

REGLEMENT DE LA ZAC "LES PORTES DE L'ILE-DE-FRANCE"

**Délibération n° 2005/45 du 19/7/2005
Délibération n° 2015/051 du 10/4/2015**

SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES ET ELEMENTS D'INFORMATION	3
DISPOSITIONS GENERALES	4
ARTICLE 1 Champ d'application territoriale du plan.....	4
ARTICLE 2 Portée respective du règlement et des autres réglementations relatives à l'occupation des sols	4
ARTICLE 3 Division de la zone en secteur et sous-secteur.....	5
ARTICLE 4 Adaptations mineures.....	5
ELEMENTS D'INFORMATION	6
ARTICLE 1 Rappels	6
ARTICLE 2 Application du présent règlement aux constructions existantes.....	6
ARTICLE 3 Dispositions applicables aux équipements d'intérêt général	6
ARTICLE 4 Définitions	6
ARTICLE 5 Voies bruyantes.....	7
ARTICLE 6 Réseau d'assainissement	7
ARTICLE 7 Recommandations architecturales et d'aménagement des espaces libres et plantations.....	7
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE ZA	8
Section I Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	9
Section II Conditions de l'occupation du sol	11
Section III Possibilités d'occupation du sol	17

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES ET ELEMENTS D'INFORMATION

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 – Champ d’application territoriale du plan

Le présent règlement s’applique au territoire couvert par le Plan d’Aménagement de Zone établi pour la Zone d’Aménagement Concerté à usage d’activités économiques « Les Portes de l’Ile-de-France », sur le territoire de la commune de Freneuse, créée par délibération du Conseil Communautaire en date du 5 août 1999.

ARTICLE 2 - Portée respective du règlement et des autres réglementations relatives à l’occupation des sols

- ◆ Article R 111-2 : "Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou par leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique".
- ◆ Article R 111-3.2 : "Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques".
- ◆ Article 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 envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles 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 l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- ◇ à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins des immeubles à construire.
- ◇ à la réalisation de voies privées ou de tout autre aménagement particulier nécessaire au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

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 moindre.

- ◆ Article R 111-14.2 : "Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1er de la loi n° 76-629 du 10 Juillet 1976 relative à la protection de la nature. Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement".
- ◆ Article R 111-15 : "Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte des dispositions des schémas de cohérence territoriale intéressant les agglomérations nouvelles approuvées avant le 1er octobre 1983 ou postérieurement à cette date, dans les conditions au b) du deuxième alinéa de l'article R.122-22.
- ◆ Article R 111-21 : "Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve 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".

ARTICLE 3 - Division de la zone en secteur et sous-secteur

Le territoire couvert par le Plan d'Aménagement de zone comprend :

- un secteur ZA, constructible selon la nature de l'occupation et de l'utilisation du sol définie dans les articles 1 et 2 du présent règlement.
- un sous-secteur ZAa, identique dans sa destination au secteur ZA, intégrant un souci d'aménagement spécifique lié à la proximité de la RN13.

ARTICLE 4 - Adaptations mineures

Conformément à l'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme, les articles 1 et 3 à 13 du Titre II du présent règlement, ainsi que les dispositions des plans ou documents annexés peuvent faire l'objet d'adaptations mineures, accordées par l'autorité compétente pour délivrer les autorisations de construire ou d'utiliser le sol et rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

ELEMENTS D'INFORMATION

ARTICLE 1 - Rappels

Les travaux portant sur :

- ◆ l'implantation d'une ou plusieurs constructions
- ◆ les constructions existantes s'ils en changent la destination, modifient leur aspect extérieur ou leur volume, créent des niveaux supplémentaires

doivent être précédés de l'obtention d'un permis de construire, conformément à l'article L.421-1 du Code de l'Urbanisme.

Toutefois, certains travaux sont exemptés du permis de construire et sont seulement soumis à déclaration à la Mairie, conformément aux articles L 422-1 et suivants, R 422-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 2 - Application du présent règlement aux constructions existantes

Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que si ceux-ci ont pour objet d'améliorer la conformité de la construction avec ledit règlement ou sont sans effet à son égard.

ARTICLE 3 - Dispositions applicables aux équipements d'intérêt général

Les équipements d'intérêt général, de petite dimension, de type poste de distribution d'énergie publique, poste de relèvement, etc. ou tout autre poste d'équipement assimilable par nature, peuvent faire l'objet de conditions particulières en ce qui concerne les dispositions réglementaires de la zone où ils se situent.

ARTICLE 4 - Définitions

1. L'emprise au sol des constructions est la projection verticale du volume hors sol du bâtiment, hors éléments des saillies à plus de 5,50 mètres de hauteur et 0,80 m de profondeur.
2. Hauteur des constructions : la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel, existant avant les travaux liés au projet, jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues. Pour les constructions avec des combles à la Mansart, la hauteur est mesurée à la limite du brisis et du terrasson.

