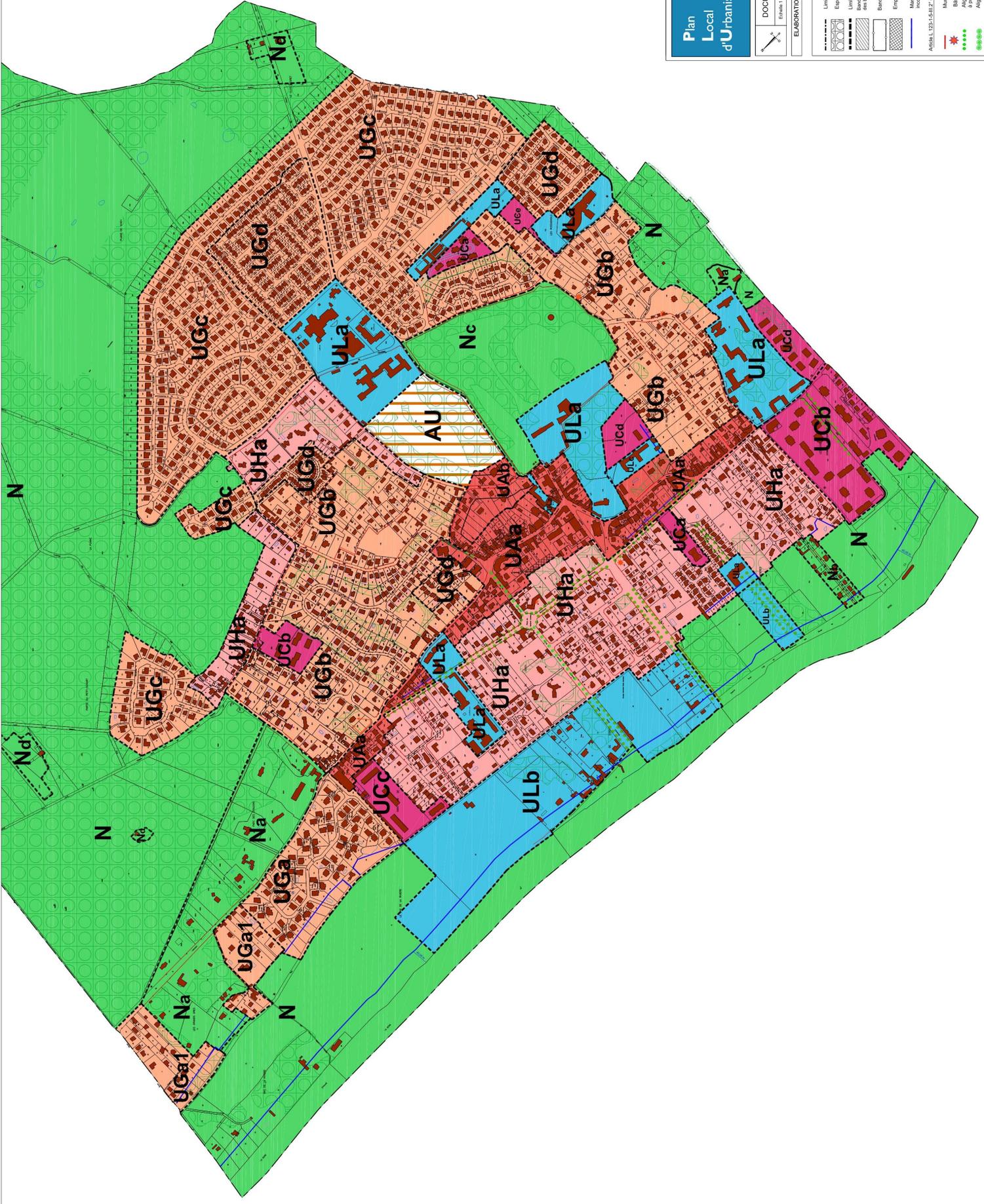


**LEGENDE**

- Limite communale
- Espace boisé classé
- Limite des zones
- Zone de protection des biotopes qui sont et font de plus de 100 hectares
- Bande de constructibilité
- Emplacement réservé
- Murs incarcérables
- Aire de pierre à conserver
- Bâtiements constructibles
- Alignement d'arbres existants à préserver
- Alignement d'arbres à planter
- Cours de voir

Article L.120-1 du R.U. (code de l'urbanisme)



---

**TITRE I :**

**DISPOSITIONS GENERALES**

---

## **Article 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)**

---

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal de la commune de Soisy sur Seine.

## **Article 2 – PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS**

---

### **A- Sont et demeurent applicables sur le territoire communal (voir Annexes du règlement)**

- Les articles législatifs du code de l'urbanisme suivants :

L 111.9 et L 421.4 relatifs aux périmètres de déclaration d'utilité publique  
L 111.10 relatif aux périmètres de travaux publics  
L 421.5 relatif à la réalisation de réseaux  
L 111.1.4. relatif aux routes à grande circulation et notamment la RN 448.

- les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R 111.1 à R 111.24 du Code de l'Urbanisme à l'exception des dispositions des articles R 111.2, R 111.3.2, R 111.4, R 111.14.2, R 111.15 et R 111.21.
- Les servitudes d'Utilité Publique annexées au Plan Local d'Urbanisme
- Les articles du Code de l'urbanisme ou d'autres législations relatifs :
  - o Au droit de préemption urbain
  - o Aux zones d'aménagement concerté
- les lotissements déjà approuvés

Pour tout projet situé à l'intérieur de ces derniers, le règlement applicable est celui du lotissement.  
En cas d'absence de règlement, ou si la date de l'arrêté d'approbation est supérieure à 10 ans, ou si le lotissement n'a pas conservé ses propres règles, c'est celui de la zone qui s'applique.

### **B- Les prescriptions prises au titre des autres législations spécifiques concernant l'occupation ou l'utilisation des sols s'ajoutent aux règles propres aux plans d'occupation des sols.**

En particulier :

- L'édification de clôtures est soumise aux dispositions des articles L441.1 à 3 du Code de l'Urbanisme.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans le cadre des dispositions du Titre III, du Livre IV du Code de l'Urbanisme.
- Toute découverte fortuite de vestiges susceptibles de présenter un caractère archéologique doit faire l'objet d'une déclaration immédiate au maire (art 14 de la loi du 27/09/1941).
- Il ne pourra être exigée plus d'1 place de stationnement par logement, en cas de logements aidés financés par l'Etat (Loi de lutte contre les exclusions – Juillet 2000).

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

---

### **3.1. LE PLAN LOCAL D'URBANISME DELIMITE DES ZONES**

- **les zones urbaines** repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « U ». Dans ces zones les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation sont suffisantes pour desservir les constructions à y implanter,  
**dont les règles applicables figurent au titre II du présent règlement.**

- **Les zones à urbaniser**, repérées par le sigle « AU » sur les documents graphiques. Ce sont les secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone,  
**dont les règles applicables figurent au titre III du présent règlement.**

et

- **les zones naturelles et forestières** repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « N ». Sont inclus dans les zones naturelles les secteurs équipés ou non à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels ou des paysages, soit de leur intérêt écologique ou historique, soit de leur caractère d'espaces naturels,  
**dont les règles applicables figurent au titre IV du présent règlement.**

### **3.2. LE PLAN LOCAL D'URBANISME RÉSERVE LES EMPLACEMENTS NÉCESSAIRES :**

- **aux voies et ouvrages publics,**
- **aux installations d'intérêt général et aux espaces verts publics.**

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts repérés sur les plans, dont les règles applicables figurent au titre V du présent règlement et la liste énumérée en annexe du PLU.

### **3.3. LE PLAN LOCAL D'URBANISME PROTEGE CERTAINS ESPACES BOISES ET PLANTATIONS**

**Les terrains boisés classés et plantations à protéger** repérés sur les documents graphiques.

Dont les règles applicables figurent au titre V du présent règlement et font l'objet des dispositions de l'article 13 de ce règlement.

## **Article 4 - ADAPTATIONS MINEURES**

---

Les règles et servitudes définies par ce Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme).

**ET**

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,
- sont sans effet à leur égard.

## **Article 5 – LES ARTICLES DU REGLEMENT**

---

La nature, les conditions et les possibilités maximales d'occupation et d'utilisation des sols sont déclinées, pour chacune des zones délimitées aux documents graphiques, selon les 14 articles suivants :

- Article 1**      *Occupations et utilisations des sols interdites*
- Article 2**      *Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières*
- Article 3**      *Conditions de desserte et d'accès des terrains*
- Article 4**      *Conditions de desserte par les réseaux*
- Article 5**      *Superficie minimale des terrains*
- 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 aménagement de leurs abords*
- Article 12**     *Obligations en matière de stationnement*
- Article 13**     *Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations.*
- Article 14**     *Coefficient d'Occupation des Sols*

---

# Zone UA

---

## CARACTERE DE LA ZONE

*Cette zone correspond aux quartiers de caractère centraux, denses, construits en ordre continu et présentant une grande variété de fonction : habitat, commerces, équipements, services, bureaux, activités non polluantes.*

*Elle se caractérise par :*

- *un bâti implanté généralement à l'alignement (façades principales ou pignon), formant un front bâti dense*
- *des cœurs d'îlots sous-densifiés aménagés en cours et jardins.*
- *Des hauteurs de bâtiments de R+1 ou R+2 et comble.*

## DESTINATION DE LA ZONE

*Le secteur UA doit préserver ses fonctions de centre ville. A ce titre, il doit préserver le caractère architectural dense et la mixité des fonctions présentes.*

*Aussi, il est destiné à l'habitat ainsi qu'aux activités et services compatibles avec celui-ci. Il doit pouvoir évoluer progressivement en s'appuyant sur la trame bâtie existante.*

*Deux secteurs sont identifiés :*

*UA a : les abords de la rue Notre Dame, de la rue des Francs Bourgeois et E. Warin*

*UA b : continuité Nord du centre-ville le long des rues Paul Franchi et du 8 mai 1945.*

## **ARTICLE UA 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

### **SONT INTERDITS :**

#### ***En matière d'activités :***

- les implantations et extensions
  - de bâtiments à vocation industrielle
  - d'installations classées soumises à autorisation ou à déclaration en dehors de conditions fixées à l'article UA 2
  - de bâtiments d'exploitation agricole ou d'élevage.
  - d'entrepôts.

#### ***En matière d'équipements ou de loisirs :***

- les équipements publics ou collectifs pouvant générer une gêne, des nuisances ou des dangers pour le voisinage et l'environnement à l'instar des stands et champs de tir, des pistes de karting, des centres hippiques.

#### ***En matière d'installations et de travaux divers :***

- Les dépôts de toute nature susceptibles de générer des nuisances ou de la gêne pour le voisinage
- Les dépôts d'ordures ménagères, de résidus urbains ou de déchets de matériaux;
- Les carrières et extraction de matériaux
- Les campings, caravanings et habitations légères de loisirs.
- Les affouillements et exhaussements du sol, sans rapport direct avec les travaux de constructions ou avec aménagement paysager des espaces non construits.

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

### **RAPPELS :**

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration (articles R.441.1 et suivants du Code de l'Urbanisme).
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation (articles R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme).
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir (articles R.430.1 et suivants du Code de l'Urbanisme).
- Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage, alignements d'arbres et murs de pierre repérés aux documents graphiques, en application du 7° de l'article L. 123-1, et non soumis à un régime d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat.
- Lorsqu'un immeuble est situé dans le champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit, il ne peut faire l'objet, tant de la part des propriétaires privés que des collectivités et établissements publics, d'aucune construction nouvelle, démolition, transformation susceptible d'en affecter l'aspect ou déboisement, sans une autorisation préalable. Le permis de construire en tient lieu s'il est revêtu du visa de l'Architecte des Bâtiments de France.
- Les travaux et ouvrages mentionnés à l'article R.422.2 du Code de l'Urbanisme sont exemptés du permis de construire. Ils font toutefois l'objet d'une déclaration de travaux dans les formes prévues aux articles R.422.3 et suivants dudit Code.

## **SONT ADMISES**

**Les constructions ou installations de toute nature non mentionnées en UA 1 sous réserve :**

- **de ne pas porter atteinte au milieu environnant, au caractère traditionnel du bâti,**
  - **de n'entraîner aucune aggravation des dangers, des nuisances, de la gêne ou de l'insalubrité pour le voisinage**
  
  - **et des conditions particulières fixées ci-après :**
- Les installations classées soumises à déclaration à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie du quartier et que toutes les dispositions soient prises pour qu'elles n'engendrent pas de gêne pour le voisinage ou que les nuisances et dangers soient prévenus eu égard à l'environnement.  
En outre, leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture et à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement;
  - Le confortement d'installations classées soumises à autorisation, à condition que les travaux entraînent une atténuation des nuisances;
  - Les constructions nouvelles à usage d'habitation, situées à moins de 30 m de l'axe de la RD 448, à condition de répondre aux normes d'isolation phonique conformes aux dispositions de l'arrêté interministériel du 6 octobre 1978, modifié le 23 février 1983 et complété par arrêté préfectoral du 20/05/03, relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.  
La RD448 correspond aux voies suivantes:
    - Avenue de la LIBERATION,
    - Boulevard de la REPUBLIQUE,
    - Avenue du Général DE GAULLE.
  - La reconstruction de bâtiments détruits par sinistre, qui ne respecteraient pas les dispositions des articles UA 3 à UA13, à condition qu'il s'agisse de reconstruire un bâtiment de même destination, de même volume et d'une surface de plancher hors œuvre nette égale à celle détruite et sous réserve de satisfaire aux dispositions précédentes.
  - Les aménagements, ou extensions, d'habitations existantes qui ne respecteraient pas les dispositions des articles UA 3 à UA14, pourront être admises, à condition qu'il s'agisse de travaux visant exclusivement à la mise aux normes d'hygiène et de confort.
  - En application de l'article L123-1-5 II 4° du code de l'urbanisme, les programmes de logements de plus de 3 logements et d'au moins 300 m2 de surface de plancher à usage d'habitation sont autorisés à condition qu'au moins 35% des logements soit des logements locatifs sociaux au sens de l'article L 302-5 du code de la construction et de l'habitation.

## **ARTICLE UA 3 : CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

***Les dispositions de l'article R 111.4 du code de l'urbanisme sont applicables.***

### **ACCES :**

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les dimensions et caractéristiques techniques de cet accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées (notamment pour l'approche des moyens de lutte contre l'incendie), sans être inférieures à 3,50 mètres de largeur.

L'aménagement de cet accès et de son débouché sur la voie de desserte ne doit pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers et la circulation générale. Ces risques seront appréciés en fonction de la position des accès, de leur nature et de l'intensité du trafic.

Ainsi, sur la RD 448 (av de la Libération, Boulevard de la République, Av du Général de Gaulle), des aménagements pourront être mis à la charge du pétitionnaire pour faciliter la sécurité des accès.

Ainsi, le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité publique. Notamment, dans le cas d'un terrain desservi par plusieurs voies, les constructions pourront n'être autorisées que si l'accès est établi sur la voie où la gêne sera la moindre.

Les accès aux constructions recevant du public seront organisés dans le prolongement de l'espace public de façon à respecter les normes « handicapés » de façon continue.

### **DESSERTE ET VOIRIE :**

Les voies nouvelles devront correspondre aux règles minimales de desserte, de sécurité et de défense contre l'incendie. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages (piétons, cyclables, automobiles) et trafics qu'elles supportent, sans être inférieure à 3,50 m.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre à tous les véhicules – notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, etc. – de faire aisément demi-tour (normes minimales figurant en annexe du présent règlement).

## **ARTICLE UA 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1. EAU POTABLE**

Toute construction ou installation qui le requiert doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### **2. ASSAINISSEMENT**

#### ***Eaux usées :***

- Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau d'assainissement collectif d'eaux usées s'il existe, et dans un délai de 2 ans à compter de la date de mise en service du réseau même si celui-ci se situe en contrebas (mise en place d'un système de relevage). Ces raccordements devront respecter les prescriptions applicables aux réseaux figurant en annexe sanitaire et au zonage d'assainissement.
- En cas d'impossibilité technique ou économique (appréciée par rapport au coût de référence d'un dispositif d'épuration autonome tel qu'il est défini par délibération du Conseil Municipal) ou d'absence de réseau, une installation autonome d'assainissement, conforme à la réglementation en vigueur pourra être autorisée, par arrêté du maire après étude du dossier technique. La réalisation de ces installations sera à la charge du pétitionnaire.
- Conformément aux règlements sanitaires départementaux, les usagers du service de l'assainissement doivent, lorsque leurs installations sont situées à un niveau inférieur à celui de la voie, prendre toutes dispositions pour s'opposer à tout reflux d'eaux usées provenant de l'égout en cas de mise en charge de celui-ci.

- L'évacuation des eaux non domestiques dans le réseau public d'assainissement pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune et le gestionnaire de réseau. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un pré-traitement avant leur rejet dans le réseau.
- Le rejet d'eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales ou l'inverse est interdit.

#### ***Eaux pluviales :***

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Il est recommandé que, dès leur conception, les aménagements intègrent des dispositions techniques dites alternatives limitant le volume des eaux pluviales (usage des espaces verts, voiries perméables...) et limitant ou écrêtant les débits de ces eaux.

Les eaux pluviales non polluées devront être prioritairement infiltrées sur place avec des dispositifs proportionnels aux volumes d'eaux recueillis. Seul l'excès de ruissellement pourra être rejeté au réseau public.

En cas d'impossibilité technique liée à la nature des sol ou à la configuration de la parcelle, un système de stockage temporaire sera prévu avant rejet au réseau d'eaux pluviales.

Concernant le débit de fuite, ce sont les principes suivants qui s'appliquent :

- dans les zones situées dans un secteur favorable à l'infiltration des eaux pluviales, il sera toléré un débit de fuite de 1 litre/s/ha sur les parcelles de moins de 1000m<sup>2</sup> et de 2l/s/ha sur les parcelles de plus de 1000 m<sup>2</sup>
- dans les autres zones, il sera toléré un débit limité à 5l/s/ha.

En l'absence de réseau d'eaux pluviales, les eaux pluviales doivent être rejetées dans le milieu naturel par l'intermédiaire d'un dispositif approprié, réalisé à la charge du constructeur et en accord avec les services publics compétents. Ces installations seront conçues de façon à pouvoir se raccorder au réseau public dès sa réalisation.

Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie (notamment les eaux de voirie et eaux industrielles) est soumis à autorisation des services publics compétents et doit être subordonné à un pré-traitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

Toute installation industrielle, commerciale ou artisanale, non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité pour assurer une protection efficace du milieu naturel.

