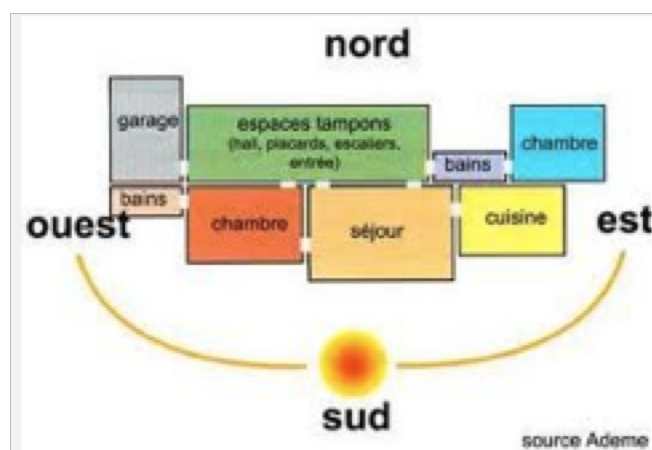
La loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) supprime la possibilité de fixer un coefficient d'occupation des sols.

### SECTION IV - OBLIGATIONS ENVIRONNEMENTALES ET ELECTRONIQUES

#### ARTICLE UA.15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES 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 RESEAUX DE COMMUNICATIONS  
ELECTRONIQUES**

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 A CONDITIONS PARTICULIERES**

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 PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Par ailleurs, un seul accès véhicule (largeur maximale de 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 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 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.

#### 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.

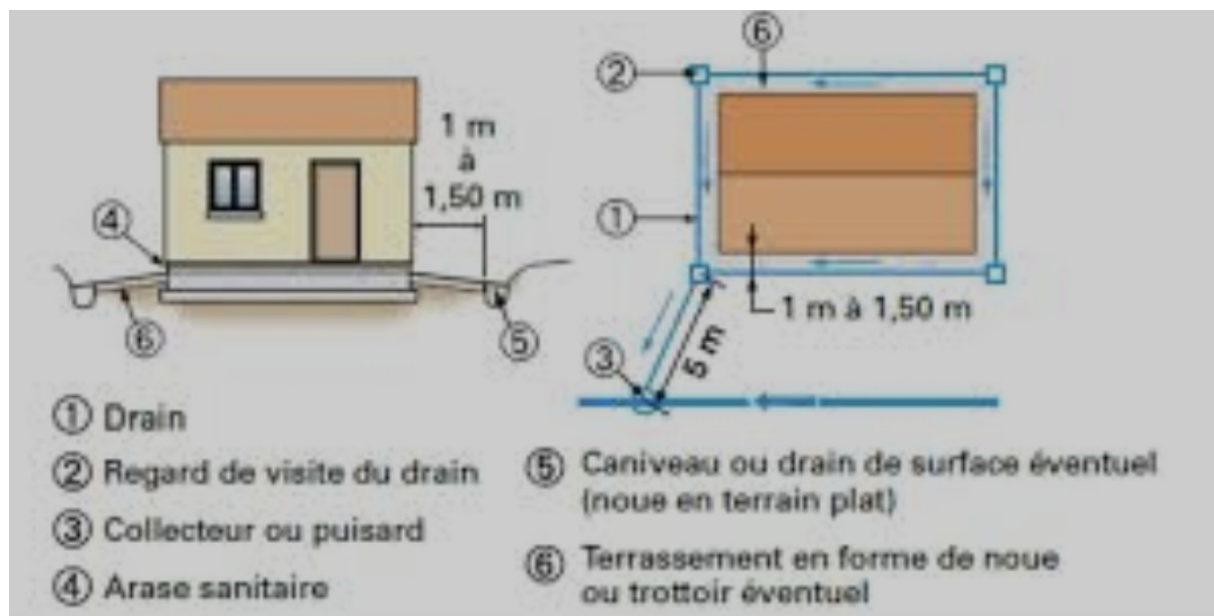
#### Eaux pluviales :

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

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

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 faitage 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 supérieures 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 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 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 égales 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 m<sup>2</sup>.

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. 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 IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

### 1 - Principes

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

Il 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 individuelle

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 m<sup>2</sup> par emplacement, dégagement compris, sera prévue.

## 2 - Nombre d'emplacements

### 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 1m<sup>2</sup> pour 50m<sup>2</sup> de surface plancher sans pouvoir être inférieur à 5m<sup>2</sup>.

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 UB.13- OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS EN MATIERE DE REALISATION 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

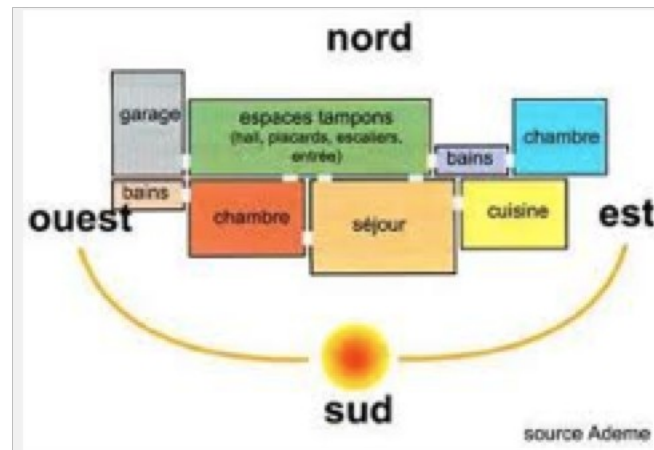
La loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) supprime la possibilité de fixer un coefficient d'occupation des sols.



## SECTION IV - OBLIGATIONS ENVIRONNEMENTALES ET ELECTRONIQUES

### ARTICLE UB.15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES 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 RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute construction devra prévoir le raccordement aux communications numériques si existantes

## **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 aménagement 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 A CONDITIONS PARTICULIERES**

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 PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Par ailleurs, un seul accès véhicule (largeur maximale de 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 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 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.

#### 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.

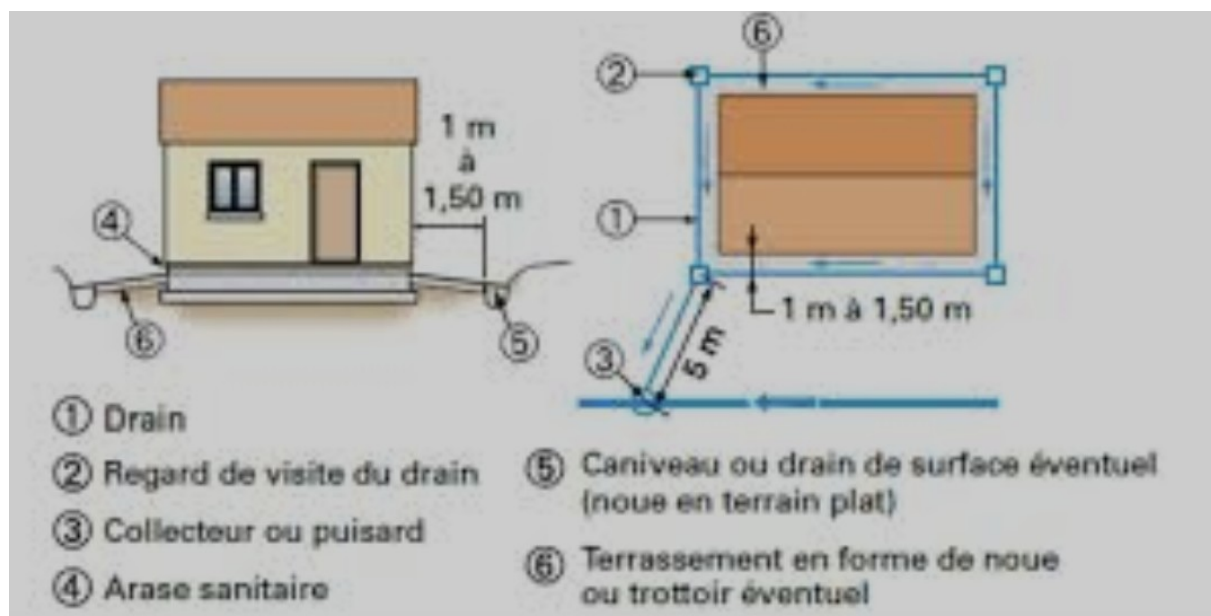
Les eaux de piscine doivent être rejetées uniquement dans le réseau d'eaux usées. Le flux des rejets doit être limité par un système de régulation ayant un débit maximal de 5 litres/seconde.