3. Coefficient d'Occupation du sol : (COS) Voir l'article R.123-10 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 5 - Voies bruyantes

Des zones de protection sont à prévoir pour les bâtiments d'habitation et les bâtiments d'enseignement, en vertu de l'arrêté préfectoral du 10 octobre 2000 puis en application des arrêtés ministériels du 9 janvier 1995 et du 30 mai 1996 relatifs à l'isolement acoustique des constructions vis-à-vis des bruits de l'espace extérieur.

L'arrêté ministériel du 30 mai 1996 définit, pour chacun des tronçons d'infrastructure concernés, le classement dans une des cinq catégories, la largeur des secteurs affectés par le bruit ainsi que le type de tissu urbain.

Dans les bandes d'isolement acoustique situées de part et d'autre des infrastructures bruyantes concernées, des prescriptions d'isolement acoustique pourront être imposées lors des demandes de permis de construire.

ARTICLE 6 – Réseau d'assainissement

Pour plus d'informations, s'adresser à l'Etablissement Public de Coopération Intercommunale compétent en matière de réseau d'assainissement.

ARTICLE 7 – Recommandations architecturales et d'aménagement des espaces libres et plantations

Un cahier de recommandations architecturales et d'aménagement des espaces libres et plantations est joint au présent dossier et consultable au siège de la Communauté de Communes "Les Portes de l'Île-de-France" et en mairie de Freneuse.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE ZA

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

ARTICLE ZA.1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- a) Les constructions à usage d'habitat excepté celles visées à l'article ZA2 §2.
- c) Les terrains de caravanes d'habitation.
- d) Les terrains de camping.
- e) Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs.
- f) Les dépôts de véhicules désaffectés, de ferrailles, de matériaux de démolition et de déchets, de combustibles solides ou liquides.
- i) Les affouillements et exhaussements du sol nécessitant une autorisation au titre de l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme qui ne sont pas nécessaires lors des travaux de construction et de terrassement.
- j) Les carrières.
- k) Les caravanes d'habitation.

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

1. Rappels

- a) L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
Articles R.441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme
- b) Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation.
Articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme
- c) Les démolitions sont soumises au permis de démolir.
Articles R.430-1 et suivants du Code de l'Urbanisme
- d) Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés.
Article L.130-1 du Code de l'Urbanisme
- e) Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.
Article L.311-1 du Code Forestier
- f) Les travaux visés à l'article R.442-1 alinéa 2 et R.422-2 du Code de l'Urbanisme sont soumis à déclaration de travaux, conformément à l'article L.422 du Code de l'Urbanisme.

2. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

- a) Les constructions à usage d'habitation sont autorisées dès lors qu'elles sont destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements.
- b) la reconstruction à l'identique est autorisée en cas de sinistre.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE ZA.3 - Accès et voirie

1. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

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

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

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

L'accès direct aux terrains situés le long des RN13, RD37 et CV6 est interdit depuis ces voies.

2. Voirie

Pour être constructible, un terrain doit être accessible par une voie carrossable publique ou privée ayant des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour et avoir une largeur minimale de 4 mètres.

Les dessertes internes, leurs différenciations entre dessertes de services, de liaison et dessertes pour le public ou la clientèle devront apparaître sur le plan d'aménagement.

ARTICLE ZA.4 - Desserte par les réseaux

1. Eau

Toute construction doit pouvoir être raccordée au réseau public d'eau potable.

2. Assainissement

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Le réseau d'assainissement est de type séparatif.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

Tout déversement des eaux de pluies dans le réseau d'assainissement collectif est interdit. Les eaux de pluie doivent être gardées sur la parcelle.

Tout raccordement au réseau public sera exécuté suivant les prescriptions d'un arrêté d'autorisation pris à la suite d'une demande spéciale présentée par les propriétaires des immeubles intéressés.

Tout déversement en puisard, fossé drainant... est interdit.

3. Electricité - Téléphone

Les réseaux d'électricité ou de téléphone doivent être enterrés.

Les coffrets de raccordements devront figurer sur les plans des façades.

ARTICLE ZA.5 – Caractéristiques des terrains

Pour être constructible, tout terrain non bâti doit avoir une superficie minimale de 1000 m².

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

Les constructions doivent être implantées à 6 mètres au moins de l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer.

Nonobstant les dispositions prévues au § ci-dessus, les postes de transformation électrique ou les locaux de contrôle d'une superficie inférieure à 20 m² pourront être édifiés en limite d'emprise publique.

Dans la zone ZAa, les constructions situées le long de la RN 13 devront être implantées à 20 mètres de l'alignement pour au moins 80% de leur linéaire au sol.

Sont exclus de ces règles les éléments d'architecture suivants :

- ◆ Les perrons non clos,
- ◆ Les rampes fixes, les escaliers extérieurs accédant au rez-de-chaussée et sas d'entrée,
- ◆ Les débords de toiture et les auvents.

ARTICLE ZA.7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la largeur de la marge de recul soit au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit ($L=H/2$) sans pouvoir être inférieure à 6 mètres lorsque le terrain a une superficie supérieure à 2500m² ou à 4 mètres lorsque le terrain a une superficie inférieure ou égale à 2500m².