### **3. RESEAUX DIVERS**

- Les réseaux doivent être réalisés en souterrain sauf impossibilité technique.
- Les antennes paraboliques seront dissimulées dans la mesure du possible par des choix d'implantation non visibles depuis le domaine public ou des choix de teintes se fondant avec le support.

#### **LOCAUX POUBELLES**

- Il sera réservé pour chaque ensemble d'habitations, les emplacements couverts nécessaires au stockage et au tri des déchets d'ordures ménagères en respect des besoins issus de la mise en place du tri sélectif.

## **ARTICLE UA 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Article supprimé par la loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite ALUR.

## **ARTICLE UA 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles dans cet article ne sont pas appréciées au regard de l'ensemble du projet, mais au regard de chaque lot qui sera issu de la division. (en application de l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme).

### ***SUR LES VOIES DONT LA LARGEUR EST SUPERIEURE OU EGALE A 8 METRES***

- Les façades devront être implantées à l'aplomb de l'alignement, sur toute la hauteur de la construction. Cette implantation sera mesurée à partir des maçonneries extérieures des constructions.

Toutefois les façades devront être implantées en retrait de l'alignement avec un minimum de 3 mètres lorsque la clôture implantée à l'alignement est constituée d'un mur de clôture protégé au titre de l'article L 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme.

**Zone UA b :** Les constructions sont interdites au-delà de la bande de 25 mètres comptés à partir de l'alignement. Seuls les abris de jardins ou petites constructions inférieures à 20 m<sup>2</sup> sont autorisées dans cette bande.

#### ***Cas particuliers :***

- Aux abords de la RD 448 (avenue de la Libération, Bd de la République, avenue du Général de Gaulle), les constructions seront implantées en dehors des marges figurant sur les documents graphiques avec un minimum de 6 mètres de l'alignement.
- Dans le cas de l'implantation de plusieurs natures de construction, les façades des locaux commerciaux et des bâtiments d'activités devront être impérativement implantées à 6,00 m de l'alignement. Les façades des bâtiments de nature autre que commerces et activités pourront s'implanter entre 6,00 m et 9,00 m de l'alignement.

#### ***Exceptions:***

Afin de permettre une meilleure insertion dans le site ou pour des raisons techniques, des reculs moins importants pourront s'appliquer aux équipements publics et ouvrages d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers.

Et sur une construction existante qui ne respecterait pas ces règles, l'extension ou l'aménagement pourra se faire dans le prolongement de celle-ci.

Lorsque les façades sont implantées en retrait de l'alignement:

- La limite entre les domaines publics et privés sera matérialisée par une clôture.
- En cas de rénovation (démolition/reconstruction), les pignons mitoyens, laissés découverts par le retrait d'une construction nouvelle, devront être traités dans une bonne tenue. La charge de ce traitement incombant à la construction nouvelle.
- Les espaces libres créés par le retrait devront être plantés conformément aux prescriptions de l'article UA.13.3.

### ***SUR LES VOIES DONT LA LARGEUR EST INFERIEURE A 8 METRES***

Les constructions doivent être implantées à 4 mètres, au moins, de l'axe d'une voie.

Pour les parcelles dont la profondeur est inférieure à 8 mètres, la construction à moins de 4 mètres de l'axe peut être autorisée.

#### ***A L'ANGLE DE DEUX VOIES***

En l'absence d'indications particulières portées au plan, les constructions situées à l'angle de deux voies devront observer un pan coupé d'une largeur maximale de 5 mètres, perpendiculaire à la bissectrice de l'angle des deux voies.

## **SAILLIES ET ENCORBELLEMENTS**

Les fondations et les sous-sols ne doivent présenter aucune saillie par rapport au plan vertical passant par l'alignement.

## **ARTICLE UA 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles dans cet article ne sont pas appréciées au regard de l'ensemble du projet, mais au regard de chaque lot qui sera issu de la division. (en application de l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme).

### **DANS UNE BANDE DE 25 METRES COMPTES A PARTIR DE L' ALIGNEMENT**

- ***Implantation par rapport aux limites séparatives latérales aboutissant aux voies publiques ou privées.***

**ZONE UA a:** Les constructions doivent être implantées au ras des limites séparatives afin d'assurer la continuité visuelle des façades le long des rues.

Les constructions imposées en recul des voies ne sont pas assujetties à ces règles et sont soumises aux dispositions de la zone UA b.

**ZONE UA b:** les constructions doivent être implantées sur une seule des limites séparatives ou en retrait. Dans le cas de retrait, elles doivent être implantées en s'en écartant conformément aux règles ci-après:

Si la façade comporte des baies situées en regard de la limite séparative,  
la distance comptée horizontalement entre tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être égale à la différence d'altitude entre ces 2 points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Si la façade ne comporte aucune baie (façade aveugle, pouvant comprendre les carreaux de verre ou châssis fixes à verre translucide),

la distance comptée horizontalement entre tout point de la façade au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être égale ou supérieure à 3 mètres

Ne sont pas pris en compte les éléments architecturaux tels que débords de toiture, bandeaux et corniches.

- ***Implantation par rapport aux autres limites***

Les constructions peuvent être implantées:

- en limite séparative si la façade concernée est aveugle et si la hauteur de l'ensemble de la construction n'excède pas 5 m au faitage.
- en retrait, à condition qu'elles s'en écartent conformément aux règles précitées.

## **AU DELA DE LA BANDE DE 25 METRES COMPTE A PARTIR DE L' ALIGNEMENT**

**ZONE UA a:** Les constructions peuvent être implantées:

- en limite séparative si la façade concernée est aveugle et si la hauteur totale des constructions est limitée à 3,50 mètres;
- en retrait, à condition qu'elles s'en écartent conformément aux règles précitées.

### **LES COURS COMMUNES**

La construction peut être implantée à une distance moindre de la limite séparative que celle définie ci-dessus lorsque les propriétaires voisins s'obligent réciproquement à créer une servitude dite "de cours commune" obtenue par l'application de l'article R451.1 du Code de l'Urbanisme.

Dans ce cas:

- L'édification d'une construction en limite de cour commune relève de l'application de l'article UA.8 concernant les constructions édifiées en vis-à-vis sur une même propriété.
- Les clôtures situées dans l'emprise de la cour commune devront être à claire-voie à partir d'une hauteur de 0,80 mètre au-dessus du sol.

### **EXTENSION D'UNE CONSTRUCTION**

L'extension ou la surélévation d'une construction existant avant la date d'approbation du présent règlement et dont l'implantation ne respecte pas l'article UA.7 est autorisée à condition que:

- l'augmentation d'emprise au sol se fasse dans le prolongement des murs existants;
- la surélévation se fasse dans les limites de l'emprise existante;
- les façades mitoyennes créées ou surélevées soient aveugles.

## **ARTICLE UA 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles dans cet article ne sont pas appréciées au regard de l'ensemble du projet, mais au regard de chaque lot qui sera issu de la division. (en application de l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme).

La construction de plusieurs bâtiments sur une même propriété est autorisée:

- s'ils sont contigus,
- s'ils ne sont pas contigus, à condition que:
  - En tout point de chaque façade, la distance mesurée horizontalement à celle-ci et la séparant d'une autre façade d'un bâtiment soit au moins égale à:
    - la hauteur de la façade la plus haute si la façade la plus basse comporte des baies principales;
    - la hauteur de la façade la plus basse si cette dernière ne comporte pas de baies principales et que la façade la plus haute en comporte;
    - la hauteur de la façade la plus basse, diminuée de 3 mètres, si aucune façade ne comporte de baies principales.
  - La plus courte distance entre deux bâtiments soit supérieure ou égale à 4 mètres.

### **EXCEPTION:**

Cette règle n'est pas valable entre la construction principale et les constructions annexes.

## ARTICLE UA 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol autorisée des constructions ne peut excéder 60 % de la superficie du terrain.

### EXCEPTION:

Les règles du présent article ne sont pas applicables aux constructions et aménagements des bâtiments publics, et équipements publics ou d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers.

## ARTICLE UA 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

**RAPPELS:** La hauteur des constructions par rapport au point le plus bas du terrain naturel est comptée jusqu' à:

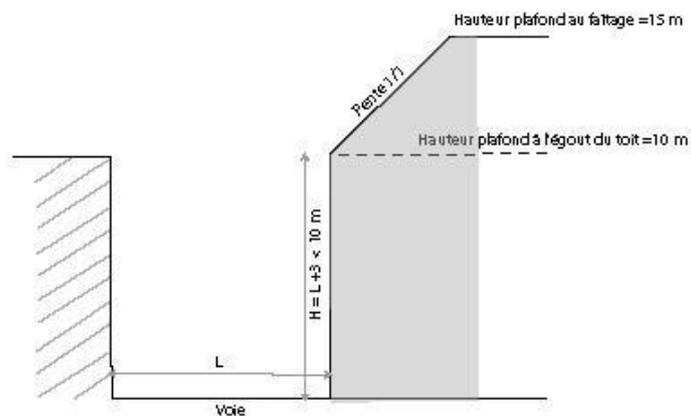
- l'égout de la toiture dans le cas de couverture à plusieurs versants,
- la ligne de brisis dans le cas de couvertures dites "à la MANSART",

### DANS UNE BANDE DE 25 METRES COMPTES A PARTIR DE L' ALIGNEMENT

#### EN BORDURE DE VOIE

##### ZONE UA a:

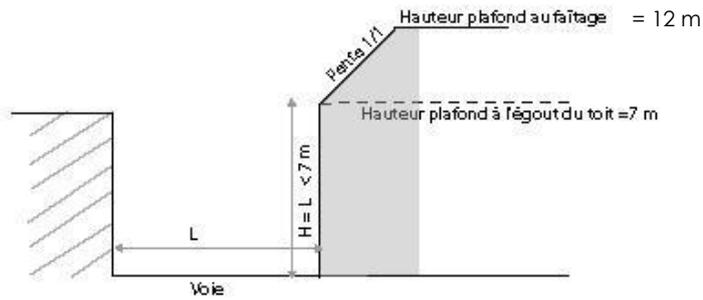
- La hauteur des constructions est fixée à 10 mètres à l'égout du toit par rapport au point le plus bas du terrain naturel (R+2+Combles) sans pouvoir excéder:
  - la largeur de la voie, mesurée entre alignements (actuels ou futurs), augmentée de 3 mètres;
  - une hauteur plafond, au faîtage, limitée à 15,00 m (hauteur mesurée au faîtage).



- A l'angle d'îlots délimités par des voies d'inégales largeur, la hauteur définie en bordure de la voie la plus large peut être prolongée en bordure de la voie la moins large sur une distance au plus égale à 15 mètres, comptés à partir de l'alignement de la voie la plus large ou de la marge de recul. Cette disposition n'est adoptée qu'afin d'assurer une transition entre les différentes hauteurs.

##### ZONE UA b

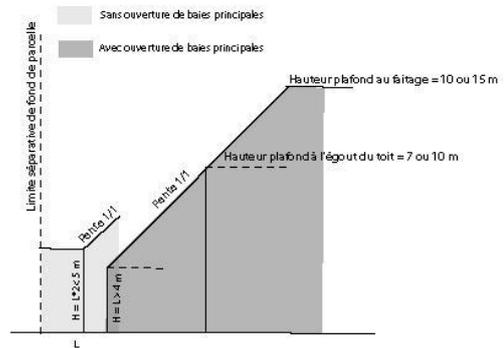
- La hauteur des constructions est fixée à 7 mètres à l'égout du toit par rapport au point le plus bas du terrain naturel (R+1+Combles) sans pouvoir excéder:
  - la largeur de la voie, mesurée entre alignements (actuels ou futurs);
  - une hauteur plafond limitée à 12,00 m (hauteur mesurée au faîtage).



## LIMITE SEPARATIVE DE FOND DE PARCELLE

### ZONES UA a et UA b:

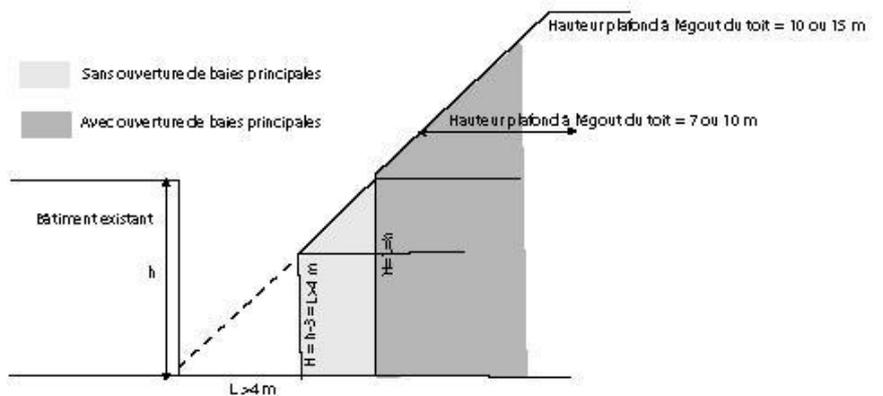
Elles seront implantées conformément au schéma ci-joint.



## POUR LES CONSTRUCTIONS EDIFIEES EN VIS A VIS

### ZONES UA a et UA b:

Elles seront implantées conformément au schéma ci-joint.



## AU DELA DE LA BANDE DE 25 METRES COMPTES A PARTIR DE L'ALIGNEMENT

### ZONE UA a:

La hauteur des constructions est fixée à 7 mètres à l'égout du toit par rapport au point le plus bas du terrain naturel (R+1+Combles) et une hauteur maximale, au faîtage, limitée à 12 mètres.

Les abris de jardins ou constructions inférieures à 20 m<sup>2</sup> ne pourront excéder une hauteur de 5 mètres mesurée au faîtage.

**ZONE UA b :** Les abris de jardins ou constructions inférieures à 20 m<sup>2</sup> ne pourront excéder une hauteur de 5 mètres mesurée au faîtage.

## **EXCEPTION:**

Les règles du présent article ne sont pas applicables aux constructions et aménagements des bâtiments publics, ni aux équipements publics ou d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

## **ARTICLE UA 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **DISPOSITIONS GENERALES**

- L'autorisation de construire pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si les constructions, par leur nature, leurs dimensions et leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte :
  - Au caractère des lieux avoisinants
  - Aux sites et paysages urbains ou ruraux
  - A la conservation des perspectives monumentales.
- Toute architecture typique étrangère à la région est interdite.

### **LES TOITURES**

- Les toitures, par leur pente, leur orientation, leurs teintes et la forme des ouvertures éventuelles, doivent respecter l'un des aspects suivants :

#### ***A fortes pentes :***

- Comprises entre 37° et 45° par rapport à l'horizontale, ne sont réglementées que pour les volumes principaux. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments annexes et vérandas qui pourront être à une seule pente d'inclinaison non réglementée.
- Dans le cas de constructions mitoyennes, les pentes pourront s'accorder de préférence sur les pentes des constructions voisines pour éviter les pignons aveugles.

#### ***A faibles pentes :***

- Les constructions à faible pente (inférieure à 37°) ne sont tolérées que dans le cas d'étage attique. Le retrait, mesuré à la verticale de la façade, devra être d'au moins 1,70 mètre.

#### ***Toiture « terrasse » :***

- Les toitures terrasse seront autorisées sur des parties de constructions en harmonie avec l'ensemble de la construction.

#### ***Aspect des matériaux***

- Ils devront respecter l'aspect notamment la teinte et la densité, des matériaux de couverture dominants dans l'environnement immédiat (aspect tuile de teinte nuancée vieillie, aspect ardoise, aspect zinc ou métallique couleur zinc).
- L'emploi de fibro-ciment, de tôles métalliques ou galvanisées est interdit.
- Les toitures d'aspect paille-chaume ou paille-roseau et tuiles mécaniques grand moule, rouges, losangées ou non, sont interdites.

## LES FACADES

- Il sera recherché un traitement harmonieux de toutes les façades, y compris celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

### **Les matériaux :**

- Les matériaux doivent garantir une bonne qualité et une bonne tenue au vieillissement.
- Il devra être apporté un soin particulier à toutes les finitions du bâtiment et notamment au traitement du raccordement entre la façade et le sol et à tous les éléments de façades qui peuvent occasionner des salissures sur celles-ci (appuis de fenêtre, trop-pleins, raccordement des descentes EP aux gouttières, éléments décoratifs rapportés, etc...)
- L'emploi sans enduit des matériaux tels que carreaux de plâtre, agglomérés, de mâchefer etc... est interdit. Les imitations de matériaux d'aspect faux bois, fausse pierre etc... sont interdites.
- Les teintes des matériaux et d'enduits devront s'harmoniser avec le bâti environnant.
- Les teintes des revêtements de façade, crépis ou peintures extérieures seront choisies dans des tons sables, tons pierres, dans les gris ou dans les beiges.
- Les ouvrages techniques (postes électriques, postes relais, etc.) seront traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des revêtements et des teintes.

### **Les ouvertures :**

- Ces ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la construction.

## LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

- Le caractère d'origine de la façade devra être préservé, lorsqu'elle est composée de colombages, de pierres de taille ou de briques soigneusement mis en œuvre. La reprise et le ravalement des matériaux devront s'exécuter dans le respect des règles de l'art.
- L'enduit au mortier de ciment non teinté est proscrit.
- Les éléments d'ornementation existants (modénatures, corniches, bandeaux, volets ou persiennes, etc...) devront, dans la mesure du possible, être conservés et restaurés. Leur reconstitution pourra être exigée.
- Surélévations : les surélévations et redressements de toiture des constructions existantes devront être traités en harmonie avec l'architecture originelle et les matériaux du bâtiment concerné.
- Un dossier photographique, ainsi que tout autre document graphique, permettant de juger de l'intérêt architectural d'une construction devront être joint à tout dossier de permis de construire ou de déclaration de travaux.
- Certaines prescriptions pourront être imposées sur les constructions repérées aux documents graphiques, conformément aux fiches techniques figurant dans les annexes.

## LES CLOTURES

- Les clôtures seront autorisées à l'alignement des voies publiques ou privées.
- Elles seront constituées par un mur bahut de 0,80 mètre de hauteur maximum, surmonté d'une grille à claire-voie, la hauteur totale ne pouvant pas excéder 2,00 mètres.
- Les clôtures en aggloméré béton, briques ou briquettes enduites, ciment sont interdites.
- Dans les marges de reculement, les clôtures entre propriétés contiguës doivent être identiques à celles imposées à l'alignement,
- Les murs de pierre identifiés aux documents graphiques seront conservés ou restaurés à l'identique.
- Les autres clôtures, à l'intérieur des propriétés ne devront pas excéder une hauteur de 2,00 mètres.
- Un plan de positionnement général des clôtures et des plantations devra être fourni dans le cadre du dossier de Permis de Construire.