#### 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

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

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 faitage 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 supérieures 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, 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 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 égales 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 m<sup>2</sup>. 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. 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 doublée d'une haie.

## ARTICLE UC.12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONSEN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

### 1 - Principes

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

Il 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 m<sup>2</sup> par emplacement, dégagement compris, sera prévue.

## 2 - Nombre d'emplacements

### Constructions à usage d'habitation

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

## ARTICLE UC.13- OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS EN MATIERE DE REALISATION 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 III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

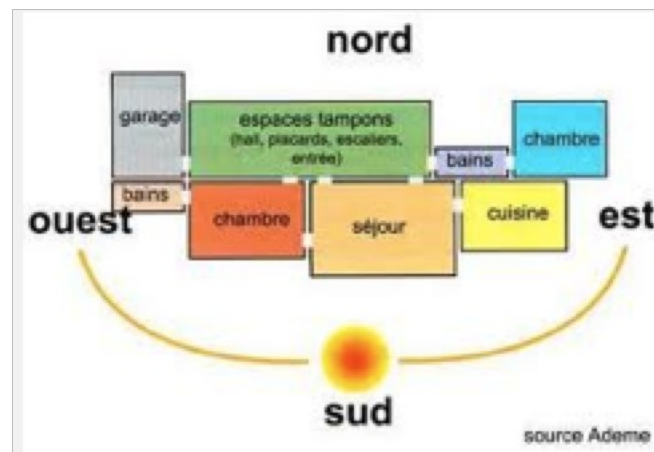
### ARTICLE UC.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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 ENERGETIQUES 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 RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute construction devra prévoir le raccordement aux communications numériques si existantes

## **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 A CONDITIONS PARTICULIERES**

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 PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

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

##### 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.

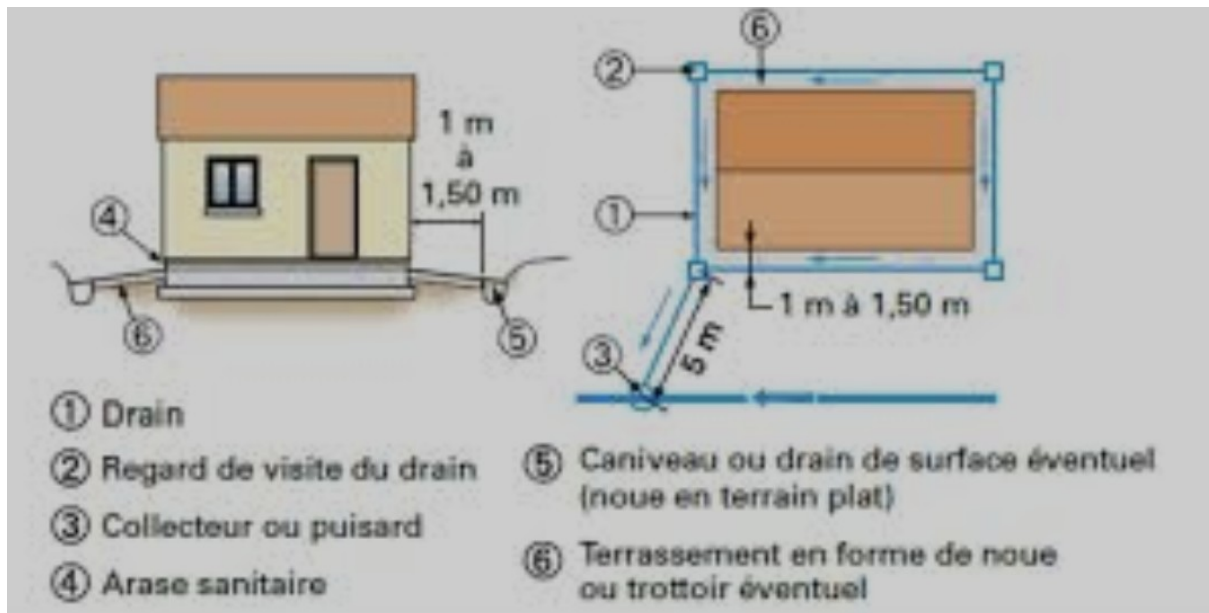
###### Eaux pluviales :

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

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

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 supérieures 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, 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 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 égales 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 m<sup>2</sup>. 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.

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 UD.12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

### 1 - Principes

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

Il 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 m<sup>2</sup> par emplacement, dégagement compris, sera prévue.

### 2 - Nombre d'emplacements

#### Constructions à usage d'habitation

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

## ARTICLE UD.13- OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS EN MATIERE DE REALISATION 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

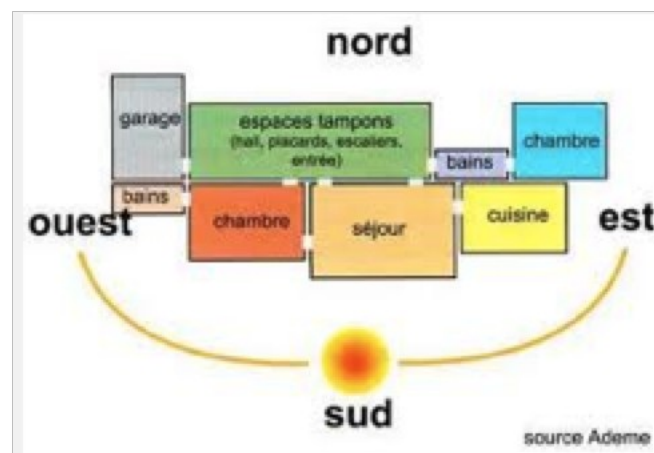
#### ARTICLE UD.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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 ENERGETIQUES 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 RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute construction devra prévoir le raccordement aux communications numériques si existantes

## TITRE II

### CHAPITRE V

#### DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UE

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

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

Article R 123-10-1 du code de l'urbanisme

- ⇒ Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

Précisions sur l'application de cet article R 123-10-1 du code de l'urbanisme

- La notion de terrain est constituée d'une unité foncière (parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire) ou de plusieurs unités foncières contiguës (parcelles d'un seul tenant appartenant à des propriétaires différents).
- **Dans le cas présent le choix de déroger à l'article R 123-10-1**, signifie que les règles de prospects (articles UE.6, UE.7 et UE.8), le coefficient d'emprise au sol (article UE.9), les % de plantations (article UE.13) et le coefficient d'occupation des sols (article UE.14) ne sont pas appréciées à l'échelle de l'unité foncière avant division mais après division.

Cette zone est destinée à recevoir des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.