Peuvent néanmoins être édifiées dans la marge de recul les installations telles que pont roulant, auvent et autres constructions annexes d'une hauteur à l'égout de toit inférieure à 4,50 m.

Nonobstant les dispositions prévues au § ci-dessus, les postes de transformation électrique ou les locaux de contrôle d'une superficie inférieure à 20 m² pourront être édifiés en limite séparative.

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

Les constructions non contiguës doivent être distantes les unes des autres de 3 mètres.

ARTICLE ZA.9 - Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder :

- ◆ 50 % de la superficie du terrain.

ARTICLE ZA.10 – Hauteur maximum des constructions

Dans la zone ZA, la hauteur des constructions ne peut excéder 10 mètres.

Dans la zone ZAa, la hauteur des constructions ne peut excéder 6 mètres.

ARTICLE ZA.11 - Aspect extérieur

En vertu de l'article L123-1 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme, tout permis de construire pourra être transmis pour avis au service départemental d'architecture et du patrimoine.

Ces dispositions s'appliquent à l'ensemble de la zone ZA et ZAa

L'autorisation d'utilisation du sol, de lotissement, de clôture ou l'autorisation de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur est de nature à porter atteinte :

- ◆ au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- ◆ aux sites,
- ◆ à l'organisation du paysage au sens des couleurs et des volumes.

Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages.

1. Les clôtures en limites séparatives

Les clôtures d'une hauteur de 2 mètres maximum seront grillagées sur toute la hauteur et doublées de haies végétales constituées de préférence d'un mélange d'au moins trois espèces arbustives locales.

Elles seront de type métallique treillis soudé.

Les résineux persistants, de type thuyas, sont interdits.

2. Les clôtures sur voies publiques

Les clôtures sur voies publiques devront être implantées à l'alignement et ne devront pas excéder une hauteur de 2 mètres.

Elles seront de type métallique treillis soudé ou barreaudage.

Si elles sont doublées d'une haie vive, les résineux persistants, de type thuyas, sont interdits.

3. Les façades des bâtiments

Les matériaux de remplissage tels que les parpaings, les briques creuses... ne pourront pas rester apparents.

Les teintes des façades reprendront celles des enduits traditionnels (camaïeu allant du brun au gris).

Les verts et bleus sont proscrits sur de grandes surfaces (plus de 20% de chacune des façades).

Les couleurs vives ne devront pas excéder 20% de la surface de chacune des façades.

4. Le couverture des bâtiments

Les teintes des matériaux de couverture seront plus foncées que celles des façades (à l'exception des produits verriers).

Des capotages ou traitements architecturaux des éléments techniques en superstructure seront exigés.

Dispositions complémentaires applicables à la zone ZAa

Pour les terrains situés en bordure de la RN13, les façades riveraines devront être traitées comme des façades principales.

Elles ne seront en aucun cas aveugles et les projets devront privilégier la localisation d'ouvertures et de baies sur la plus grande partie de leur linéaire et sur leurs angles.

Les façades seront implantées, pour au moins 80% de leur linéaire au sol, sur la marge de recul imposée par rapport à l'emprise de la RN13 afin de constituer un front urbain.

Les bardages industriels sont proscrits.

Les marges de recul en regard de la RN13 seront traitées en espaces verts.

Ceux-ci seront constitués d'une végétation basse, excluant la plantation d'arbres de haute tige, afin de permettre les vues sur le paysage lointain.

En aucun cas ils ne pourront accueillir de parkings ou de lieux de stockage.

ARTICLE ZA.12 – Stationnement

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

- 1. Pour les activités industrielles et artisanales :**
40% de la surface de plancher hors œuvre nette de l'immeuble.
- 2. Pour les entrepôts :**
20% de la surface de plancher hors œuvre nette de l'immeuble.
- 3. Pour les activités commerciales :**
60% de la surface de plancher hors œuvre nette de l'immeuble.
- 4. Pour les bureaux et services :**
50% de la surface de plancher hors œuvre nette de l'immeuble.
- 5. Pour les logements de fonction :**
2 places par logement.
- 6. Pour les hôtels :**
1 place pour une chambre, 1 place pour 10m² de salle de réunions. (SHON)
- 7. Pour les restaurants :**
1 place pour trois couverts.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE ZA.13 - Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

- a) La superficie des espaces verts sera au moins égale à 20% de la superficie totale de la propriété. Leur aménagement sera réalisé en espaces verts plantés à raison d'un arbre à haute tige pour 100 m² d'espace vert minimum.
- b) Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- c) Pour les arbres à haute tige, sont interdits les acacias et les peupliers.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités de construction résultent de l'application des règles des articles ZA.3 à ZA.13.

ARTICLE ZA.14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Sans objet.

Vu pour être annexé à la délibération n° 2015/051
du Conseil Communautaire en date du 10 avril 2015

Le Président,
Michel OBRY

Maire de Limetz-Villez