## LES ELEMENTS DE PAYSAGE :

Pour les constructions répertoriées comme éléments de paysage au titre de l'article L 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme, toute modification, notamment démolition partielle ou totale est soumise à déclaration. Celle-ci pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières et notamment à une reconstruction à l'identique.

## ARTICLE UA 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

### RAPPELS :

- Dans le cas de réalisation accueillant du public, 10% des surfaces de stationnement seront réservées aux personnes à mobilité réduite avec un minimum d'une place.
- Le stationnement devra être réalisé en dehors des emprises publiques.
- Au moins 50% doivent être réalisés en sous-sol, ou dans le volume de la construction à rez de chaussée, sauf pour les opérations immobilières de logements locatifs financés par un prêt de l'Etat.
- Les places doubles sont autorisées uniquement pour les logements, à condition que le nombre de places directement accessibles soit au moins égal au nombre de logements.
- Lors d'opérations de transformation ou d'extension de locaux existants, les places existantes doivent être quantitativement conservées avec possibilité de les déplacer et les normes fixées ci-après ne s'appliqueront qu'aux extensions au-delà d'une surface de plancher hors œuvre nette créée de 65 m<sup>2</sup>.
- Si pour des raisons techniques ou urbanistiques, il est impossible de réaliser la totalité des aires de stationnement sur le terrain de l'opération, le pétitionnaire peut acquérir ou réaliser, sur un autre terrain situé dans l'environnement immédiat, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition que soit apporté la preuve de leur acquisition ou de leur réalisation. Il peut également recourir à l'application des dispositions de l'article L 123-1-13 du code de l'urbanisme (concession à long terme dans un parc public de stationnement ou participation).
- Les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir et leur pente, dans les cinq premiers mètres à compter de l'alignement (actuel ou futur), ne doit pas excéder 5%, sauf impossibilité technique.

### GENERALITES

- Habitat
  - 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher (entamée).

0 m <sup>2</sup>	50 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup>	150 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup>
1 place	2 places	3 places	4 places	

  - 1 place de stationnement par logement locatif financé par un prêt aidé de l'Etat (conformément au R 111.4 du CU)
- Bureaux 1 place par tranche de 45 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher
- Commerces 1 place/ 40 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher
- Artisanat, 1 place/ 100 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher
- Equipements publics et autres: Défini selon les besoins de la construction

## **ARTICLE UA 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

### **Les espaces boisés classés**

Les terrains indiqués aux documents graphiques par un quadrillage en traits épais et des cercles sont classés en espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer en application des dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue à l'article L 311.1 du Code Forestier.

Sauf application des dispositions de l'article L 130.2 du Code de l'Urbanisme, ces terrains sont inconstructibles à l'exception des bâtiments strictement nécessaires à l'exploitation des bois soumis au régime forestier.

### **Obligations de planter**

- Les demandes de permis de construire doivent comporter un plan mentionnant les plantations existantes, les plantations à supprimer et les plantations à créer. Les projets de construction devront dans la mesure du possible préserver les plantations existantes sur le terrain.
- Lors de plantations nouvelles, les essences et distances des plantations par rapport aux constructions seront étudiées par le pétitionnaire pour limiter les risques liés à la sécurité des biens et personnes.
- Les alignements d'arbres remarquables de la commune sont classés Eléments de Paysage suivant les dispositions du 7° de l'article L.123-1 et repérés aux documents graphiques. A ce titre, tous travaux ayant pour objet la destruction d'un élément de paysage doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par décret au Conseil d'Etat.
- Au minimum 20% de la superficie du terrain devra être traitée en espaces verts de pleine terre, engazonnés et plantés d'arbustes ou d'arbres de hautes tiges.

## **ARTICLE UA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Article supprimé par la loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite ALUR.

---

# Zone UC

---

## CARACTERE

### DE LA ZONE

Cette zone correspond aux ensembles d'habitat « vertical » et concerne les diverses résidences d'habitat collectif réparties sur le territoire communal.

Ils se caractérisent par :

- des implantations en retrait des voies
- des hauteurs de bâti importantes
- un tissu plus aéré avec des espaces extérieurs importants (espaces verts et stationnement).

## DESTINATION

### DE LA ZONE

*Ces secteurs sont destinés à recevoir prioritairement de l'habitat, mais également certains services et activités compatibles avec l'habitat.*

*Quatre secteurs sont distingués en fonction de la densité, le cinquième UCe de densité égale à celle du secteur UCa mais dont les règles aux articles 8, 10 et 11 diffèrent par rapport aux autres secteurs :*

- *Secteur UC a : Résidence des Rossignols et résidence Gouvion Saint Cyr.*
- *Secteur UC b : Le domaine de Gerville et le Clos des Meillottes.*
- *Secteur UC c : Résidences des Donjons.*
- *Secteur UC d : le domaine de l'Eau vive et le cœur de ville (ancien terrain de l'ADAPT)*
- *Secteur UC e : Chemin de l'Ermitage*

## OBJECTIFS DES

### DISPOSITIONS

### REGLEMENTAIRES

- Permettre l'évolution des constructions existantes (extension limitée, accueil d'activités intégrées au logement, etc).

- Adapter les besoins en stationnement et en desserte par les réseaux

- Reprendre les dispositions du PPRI pour limiter les impacts des risques inondables sur les secteurs concernés (clos des Meillottes, Résidences des Donjons)

## **ARTICLE UC 1 : OCCUPATIONS DES SOLS INTERDITES**

### **SONT INTERDITS :**

#### **En matière d'activités :**

- les implantations nouvelles
  - de bâtiments à vocation industrielle, hôtelière
  - d'installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, en dehors des conditions de l'article UC 2.
  - de bâtiments d'exploitation agricole.
  - D'entrepôts

#### **En matière d'équipements ou de loisirs :**

- les équipements publics ou collectifs pouvant générer une gêne, des nuisances ou des dangers pour le voisinage et l'environnement à l'instar des stands et champs de tir, des pistes de karting, des centres hippiques.

#### **En matière d'installations et de travaux divers :**

- les dépôts de toute nature susceptibles d'entraîner une gêne ou des nuisances pour le voisinage
- le stockage de ferraille et matériaux de démolition ou de récupération.
- Les carrières et extraction de matériaux
- Les campings, caravanings et habitations légères de loisirs.
- Les affouillements et exhaussements du sol qui ne sont pas liés directement aux travaux de construction ou à l'aménagement paysager des espaces non construits.

#### **Dans les zones inondables :**

- Toutes implantations ou installations interdites par le règlement du PPRI (joint en annexes), qui se substitue dans les zones concernées aux règles d'urbanisme appliquées par l'autorité compétente.

## **ARTICLE UC 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

### **RAPPELS :**

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration (articles R.441.1 et suivants du Code de l'Urbanisme).
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation (articles R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme).
- Les opérations de constructions groupées entraînant division d'une propriété foncière sont soumises à demande d'autorisation de lotir dans les conditions des articles R.315.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir (articles R.430.1 et suivants du Code de l'Urbanisme).
- Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage, alignements d'arbres repérés aux documents graphiques, en application du 7° de l'article L. 123-1, et non soumis à un régime d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat.
- Lorsqu'un immeuble est situé dans le périmètre du site inscrit de la Vallée de la Seine, il ne peut faire l'objet, tant de la part des propriétaires privés que des collectivités et établissements publics, d'aucune construction nouvelle, démolition, transformation susceptible d'en affecter l'aspect ou déboisement, sans une autorisation préalable. Le permis de construire en tient lieu s'il est revêtu du visa de l'Architecte des Bâtiments de France.

- Les travaux et ouvrages mentionnés à l'article R.422.2 du Code de l'Urbanisme sont exemptés du permis de construire. Ils font toutefois l'objet d'une déclaration de travaux dans les formes prévues aux articles R.422.3 et suivants dudit Code.

## **SONT ADMISES**

### **Les constructions ou installations de toute nature non mentionnées à l'article UC 1 sous réserve :**

- **de ne pas porter atteinte au milieu environnant, au caractère traditionnel du bâti**
- **de n'entraîner aucune aggravation des dangers, des nuisances, de la gêne ou de l'insalubrité pour le voisinage**
- Les constructions d'habitation, sous forme de logements collectifs ou de maisons individuelles groupées, les constructions à usage d'activités non polluantes et les constructions de bureaux, les équipements publics ou privés, sous réserve des conditions fixées au paragraphe 1.2 et des interdictions mentionnées à l'article UC2.

### **Et des conditions particulières fixées ci-après :**

- Le confortement d'installations classées soumises à autorisation existantes, à condition que les travaux entraînent une atténuation des nuisances;
- Les constructions nouvelles à usage d'habitation, situées à moins de 215 m de l'axe de la RD 448, devront répondre aux normes d'isolation phonique conformes aux dispositions de l'arrêté interministériel du 6 octobre 1978, modifié le 23 février 1983 et le 20 mai 2003, relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.  
La RD448 correspond aux voies suivantes:
  - Avenue de la LIBERATION,
  - Boulevard de la REPUBLIQUE,
  - Avenue du Général DE GAULLE.
- Dans les zones inondables repérées aux documents graphiques et sur le plan des servitudes les servitudes, certains secteurs pourront recevoir des constructions nouvelles dans le respect de la trame urbaine et en respectant les dispositions du PPRI annexées au PLU.
- La reconstruction de bâtiments détruits par sinistre, qui ne respectaient pas les dispositions des articles UC 3 à UC13, à conditions qu'il s'agisse de reconstruire un bâtiment de même destination, de même volume et d'une surface de plancher égale à celle détruite, sous réserves de satisfaire aux dispositions précédentes, notamment dans les zones inondables.
- Les aménagements, ou extensions d'habitations existantes qui ne respectent pas les dispositions des articles UC3 à UC14, pourront être admises, à condition qu' ils s'agissent de travaux visant exclusivement à la mise aux normes d'hygiène et de confort.
- En application de l'article L123-1-5 II 4° du code de l'urbanisme, les programmes de logements de plus de 3 logements et d'au moins 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher à usage d'habitation sont autorisés à condition qu'au moins 35% des logements soit des logements locatifs sociaux au sens de l'article L 302-5 du code de la construction et de l'habitation.

## **ARTICLE UC 3 : CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS**

Les dispositions de l'article R 111.4 du code de l'urbanisme sont applicables.

### **ACCES :**

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les dimensions et caractéristiques techniques de cet accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions qu'elles desservent (notamment pour l'approche des moyens de lutte contre l'incendie et pour répondre aux exigences de la sécurité civile), sans être inférieure à 3,50 mètres de largeur. L'aménagement de cet accès et de son débouché sur la voie de desserte ne doit pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers et la circulation générale. Ces risques seront appréciés en fonction de la position des accès, de leur nature et de l'intensité du trafic.

Ainsi, le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité publique. Notamment, dans le cas d'un terrain desservi par plusieurs voies, les constructions pourront n'être autorisées que si l'accès est établi sur la voie où la gêne sera la moindre.

En outre, pour chaque propriété, l'accès carrossable à la voie est limité à un accès d'au moins 5 mètres maximum par tranche de 40 mètres de façade.

### **DESSERTE ET VOIRIE :**

Les voies nouvelles devront correspondre aux règles minimales de desserte, de sécurité et de défense contre l'incendie. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages (piétons, cyclables, automobiles) et trafics qu'elles supportent sans être inférieure à 5 mètres.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre à tous les véhicules – notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, etc. – de faire aisément demi-tour (normes minimales figurant en annexe du règlement)

## **ARTICLE UC 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1. EAU POTABLE**

Toute construction ou installation qui le requiert doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### **2. ASSAINISSEMENT**

#### **Eaux usées :**

- Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau d'assainissement collectif en respectant ses caractéristiques.
- L'évacuation des eaux non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur notamment en cas de nécessité d'un prétraitement avant rejet.

### **Eaux pluviales :**

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif. Et, lorsque le réseau public existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.
- A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies dans des réseaux séparés.
- Tout raccordement au réseau public doit être exécuté selon les prescriptions d'un arrêté d'autorisation pris à la suite d'une demande du propriétaire. Ainsi, tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation des services publics compétents et doit être subordonné à un pré traitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.
- Il pourra être imposé aux pétitionnaires la réalisation de dispositifs de régulation du débit de fuite, conformément aux normes en vigueur.

### **3. RESEAUX DIVERS**

- Les réseaux seront enterrés sauf impossibilité technique reconnue.
- Dans les zones inondables, toutes les dispositions utiles devront être prises afin de protéger les équipements et les biens vulnérables aux inondations, notamment :
  - installation au dessus de la cote de la PHEC des équipements vulnérables comme les appareils de chauffage,
  - dispositif de mise hors service automatique des équipements électriques,
  - protection et étanchéité des réseaux de transports des fluides.
- Dans les opérations d'ensemble, les antennes collectives sont préconisées.
- Les antennes paraboliques seront dissimulées dans la mesure du possible par des choix d'implantation non visibles depuis le domaine public ou des choix de teintes se fondant avec le support.

### **LOCAUX POUBELLES**

- Il sera réservé pour chaque ensemble d'habitations, les emplacements couverts nécessaires au stockage et au tri des déchets d'ordures ménagères en respect des besoins issus de la mise en place du tri sélectif.

### **ARTICLE UC 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Article supprimé par la loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite ALUR.

### **ARTICLE UC 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles dans cet article ne sont pas appréciées au regard de l'ensemble du projet, mais au regard de chaque lot qui sera issu de la division. (en application de l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme).

## **SUR LES VOIES DONT LA LARGEUR EST SUPERIEURE OU EGALE A 8 METRES**

Les façades devront être implantées en retrait de l'alignement, sur toute la hauteur de la construction.  
La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de l'alignement qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces 2 points, sans pouvoir être inférieure à 8 mètres.

Cette implantation sera mesurée à partir des maçonneries extérieures des constructions.

### ***Cas particuliers –***

Sur l'emprise de la RD 448 (Boulevard de la REPUBLIQUE, Avenue du Général DE GAULLE) :

- En UC a et UC b, les constructions respecteront un retrait d'implantation par rapport à l'alignement compris entre 6.00m et 9.00m.
- Dans le cas de l'implantation de plusieurs natures de construction, les façades des locaux commerciaux et des bâtiments d'activités devront être impérativement implantées à 6.00m de l'alignement.

### ***Exceptions:***

Toutefois, un retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement pourra être admis pour des constructions dont la hauteur n'excède pas 6 mètres à l'égout du toit et réalisées dans le cadre d'un lotissement ou d'un permis groupé.

Il est rappelé que :

- La limite entre les domaines publics et privés sera matérialisée par une clôture conforme aux prescriptions de l'article UC 11.
- Les espaces libres créés par le retrait devront être plantés conformément aux prescriptions de l'article UC.13.

## **SUR LES VOIES DONT LA LARGEUR EST INFERIEURE A 8 METRES**

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit, augmentée de 4 mètres.

### ***Exceptions:***

Toutefois, un retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement pourra être admis pour des constructions dont la hauteur n'excède pas 6 mètres à l'égout du toit et réalisées dans le cadre d'un lotissement ou d'un permis groupé.

## **A L'ANGLE DE DEUX VOIES**

Les constructions situées à l'angle de deux voies de dimensions différentes devront observer un pan coupé d'une largeur de 5 m minimum, mesuré perpendiculairement à la bissectrice de l'angle des deux voies.

## **LES SAILLIES ET ENCORBELLEMENTS**

Les fondations et les sous-sols ne doivent présenter aucune saillie par rapport au plan vertical passant par le retrait minimal imposé.

## **EXEMPTIONS GENERALES:**

- Les équipements publics et installations nécessaires au fonctionnement des services publics, sans toutefois porter atteinte à la forme urbaine existante ou à la qualité des lieux.

## **ARTICLE UC 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles dans cet article ne sont pas appréciées au regard de l'ensemble du projet, mais au regard de chaque lot qui sera issu de la division. (en application de l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme).

Les limites séparatives sont considérées sur une unité foncière et non sur une parcelle.

### **IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites conformément aux règles ci-après:

- Si la façade comporte des baies situées en regard de la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapprochée doit être égale à la différence d'altitude entre ces 2 points, sans pouvoir être inférieure à 8 mètres.

- Si la façade ne comporte pas de baies situées en regard de la limite séparative: la distance, comptée horizontalement, de tout point de la construction de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Egalement, les constructions en élévation seront édifiées au-delà des marges de recul figurant aux documents graphiques et notées « Marges inconstructibles ».

### **DANS LE CAS DE L'EXTENSION D'UN BATIMENT**

L'extension ou la surélévation d'un bâtiment existant avant la date d'approbation du présent règlement et dont l'implantation ne respecte pas l'article UC.7, est autorisée à condition que:

- l' augmentation d'emprise au sol se fasse dans le prolongement des murs existants;
- la surélévation se fasse dans les limites de l'emprise existante;
- les autres façades mitoyennes créées ou surélevées soient aveugles;

## **ARTICLE UC 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles dans cet article ne sont pas appréciées au regard de l'ensemble du projet, mais au regard de chaque lot qui sera issu de la division. (en application de l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme).

**La construction de plusieurs bâtiments sur une même propriété est autorisée :**

- s' ils sont contigus,
- s' ils ne sont pas contigus, à condition que :

### **Secteurs UC a, UC b et UC c :**

En tout point de chaque façade, la distance mesurée horizontalement à celle la séparant d'une autre façade d'un bâtiment soit au moins égale à:

- la hauteur de la façade la plus haute, si la façade la plus basse comporte des baies principales;
- la hauteur de la façade la plus basse, si cette dernière ne comporte pas de baies principales et que la façade la plus haute en comporte;
- la hauteur de la façade la plus basse si aucune façade ne comporte de baies principales.

Dans tous les cas, la plus courte distance entre deux bâtiments doit être supérieure à 8 mètres.

### **Secteur UC d**

La distance séparant deux bâtiments doit être supérieure à 8 m.

### **Secteur UC e**

En tout point de chaque façade, la distance mesurée horizontalement à celle la séparant d'une autre façade d'un bâtiment soit au moins égale à:

- la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, si la façade la plus basse comporte des baies;
- la moitié de la hauteur de la façade la plus basse, si cette dernière ne comporte pas de baies et que la façade la plus haute en comporte;
- la moitié de la hauteur de la façade la plus basse si aucune façade ne comporte de baies

Dans tous les cas, la plus courte distance entre deux bâtiments doit être supérieure à 4 mètres.

## **ARTICLE UC 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

### **Dans tous les secteurs:**

L'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions (annexes comprises) est fixée à 40 % de la superficie de l'unité foncière.