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

##### ARTICLE UE.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage d'activités industrielles, artisanales ou d'entrepôt.
- Les constructions à usage de commerces, de services et d'hôtellerie,
- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, sauf cas visé à l'article UE.2,
- Les constructions liées à l'activité agricole ou forestière
- En dehors des terrains aménagés, le stationnement de caravanes ou de camping-cars (art. R.111-43 du code de l'urbanisme)
- Les dépôts de matériaux ou de déchets.

ARTICLE UE.2 - occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, si elles sont destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des équipements.

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

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

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

ARTICLE UE.4 - conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement collectif ET individuel

Alimentation en eau potable

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

Assainissement

- Eaux usées

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

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

- Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront soit infiltrées sur la parcelle, soit rejetées dans l'exutoire.

Le rejet de ces eaux dans l'exutoire doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

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 UE.5 - superficie minimale des terrains constructibles

Il n'est pas fixé de règle.

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

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

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

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

Les constructions doivent être implantées soit sur les limites séparatives, soit en retrait.

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives lorsqu'il s'agit de façade aveugle. En cas de retrait avec baie, un minimum de 2 mètres est imposé.

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

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

Il n'est pas fixé de règle

#### ARTICLE UE.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle

#### ARTICLE UE.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle

#### ARTICLE UE.11 - aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

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

**ARTICLE UE.12 - obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

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

**ARTICLE UE.13- obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

Il n'est pas fixé de règle.

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

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

Il n'est pas fixé de règle.



## **TITRE II**

### **CHAPITRE VI**

#### **DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UR**

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

Il s'agit de l'emprise du domaine de la route nationale 2 et seules les installations indispensables à l'exploitation et au bon fonctionnement de l'autoroute sont admises.

La zone est concernée par l'arrêté préfectoral 99 DAI 1 CV 102 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

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

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

##### **ARTICLE UR.2 - occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Les constructions, installations, dépôts nécessaires à l'exploitation du service public routier

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

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

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

##### **ARTICLE UR.4 - conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement collectif ET individuel**

###### **Alimentation en eau potable**

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

## Assainissement

### - Eaux usées

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

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

### - Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront soit infiltrées sur la parcelle, soit rejetées dans l'exutoire.

Le rejet de ces eaux dans l'exutoire doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

## 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 UR.5 - superficie minimale des terrains constructibles

Il n'est pas fixé de règle.

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

Les constructions doivent s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait d'au moins 2 mètres de celui-ci.

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

Les constructions doivent être implantées soit sur les limites séparatives, soit en retrait.

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives lorsqu'il s'agit de façade aveugle. En cas de retrait avec baie, un minimum de 2 mètres est imposé.

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

Il n'est pas fixé de règle

## ARTICLE UR.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle

## ARTICLE UR.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle

ARTICLE UR.11 - aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

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

ARTICLE UR.12 - obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Il n'est pas fixé de règle.

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

Il n'est pas fixé de règle.

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

ARTICLE UR.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

## **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 aménagement 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 A CONDITIONS PARTICULIERES**

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 PROPRIETE

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, faîtage), 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 autre 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 II**

### **CHAPITRE VIII**

#### **DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UY**

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

Il s'agit de l'emprise utilisée pour l'exploitation de la ligne ferroviaire.

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

###### ARTICLE UY.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 UY.2)

###### ARTICLE UY.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION

- Les constructions, installations, si elles sont utiles ou nécessaires à l'exploitation ou à la gestion de la ligne ferroviaire.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

###### ARTICLE UY.3 - ACCES ET VOIRIE

Il n'est pas fixé de règle.

###### ARTICLE UY.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

###### 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 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.

#### - Eaux pluviales

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

Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

#### ARTICLE UY.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

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

Les construction doivent s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait de 2 m minimum.

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

Les constructions doivent être implantées soit sur les limites séparatives, soit en retrait d'un minimum de 2 mètres.

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

Il n'est pas fixé de règle.

#### ARTICLE UY.9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

#### ARTICLE UY.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

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

Il n'est pas fixé de règle pour :

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

#### ARTICLE UY.11 - ASPECT EXTERIEUR

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

#### ARTICLE UY.12 - STATIONNEMENT

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

#### ARTICLE UY.13- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Il n'est pas fixé de règle.

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

#### ARTICLE UY.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

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

**Chapitre I-** Dispositions propres à la zone IAU

**Chapitre II-** Dispositions propres à la zone AUX

**Chapitre III -** Dispositions propres à la zone A

**Chapitre IV -** Dispositions propres à la zone N



### **TITRE III**

#### **CHAPITRE I**

#### **DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE IAU**

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

La zone est divisée en deux secteurs :

- I AUb
- I AUa pour l'implantation de construction à usage d'habitat (dans le respect des dispositions de l'article L.147-5 du code de l'urbanisme), de commerce, service, bureau, de restauration et équipement collectif et constituant le « centre ville » de Saint Mard

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

Article R 123-10-1 du code de l'urbanisme

- Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

Précisions sur l'application de cet article R 123-10-1 du code de l'urbanisme

- La notion de terrain est constituée d'une unité foncière (parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire) ou de plusieurs unités foncières contiguës (parcelles d'un seul tenant appartenant à des propriétaires différents).
- Dans le cas présent le choix de déroger à l'article R 123-10-1, signifie que les règles de prospects (articles IAU.6, IAU.7 et IAU.8), le coefficient d'emprise au sol (article IAU.9) et les % de plantations (article IAU.13) ne sont pas appréciées à l'échelle de l'unité foncière avant division mais après division.

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 IAU.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les constructions à usage d'activités industrielles, artisanales ou d'entrepôt.
- Les bâtiments d'exploitation agricole ou forestière.
- 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 IAU.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les constructions sont autorisées à deux conditions :

- élaboration d'un schéma d'aménagement du secteur concerné,
- et sous réserve de la réalisation des équipements collectifs nécessaires.

Par ailleurs, les constructions à usage d'habitation sont autorisées (article L.147-5 du code de l'urbanisme) si :

- elles sont nécessaires à l'activité aéronautique ou liées à celle-ci ;
- elles correspondent à des logements de fonction nécessaires aux activités industrielles ou commerciales admises dans la zone ;
- elles correspondent à des constructions individuelles non groupées dès lors qu'elles n'entraînent qu'un faible accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances.

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.

Les programmes de 3 logements et plus devront prévoir un local réservé à entreposer les poubelles.

Les constructions annexes isolées affectées ni à l'habitation, ni à une activité, à condition que la surface de plancher n'excède pas 25 m<sup>2</sup>, sauf s'il s'agit de garages liés à une opération d'habitat collectif.

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

### ARTICLE IAU.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. 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 5 mètres de largeur.

Pour le secteur IAUb (parcelle N°955) sur la rue Pasteur, le nombre d'accès est limité à un ; par ailleurs, la rue Victor Hugo n'est pas destinée à être ouverte à la circulation automobile mais piétonne.

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

Le schéma de principe de liaison (routière et piétonne) entre l'avenue de la gare et la rue Gambetta devra être réalisé.

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 IAU.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.

Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles pourra être soumis à des conditions particulières et notamment à leur traitement préalable.

###### *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 en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.

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

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

Pour le secteur IAUa :

Les constructions devront s'implanter soit à l'alignement, soit avec un recul minimum de 2 mètres de l'emprise de la voie de desserte.

Pour le secteur IAUb :

Les façades principales des constructions devront être implantées à une distance au moins égale à 6 mètres de l'emprise de la voie de desserte.

Il n'est pas fixé de règle pour :

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

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

1/ Pour le secteur IAUa :

Les constructions nouvelles, à l'exception des annexes isolées devront s'implanter en retrait des limites séparatives. La marge de reculement sera d'au moins 6 mètres.