### **De plus : en UC a, UC b et UC c :**

Dans le cas de bâtiments de grande hauteur (supérieur à R+1+Combles) – (Ensembles collectifs) :

Les constructions d'habitations collectives seront réalisées sous la forme de petites unités indépendantes. Chaque construction ne pourra excéder 400 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

Dans le cas de constructions de plus faible hauteur (R+1+combles maximum – individuelles groupées)  
L'emprise de chaque maison ne pourra excéder 50% de la surface du lot privatif correspondant.

### **EXEMPTIONS :**

- Les règles du présent article ne sont pas applicables aux constructions et aménagements des bâtiments publics, ni aux équipements publics ou d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.
- Dans les zones inondables, ces normes sont applicables sauf indications contraires énoncées dans le règlement du PPRI.

## **ARTICLE UC 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

**RAPPELS :** La hauteur des constructions par rapport au point le plus bas du terrain naturel est comptée jusqu' à:

- l' égout de la toiture dans le cas de couverture à deux versants,
- la ligne de brisis dans le cas de couvertures dites "à la MANSART",
- le niveau supérieur de l'acrotère dans le cas de toiture terrasse

### **Secteurs UC a, UC b, UC c et UC d :**

La hauteur mesurée au faîtage ou à l'acrotère ne peut excéder 15 mètres par rapport au point le plus bas du terrain naturel.

### **Secteur UC e :**

La hauteur mesurée au faîtage ou à l'acrotère ne peut excéder 9 mètres par rapport au point le plus bas du terrain naturel.

### **Dans tous les secteurs:**

Les superstructures de locaux techniques peuvent dépasser le volume de la construction, à condition que le dépassement n'excède pas 2,50 mètres par rapport au niveau du toit terrasse et qu'elles soient implantées à plus de 3 mètres en arrière du nu de la façade.

### **EXCEPTIONS :**

- Les règles du présent article ne sont pas applicables aux constructions et aménagements des bâtiments publics, ni aux équipements publics ou d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.
- L'aménagement, l'extension ou la reconstruction après sinistre des constructions existantes ne respectant pas ces règles dans la limite de la hauteur du bâtiment initial.
- Dans les zones inondables :
  - pour les habitations : le premier plancher habitable devra être situé au-dessus de la cote de la PHEC.
  - Pour les activités : le niveau où s'exerce l'activité devra être situé au minimum, à la cote la plus haute entre celle de la voirie existante et celle du terrain naturel. Les équipements, les biens et les produits polluants, toxiques, dangereux ou vulnérables aux inondations devront être situés au-dessus de la cote de la PHEC, qu'ils soient à l'intérieur ou à l'extérieur des constructions.

## **ARTICLE UC 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **DISPOSITIONS GENERALES**

- L'autorisation de construire pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si les constructions, par leur nature, leurs dimensions et leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte :
  - Au caractère des lieux avoisinants
  - Aux sites et paysages urbains ou ruraux
  - A la conservation des perspectives monumentales.
- Les surélévations et redressements de toiture des constructions existantes devront être traités en harmonie avec l'architecture originelle et les matériaux du bâtiment concerné.

- Un dossier photographique, ainsi que tout autre document graphique, permettant de juger de l'intérêt architectural d'une construction devront être joint à tout dossier de permis de construire ou de déclaration de travaux.
- En zone inondable, sous la cote de la PHEC, les matériaux utilisés pour les constructions et les reconstructions devront être hydrofuges et hydrophobes y compris les revêtements des sols et des murs et leurs liants.

## **LES VOLUMES ET TERRASSEMENTS**

- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.
- Les constructions d'habitations devront être réalisées sous la forme de petits bâtiments n'excédant pas :
  - 40 mètres de linéaires de façade en UC a, UC b, UC c et UC e.
  - 60 mètres de linéaires de façade en UC d.

## **LES TOITURES**

- Les toitures, par leur pente, leur orientation, leurs teintes et la forme des ouvertures éventuelles, doivent respecter l'aspect dominant des toitures existant dans l'environnement immédiat.

### **Les pentes**

#### **Secteurs UC a, UC b, UC c:**

- Les pentes des toitures à deux versants devront être comprises entre 37 ° et 45° par rapport à l'horizontale.

#### **Secteurs UC e, UC d :**

- Les pentes des toitures à deux ou plusieurs versants devront être comprises entre 20 ° et 45° par rapport à l'horizontale.

#### **Dans tous les secteurs:**

- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments annexes qui pourront être à une seule pente d'inclinaison non réglementée.
- Les toitures terrasses sont autorisées.
- Les édicules techniques en toitures terrasses devront être traités en harmonie avec les façades du bâtiment, tout en respectant les dispositions de l'article 10.1.

### **Les ouvertures**

- Elles doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la toiture et des façades.
- L'éclairage des combles, dans le cadre de toiture à plusieurs versants, sera assuré, soit par des lucarnes, soit par des verrières ou châssis de toiture.

### **Les matériaux**

Ils devront respecter l'aspect, notamment la teinte et la densité, des matériaux de couverture dominants dans l'environnement immédiat.

- Les toitures d'aspect paille-chaume ou paille-roseau et tuiles mécaniques grand moule, rouges, losangés ou non, sont interdites.

## LES FACADES

Il sera recherché un traitement harmonieux de toutes les façades, y compris celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

### Les matériaux

- Les matériaux doivent garantir une bonne qualité et une bonne tenue au vieillissement. Les matériaux traditionnels de teinte claire seront préconisés.
- Les différents murs d'un bâtiment, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.
- L'emploi sans enduit des matériaux tels que carreaux de plâtre, agglomérés, de mâchefer etc... est interdit. Les imitations de matériaux d'aspect faux bois, fausse pierre etc... sont interdites.
- Il devra être apporté un soin particulier à toutes les finitions du bâtiment et notamment au traitement du raccordement entre la façade et le sol et à tous les éléments de façades qui peuvent occasionner des salissures sur celles-ci (appuis de fenêtre, trop-pleins, raccordement des descentes EP aux gouttières, éléments décoratifs rapportés, etc...).
- Les teintes des revêtements de façade, crépis ou peintures extérieures seront choisies dans le nuancier déterminé pour l'ensemble de la commune et destiné à en assurer l'harmonie. Ce nuancier sera tenu à la disposition des pétitionnaires aux Services Techniques de la commune.
- Les ouvrages techniques (postes électriques, postes relais, etc.) seront traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des revêtements et des teintes.

## LES CLOTURES

- Les clôtures en aggloméré béton, briques ou briquettes enduites, ciment sont interdites.
- Les murs de pierre identifiés aux documents graphiques seront conservés ou restaurés à l'identique.
- Dans les marges de reculement prévues à l'article 6, les clôtures entre propriétés contiguës doivent être identiques à celles imposées à l'alignement,
- Un plan de positionnement général des clôtures et des plantations devra être fourni dans le cadre du dossier de Permis de Construire.

### Les clôtures à l'alignement des voies publiques ou privées

- Les clôtures seront autorisées à l'alignement des voies publiques ou privées.
- Elles seront constituées par un mur bahut de 0,80 mètre de hauteur maximum, surmonté d'une grille à claire-voie, la hauteur totale ne pouvant pas excéder 2 mètres ; excepté dans les zones inondables où les clôtures pleines sont interdites.

**En outre dans le secteur UC d, les clôtures peuvent être constituées d'un simple grillage.**

### Les clôtures entre les propriétés

- Les clôtures entre les propriétés ne devront pas excéder une hauteur de 2,00 mètres.

## LES ELEMENTS DE PAYSAGE :

Pour les constructions répertoriées comme éléments de paysage au titre de l'article L 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme, toute modification, notamment démolition partielle ou totale est soumise à déclaration. Celle-ci pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières et notamment à une reconstruction à l'identique.

## LES RESEAUX

- Dans les groupes d'habitation, seules les antennes collectives de télévision ou de radio seront autorisées.

## ARTICLE UC 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

### RAPPELS :

- Dans le cas de réalisation accueillant du public, 10% des surfaces de stationnement seront réservées aux personnes à mobilité réduite avec un minimum d'une place.
- Le stationnement devra être réalisé en dehors des emprises publiques.
- Au moins 50% des places de stationnement exigibles par la réglementation ci-après (Généralités) doivent être réalisés en sous-sol, ou dans le volume de la construction à rez de chaussée.
- Les places doubles sont autorisées uniquement pour les logements, à condition que le nombre de places directement accessibles soit au moins égal au nombre de logements.
- Lors d'opérations de transformation ou d'extension de locaux existants, les places existantes doivent être quantitativement conservées avec possibilité de les déplacer et les normes fixées ci-après ne s'appliqueront qu'aux extensions au-delà d'une surface de plancher créée de 65 m<sup>2</sup>.
- Si pour des raisons techniques ou urbanistiques, il est impossible de réaliser la totalité des aires de stationnement sur le terrain de l'opération, le pétitionnaire peut acquérir ou réaliser, sur un autre terrain situé dans l'environnement immédiat, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition que soit apporté la preuve de leur acquisition ou de leur réalisation. Il peut également recourir à l'application des dispositions de l'article L 123-1-13 du code de l'urbanisme (concession à long terme dans un parc public de stationnement ou participation).
- Les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir et leur pente, dans les cinq premiers mètres à compter de l'alignement (actuel ou futur), ne doit pas excéder 5% sauf impossibilité technique.
- Dans les zones inondables, les sous-sols à usage de stationnement des véhicules peuvent être autorisés dans les conditions du PPRI.

### GENERALITES

- **Habitat**                      **1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher (entamée).**

0 m <sup>2</sup>	50 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup>	150 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup>
1 place	2 places	3 places	4 places	

- **1 place de stationnement par logement locatif financé par un prêt aidé de l'Etat**
- Dans les opérations d'ensemble, 1 place « visiteur » pour 2 logements sera exigée dans l'enceinte de l'opération.

- Bureaux                      1 place par tranche de 45 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- Commerces                - superficie <2000m<sup>2</sup>  
1 Place/50 m<sup>2</sup> de surface de plancher,  
– superficie >2000 m<sup>2</sup>  
1 place/25 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Artisanat                    1 place/ 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher en dehors des véhicules utilitaires.
- Autres                        Les besoins en stationnement seront définis en fonction des besoins liés à la construction (importance, fréquentation, destination).

## **ARTICLE UC 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

### **Les espaces boisés classés**

Les terrains indiqués aux documents graphiques par un quadrillage en traits épais et des cercles sont classés en espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer en application des dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue à l'article L 311.1 du Code Forestier.

Sauf application des dispositions de l'article L 130.2 du Code de l'Urbanisme, ces terrains sont inconstructibles à l'exception des bâtiments strictement nécessaires à l'exploitation des bois soumis au régime forestier.

### **Obligations de planter**

- Les demandes de permis de construire doivent comporter un plan mentionnant les plantations existantes, les plantations à supprimer et les plantations à créer.
- Lors de plantations nouvelles, les essences et distances des plantations par rapport aux constructions seront étudiées par le pétitionnaire pour limiter les risques liés à la sécurité des biens et personnes.
- Les alignements remarquables de la commune sont classés Eléments de Paysage suivant les dispositions du 7° de l'article L.123-1 et repérés aux documents graphiques. A ce titre, tous travaux ayant pour objet la destruction d'un élément de paysage doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par décret au Conseil d'Etat.
- Les projets de construction devront préserver les plantations existantes sur le terrain, dans la mesure du possible.
- Au minimum 30% de la superficie du terrain devra être traitée en espaces verts engazonnés et plantés ou aires de jeux.

## **ARTICLE UC 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Article supprimé par la loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite ALUR.

---

## **Zone UG**

---

### **CARACTERE**

### **DE LA ZONE**

*Cette zone englobe une grande partie de l'agglomération soisienne. Elle correspond à l'ensemble des quartiers de constructions individuelles réalisées sous la forme de lotissements ou d'opérations ponctuelles.*

*4 secteurs se distinguent par le mode d'implantation des constructions, par les règles de clôtures et par leur densité.*

*UG a : secteur des Grands Grès qui comporte un sous-secteur UGa1 dans lequel l'assainissement est non collectif*

*UG b : partie des coteaux urbanisés.*

*UG c : les Meillotes et le Petit Sénart*

*UG d : les Villas de Soisy et l'Orée de Soisy.*

### **DESTINATION**

### **DE LA ZONE**

*Ces secteurs sont destinés à recevoir une densification mesurée des habitations et des services et activités qui sont compatibles avec la vocation principale de la zone.*

## **ARTICLE UG 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

### **SONT INTERDITS :**

#### **En matière d'activités :**

- les implantations et extensions
  - de bâtiments à vocation industrielle
  - de commerces
  - d'installations classées
  - de bâtiments d'exploitation agricole ou d'élevage.
  - d'entrepôts.

#### **En matière d'équipements ou de loisirs :**

- les équipements publics ou collectifs pouvant générer une gêne, des nuisances ou des dangers pour le voisinage et l'environnement à l'instar des stands et champs de tir, des pistes de karting, des centres hippiques.

#### **En matière d'installations et de travaux divers :**

- Les dépôts de toute nature susceptibles de générer des nuisances ou de la gêne pour le voisinage
- Les dépôts d'ordures ménagères, de résidus urbains ou de déchets de matériaux;
- Les carrières et extraction de matériaux
- Les campings, caravanings et habitations légères de loisirs.
- Les affouillements et exhaussements du sol, sans rapport direct avec les travaux de constructions ou avec aménagement paysager des espaces non construits.

#### **Dans les zones inondables :**

- Toutes implantations ou installations interdites par le règlement du PPRI (joint en annexes), qui complète dans les zones concernées les présentes règles d'urbanisme.
- Les sous-sols sont interdits.

## **ARTICLE UG 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

### **RAPPELS :**

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration (articles R.441.1 et suivants du Code de l'Urbanisme).
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation (articles R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme).
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir (articles R.430.1 et suivants du Code de l'Urbanisme).
- Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage, alignements d'arbres et murs de pierre, repérés aux documents graphiques, en application du 7° de l'article L.123-1, et non soumis à un régime d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat.

- Lorsqu'un immeuble est situé dans le champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit, il ne peut faire l'objet, tant de la part des propriétaires privés que des collectivités et établissements publics, d'aucune construction nouvelle, démolition, transformation susceptible d'en affecter l'aspect ou déboisement, sans une autorisation préalable. Le permis de construire en tient lieu s'il est revêtu du visa de l'Architecte des Bâtiments de France.
- Les travaux et ouvrages mentionnés à l'article R.422.2 du Code de l'Urbanisme sont exemptés du permis de construire. Ils font toutefois l'objet d'une déclaration de travaux dans les formes prévues aux articles R.422.3 et suivants dudit Code.

### **SONT ADMISES**

#### **Les constructions ou installations de toute nature non mentionnées en UG 1 sous réserve :**

- **de ne pas porter atteinte au milieu environnant, au caractère traditionnel du bâti,**
  - **de n'entraîner aucune aggravation des dangers, des nuisances, de la gêne ou de l'insalubrité pour le voisinage,**
  - **et des conditions particulières fixées ci-après :**
- Les constructions nouvelles à usage d'habitation, situées à moins de 30 m de l'axe de la RD 448, à condition de répondre aux normes d'isolation phonique conformes aux dispositions de l'arrêté interministériel du 6 octobre 1978, modifié le 23 février 1983 et complété par arrêté préfectoral du 20/05/03, relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.
    - La RD448 correspond aux voies suivantes:
      - Avenue de la LIBERATION,
      - Boulevard de la REPUBLIQUE,
      - Avenue du Général DE GAULLE.
  - La reconstruction de bâtiments détruits par sinistre, qui ne respecteraient pas les dispositions des articles UG3 à UG13, à conditions qu'il s'agisse de reconstruire un bâtiment de même destination, de même volume et d'une surface de plancher égale à celle détruite et sous réserve de satisfaire aux dispositions précédentes.
  - Les aménagements, ou extensions, d'habitations existantes qui ne respecteraient pas les dispositions des articles UG 3 à UG14, pourront être admises, à condition qu'il s'agisse de travaux visant exclusivement à la mise aux normes d'hygiène et de confort.
  - Dans les zones inondables repérées aux documents graphiques et dans les servitudes, les terrains pourront recevoir des constructions nouvelles dans le respect de la trame urbaine et en respectant les dispositions du PPRI annexées au PLU. La reconstruction à l'identique après sinistre ne pourra être réalisée que sous réserve que le sinistre n'ait pas eu pour origine l'inondation de la Seine
  - En application de l'article L123-1-5 II 4° du code de l'urbanisme, les programmes de logements de plus de 3 logements et d'au moins 300 m2 de surface de plancher à usage d'habitation sont autorisés à condition qu'au moins 35% des logements soit des logements locatifs sociaux au sens de l'article L 302-5 du code de la construction et de l'habitation.

### **ARTICLE UG 3 : CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

**Les dispositions de l'article R 111.4 du code de l'urbanisme sont applicables.**

## **ACCES :**

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les dimensions et caractéristiques techniques de cet accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées (notamment pour l'approche des moyens de lutte contre l'incendie), sans être inférieur à 3,50 mètres de largeur.

L'aménagement de cet accès et de son débouché sur la voie de desserte ne doit pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers et la circulation générale. Ces risques seront appréciés en fonction de la position des accès, de leur nature et de l'intensité du trafic. Ainsi, sur la RD 448 (av de la Libération, Boulevard de la République, Av du Général de Gaulle), des aménagements pourront être mis à la charge du pétitionnaire pour faciliter la sécurité des accès.

Ainsi, le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité publique. Notamment, dans le cas d'un terrain desservi par plusieurs voies, les constructions pourront n'être autorisées que si l'accès est établi sur la voie où la gêne sera la moindre.

Ainsi, le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité publique. Notamment, dans le cas d'un terrain desservi par plusieurs voies, les constructions pourront n'être autorisées que si l'accès est établi sur la voie où la gêne sera la moindre.

En outre, pour chaque propriété, l'accès carrossable à la voie est limité à un accès de 5 m maximum par tranches de 30 m de façade.

Les accès aux constructions recevant du public seront organisés dans le prolongement de l'espace public de façon à respecter les normes « handicapés » de façon continue.

## **DESSERTE ET VOIRIE :**

Les voies nouvelles devront correspondre aux règles minimales de desserte, de sécurité et de défense contre l'incendie. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages (piétons, cyclables, automobiles) et trafics qu'elles supportent, sans être inférieure à 3,50 m.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre à tous les véhicules – notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, etc. – de faire aisément demi-tour (normes minimales figurant en annexe du présent règlement).

## **ARTICLE UG 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1.EAU POTABLE**

Toute construction ou installation qui le requiert doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### **2. ASSAINISSEMENT**

#### **Eaux usées :**

- Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau d'assainissement collectif d'eaux usées s'il existe, et dans un délai de 2 ans à compter de la date de mise en service du réseau même si celui-ci se situe en contrebas (mise en place d'un système de relevage). Ces raccordements devront respecter les prescriptions applicables aux réseaux figurant en annexe sanitaire et au zonage d'assainissement.

- En cas d'impossibilité technique ou économique (appréciée par rapport au coût de référence d'un dispositif d'épuration autonome tel qu'il est défini par délibération du Conseil Municipal) ou d'absence de réseau (sous-secteur UG a 1), une installation autonome d'assainissement, conforme à la réglementation en vigueur pourra être autorisée, par arrêté du maire après étude du dossier technique. La réalisation de ces installations sera à la charge du pétitionnaire.
- Conformément aux règlements sanitaires départementaux, les usagers du service de l'assainissement doivent, lorsque leurs installations sont situées à un niveau inférieur à celui de la voie, prendre toutes dispositions pour s'opposer à tout reflux d'eaux usées provenant de l'égout en cas de mise en charge de celui-ci.
- L'évacuation des eaux non domestiques dans le réseau public d'assainissement pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune et le gestionnaire de réseau. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un pré-traitement avant leur rejet dans le réseau.
- Le rejet d'eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales ou l'inverse est interdit.

### **Eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Il est recommandé que, dès leur conception, les aménagements intègrent des dispositions techniques dites alternatives limitant le volume des eaux pluviales (usage des espaces verts, voiries perméables...) et limitant ou écrêtant les débits de ces eaux.

Les eaux pluviales non polluées devront être prioritairement infiltrées sur place avec des dispositifs proportionnels aux volumes d'eaux recueillis. Seul l'excès de ruissellement pourra être rejeté au réseau public.

En cas d'impossibilité technique liée à la nature des sol ou à la configuration de la parcelle, un système de stockage temporaire sera prévu avant rejet au réseau d'eaux pluviales.

Concernant le débit de fuite, ce sont les principes suivants qui s'appliquent :

- dans les zones situées dans un secteur favorable à l'infiltration des eaux pluviales, il sera toléré un débit de fuite de 1 litre/s/ha sur les parcelles de moins de 1000m<sup>2</sup> et de 2l/s/ha sur les parcelles de plus de 1000 m<sup>2</sup>
- dans les autres zones, il sera toléré un débit limité à 5l/s/ha.

En l'absence de réseau d'eaux pluviales, les eaux pluviales doivent être rejetées dans le milieu naturel par l'intermédiaire d'un dispositif approprié, réalisé à la charge du constructeur et en accord avec les services publics compétents. Ces installations seront conçues de façon à pouvoir se raccorder au réseau public dès sa réalisation.

Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie (notamment les eaux de voirie et eaux industrielles) est soumis à autorisation des services publics compétents et doit être subordonné à un pré-traitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

Toute installation industrielle, commerciale ou artisanale, non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité pour assurer une protection efficace du milieu naturel.

### **3. RESEAUX DIVERS**

- Les réseaux doivent être réalisés en souterrain sauf impossibilité technique.
- Dans les zones inondables, toutes les dispositions utiles devront être prises afin de protéger les équipements et les biens vulnérables aux inondations, notamment :
  - installation au dessus de la cote de la PHEC des équipements vulnérables comme les appareils de chauffage,
  - dispositif de mise hors service automatique des équipements électriques,
  - protection et étanchéité des réseaux de transports des fluides.
- Les antennes paraboliques seront dissimulées dans la mesure du possible par des choix d'implantation non visibles depuis le domaine public ou des choix de teintes se fondant avec le support.

## **LOCAUX POUBELLES**

- Il sera réservé pour chaque ensemble d'habitations, les emplacements couverts nécessaires au stockage et au tri des déchets d'ordures ménagères en respect des besoins issus de la mise en place du tri sélectif.

## **ARTICLE UG 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Article supprimé par la loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite ALUR.

## **ARTICLE UG 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles dans cet article ne sont pas appréciées au regard de l'ensemble du projet, mais au regard de chaque lot qui sera issu de la division. (en application de l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme).

### **SUR LES VOIES DONT LA LARGEUR EST SUPERIEURE OU EGALE A 8 METRES**

- Les façades devront être implantées en retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement, sur toute la hauteur de la construction. Cette implantation sera mesurée à partir des maçonneries extérieures des constructions.
- La limite entre les domaines publics et privés sera matérialisée par une clôture.
- Les espaces libres créés par le retrait devront être plantés conformément aux prescriptions de l'article UG.13.

#### **Cas particulier :**

Aux abords de la RD 448 (avenue de la Libération, Bd de la République, avenue du Général de Gaulle), les façades des constructions principales seront implantées dans une bande de 6 à 9 mètres de l'alignement.

### **SUR LES VOIES DONT LA LARGEUR EST INFERIEURE A 8 METRES**

Les constructions doivent être implantées à 9 mètres, au moins, de l'axe de la voie.

#### **EXCEPTIONS :**

Afin des permettre une meilleure insertion dans le site ou pour des raisons techniques, des reculs moins importants pourront s'appliquer aux équipements publics et ouvrages d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers.

Les extensions ou aménagements d'une construction existante qui ne respecteraient pas ces règles pourront se faire dans le prolongement de celle-ci.

## **ARTICLE UG 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles dans cet article ne sont pas appréciées au regard de l'ensemble du projet, mais au regard de chaque lot qui sera issu de la division. (en application de l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme).

## **IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES LATERALES**

### **En UG a, UG b et UG c**

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives, conformément aux règles ci-après:

Si la façade comporte des baies situées en regard de la limite séparative,

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être égale à la différence d'altitude entre ces 2 points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Si la façade ne comporte pas de baies situées en regard de la limite séparative:

la distance, comptée horizontalement, de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points, sans pouvoir être inférieure à 2,50 mètres

### **En UG d :**

Les constructions pourront être implantées sur les deux limites ou en retrait des limites séparatives, conformément aux règles ci-avant.

## **IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX AUTRES LIMITES**

Si la façade comporte des baies situées en regard de la limite séparative :

la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être égale à la différence d'altitude entre ces 2 points, sans pouvoir être inférieure à 8 mètres.

Si la façade ne comporte pas de baies situées en regard de la limite séparative :

la distance, comptée horizontalement, de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

## **DANS LE CAS DE L'EXTENSION D'UNE CONSTRUCTION**

L'extension ou la surélévation d'une construction existante avant la date d'approbation du présent règlement et dont l'implantation ne respecte pas l'article UG.7 est autorisée à condition que :

- l'augmentation d'emprise au sol se fasse dans le prolongement des murs existants à la condition que la façade ne comporte pas de baies principales.
- la surélévation se fasse dans les limites de l'emprise existante;

## **ARTICLE UG 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles dans cet article ne sont pas appréciées au regard de l'ensemble du projet, mais au regard de chaque lot qui sera issu de la division. (en application de l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme).

La construction de plusieurs bâtiments sur une même propriété est autorisée :

- s'ils sont contigus,
- s'ils ne sont pas contigus, à condition que :
  - En tout point de chaque façade, la distance mesurée horizontalement à celle-ci et la séparant d'une autre façade d'un bâtiment soit au moins égale à 8 mètres.

**EXCEPTION :**

Cette règle n'est pas valable entre la construction principale et les constructions annexes, pour les équipements publics et ouvrages d'intérêt général nécessaires au fonctionnement des services collectifs.

**ARTICLE UG 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Secteur UG a, UG a1 et b : 25% de la superficie du terrain

Secteur UG c : 35 % de la superficie du terrain

Secteur UG d : 40 % de la superficie du terrain

Dans le cadre d'opérations groupées, les prescriptions du présent article s'appliquent à chaque parcelle privative issue de la division.

**EXCEPTIONS :**

- Les règles du présent article ne sont pas applicables aux équipements publics et ouvrages d'intérêt général nécessaires au fonctionnement des services collectifs.
- Dans les zones inondables, ces normes sont applicables sauf indications contraires énoncées dans le règlement du PPRI.

**ARTICLE UG 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

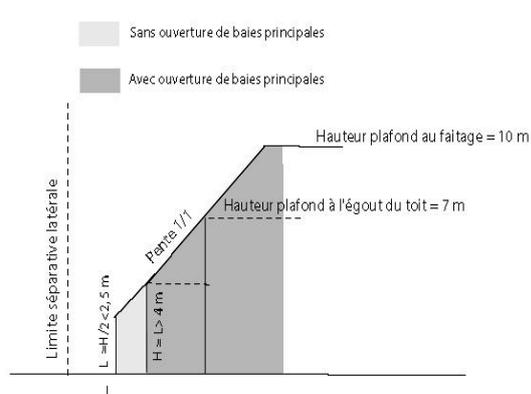
**RAPPELS:** La hauteur des constructions par rapport au point le plus bas du terrain naturel est comptée jusqu' à:

- l' égout de la toiture dans le cas de couverture à plusieurs versants,
- la ligne de brisis dans le cas de couvertures dites "à la MANSART",

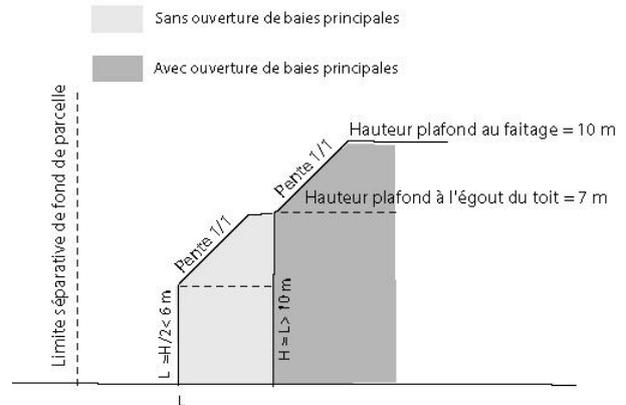
- La hauteur des constructions est fixée à 7 mètres à l'égout du toit par rapport au point le plus bas du terrain naturel (R+1+Combles) et une hauteur maximale mesurée au faîtage de 10 mètres.

## LIMITE SEPARATIVE LATERALE

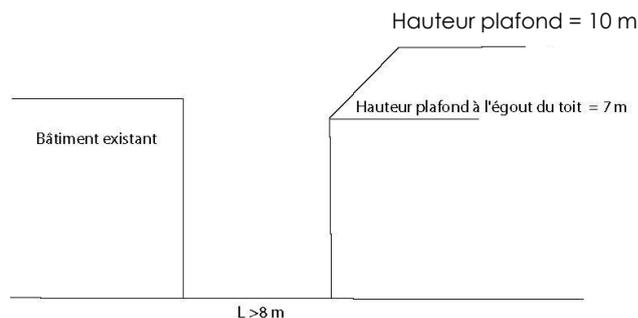
(sauf UG d où les constructions pourront être en limite séparative)



## LIMITE DE FOND DE PARCELLE



## POUR DES CONSTRUCTIONS EDIFIEES EN VIS A VIS



### EXCEPTIONS:

- Les règles du présent article ne sont pas applicables aux constructions et aménagements des bâtiments publics, ni aux équipements publics ou d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.
- Dans les zones inondables :
  - pour les habitations : le premier plancher habitable devra être situé au-dessus de la cote de la PHEC.
  - Pour les activités : le niveau où s'exerce l'activité devra être situé au minimum, à la cote la plus haute entre celle de la voirie existante et celle du terrain naturel. Les équipements, les biens et les produits polluants, toxiques, dangereux ou vulnérables aux inondations devront être situés au-dessus de la cote de la PHEC, qu'ils soient à l'intérieur ou à l'extérieur des constructions.

## ARTICLE UG 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

### DISPOSITIONS GENERALES

- L'autorisation de construire pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si les constructions, par leur nature, leurs dimensions et leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte :

- Au caractère des lieux avoisinants
  - Aux sites et paysages urbains ou ruraux
  - A la conservation des perspectives monumentales.
- Dans les zones inondables, les sous-sols sont interdits.
  - En zone inondable, sous la cote de la PHEC, les matériaux utilisés pour les constructions et les reconstructions devront être hydrofuges et hydrophobes y compris les revêtements des sols et des murs et leurs liants.

## LES TOITURES

- Les toitures, par leur pente, leur orientation, leurs teintes et la forme des ouvertures éventuelles, doivent respecter l'aspect dominant des toitures existant dans l'environnement immédiat.

### Les pentes

- Les pentes de toiture des volumes principaux seront comprises entre 37° et 45 ° par rapport à l'horizontale. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments annexes et vérandas qui pourront être à une seule pente d'inclinaison non réglementée.
- Dans le cas de constructions mitoyennes, les pentes pourront s'accorder de préférence sur les pentes des constructions voisines pour éviter les pignons aveugles.
- Les toitures terrasses sont autorisées sur des parties de constructions en harmonie avec l'ensemble de la construction.

### Les ouvertures

- Elles doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la toiture et des façades.
- L'éclairage des combles sera assuré, soit par des lucarnes, soit par des verrières ou châssis de toiture.
- Les lucarnes seront à deux ou trois versants et suivront, dans la mesure du possible, l'axe des percements des étages inférieurs.

### Les matériaux

- Ils devront respecter l'aspect notamment la teinte et la densité, des matériaux de couverture dominants dans l'environnement immédiat (tuile de teinte nuancée vieillie ou ardoise).
- L'emploi de fibro-ciment, de tôles métalliques ou galvanisées est interdit.
- Les toitures terrasses, d'aspect métalliques, paille-chaume ou paille-roseau et tuiles mécaniques grand moule, rouges, losangées ou non, sont interdites.

## LES FAÇADES

- Il sera recherché un traitement harmonieux de toutes les façades, y compris celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

### Les matériaux

- Les matériaux doivent garantir une bonne qualité et une bonne tenue au vieillissement.
- Il devra être apporté un soin particulier à toutes les finitions du bâtiment et notamment au traitement du raccordement entre la façade et le sol et à tous les éléments de façades qui peuvent occasionner des salissures sur celles-ci (appui de fenêtre, trop-pleins, raccordement des descentes EP aux gouttières, éléments décoratifs rapportés, etc...)
- L'emploi sans enduit des matériaux tels que carreaux de plâtre, agglomérés, de mâchefer etc... est interdit. Les imitations de matériaux d'aspect faux bois, fausse pierre etc... sont interdites.
- Les teintes des matériaux et d'enduits devront s'harmoniser avec le bâti environnant.

- Les teintes des revêtements de façade, crépis ou peintures extérieures seront choisies dans des tons sables, tons pierres, dans les gris ou dans les beiges.
- Les ouvrages techniques (postes électriques, postes relais, etc.) seront traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des revêtements et des teintes.

#### **Les ouvertures**

- Ces ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la construction.
- Le dimensionnement de l'ensemble des percements de façades devra présenter une proportion verticale de l'ordre de 1/1,25.

### **LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES**

- Le caractère d'origine de la façade devra être préservé, lorsqu'elle est composée de colombages, de pierres de taille ou de briques soigneusement mis en œuvre. La reprise et le ravalement des matériaux devront s'exécuter dans le respect des règles de l'art.
- L'enduit au mortier de ciment non teinté est proscrit.
- Les éléments d'ornementation existants (modénatures, corniches, bandeaux, volets ou persiennes, etc...) devront, dans la mesure du possible, être conservés et restaurés. Leur reconstitution pourra être exigée.
- Surélévations : les surélévations et redressements de toiture des constructions existantes devront être traitées en harmonie avec l'architecture originelle et les matériaux du bâtiment concerné.
- Un dossier photographique, ainsi que tout autre document graphique, permettant de juger de l'intérêt architectural d'une construction devront être joint à tout dossier de permis de construire ou de déclaration de travaux.
- Certaines prescriptions pourront être imposées sur les constructions repérées aux documents graphiques, conformément aux fiches techniques figurant dans les annexes.

### **LES CLOTURES**

Les murs de pierre repérés aux documents graphiques seront conservés ou restaurés à l'identique.

Un plan de positionnement général des clôtures et des plantations devra être fourni dans le cadre du dossier de Permis de Construire.

Dans les zones inondables, les clôtures pleines sont interdites.

Les clôtures en aggloméré béton, briques ou briquettes enduites, ciment sont interdites.

#### **Secteurs UG c :**

- En bordure des voies publiques ou privées : les clôtures ne sont pas autorisées. Elles ne pourront être implantées que dans le prolongement des façades sur rue des constructions et seront constituées par une clôture grillagée verte de 2 m de hauteur maximum doublée d'une haie d'essences locales, plantée côté voirie.
- Les autres clôtures, à l'intérieur des propriétés ne devront pas excéder une hauteur de 2,00 mètres.
- En zone inondable, les clôtures ne devront pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

#### **Secteur UG a, UG b, UG d :**

- En bordure des voies publiques ou privées : les clôtures sont autorisées. Leur hauteur totale ne dépassera pas 2 m.
- Les autres clôtures, à l'intérieur des propriétés ne devront pas excéder une hauteur de 2,00 mètres.

### **LES ELEMENTS DE PAYSAGE :**

Pour les constructions répertoriées comme éléments de paysage au titre de l'article L 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme, toute modification, notamment démolition partielle ou totale est soumise à déclaration. Celle-ci pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières et notamment à une reconstruction à l'identique.

Dans le cône de vue répertorié sur le document graphique comme éléments de paysage au titre de l'article L 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme, toute construction est interdite.

**ARTICLE UG 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES STATIONNEMENT**

**RAPPELS :**

- Dans le cas de réalisation accueillant du public, 10% des surfaces de stationnement seront réservées aux personnes à mobilité réduite avec un minimum d'une place.
- Le stationnement devra être réalisé en dehors des emprises publiques.
- Au moins 50% doivent être réalisés en sous-sol, ou dans le volume de la construction à rez de chaussée. Cette disposition n'est toutefois pas applicable dans les zones inondables où les sous-sols et parties souterraines sont interdits.
- Les places doubles sont autorisées uniquement pour les logements, à condition que le nombre de places directement accessibles soit au moins égal au nombre de logements.
- Lors d'opérations de transformation ou d'extension de locaux existants, les places existantes doivent être quantitativement conservées avec possibilité de les déplacer et les normes fixées ci-après ne s'appliqueront qu'aux extensions au-delà d'une surface de plancher créée de 65 m<sup>2</sup>.
- Si pour des raisons techniques ou urbanistiques, il est impossible de réaliser la totalité des aires de stationnement sur le terrain de l'opération, le pétitionnaire peut acquérir ou réaliser, sur un autre terrain situé dans l'environnement immédiat, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition que soit apporté la preuve de leur acquisition ou de leur réalisation. Il peut également recourir à l'application des dispositions de l'article L 123-1-13 du code de l'urbanisme (concession à long terme dans un parc public de stationnement ou participation).
- Les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir et leur pente, dans les cinq premiers mètres à compter de l'alignement (actuel ou futur), ne doit pas excéder 5%, sauf impossibilité technique.
- Les dispositions seront conformes aux conditions du PPRI.