2/ Pour le secteur IAUb :

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

La marge de reculement est ainsi définie :

En cas de baie, la distance par rapport aux limites séparatives ne peut être inférieure à 6 mètres. Cette distance peut être réduite à 2,50 mètres en cas de murs aveugles.

3/ 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.

Il n'est pas fixé de règle pour :

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

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

La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à 4 mètres. Cette distance peut être réduite jusque 2.50 mètres lorsqu'il s'agit de la distance entre une construction principale et une annexe.

Il n'est pas fixé de règle pour :

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

#### ARTICLE IAU.9 - EMPRISE AU SOL MAXIMALE

Pour le secteur IAUa :

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

Pour le secteur IAUb :

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 IAU.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, faitage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus, sauf indication contraire.

La hauteur des annexes définies à l'article AU.2 ne peut dépasser 4 m de hauteur totale.

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.

Il n'est pas fixé de règle pour :

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

Pour le secteur IAUa :

La hauteur des constructions principales doit être au moins égale à 6 mètres et au plus égale à 9 mètres à l'égout du toit.

Pour le secteur IAUb

La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 12 mètres par rapport au niveau du sol nature

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

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

Les 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 :

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

## 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. Toutefois, une toiture à une seule pente de 20° minimum peut également être autorisée pour les extensions et aménagements définis à l'article IAU.2, de même que pour les annexes accolées à la construction principale affectées ni à de l'habitation ni à une activité. Il est cependant pas fixé de règle de pente pour les annexes isolées définies à l'article IAU.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 IAU.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 ou élément verrier, 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 IAU.2 et les vérandas, doivent être recouvertes par de la tuile plate en terre cuite, de l'ardoise du bac acier ou zinc et ne doivent pas comporter de débord sur pignon. En cas de tuile, il est imposé *un minimum de 22 tuiles au m<sup>2</sup>*. 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 planches de rives à l'égout du toit sont interdites.

Les menuiseries des fenêtres 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, (la brique rouge est tolérée en petite quantité) et 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.

Les cheminées devront être réalisées soit dans le matériau de façade, soit en brique rouge.

Les linteaux en bois ne doivent pas être apparents de même que les mécanismes ou boîtier des volets roulants.

*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, les volets roulants s'ils sont vus de la voie publique

## 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.

#### *Dispositions diverses*

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

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

### ARTICLE IAU.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 IAU.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.

- Selon les dispositions des articles L.123-1-12 et L.332-7-1, lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées en matière de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations :

1. soit en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement en cours de réalisation,
2. soit en versant une participation selon les modalités fixées par délibération du conseil municipal.



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 m<sup>2</sup> 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 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 collective non concernées par l'art. L.123-2-1 du CU*

Il sera créé au minimum une place de stationnement par logement.

Il est imposé un nombre de stationnement vélo minimal, pour les constructions à usage d'habitation collective avec au minimum un emplacement vélo par logement. Le local pour le stationnement vélo doit être en rez-de-chaussée, clos, couvert, éclairé, et d'une superficie de 1m<sup>2</sup> pour 50m<sup>2</sup> de surface plancher sans pouvoir être inférieur à 5m<sup>2</sup>.

### *Constructions à usage d'habitation individuelle non concernées par l'art. L.123-2-1 du CU*

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 50 % 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 1m<sup>2</sup> pour 50m<sup>2</sup> de surface plancher sans pouvoir être inférieur à 5m<sup>2</sup>.

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 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 créée une place de stationnement pour 1 chambre d'hôtel

ARTICLE IAU.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 %).

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

### ARTICLE IAU.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

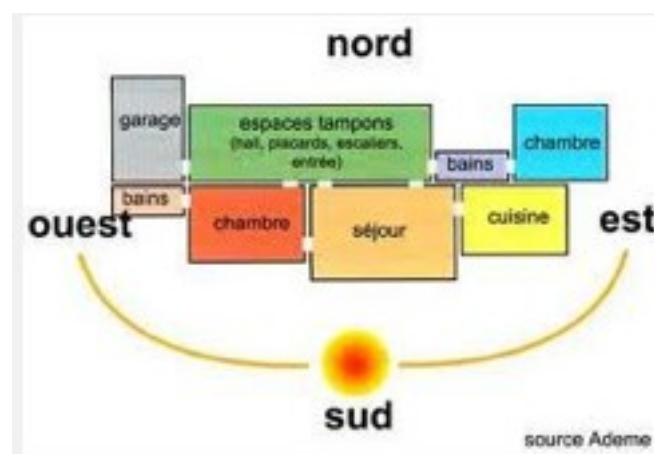
La loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) supprime la possibilité de fixer un coefficient d'occupation des sols.

## **SECTION IV – OBLIGATIONS ENVIRONNEMENTALES ET ELECTRONIQUES**

### ARTICLE IAU.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 IAU.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 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.

## 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 m<sup>2</sup> de surface de plancher par bâtiment.

Pour le secteur AUXb Les constructions d'activité d'entrepôt dans la limite de 40 000 m<sup>2</sup> 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 résiduaires 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 mesurée 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. PLU de SAINT MARD 1 er MODIFICATION

### 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 autre 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 m<sup>2</sup> de surface de plancher de bureaux b-2 – Établissements industriels :

1 place pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher d'ateliers b-3 – Constructions à usage d'entrepôts :

1 place pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher jusqu'à 5.000 m<sup>2</sup> de surface de plancher  
1 place pour 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher jusqu'à 10.000 m<sup>2</sup> de surface de plancher

1 place pour 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher jusqu'à 20.000 m<sup>2</sup> de surface de plancher

1 place pour 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher au-delà de 20.000 m<sup>2</sup> de surface de plancher

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

1 place par chambre d'hôtel

1 place pour 10 m<sup>2</sup> de surface utile pour les services de restauration.

b-5 – Construction à usage de commerce

1 place pour 100 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 III**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A**

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

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

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

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

Par ailleurs,

- aucune construction n'est autorisée dans la bande de 50 m figurant sur le document graphique N°5.1 du présent dossier de PLU (lisière inconstructible en appui d'un massif boisé de plus de 100 hectares)
- de part et d'autre de la canalisation de transport de gaz (voir pièce « servitudes d'utilité publique ») :
  - 5 mètres de part et d'autre de l'axe de la canalisation « zone permanente d'interdiction » dans laquelle tout projet d'Etablissement recevant du public (ERP) de plus de 100 personnes et d'immeuble de grande hauteur (IGH) est interdit.

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

- Les constructions nécessaires à l'activité agricole ou forestière.
- Les constructions à usage d'habitation, leurs annexes et les piscines si elles sont destinées au logement des exploitants ruraux et à proximité des bâtiments d'exploitation existants et dans un rayon maximum de 150 mètres.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- De part et d'autre de la canalisation de transport de gaz (voir pièce « servitudes d'utilité publique ») :
  - 30 mètres de part et d'autre de l'axe de la canalisation « zone intermédiaire » où des restrictions de construction ou d'extension d'Etablissement recevant du public (ERP) de plus de 100 personnes et d'immeuble de grande hauteur (IGH) existent et peuvent nécessiter des renforcements de la sécurité de la canalisation. Les projets de ce type devront faire l'objet d'une analyse entre l'aménageur et le gestionnaire de réseau. A l'issue de celle-ci, ils seront soumis à l'avis de la DRIEE.

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

### **ARTICLE A.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.

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

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

#### **Alimentation en eau potable**

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

#### **Assainissement**

##### **- Eaux usées**

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. En l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique 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 A.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

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

Pour les voies privées, on appliquera les mêmes règles que pour les voies publiques.