**GENERALITES**

- Habitat 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher (entamée).

0 m <sup>2</sup>	50 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup>	150 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup>
1 place	2 places	3 places	4 places	

- 1 place de stationnement par logement locatif financé par un prêt aidé de l'Etat (conformément à l'article L 111.4 du CU)
  - Dans les opérations d'ensemble, 1 place « visiteur » pour 2 logements sera exigée dans l'enceinte de l'opération.
- Commerces 1 place/ 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- Artisanat 1 place/ 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher en dehors des véhicules utilitaires.
- Bureaux 1 place par tranche de 45 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- Equipements publics et autres:  
Défini selon les besoins de la construction

## **ARTICLE UG 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

### **Les espaces boisés classés**

Les terrains indiqués aux documents graphiques par un quadrillage en traits épais et des cercles sont classés en espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer en application des dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue à l'article L 311.1 du Code Forestier.

Sauf application des dispositions de l'article L 130.2 du Code de l'Urbanisme, ces terrains sont inconstructibles à l'exception des bâtiments strictement nécessaires à l'exploitation des bois soumis au régime forestier.

### **Obligations de planter**

- Les demandes de permis de construire doivent comporter un plan mentionnant les plantations existantes, les plantations à supprimer et les plantations à créer. Les projets de construction devront, dans la mesure du possible, préserver les plantations existantes sur le terrain.
- Lors de plantations nouvelles, les essences et distances des plantations par rapport aux constructions seront étudiées et justifiées par le pétitionnaire pour limiter les risques liés à la sécurité des biens et personnes.
- Les alignements remarquables de la commune sont classés Eléments de Paysage suivant les dispositions du 7° de l'article L.123-1 et repérés aux documents graphiques. A ce titre, tous travaux ayant pour objet la destruction d'un élément de paysage doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par décret au Conseil d'Etat.
- Au minimum 60% de la superficie du terrain devra être traitée en espaces verts engazonnés et plantés.
- Les espaces non bâtis ou non occupés par les accès, situés entre l'alignement d'une voie publique ou privée et une construction implantée en retrait de cet alignement doivent être traités en espaces verts ou piétonniers.

## **ARTICLE UG 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Article supprimé par la loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite ALUR.

---

## Zone UH

---

### CARACTERE

### DE LA ZONE

*Elle englobe le secteur situé entre les bords de Seine et les abords de la RD 448.*

*Elle correspond à des secteurs qui se caractérisent par de grandes propriétés avec des constructions importantes dont certaines datent de plusieurs siècles.*

*Le tissu se caractérise par de grandes parcelles, pour la plupart très arborées et boisées (avec des espèces végétales remarquables et de grande taille). En outre, de nombreux alignements d'arbres viennent structurer les espaces publics le long des voies.*

### DESTINATION

### DE LA ZONE

*Le secteur doit préserver ses qualités paysagères et urbaines qui donnent un caractère particulier aux abords de l'axe principal de la commune, la RD 448.*

*Le secteur est destiné à conserver ce caractère de lieu résidentiel très aéré et boisé.*

*Il peut accueillir également quelques activités, équipements compatibles avec la vocation principale de la zone.*

## **ARTICLE UH 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

### **SONT INTERDITS :**

#### **En matière d'activités :**

- les implantations et extensions
  - de bâtiments à vocation industrielle
  - de commerces,
  - d'installations classées
  - de bâtiments d'exploitation agricole ou d'élevage.
  - d'entrepôts.

#### **En matière d'équipements ou de loisirs :**

- les équipements publics ou collectifs pouvant générer une gêne, des nuisances ou des dangers pour le voisinage et l'environnement à l'instar des stands et champs de tir, des pistes de karting, des centres hippiques.

#### **En matière d'installations et de travaux divers :**

- Les dépôts de toute nature susceptibles de générer des nuisances ou de la gêne pour le voisinage
- Les dépôts d'ordures ménagères, de résidus urbains ou de déchets de matériaux;
- Les carrières et extraction de matériaux
- Les campings, caravanings et habitations légères de loisirs.
- Les affouillements et exhaussements du sol, sans rapport direct avec les travaux de constructions ou avec aménagement paysager des espaces non construits.

#### **Dans les zones inondables :**

- Toutes implantations ou installations interdites par le règlement du PPRI (joint en annexes), qui complète dans les zones concernées les présentes règles d'urbanisme.
- Les sous-sols sont interdits.

## **ARTICLE UH 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

### **RAPPELS :**

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration (articles R.441.1 et suivants du Code de l'Urbanisme).
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation (articles R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme).
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir (articles R.430.1 et suivants du Code de l'Urbanisme).
- Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage, alignements d'arbres et murs de pierre, repérés aux documents graphiques, en application du 7° de l'article L.123-1, et non soumis à un régime d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat.

- Lorsqu' un immeuble est situé dans le champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit, il ne peut faire l'objet, tant de la part des propriétaires privés que des collectivités et établissements publics, d'aucune construction nouvelle, démolition, transformation susceptible d' en affecter l' aspect ou déboisement, sans une autorisation préalable. Le permis de construire en tient lieu s'il est revêtu du visa de l'Architecte des Bâtiments de France.
- Les travaux et ouvrages mentionnés à l'article R.422.2 du Code de l'Urbanisme sont exemptés du permis de construire. Ils font toutefois l'objet d'une déclaration de travaux dans les formes prévues aux articles R.422.3 et suivants dudit Code.

### **SONT ADMISES**

#### **Les constructions ou installations de toute nature non mentionnées en UH 1 sous réserve :**

- **de ne pas porter atteinte au milieu environnant, au caractère traditionnel du bâti,**
  - **de n'entraîner aucune aggravation des dangers, des nuisances, de la gêne ou de l'insalubrité pour le voisinage,**
  - **et des conditions particulières fixées ci-après :**
- Les constructions nouvelles à usage d'habitation, situées à moins de 30 m de l'axe de la RD 448, à condition de répondre aux normes d'isolation phonique conformes aux dispositions de l'arrêté interministériel du 6 octobre 1978, modifié le 23 février 1983 et complété par arrêté préfectoral du 20/05/03, relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.  
La RD448 correspond aux voies suivantes:
    - Avenue de la LIBERATION,
    - Boulevard de la REPUBLIQUE,
    - Avenue du Général DE GAULLE.
  - La reconstruction de bâtiments détruits par sinistre, qui ne respecteraient pas les dispositions des articles UH3 à UH13, à condition qu'il s'agisse de reconstruire un bâtiment de même destination, de même volume et d'une surface de plancher égale à celle détruite et sous réserve de satisfaire aux dispositions précédentes.
  - Les aménagements, ou extensions, d'habitations existantes qui ne respecteraient pas les dispositions des articles UH 3 à UH14, pourront être admises, à condition qu'il s'agisse de travaux visant exclusivement à la mise aux normes d'hygiène et de confort.
  - Dans les zones inondables repérées aux documents graphiques et dans les servitudes, les secteurs pourront recevoir des constructions nouvelles dans le respect de la trame urbaine et en respectant les dispositions du PPRI annexées au PLU. La reconstruction à l'identique après sinistre ne pourra être réalisée que sous réserve que le sinistre n'ait pas eu pour origine l'inondation de la Seine.
  - En application de l'article L123-1-5 II 4° du code de l'urbanisme, les programmes de logements de plus de 3 logements et d'au moins 300 m2 de surface de plancher à usage d'habitation sont autorisés à condition qu'au moins 35% des logements soit des logements locatifs sociaux au sens de l'article L 302-5 du code de la construction et de l'habitation.

### **ARTICLE UH 3 : CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

**Les dispositions de l'article R 111.4 du code de l'urbanisme sont applicables.**

## **ACCES :**

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les dimensions et caractéristiques techniques de cet accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées (notamment pour l'approche des moyens de lutte contre l'incendie), sans être inférieur à 3,50 mètres de largeur.

L'aménagement de cet accès et de son débouché sur la voie de desserte ne doit pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers et la circulation générale. Ces risques seront appréciés en fonction de la position des accès, de leur nature et de l'intensité du trafic. Ainsi, sur la RD 448 (av de la Libération, Boulevard de la République, Av du Général de Gaulle), des aménagements pourront être mis à la charge du pétitionnaire pour faciliter la sécurité des accès.

Ainsi, le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité publique. Notamment, dans le cas d'un terrain desservi par plusieurs voies, les constructions pourront n'être autorisées que si l'accès est établi sur la voie où la gêne sera la moindre.

Ainsi, le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité publique. Notamment, dans le cas d'un terrain desservi par plusieurs voies, les constructions pourront n'être autorisées que si l'accès est établi sur la voie où la gêne sera la moindre.

En outre, pour chaque propriété, l'accès carrossable à la voie est limité à un accès de 5 m maximum par tranches de 30 m de façade.

Les accès aux constructions recevant du public seront organisés dans le prolongement de l'espace public de façon à respecter les normes « handicapés » de façon continue.

## **DESSERTE ET VOIRIE :**

Les voies nouvelles devront correspondre aux règles minimales de desserte, de sécurité et de défense contre l'incendie. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages (piétons, cyclables, automobiles) et trafics qu'elles supportent, sans être inférieure à 3,50 m.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre à tous les véhicules – notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, etc. – de faire aisément demi-tour (normes minimales figurant en annexe du présent règlement).

## **ARTICLE UH 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1. EAU POTABLE**

Toute construction ou installation qui le requiert doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### **2. ASSAINISSEMENT**

#### **Eaux usées :**

- Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau d'assainissement collectif d'eaux usées s'il existe, et dans un délai de 2 ans à compter de la date de mise en service du réseau même si celui-ci se situe en contrebas (mise en place d'un système de relevage). Ces raccordements devront respecter les prescriptions applicables aux réseaux figurant en annexe sanitaire et au zonage d'assainissement.

- En cas d'impossibilité technique ou économique (appréciée par rapport au coût de référence d'un dispositif d'épuration autonome tel qu'il est défini par délibération du Conseil Municipal) ou d'absence de réseau, une installation autonome d'assainissement, conforme à la réglementation en vigueur pourra être autorisée, par arrêté du maire après étude du dossier technique. La réalisation de ces installations sera à la charge du pétitionnaire.
- Conformément aux règlements sanitaires départementaux, les usagers du service de l'assainissement doivent, lorsque leurs installations sont situées à un niveau inférieur à celui de la voie, prendre toutes dispositions pour s'opposer à tout reflux d'eaux usées provenant de l'égout en cas de mise en charge de celui-ci.
- L'évacuation des eaux non domestiques dans le réseau public d'assainissement pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune et le gestionnaire de réseau. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un pré-traitement avant leur rejet dans le réseau.
- Le rejet d'eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales ou l'inverse est interdit.

### **Eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Il est recommandé que, dès leur conception, les aménagements intègrent des dispositions techniques dites alternatives limitant le volume des eaux pluviales (usage des espaces verts, voiries perméables...) et limitant ou écrêtant les débits de ces eaux.

Les eaux pluviales non polluées devront être prioritairement infiltrées sur place avec des dispositifs proportionnels aux volumes d'eaux recueillis. Seul l'excès de ruissellement pourra être rejeté au réseau public.

En cas d'impossibilité technique liée à la nature des sol ou à la configuration de la parcelle, un système de stockage temporaire sera prévu avant rejet au réseau d'eaux pluviales.

Concernant le débit de fuite, ce sont les principes suivants qui s'appliquent :

- dans les zones situées dans un secteur favorable à l'infiltration des eaux pluviales, il sera toléré un débit de fuite de 1 litre/s/ha sur les parcelles de moins de 1000m<sup>2</sup> et de 2l/s/ha sur les parcelles de plus de 1000 m<sup>2</sup>
- dans les autres zones, il sera toléré un débit limité à 5l/s/ha.

En l'absence de réseau d'eaux pluviales, les eaux pluviales doivent être rejetées dans le milieu naturel par l'intermédiaire d'un dispositif approprié, réalisé à la charge du constructeur et en accord avec les services publics compétents. Ces installations seront conçues de façon à pouvoir se raccorder au réseau public dès sa réalisation.

Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie (notamment les eaux de voirie et eaux industrielles) est soumis à autorisation des services publics compétents et doit être subordonné à un pré-traitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

Toute installation industrielle, commerciale ou artisanale, non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité pour assurer une protection efficace du milieu naturel.

### **3. RESEAUX DIVERS**

- Les réseaux doivent être réalisés en souterrain sauf impossibilité technique.
- Les antennes paraboliques seront dissimulées dans la mesure du possible par des choix d'implantation non visibles depuis le domaine public ou des choix de teintes se fondant avec le support.
- Dans les zones inondables, toutes les dispositions utiles devront être prises afin de protéger les équipements et les biens vulnérables aux inondations, notamment :
  - installation au dessus de la cote de la PHEC des équipements vulnérables comme les appareils de chauffage,
  - dispositif de mise hors service automatique des équipements électriques,
  - protection et étanchéité des réseaux de transports des fluides.

## **LOCAUX POUBELLES**

- Il sera réservé pour chaque ensemble d'habitations, les emplacements couverts nécessaires au stockage et au tri des déchets d'ordures ménagères en respect des besoins issus de la mise en place du tri sélectif.

### **ARTICLE UH 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Article supprimé par la loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite ALUR.

### **ARTICLE UH 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles dans cet article ne sont pas appréciées au regard de l'ensemble du projet, mais au regard de chaque lot qui sera issu de la division. (en application de l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme).

#### **SUR LES VOIES DONT LA LARGEUR EST SUPERIEURE OU EGALE A 8 METRES**

- Les façades devront être implantées en retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement, sur toute la hauteur de la construction. Cette implantation sera mesurée à partir des maçonneries extérieures des constructions.
- La limite entre les domaines publics et privés sera matérialisée par une clôture conforme aux prescriptions de l'article UH.11.
- Les espaces libres créés par le retrait devront être plantés conformément aux prescriptions de l'article UH.13.

#### **SUR LES VOIES DONT LA LARGEUR EST INFERIEURE A 8 METRES**

Les constructions doivent être implantées à 9 mètres, au moins, de l'axe de la voie.

#### **EXCEPTIONS :**

Afin de permettre une meilleure insertion dans le site ou pour des raisons techniques, des reculs moins importants pourront s'appliquer aux équipements publics et ouvrages d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers

Les extensions ou aménagements d'une construction existante qui ne respecteraient pas ces règles pourront se faire dans le prolongement de celle-ci.

### **ARTICLE UH 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles dans cet article ne sont pas appréciées au regard de l'ensemble du projet, mais au regard de chaque lot qui sera issu de la division. (en application de l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme).

## **IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES LATERALES**

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives en respectant les règles ci-dessous :

Si la façade comporte des baies situées en regard de la limite séparative :

la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être égale à la différence d'altitude entre ces 2 points, sans pouvoir être inférieure à 8 mètres.

Si la façade ne comporte pas de baies situées en regard de la limite séparative :

la distance, comptée horizontalement, de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

## **IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX AUTRES LIMITES**

Si la façade comporte des baies situées en regard de la limite séparative :

la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être égale à la différence d'altitude entre ces 2 points, sans pouvoir être inférieure à 10 mètres.

Si la façade ne comporte pas de baies situées en regard de la limite séparative :

la distance, comptée horizontalement, de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.

## **DANS LE CAS DE L'EXTENSION D'UNE CONSTRUCTION**

L'extension ou la surélévation d'une construction existant avant la date d'approbation du présent règlement et dont l'implantation ne respecte pas l'article UH.7 est autorisée à condition que :

- l'augmentation d'emprise au sol se fasse dans le prolongement des murs existants à la condition que la façade ne comporte pas de baies principales.
- la surélévation se fasse dans les limites de l'emprise existante;

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

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles dans cet article ne sont pas appréciées au regard de l'ensemble du projet, mais au regard de chaque lot qui sera issu de la division. (en application de l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme).

La construction de plusieurs bâtiments sur une même propriété est autorisée:

- s'ils sont contigus,
- s'ils ne sont pas contigus, à condition que:
  - En tout point de chaque façade, la distance mesurée horizontalement à celle-ci et la séparant d'une autre façade d'un bâtiment soit au moins égale à:
    - la hauteur de la façade la plus haute augmentée de 3 m si la façade la plus basse comporte des baies principales;
    - la hauteur de la façade la plus basse augmentée de 3 m si cette dernière ne comporte pas de baies principales et que la façade la plus haute en comporte;
    - la hauteur de la façade la plus basse, si aucune façade ne comporte de baies principales.
  - La plus courte distance entre deux bâtiments soit supérieure à 8 mètres.

**EXCEPTION:**

Cette règle n'est pas valable entre la construction principale et les constructions annexes.

**ARTICLE UH 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Secteur UH a : 20% de la superficie du terrain, à l'exception des constructions et équipements destinés à l'exercice de services publics qui n'y sont pas soumis.

Dans les zones inondables, ces normes sont applicables sauf indications contraires énoncées dans le règlement du PPRI.

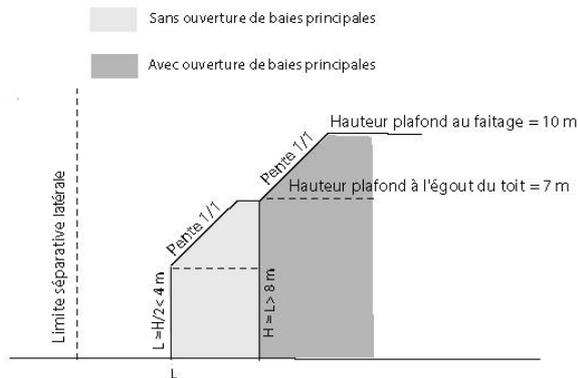
**ARTICLE UH 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

**RAPPELS:** La hauteur des constructions par rapport au point le plus bas du terrain naturel est comptée jusqu' à:

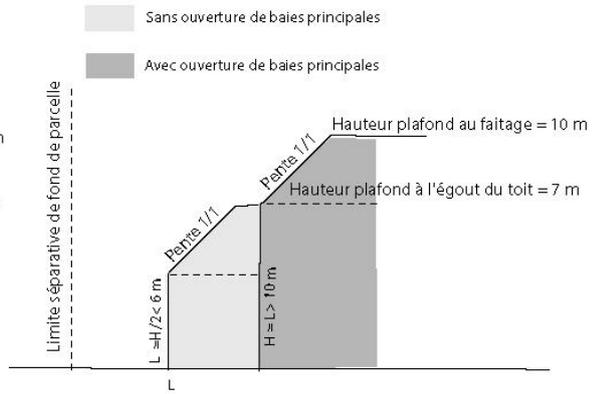
- l'égout de la toiture dans le cas de couverture à plusieurs versants,
- la ligne de brisis dans le cas de couvertures dites "à la MANSART",

- La hauteur des constructions est fixée à 7 mètres à l'égout du toit par rapport au point le plus bas du terrain naturel (R+1+Combles) et une hauteur maximale mesurée au faitage de 10 mètres.

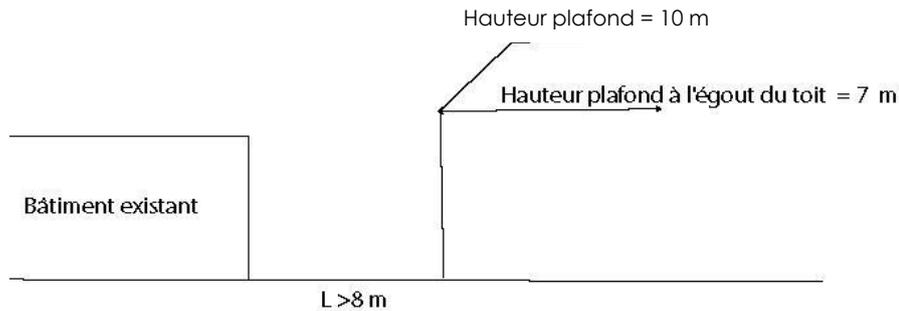
**LIMITE SEPARATIVE LATÉRALE**



**LIMITE SEPARATIVE DE FOND DE PARCELLE**



**POUR DES CONSTRUCTIONS EN VIS A VIS**



### **EXCEPTIONS:**

- Les règles du présent article ne sont pas applicables aux constructions et aménagements des bâtiments publics, ni aux équipements publics ou d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.
- Dans les zones inondables :
  - pour les habitations : le premier plancher habitable devra être situé au-dessus de la cote de la PHEC.
  - Pour les activités : le niveau où s'exerce l'activité devra être situé au minimum, à la cote la plus haute entre celle de la voirie existante et celle du terrain naturel. Les équipements, les biens et les produits polluants, toxiques, dangereux ou vulnérables aux inondations devront être situés au-dessus de la cote de la PHEC, qu'ils soient à l'intérieur ou à l'extérieur des constructions.

## **ARTICLE UH 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **DISPOSITIONS GENERALES**

- L'autorisation de construire pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si les constructions, par leur nature, leurs dimensions et leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte :
  - Au caractère des lieux avoisinants
  - Aux sites et paysages urbains ou ruraux
  - A la conservation des perspectives monumentales.
- Dans les zones inondables, les sous-sols sont interdits.
- En zone inondable, sous la cote de la PHEC, les matériaux utilisés pour les constructions et les reconstructions devront être hydrofuges et hydrophobes y compris les revêtements des sols et des murs et leurs liants.

### **LES TOITURES**

- Les toitures, par leur pente, leur orientation, leurs teintes et la forme des ouvertures éventuelles, doivent respecter l'aspect dominant des toitures existant dans l'environnement immédiat.

#### **Les pentes**

- Les pentes de toiture des volumes principaux seront comprises entre 37° et 45 ° par rapport à l'horizontale. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments annexes et vérandas qui pourront être à une seule pente d'inclinaison non réglementée.
- Dans le cas de constructions mitoyennes, les pentes pourront s'accorder de préférence sur les pentes des constructions voisines pour éviter les pignons aveugles.
- Les toitures terrasses sont autorisées sur des parties de constructions en harmonie avec l'ensemble de la construction.

#### **Les ouvertures**

- Elles doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la toiture et des façades.
- L'éclairage des combles sera assuré, soit par des lucarnes, soit par des verrières ou châssis de toiture.
- Les lucarnes seront à deux ou trois versants et suivront, dans la mesure du possible, l'axe des percements des étages inférieurs.

### **Les matériaux**

- Ils devront respecter l'aspect notamment la teinte et la densité, des matériaux de couverture dominants dans l'environnement immédiat (tuile de teinte nuancée vieillie ou ardoises).
- L'emploi de fibro-ciment, de tôles métalliques ou galvanisées est interdit.
- Les toitures d'aspect métalliques, paille-chaume ou paille-roseau et tuiles mécaniques grand moule, rouges, losangées ou non, sont interdites.

### **LES FACADES**

- Il sera recherché un traitement harmonieux de toutes les façades, y compris celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

### **Les matériaux**

- Les matériaux doivent garantir une bonne qualité et une bonne tenue au vieillissement.
- Il devra être apporté un soin particulier à toutes les finitions du bâtiment et notamment au traitement du raccordement entre la façade et le sol et à tous les éléments de façades qui peuvent occasionner des salissures sur celles-ci (appuis de fenêtre, trop-pleins, raccordement des descentes EP aux gouttières, éléments décoratifs rapportés, etc...)
- L'emploi sans enduit des matériaux tels que carreaux de plâtre, agglomérés, de mâchefer etc... est interdit. Les imitations de matériaux d'aspect faux bois, fausse pierre etc... sont interdites.
- Les teintes des matériaux et d'enduits devront s'harmoniser avec le bâti environnant.
- Les teintes des revêtements de façade, crépis ou peintures extérieures seront choisies dans des tons sables, tons pierres, dans les gris ou dans les beiges.
- Les ouvrages techniques (postes électriques, postes relais, etc.) seront traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des revêtements et des teintes.

### **Les ouvertures**

- Ces ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la construction.
- Le dimensionnement de l'ensemble des percements de façades devra présenter une proportion verticale de l'ordre de 1/1,25.

### **LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES**

- Le caractère d'origine de la façade devra être préservé, notamment lorsqu'elle est composée de colombages, de pierres de taille ou de briques soigneusement mis en œuvre. La reprise et le ravalement des matériaux devront s'exécuter dans le respect des règles de l'art.
- L'enduit au mortier de ciment non teinté est proscrié.
- Les éléments d'ornementation existants (modénatures, corniches, bandeaux, volets ou persiennes, etc...) devront, dans la mesure du possible, être conservés et restaurés. Leur reconstitution pourra être exigée.
- Surélévations : les surélévations et redressements de toiture des constructions existantes devront être traitées en harmonie avec l'architecture originelle et les matériaux du bâtiment concerné.
- Un dossier photographique, ainsi que tout autre document graphique, permettant de juger de l'intérêt architectural d'une construction devront être joint à tout dossier de permis de construire ou de déclaration de travaux.
- Certaines prescriptions pourront être imposées sur les constructions repérées aux documents graphiques, conformément aux fiches techniques figurant dans les annexes.

### **LES CLOTURES**

- Les clôtures seront autorisées à l'alignement des voies publiques ou privées.
- Elles seront constituées par :
  - un mur bahut de 0,80 mètre de hauteur maximum, surmonté d'une grille à claire-voie, la hauteur totale ne pouvant pas excéder 2,50 mètres.

- Une clôture grillagée doublée d'une haie végétale, plantée côté voirie, d'une hauteur maximale de 2,50 mètres.
  - Un mur maçonné enduit ou en pierres de meulières, couronné par un chaperon (tuiles scellées, briques, etc.), d'une hauteur maximale de 2,50 m.
- Les clôtures en aggloméré béton, briques ou briquettes enduites, ciment sont interdites.
  - Dans les zones inondables, les clôtures pleines sont interdites.
  - Les murs de pierre identifiés aux documents graphiques seront conservés ou restaurés à l'identique.
  - Les autres clôtures, à l'intérieur des propriétés ne devront pas excéder une hauteur de 2,00 mètres.
  - Un plan de positionnement général des clôtures et des plantations devra être fourni dans le cadre du dossier de Permis de Construire.

### **LES ELEMENTS DE PAYSAGE :**

Pour les constructions répertoriées comme éléments de paysage au titre de l'article L 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme, toute modification, notamment démolition partielle ou totale est soumise à déclaration. Celle-ci pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières et notamment à une reconstruction à l'identique.

## **ARTICLE UH 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES STATIONNEMENT**

### **RAPPELS :**

- Dans le cas de réalisation accueillant du public, 10% des surfaces de stationnement seront réservées aux personnes à mobilité réduite avec un minimum d'une place.
- Le stationnement devra être réalisé en dehors des emprises publiques.
- Au moins 50% doivent être réalisés en sous-sol, ou dans le volume de la construction à rez de chaussée. Cette disposition n'est toutefois pas applicable dans les zones inondables où les sous-sols et parties souterraines sont interdites.
- Les places doubles sont autorisées uniquement pour les logements, à condition que le nombre de places directement accessibles soit au moins égal au nombre de logements.
- Lors d'opérations de transformation ou d'extension de locaux existants, les places existantes doivent être quantitativement conservées avec possibilité de les déplacer et les normes fixées ci-après ne s'appliqueront qu'aux extensions au-delà d'une surface de plancher créée de 65 m<sup>2</sup>.
- Si pour des raisons techniques ou urbanistiques, il est impossible de réaliser la totalité des aires de stationnement sur le terrain de l'opération, le pétitionnaire peut acquérir ou réaliser, sur un autre terrain situé dans l'environnement immédiat, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition que soit apporté la preuve de leur acquisition ou de leur réalisation. Il peut également recourir à l'application des dispositions de l'article L 123-1-13 du code de l'urbanisme (concession à long terme dans un parc public de stationnement ou participation).
- Les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir et leur pente, dans les cinq premiers mètres à compter de l'alignement (actuel ou futur), ne doit pas excéder 5%, sauf impossibilité technique.
- Dans les zones inondables, selon les conditions établies par le PPRI, les sous-sols à usage de stationnement des véhicules peuvent être autorisés.

## GENERALITES

- Habitat
  - 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de Surface de plancher (entamée).

0 m <sup>2</sup>	50 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup>	150 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup>
1 place	2 places	3 places	4 places	

- 1 place de stationnement par logement locatif financé par un prêt aidé de l'Etat.
- Artisanat,
  - 1 place/ 100 m<sup>2</sup> de Surface de plancher
- Bureaux
  - 1 place par tranche de 45 m<sup>2</sup> de Surface de plancher
- Equipements publics et autres:
  - Défini selon les besoins de la construction

## ARTICLE UH 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

### Les espaces boisés classés

Les terrains indiqués aux documents graphiques par un quadrillage en traits épais et des cercles sont classés en espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer en application des dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue à l'article L 311.1 du Code Forestier.

Sauf application des dispositions de l'article L 130.2 du Code de l'Urbanisme, ces terrains sont inconstructibles à l'exception des bâtiments strictement nécessaires à l'exploitation des bois soumis au régime forestier.

### Obligations de planter

- Les demandes de permis de construire doivent comporter un plan mentionnant les plantations existantes, les plantations à supprimer et les plantations à créer. Les projets de construction devront préserver dans la mesure du possible, les plantations existantes sur le terrain.
- Lors de plantations nouvelles, les essences et distances des plantations par rapport aux constructions seront étudiées et justifiées par le pétitionnaire pour limiter les risques liés à la sécurité des biens et personnes.
- Les alignements remarquables de la commune sont classés Eléments de Paysage suivant les dispositions du 7° de l'article L.123-1 et repérés aux documents graphiques. A ce titre, tous travaux ayant pour objet la destruction d'un élément de paysage doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par décret au Conseil d'Etat.
- Au minimum 60% de la superficie du terrain devra être traitée en espaces verts engazonnés et plantés.

- Les espaces non bâtis ou non occupés par les accès, situés entre l'alignement d'une voie publique ou privée et une construction implantée en retrait de cet alignement doivent être traités en espaces verts ou piétonniers.

**ARTICLE UH 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Article supprimé par la loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite ALUR.

---

## ***Zone UL***

---

### ***CARACTERE***

### ***DE LA ZONE***

Ces zones correspondent aux secteurs d'équipements publics ou collectifs :

- pôle culturel du Grand Veneur, pôle de la Gendarmerie et du groupe scolaire des Donjons, le pôle des Meillottes, le collège et le centre équestre, l'ADAPT, la partie haute de l'ONAC, l'Eau Vive, les centres d'accueil de personnes âgées.
- Secteur de détente, sports et loisirs bordant les berges de la Seine.

### ***DESTINATION***

### ***DE LA ZONE***

Les zones UL a sont destinées à accueillir des équipements publics ou collectifs.

Leur vocation d'équipements publics ou collectifs, de loisirs et détente ou de mise en valeur du cadre de vie est préservée et même renforcée, notamment sur les espaces de la Vallée de la Seine, avec le secteur UL b.

Le secteur UL c situé dans le cœur de ville a pour objectif de renforcer la mixité urbaine par l'accueil dans des locaux communaux d'activités non nuisantes compatibles avec l'environnement du secteur.

---

## **ARTICLE UL 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

### **SONT INTERDITS :**

#### **En matière d'habitat :**

- Les constructions à usage d'habitation qui ne sont pas liées aux équipements publics ou collectifs ou ne sont pas destinées à l'hébergement des équipements sociaux ou publics autorisés.

#### **En matière d'activités :**

- les constructions destinées à l'accueil d'activités industrielles.
- les installations classées soumises à autorisation

#### **En matière d'installations et de travaux divers :**

- les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou de la gêne pour le voisinage.
- le stockage de véhicules usagés, de ferraille et matériaux de démolition ou de récupération.
- Les carrières et extraction de matériaux
- Les affouillements et exhaussements du sol, sans rapport direct avec les travaux de constructions ou avec aménagement paysager des espaces non construits.

#### **Dans les zones inondables :**

- Toutes implantations ou installations interdites par le règlement du PPRI (joint en annexes), qui complète dans les zones concernées les présentes règles d'urbanisme.
- Les sous-sols sont interdits.

**Dans la zone UL a soumise à la servitude de l'article L 123.2a du Code de l'Urbanisme**, toute construction nouvelle est interdite (seuil fixé à 0 m<sup>2</sup> de SURFACE DE PLANCHER) pendant la durée de la servitude définie à 5 ans à compter de la date d'approbation du PLU.

## **ARTICLE UL 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

### **RAPPELS :**

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration (articles R.441.1 et suivants du Code de l'Urbanisme).
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation (articles R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme).
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir (articles R.430.1 et suivants du Code de l'Urbanisme).
- Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage, alignements d'arbres et murs de pierre, repérés aux documents graphiques, en application du 7° de l'article L.123-1, et non soumis à un régime d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat.
- Lorsqu'un immeuble est situé dans le champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit, il ne peut faire l'objet, tant de la part des propriétaires privés que des collectivités et établissements publics, d'aucune construction nouvelle, démolition, transformation susceptible d'en affecter l'aspect ou déboisement, sans une autorisation préalable. Le permis de construire en tient lieu s'il est revêtu du visa de l'Architecte des Bâtiments de France.
- Les travaux et ouvrages mentionnés à l'article R.422.2 du Code de l'Urbanisme sont exemptés du permis de construire. Ils font toutefois l'objet d'une déclaration de travaux dans les formes prévues aux articles R.422.3 et suivants dudit Code.

**SONT ADMISES les constructions et installations de toute nature non mentionnées en UL 1 et notamment :**

**En UL a :**

- Les constructions à usage d'équipements publics ou collectifs sous réserve d'une bonne intégration dans le site
- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient nécessaires au logement du personnel communal et des personnes dont la présence est indispensable au bon fonctionnement et au gardiennage des équipements autorisés dans la zone.
- Les constructions d'hébergement dans le cadre des équipements présents et autorisés.
- Les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux et services publics.
- Les constructions nouvelles à usage d'habitation, situées à moins de 30 m de l'axe de la RD 448, à condition de répondre aux normes d'isolation phonique conformes aux dispositions de l'arrêté interministériel du 6 octobre 1978, modifié le 23 février 1983 et complété par arrêté préfectoral du 20/05/03, relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.
  - La RD448 correspond aux voies suivantes:
  - Avenue de la LIBERATION,
  - Boulevard de la REPUBLIQUE,
  - Avenue du Général DE GAULLE.
- Dans l'emprise de la servitude instituée au titre du L 123.2 a du Code de l'Urbanisme,
  - l'extension des constructions dans la limite de 15 % de la SURFACE DE PLANCHER existante à la date d'approbation du PLU
  - l'adaptation, la réfection et le changement de destination des constructions existantes.

**En UL b , sous réserve du respect des dispositions du PPRI**

- Les aires de sports et loisirs
- Les constructions légères à vocation sportive ou de loisirs à condition de ne pas aggraver la vulnérabilité aux risques d'inondation.
- Dans les zones inondables repérées aux documents graphiques et dans les servitudes, certains secteurs pourront recevoir des constructions nouvelles dans le respect de la trame urbaine et en respectant les dispositions du PPRI annexées au PLU.
- Les reconstructions de bâtiments à usage d'habitation ou à usage d'activités en cas de sinistre non lié aux inondations, dans le respect des règles du PLU, y compris dans la bande des vitesses importantes, sous réserve de ne pas dépasser l'emprise au sol existante avant sinistre et de respecter les règles prescrites dans le PPRI.

### **ARTICLE UL 3 : CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

**Les dispositions de l'article R 111.4 du code de l'urbanisme et du Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondation (PPRI) de la vallée de la Seine sont applicables.**

**ACCES :**

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les dimensions et caractéristiques techniques de cet accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées (notamment pour l'approche des moyens de lutte contre l'incendie).

L'aménagement de cet accès et de son débouché sur la voie de desserte ne doit pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers et la circulation générale. Ces risques seront appréciés en fonction de la position des accès, de leur nature et de l'intensité du trafic.

## **DESSERTE ET VOIRIE :**

Les voies nouvelles devront correspondre aux règles minimales de desserte, de sécurité et de défense contre l'incendie. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages (piétons, cyclables, automobiles) et trafics qu'elles supportent.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre à tous les véhicules – notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, etc. – de faire aisément demi-tour (normes minimales figurant en annexe du règlement)

## **ARTICLE UL 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1. EAU POTABLE**

Toute construction ou installation qui le requiert doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### **2. ASSAINISSEMENT**

#### **Eaux usées :**

- Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau d'assainissement collectif d'eaux usées s'il existe, et dans un délai de 2 ans à compter de la date de mise en service du réseau même si celui-ci se situe en contrebas (mise en place d'un système de relevage). Ces raccordements devront respecter les prescriptions applicables aux réseaux figurant en annexe sanitaire et au zonage d'assainissement.
- En cas d'impossibilité technique ou économique (appréciée par rapport au coût de référence d'un dispositif d'épuration autonome tel qu'il est défini par délibération du Conseil Municipal) ou d'absence de réseau, une installation autonome d'assainissement, conforme à la réglementation en vigueur pourra être autorisée, par arrêté du maire après étude du dossier technique. La réalisation de ces installations sera à la charge du pétitionnaire.
- Conformément aux règlements sanitaires départementaux, les usagers du service de l'assainissement doivent, lorsque leurs installations sont situées à un niveau inférieur à celui de la voie, prendre toutes dispositions pour s'opposer à tout reflux d'eaux usées provenant de l'égout en cas de mise en charge de celui-ci.
- L'évacuation des eaux non domestiques dans le réseau public d'assainissement pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune et le gestionnaire de réseau. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un pré-traitement avant leur rejet dans le réseau.
- Le rejet d'eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales ou l'inverse est interdit.