1. Aucune construction ne peut être édifiée à moins de :

- 75 m de l'axe des routes nationales (RN 2).
- 10 m de l'alignement des chemins départementaux.
- 6 m de l'alignement des autres voies.

2. Peuvent être admises à l'intérieur de ces marges :

Les constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux publics routiers, de même que les postes EDF/GDF ou les stations de relèvement.

3. Il n'est pas fixé de règle pour :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général,

### ARTICLE A.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES DE PROPRIÉTÉ

Les constructions doivent être implantées à une distance de 6 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

Il ne sera pas fait application de cette règle dans le cas où il serait prévu d'élever en contiguïté avec des bâtiments existants, de nouvelles constructions ou des extensions à des constructions, en vue de former un ensemble homogène.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général,

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

Il n'est pas fixé de règle.

## ARTICLE A.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle

## ARTICLE A.10 - HAUTEUR 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 cheminées exclus.

La hauteur des constructions ne peut pas excéder 9 m au faîtage pour les habitations. Cette hauteur est portée à 15 m pour les hangars agricoles.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général,

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

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

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

#### *Toitures*

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

#### *Parements extérieurs*

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

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

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

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

#### *Clôtures*

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

Les clôtures seront constituées par un grillage métallique posé sur cornières métalliques. La hauteur de la clôture n'excédera pas 2 m et sera dans tous les cas doublée de plantation.

### Dispositions diverses

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

## 2- PRESCRIPTIONS APPLICABLES AUX HABITATIONS

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

Les 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).

### 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. Toutefois, une toiture à une seule pente de 20° minimum peut également être autorisée pour les extensions et aménagements définis à l'article A.2, de même que pour les annexes accolées à la construction principale affectées ni à de l'habitation ni à une activité. Il est cependant pas fixé de règle de pente pour les annexes isolées définies à l'article A.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 A.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 A.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 m<sup>2</sup>*. 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 menuiseries des fenêtres 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 1.70 mètres.

En bordure de l'espace de desserte et en limite séparative les clôtures seront obligatoirement constituées par un grillage éventuellement doublée d'une haie. Un soubassement de 0,60 m de hauteur est cependant toléré.

### *Dispositions diverses*

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

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

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

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

Construction à usage d'habitat : il sera aménagé deux places de stationnement par logement.

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

##### **1. Espaces boisés classés**

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

##### **2. Obligation de planter**

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées.

Les nouveaux bâtiments à usage agricole devront être accompagnés de plantations sur leur pourtour pour une meilleure intégration paysagère.

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

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

Il n'est pas fixé de C.O.S.

### **TITRE III**

#### **CHAPITRE 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
- \*l'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 écologique 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 m<sup>2</sup> 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. Seules les travaux visant à améliorer l'écoystème 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.

## **ANNEXE I - DEFINITIONS**

### **Avertissement**

Les définitions doivent être prises en compte pour l'application du règlement du PLU et de ses documents graphiques.

En cas de divergences d'écritures, les dispositions du règlement prévalent. Ces définitions ne peuvent prévaloir sur les définitions réglementaires apportées notamment dans le code de l'urbanisme.

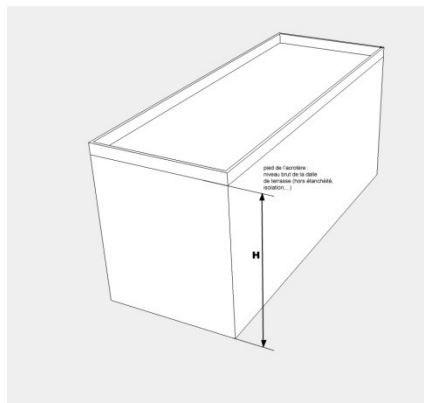
### **Abris de jardin**

Les abris de jardins sont des petites constructions destinées à protéger des intempéries le matériel de jardinage, outils, machines, mobilier de jardin, ... Il peut être démontable ou non, avec ou sans fondations. Leur hauteur ne doit pas dépasser 2,5 mètres, leur emprise au sol ne doit pas dépasser 10 m<sup>2</sup> et ils doivent être bien intégrés afin de ne pas produire de nuisances pour le voisinage.

### **Accès**

L'accès correspond au seuil assurant le lien entre la voie et le terrain d'assiette du projet. Ce dernier doit permettre aux véhicules et aux piétons de pénétrer sur le terrain et d'en sortir en toute sécurité.

### **Acrotère (cf. également Hauteur)**



Élément d'une façade situé au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse ou d'une toiture à faible pente pour en masquer la couverture. L'acrotère est souvent constitué d'un muret plein ou à claire-voie situé en bordure des toitures terrasses pour permettre le relevé d'étanchéité.

La hauteur des façades des constructions est mesurée au pied de l'acrotère, c'est-à-dire au niveau haut brut de la dalle de terrasse et n'inclut pas les éléments techniques nécessaires au relevé d'étanchéité et l'épaisseur de terre en cas de toiture végétalisée.

La hauteur de l'acrotère ne peut pas dépasser de plus d'un mètre la hauteur de façade autorisée.

### **Alignement**

L'alignement est la limite entre le terrain et le domaine public.

Lorsque le terrain est desservi par une voie privée, la limite entre le terrain et cette voie tient lieu d'alignement pour l'application de l'article 5 du règlement.

Lorsqu'un emplacement réservé est inscrit sur le terrain en vue de la création ou de l'élargissement d'une voie ou d'un carrefour, la limite de l'emplacement réservé tient lieu d'alignement pour l'application de l'article 5 du règlement.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies (ou une même voie présente sur plusieurs façades du terrain), la limite entre le terrain et la voie d'adressage tient lieu d'alignement pour l'application de l'article 5 du règlement. Les alignements sur les autres voies seront considérés comme des limites séparatives, les marges de retrait à appliquer seront donc relatives à celles des limites séparatives.

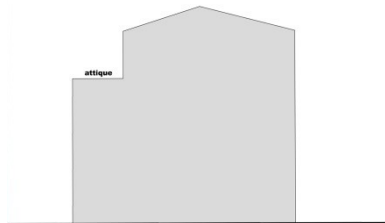
### **Aménagements du bâti (soumis à déclaration préalable)**

Il s'agit des travaux sur un bâti existant nécessitant une autorisation d'urbanisme, tels que la création d'ouvertures.

### **Annexe**

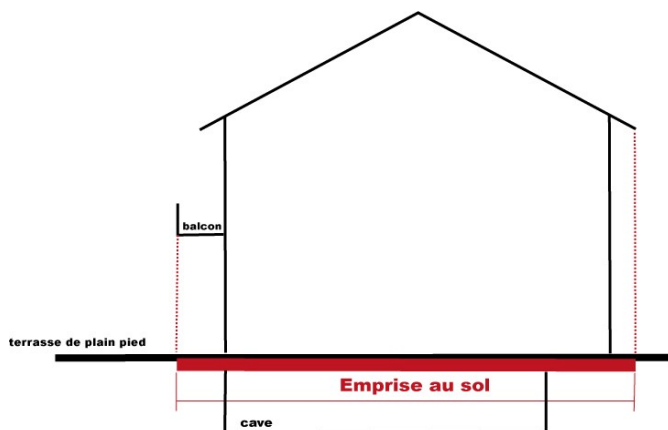
Il s'agit, sur une même unité foncière, d'une construction dissociée ou non de la construction principale, non affectée à l'habitation ou à l'activité principale (garage, abris de jardin, local vélo, piscine, etc.).

### **Attique**



Étage supérieur d'un édifice construit en retrait par rapport au plan de la façade, et en général de façon plus légère.

### **Coefficient d'emprise au sol**

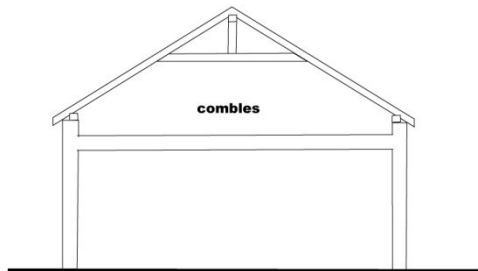


Le coefficient d'emprise au sol est le rapport entre la surface occupée par la projection verticale du volume bâti hors œuvre des constructions (y compris les annexes) et la surface du terrain, tous débords et surplombs inclus. Les rampes d'accès au parking souterrain et rampe d'accès PMR ne constituent pas de l'emprise au sol, mais sont comptabilisés au même titre que les espaces de circulation comme des espaces imperméabilisés.

## Clôture

Désigne tout type de construction (mur, muret, grillage, portail, etc.) ou de plantation de végétaux, qui clôt un terrain et qui sert à délimiter deux propriétés privées et/ou une propriété privée et le domaine public.

## Comble



Superstructure d'un bâtiment, comprenant la charpente et sa couverture ; par extension, volume entre le plancher haut et la toiture d'un bâtiment.

## Construction

Tout assemblage solide et durable de matériaux, quelle que soit son affectation (édifié de manière temporaire ou non)

## Dispositif de production d'énergie renouvelable

Les énergies renouvelables sont des énergies primaires inépuisables à très long terme car issues directement de phénomènes naturels, réguliers ou constants, liés à l'énergie du soleil, de la terre ou de la gravitation. Les dispositifs de production d'énergie renouvelable sont ainsi les dispositifs qui transforment ces énergies en énergie utile, tels que : chauffe-eau solaire, module photovoltaïque, pompe à chaleur, géothermie, éolienne, chauffage bois, ...

## Espaces végétalisés de pleine terre

Sont considérés comme espaces végétalisés de pleine terre les espaces non bâtis ni en surface ni en sous-sol permettant la libre infiltration des eaux pluviales pouvant comprendre des noues, bassins végétalisés, etc. Tout espace vert surplombé d'une terrasse ou d'un balcon ne peut être considéré comme un espace végétalisé de pleine terre. Toutefois, il peut sous conditions être comptabilisé au titre des espaces végétalisés complémentaires.

Les aires de stationnement en surface et leurs accès ne sont pas comptabilisés au titre des espaces végétalisés de pleine terre. Toutefois, pour permettre l'évolution des constructions à destination de logement existantes à la date d'approbation du PLU, les aires de stationnement en surface et leurs accès perméables et végétalisés peuvent être comptabilisés au titre des espaces végétalisés de pleine terre avec un coefficient modérateur de 0,8 (1,25 m<sup>2</sup> d'aires de stationnement en

surface et leurs accès perméables et végétalisés sont comptabilisés pour 1 m<sup>2</sup> d'espace végétalisé de pleine terre).

### **Extension**

Il s'agit d'une augmentation de la surface de plancher et/ou du volume d'une construction. Elle peut intervenir horizontalement dans la continuité de la construction existante ou verticalement, par une surélévation\* de la construction\* existante.

### **Emprise publique**

L'emprise publique correspond à un espace public. Le terrain d'assiette d'une construction peut ainsi jouxter, non seulement une voie ou une autre propriété privée, mais également une emprise publique. Constituent ainsi des emprises publiques les voies ferrées, les lignes de métro et tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les bâtiments publics et leurs dépendances, ...

### **Façade**

Une façade est un mur extérieur délimitant l'enveloppe d'une construction. On distingue la façade principale (façade sur rue), la façade arrière et les façades latérales le plus souvent appelées pignon.

Le calcul des distances par rapport à l'alignement ou par rapport aux limites séparatives s'effectue à partir du plan (mur extérieur) des façades hors saillies.

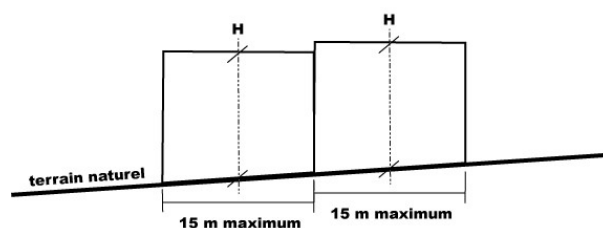
### **Faîtage**

Ligne de jonction supérieure de deux ou plusieurs pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées. Il constitue la ligne de partage des eaux pluviales. Dans les autres cas, limite supérieure de la toiture.

### **Hauteur**

La hauteur maximale se mesure :

- Pour les constructions à l'alignement, à partir du niveau fini du trottoir ou des espaces publics existants ou prévus, en limite de terrain jusqu'au point le plus haut de la construction.
- Pour les constructions en recul, à partir du sol naturel jusqu'au point le plus haut de la construction.
- Par ailleurs, pour les terrains en pente, le linéaire de façade est découpé en sections nivelées de 15 mètres maximum dans le sens de la pente. La hauteur est mesurée au milieu de chaque section.

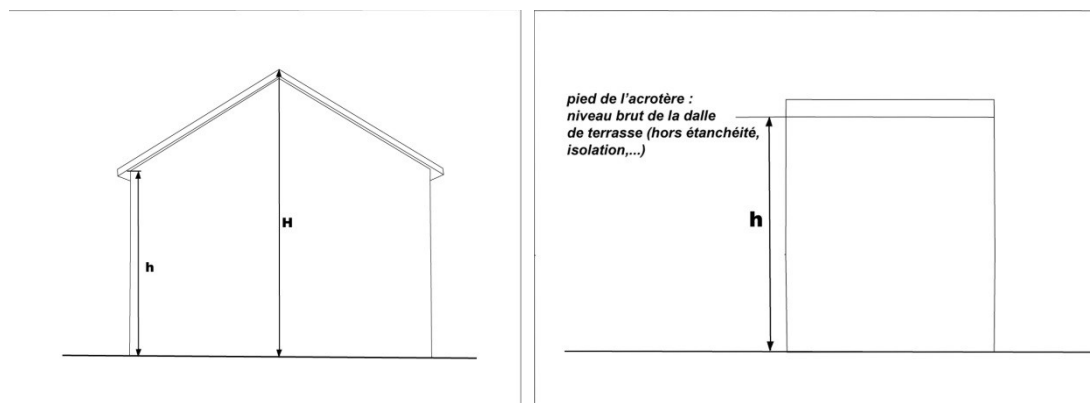


La hauteur maximale autorisée des constructions est une hauteur exprimée en mètre. Celle-ci repose sur les éléments suivants :

- Une hauteur maximale au point le plus haut de la construction (H)

Les ouvrages techniques indispensables, tels que les souches de cheminées ou de ventilation, les locaux techniques d'ascenseurs, les garde-corps, les dispositifs de production d'énergie renouvelable, les locaux techniques, les antennes, etc. ne sont pas comptés dans le calcul de la hauteur. Un travail d'intégration de ces éléments doit être mis en œuvre pour qu'ils soient le moins visible possible depuis les espaces publics.

- Une hauteur maximale de façade (h) définie à l'égout du toit ou au pied de l'acrotère des terrasses.



### Installations classées pour la protection de l'environnement

Équipements ou installations qui, par leur nature, présentent un risque d'inconfort, d'insalubrité ou de danger. Ces établissements figurent dans la nomenclature établie par décret en Conseil d'État en application de la loi du 19 Juillet 1976.

La nomenclature classe ces installations en trois catégories :

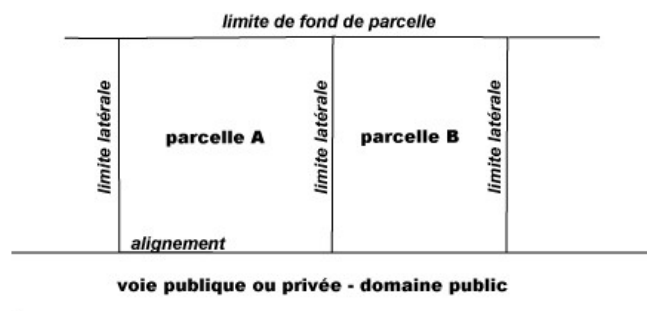
- Déclaration : pour les activités les moins polluantes et les moins dangereuses. Une simple déclaration en préfecture est nécessaire.

- Autorisation : pour les installations présentant les risques ou pollutions les plus importants. L'exploitant doit faire une demande d'autorisation avant toute mise en service, démontrant l'acceptabilité du risque. Le préfet peut autoriser ou refuser le fonctionnement.
- Enregistrement : pour les secteurs dont les mesures techniques pour prévenir les inconvénients sont bien connues (stations-service, entrepôts...), un régime d'autorisation simplifiée, ou régime dit d'enregistrement, a été créé en 2009.

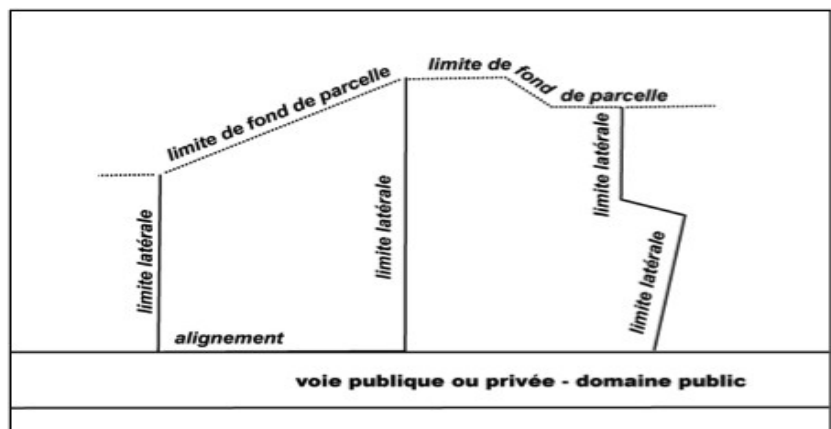
### Limite séparative

Les limites séparatives désignent l'ensemble des limites d'un terrain, ce sont donc les lignes séparant deux propriétés contigües. Il existe deux types de limites séparatives :

- Les limites latérales qui séparent deux unités foncières et qui joignent l'alignement,
- Les limites de fond de parcelle qui ne joignent pas l'alignement.



En se référant à un terrain présentant la configuration d'un quadrilatère régulier, les limites qui aboutissent à l'alignement constituent les limites séparatives latérales, la limite opposée à l'alignement constitue la limite de fond de parcelle. Dans l'acceptation courante, il faut assimiler toute forme parcellaire complexe à cette configuration en considérant comme limite séparative latérale tout côté de terrain aboutissant à l'alignement, y compris les éventuels décrochements, coudes ou brisures.



### NGF

Nivellement Général de la France (altitude orthométrique de référence).

### Niveau

Un niveau est l'espace compris entre le plancher et le plafond dans un bâtiment. Ne sont pas comptabilisés comme niveaux au sens du présent règlement, ni les niveaux partiels constitués par des mezzanines, ni les niveaux en sous-sol.



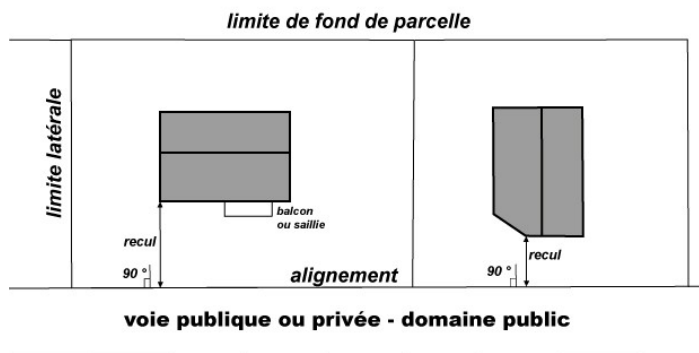
## Ouverture

Toute baie, orifice ou passage traversant de part en part une paroi de maçonnerie extérieure.

## Pente de toiture

Degré d'inclinaison du ou des versants d'une toiture.

## Recul (par rapport à l'alignement)



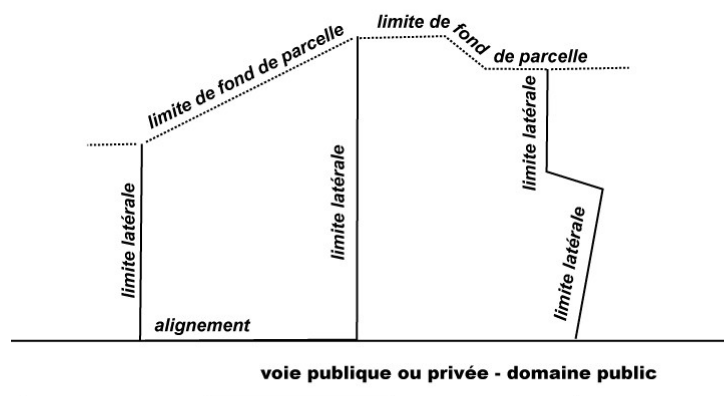
Le recul est la distance séparant une construction des emprises publiques ou des voies (publiques ou privées). Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite d'emprise publique, de voie publique ou privée ou d'emplacement réservé en tout point de la construction.

## Réhabilitation

Correspond à une remise en état profond d'une construction ancienne sans procéder à une démolition-reconstruction.

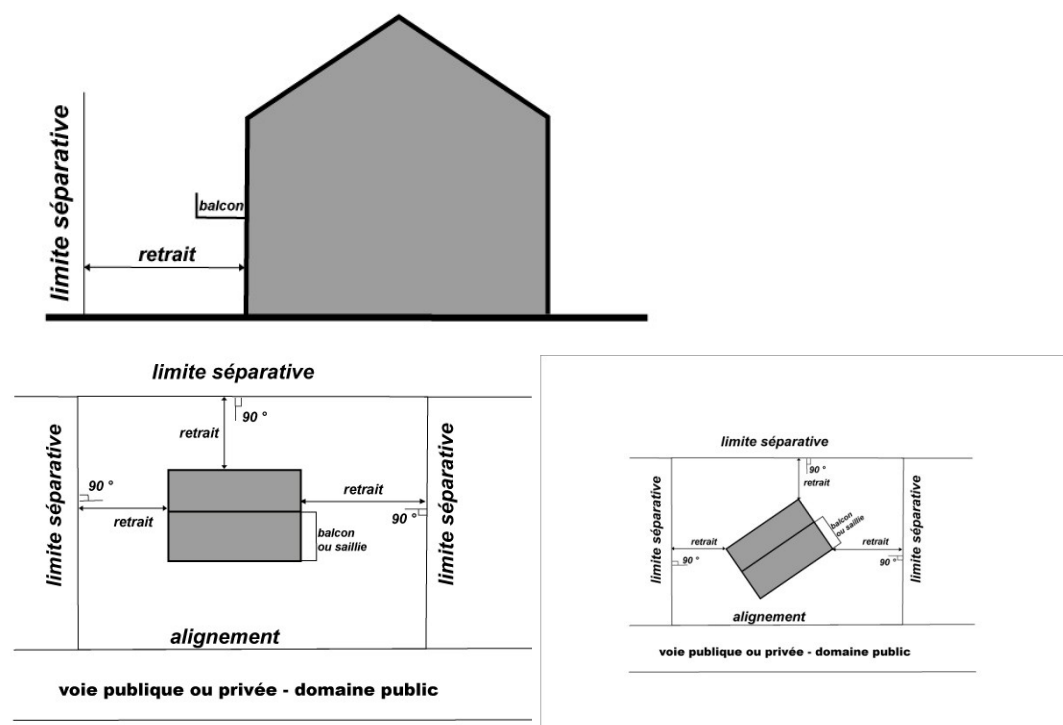
## Retrait (par rapport aux limites séparatives)

Le retrait est la distance séparant la construction d'une limite séparative. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite séparative relativement au plan des façades (hors saillies).



## Saillie

On appelle saillie toute partie ou élément de construction ponctuel qui dépasse le plan d'une façade d'une construction et non constitutive d'une surface de plancher (SP). Les balcons, corniches, moulures, etc. constituent des saillies.



## Sol naturel

Niveau de terrain pris comme référence pour les différentes cotes de niveau d'une construction. Le sol naturel correspond au sol existant avant tout travaux d'affouillement ou d'exhaussement.

## Surélévation

Le terme « surélévation » d'une construction signifie toute augmentation de la hauteur de la construction.

## Surface de plancher

La surface de plancher est une unité de calcul des surfaces de construction (créée par l'ordonnance du 16 novembre 2011, le décret du 29 décembre 2011 et la circulaire du 3 février 2012), qui sert, depuis le 1er mars 2012, à la délivrance des permis de construire et des autres autorisations d'urbanisme.

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

- Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune à plusieurs logements ;
- D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

### **Terrain ou unité foncière**

Un terrain (ou unité foncière) est une propriété foncière d'un seul tenant, composée d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire ou un même groupe de propriétaires.

### **Voie**

Ce terme englobe toute voie, existante ou à créer dans le cadre d'un projet, quel que soit son statut (public ou privé), ouverte à la circulation et à tous modes de déplacement (automobile, modes « doux », transports collectifs...), permettant la desserte de l'espace naturel ou urbain et desservant plus d'une propriété.

## **ANNEXE II - ARTICLES DU CODE DE L'URBANISME NOTAMMENT APPLICABLES AU TERRITOIRE COUVERT PAR LE PLU**

### **PREMIÈRE PARTIE (LÉGISLATIVE)**

#### **LIVRE PREMIER RÈGLES GÉNÉRALES D'AMÉNAGEMENT ET D'URBANISME**

#### **TITRE PREMIER RÈGLES GÉNÉRALES D'UTILISATION DU SOL**

#### **CHAPITRE PREMIER - RÈGLES GÉNÉRALES D'URBANISME**

**Art. L. 111-9** (L. no 83-8, 7 janv. 1983, art. 75-I-2).- (\*) L'autorité compétente peut surseoir à statuer dans les conditions définies à l'article L. 111-8 dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération.

**Art. L. 111-10** (L. no 85-729, 18 juill. 1985, art. 2-II). Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L. 111-8, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

L'autorité compétente peut surseoir à statuer, dans les mêmes conditions, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement qui a été prise en considération par le conseil municipal ou par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, ou, dans le périmètre des opérations d'intérêt national, par le représentant de l'État dans le département. La délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou l'arrêté de l'autorité administrative qui prend en considération le projet d'aménagement délimite les terrains concernés.

Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si l'acte décidant la prise en considération a été publié avant le dépôt de la demande d'autorisation. La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée.

**Art. L. 421-4** (Loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 art. 6 II Journal Officiel du 16 juillet 2006 en vigueur le 1er octobre 2007)

Un décret en Conseil d'Etat arrête la liste des constructions, aménagements, installations et travaux qui, en raison de leurs dimensions, de leur nature ou de leur localisation, ne justifient pas l'exigence d'un permis et font l'objet d'une déclaration préalable.

Ce décret précise les cas où les clôtures sont également soumises à déclaration préalable.

**RAPPELS DES DISPOSITIONS DU CODE DE L'URBANISME**  
**RELATIVES AUX REGIMES D'AUTORISATION**  
**ET DE DECLARATION**

**Au titre de l'article R.421-1 du code de l'urbanisme :**

Les nouvelles constructions sont soumises à permis de construire, à l'exception :  
des constructions mentionnées aux articles R.421-2 à R.421-8 qui sont dispensées  
de toute formalité ;

des constructions mentionnées aux articles R.421-9 à R.421-12 qui doivent faire  
l'objet d'une déclaration préalable.

**Au titre de l'article R.421-13 du code de l'urbanisme :**

Les travaux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute  
formalité, à l'exception de :

des travaux mentionnés aux articles R.421-14 à R.421-16 qui sont soumis à permis  
de construire ;

des travaux mentionnés à l'article R.421-17, qui doivent faire l'objet d'une déclaration  
préalable.

Les changements de destination de ces constructions sont soumis à permis de  
construire dans les cas prévus à l'article R.421-14 et à déclaration préalable dans les  
cas prévus à l'article R.421-17.

Notamment :

Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux ayant pour effet de  
modifier ou de supprimer un élément que le PLU a identifié, en application du 7° de  
l'article L.123-1, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager (article R.421-  
17/d).

**Au titre de l'article R.421-18 du code de l'urbanisme :**

Les travaux, installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des  
constructions existantes sont dispensés de toute formalité, à l'exception :

de ceux mentionnés aux articles R.421-19 à R.421-22 qui sont soumis à permis  
d'aménager ;

de ceux mentionnés aux articles R.421-23 à R.421-25, qui doivent faire l'objet  
d'une déclaration préalable.

Notamment :

Doivent être précédés d'une déclaration préalable les coupes ou abattages d'arbres  
dans les cas prévus par l'article L.130-1 (article R.421-23/g)

**Au titre de l'article L.421-3 du code de l'urbanisme :**

Les démolitions de constructions existantes doivent être précédées d'un permis de  
démolir lorsque la construction relève d'une protection particulière définie par décret  
en Conseil d'Etat (art. R.421-26 à R.421-29 du CU) ou est située dans une commune  
ou partie de commune où le Conseil Municipal a décidé d'instaurer le permis de  
démolir.

Notamment :

Doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir  
ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée comme devant  
être protégée par le PLU, en application du 7° de l'article L.123-1, comme constituant  
un élément de patrimoine ou de paysage à protéger et à mettre en valeur (art. R.421-  
28/e).

## **DEUXIÈME PARTIE (RÉGLEMENTAIRE)**

### **LIVRE PREMIER** **RÈGLES GÉNÉRALES D'AMÉNAGEMENT ET D'URBANISME**

#### **TITRE PREMIER** **RÈGLES GÉNÉRALES D'UTILISATION DU SOL**

##### **CHAPITRE PREMIER** **RÈGLES GÉNÉRALES DE L'URBANISME**

### **SECTION I - LOCALISATION ET DESSERTE DES CONSTRUCTIONS, AMÉNAGEMENTS, INSTALLATIONS ET TRAVAUX.**

**Art. R. 111- 4 - Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.**

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- a) A la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;
- b) A la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

( D. no 99-266, 1er avr. 1999, art. 1er) Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.

( D. no 99-266, 1er avr. 1999, art. 1er) L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

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

**Article \*R111-15 - Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.**

### **SECTION III - ASPECT DES CONSTRUCTIONS**

**Art. R. 111-21** - Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.