#### **Eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Il est recommandé que, dès leur conception, les aménagements intègrent des dispositions techniques dites alternatives limitant le volume des eaux pluviales (usage des espaces verts, voiries perméables...) et limitant ou écrétant les débits de ces eaux.

Les eaux pluviales non polluées devront être prioritairement infiltrées sur place avec des dispositifs proportionnels aux volumes d'eaux recueillis. Seul l'excès de ruissellement pourra être rejeté au réseau public.

En cas d'impossibilité technique liée à la nature des sols ou à la configuration de la parcelle, un système de stockage temporaire sera prévu avant rejet au réseau d'eaux pluviales.

Concernant le débit de fuite, ce sont les principes suivants qui s'appliquent :

- dans les zones situées dans un secteur favorable à l'infiltration des eaux pluviales, il sera toléré un débit de fuite de 1 litre/s/ha sur les parcelles de moins de 1000m<sup>2</sup> et de 2l/s/ha sur les parcelles de plus de 1000 m<sup>2</sup>.
- dans les autres zones, il sera toléré un débit limité à 5l/s/ha.

En l'absence de réseau d'eaux pluviales, les eaux pluviales doivent être rejetées dans le milieu naturel par l'intermédiaire d'un dispositif approprié, réalisé à la charge du constructeur et en accord avec les services publics compétents. Ces installations seront conçues de façon à pouvoir se raccorder au réseau public dès sa réalisation.

Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie (notamment les eaux de voirie et eaux industrielles) est soumis à autorisation des services publics compétents et doit être subordonné à un pré-traitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

Toute installation industrielle, commerciale ou artisanale, non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité pour assurer une protection efficace du milieu naturel.

### 3. RESEAUX DIVERS

- Dans les zones inondables, toutes les dispositions utiles devront être prises afin de protéger les équipements et les biens vulnérables aux inondations, notamment :
  - installation au dessus de la cote de la PHEC des équipements vulnérables comme les appareils de chauffage,
  - dispositif de mise hors service automatique des équipements électriques,
  - protection et étanchéité des réseaux de transports des fluides.

#### **ARTICLE UL 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Article supprimé par la loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite ALUR.

#### **ARTICLE UL 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions seront édifiées :

- soit à l'alignement
- soit en retrait de l'alignement avec un minimum de 5 mètres

De plus, en UL b, les installations et constructions autorisées seront implantées au-delà de la marge de recul de 40 m à partir de la crête de berge.

#### **EXCEPTIONS :**

Les installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics pourront être implantés avec des retraits différents pour permettre une meilleure intégration dans le site.

#### **ARTICLE UL 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les limites séparatives sont considérées sur une unité foncière et non sur une parcelle.

Les constructions seront édifiées :

- soit en limite séparative
- soit en retrait des limites séparatives avec un minimum de 2,5 mètres
- soit au-delà des marges de recul figurant aux documents graphiques

**Exceptions :**

- Les ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être implantés différemment, sans toutefois porter atteinte à la forme urbaine existante ou à la qualité des lieux.

**ARTICLE UL 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES.**

Non réglementé.

**ARTICLE UL 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

Dans les zones inondables, ces normes sont applicables sauf indications contraires énoncées dans le règlement du PPRI.

**ARTICLE UL 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

**RAPPELS (cf lexique) :** la hauteur est mesurée entre le point le plus bas du niveau du sol naturel avant travaux et le faîtage.

- La hauteur de toute construction ne peut excéder 15 mètres au faîtage, hors ouvrages techniques (cheminées, antennes, etc.)

**EXCEPTIONS :**

- Les extensions ou reconstruction d'aspect identique des constructions existantes ne respectant pas ces règles.
- Les ouvrages techniques de grande hauteur, nécessaires au fonctionnement des services publics.
- Dans les zones inondables :
  - pour les habitations : le premier plancher habitable devra être situé au-dessus de la cote de la PHEC.
  - Pour les activités : le niveau où s'exerce l'activité devra être situé au minimum, à la cote la plus haute entre celle de la voirie existante et celle du terrain naturel. Les équipements, les biens et les produits polluants, toxiques, dangereux ou vulnérables aux inondations devront être situés au-dessus de la cote de la PHEC, qu'ils soient à l'intérieur ou à l'extérieur des constructions.

**ARTICLE UL 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

- L'autorisation de construire pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si les constructions, par leur nature, leurs dimensions et leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte :
  - Au caractère des lieux avoisinants
  - Aux sites et paysages urbains ou ruraux
- En zone inondable, sous la cote de la PHEC, les matériaux utilisés pour les constructions et les reconstructions devront être hydrofuges et hydrophobes y compris les revêtements des sols et des murs et leurs liants.

- En zone UL b, les sous-sols sont interdits.
- Dans les zones inondables, les clôtures pleines sont interdites.
- Les murs de pierre identifiés aux documents graphiques seront conservés ou restaurés à l'identique.

## **ARTICLE UL 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES STATIONNEMENT**

### **RAPPEL**

- Dans le cas de réalisation accueillant du public, 10% des surfaces de stationnement seront réservées aux personnes à mobilité réduite avec un minimum d'une place.

### **GENERALITES**

Les besoins en stationnement seront définis en fonction des besoins liés à la construction (importance, fréquentation, destination).

Dans les zones inondables, les stationnements des caravanes sont interdits dans les conditions du PPRI.

## **ARTICLE UL 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

### **Les espaces boisés classés**

Les terrains indiqués aux documents graphiques par un quadrillage en traits épais et des cercles sont classés en espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer en application des dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue à l'article L 311.1 du Code Forestier.

Sauf application des dispositions de l'article L 130.2 du Code de l'Urbanisme, ces terrains sont inconstructibles à l'exception des bâtiments strictement nécessaires à l'exploitation des bois soumis au régime forestier.

### **Obligations de planter**

- Les espaces restant libres doivent être plantés ou traités en espaces verts ou piétonniers.
- Les plantations existantes seront dans la mesure du possible conservées.
- Les plantations nouvelles seront choisies parmi des essences locales.
- Les aires de stationnement doivent être plantées.
- Les alignements d'arbres remarquables de la commune sont classés Eléments de Paysage suivant les dispositions du 7° de l'article L.123-1 et repérés aux documents graphiques. A ce titre, tous travaux ayant pour objet la destruction d'un élément de paysage doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par décret au Conseil d'Etat.

## **ARTICLE UL 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Article supprimé par la loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite ALUR.

---

# **TITRE III :**

## **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

---

*Les zones à urbaniser « AU » englobent les secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation.*

*Elle est peu desservie par les réseaux : ceux situés à proximité, rue de l'Ermitage et rue du Grand Veneur, seraient insuffisants à gérer une urbanisation importante de ce secteur.*

---

---

## ***Zone AU***

---

### *CARACTERE*

### *DE LA ZONE*

Il s'agit d'une grande emprise non bâtie au cœur de l'agglomération située sur le secteur de l'ONAC.

Elle englobe une grande propriété comprenant un bâti de qualité en partie haute et un parc avec des espaces boisés sur les limites de la zone.

### *DESTINATION*

### *DE LA ZONE*

La zone AU habitat est destinée à recevoir des constructions dans le cadre d'un aménagement cohérent respectueux du site et de son environnement.

Son urbanisation se fera dans le cadre d'une modification du PLU, après enquête publique et établissement de règles garantant la qualité des opérations futures.

## **ARTICLE AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

### **SONT INTERDITS :**

- Les constructions et installations non autorisées à l'article AU 2.

## **ARTICLE AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

### **RAPPELS :**

- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation préalable prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable conformément aux articles R 441.1 et suivants du code de l'Urbanisme
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés (art. L 311.1 du code forestier).
- Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage, alignements d'arbres et murs de pierre repérés aux documents graphiques, en application du 7° de l'article L. 123-1, et non soumis à un régime d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat.
- Lorsqu' un immeuble est situé dans le champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit, il ne peut faire l'objet, tant de la part des propriétaires privés que des collectivités et établissements publics, d'aucune construction nouvelle, démolition, transformation susceptible d'en affecter l'aspect ou déboisement, sans une autorisation préalable. Le permis de construire en tient lieu s'il est revêtu du visa de l'Architecte des Bâtiments de France.

### **SONT ADMISES sous réserve de ne pas compromettre un aménagement futur de la zone et le caractère paysager et patrimonial du site :**

- Les constructions et installations à caractère d'intérêt général ou nécessaires à l'intérêt public.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux et services collectifs.
- Les aménagements de circulation et de stationnement

## **ARTICLE AU 3 : CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS .**

Est interdite toute ouverture de voie privée non destinée à desservir une installation ou construction autorisée.

## **ARTICLE AU 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Sans objet

## **ARTICLE AU 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Article supprimé par la loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite ALUR.

**ARTICLE AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR  
RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions et installations autorisées pourront être implantées à l'alignement ou en retrait des voies existantes et nouvelles. Elles ne devront pas compromettre l'aménagement futur de la zone.

**ARTICLE AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR  
RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions et installations autorisées pourront être implantées en limite ou en retrait des limites. Elles ne devront pas compromettre l'aménagement futur de la zone.

**ARTICLE AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES  
UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE  
MEME PROPRIETE**

Non réglementé

**ARTICLE AU 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé

**ARTICLE AU 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé

**ARTICLE AU 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS  
ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

- Toute construction, par sa situation, son architecture, ses dimensions, son aspect extérieur ne doit pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux paysages naturels ou urbains.
- Les murs de pierre identifiés aux documents graphiques seront conservés ou restaurés à l'identique.

**ARTICLE AU 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE  
STATIONNEMENT**

**RAPPELS :**

- Le stationnement devra être réalisé en dehors des emprises publiques.
- La distribution des places de stationnement devra être étudiée pour éviter les manœuvres difficiles.

**GENERALITES**

Il sera défini en fonction des besoins et de la nature de la construction ou de l'installation.

**ARTICLE AU 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION  
D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE  
LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Non réglementé

**Les espaces boisés classés**

Les terrains indiqués aux documents graphiques par un quadrillage en traits épais et des cercles sont classés en espaces boisés à conserver, à protéger, ou à créer en application des dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection, ou la création de boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue à l'article L 311.1 du Code Forestier.

Sauf application des dispositions de l'article L 130.2 du Code de l'Urbanisme, ces terrains sont inconstructibles à l'exception des bâtiments strictement nécessaires.

**ARTICLE AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Article supprimé par la loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite ALUR.

---

# **TITRE IV :**

---

## **DISPOSITIONS APPLICABLES**

---

### **AUX ZONES NATURELLES**

---

*Les zones « N » concernent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison de :*

- la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt esthétique, historique ou écologique*
  - de l'existence d'une exploitation forestière*
  - de leur caractère d'espaces naturels*
-

---

## Zone N

---

### CARACTERE DE LA ZONE

*Ces zones, généralement non équipées, sont dites naturelles. Elles sont très nombreuses à Soisy sur Seine et concernent en grande partie le massif protégé de la Forêt de Sénart (Forêt de protection), mais également les espaces paysagers de la vallée de la Seine et les parcs urbains situés au cœur de l'agglomération (Eau Vive et Grand Veneur).*

### DESTINATION DE LA ZONE

*Certains de ces secteurs accueillent quelques constructions (espaces de la Vallée de la Seine, limite de la Forêt du Bois Chardon du côté de Draveil ou le sud de l'Eau Vive).*

*Toutefois, leur développement n'est pas souhaité et les travaux sur l'existant ou des extensions très limitées seront admises dans les secteurs de constructibilité limitée définis aux documents graphiques.*

*Les autres espaces seront inconstructibles et pour la plupart protégés par l'inscription en espaces boisés classés.*

---

## **ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**EST INTERDITE** toute construction ou installation non autorisées à l'article N2.

## **ARTICLE N 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

### **RAPPEL :**

- les installations et travaux divers qui peuvent être autorisés sont soumis à autorisation préalable prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme
- L'édification de clôture est soumise à déclaration
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir (R430 et suivants du Code de l'Urbanisme)
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L 311.1 du Code Forestier.
- Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage, alignements d'arbres et murs de pierre repérés aux documents graphiques, en application du 7° de l'article L. 123-1, et non soumis à un régime d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat.
- Lorsqu'un immeuble est situé dans le champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit, il ne peut faire l'objet, tant de la part des propriétaires privés que des collectivités et établissements publics, d'aucune construction nouvelle, démolition, transformation susceptible d'en affecter l'aspect ou déboisement, sans une autorisation préalable. Le permis de construire en tient lieu s'il est revêtu du visa de l'Architecte des Bâtiments de France.

SONT ADMISES sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère naturel dominant de la zone,

### En zone N,

- Les installations et constructions liées aux exploitations agricoles et forestières
- Les équipements publics liés aux réseaux.
- La reconstruction à l'identique des constructions détruites après sinistre ayant eu lieu depuis moins de 5 ans.

### En sous secteur N a,

- Les équipements publics liés aux réseaux.
- L'aménagement en vue de leur amélioration ou de leur mise aux normes, des constructions isolées existantes et leur reconstruction à l'identique après sinistre.
- Les installations et constructions temporaires de sports, de tourisme et de loisirs orientés vers la découverte des espaces naturels et du patrimoine rural.
- Les aires de stationnement légères et intégrées à leur environnement naturel nécessaires à la desserte et à la découverte des espaces naturels.
- Les installations et constructions liées aux exploitations agricoles et forestières.
- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes
- L'extension des constructions existantes
- En application de l'article L123-1-5 II 4° du code de l'urbanisme, les programmes de logements de plus de 3 logements et d'au moins 300 m2 de surface de plancher à usage d'habitation sont autorisés à condition qu'au moins 35% des logements soit des logements locatifs sociaux au sens de l'article L 302-5 du code de la construction et de l'habitation.

- En application de l'article L123-1-5 II 4° du code de l'urbanisme, les programmes de logements de plus de 3 logements et d'au moins 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher à usage d'habitation sont autorisés à condition qu'au moins 35% des logements soit des logements locatifs sociaux au sens de l'article L 302-5 du code de la construction et de l'habitation.

En sous secteur N b, sous réserve du respect des dispositions du PPRI

- Les équipements publics liés aux réseaux.
- L'aménagement en vue de leur amélioration ou de leur mise aux normes, des constructions existantes.
- Leur reconstruction à l'identique après sinistre ne pourra être réalisée que sous réserve que le sinistre n'ait pas eu pour origine l'inondation de la Seine

En sous secteur N c,

- Seuls sont autorisés les ornements historiques et patrimoniaux (construction, reconstruction ou restauration).

En sous secteur N d,

- Seule la reconstruction à l'identique et les aménagements dans le bâti existants sont autorisés
- Les aires de stationnement légères et intégrées à leur environnement naturel nécessaires à la desserte et à la découverte des espaces naturels.
- Les installations et constructions liées aux exploitations agricoles et forestières.

### **ARTICLE N 3 : CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie en bon état de viabilité et dont les caractéristiques doivent correspondre aux règles minimales de desserte, de sécurité et de défense contre l'incendie.

Cette desserte est faite soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin (servitude de passage établie par acte authentique en application de l'article 682 du Code Civil).

Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques seront adaptées aux usages qu'elles supportent.

### **ARTICLE N 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

#### **1. Eau potable**

Toute construction ou installation qui le requiert doit être obligatoirement raccordée au réseau public.

#### **2. Assainissement**

Ces zones ne sont pas desservies par les réseaux publics d'eaux pluviales et d'eaux usées. Elles sont situées en zone d'assainissement non collectif, exception faite de la rue de la Seine qui, à terme, disposera d'un assainissement collectif.

#### Eaux usées :

Toute construction doit être équipée d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur et déterminé en fonction de la nature des sols. Cet assainissement sera à la charge du pétitionnaire.

Le rejet des eaux usées dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est strictement interdit.

#### Eaux pluviales

Le pétitionnaire doit réaliser, à sa charge, les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales conformément à la réglementation en vigueur.

Les rejets d'eaux non épurées dans les fossés sont interdits.

### **3. Réseaux divers**

Dans les zones inondables, toutes les dispositions utiles devront être prises afin de protéger les équipements et les biens vulnérables aux inondations, notamment :

- installation au dessus de la cote de la PHEC des équipements vulnérables comme les appareils de chauffage,
- dispositif de mise hors service automatique des équipements électriques,
- protection et étanchéité des réseaux de transports des fluides.

## **ARTICLE N 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Article supprimé par la loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite ALUR.

## **ARTICLE N 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.**

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles dans cet article ne sont pas appréciées au regard de l'ensemble du projet, mais au regard de chaque lot qui sera issu de la division. (en application de l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme).

#### **En zone N, N b, N c, et N d :**

Toute construction ne pourra être implantée à moins de 5 m de l'emprise des voies.

#### **En zone N a :**

Toute construction ne pourra être implantée à moins de 15 m de l'emprise des voies. Les constructions devront être implantées parallèlement à l'alignement.

#### **Exceptions :**

Afin des permettre une meilleure insertion dans le site ou pour des raisons techniques, des reculs moins importants pourront s'appliquer

- aux services publics exigeant la proximité des infrastructures routières
- aux réseaux d'intérêt public.
- Aux aménagements, reconversions et extensions de bâtiments existants (qui ne respectent pas cette règle) qui n'entraînent pas de diminution du recul préexistant.

## **ARTICLE N 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles dans cet article ne sont pas appréciées au regard de l'ensemble du projet, mais au regard de chaque lot qui sera issu de la division. (en application de l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme).

### **En zones N, N b, N c, et N d :**

Toute construction sera implantée à au moins 2,50 m des limites séparatives.

### **En zone N a :**

#### ***IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES LATERALES***

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives, conformément aux règles ci-après:

##### **Si la façade comporte des baies situées en regard de la limite séparative,**

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être égale à la différence d'altitude entre ces 2 points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

##### **Si la façade ne comporte pas de baies situées en regard de la limite séparative :**

la distance, comptée horizontalement, de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points, sans pouvoir être inférieure à 2,50 mètres

#### ***IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX AUTRES LIMITES***

##### **Si la façade comporte des baies situées en regard de la limite séparative,**

la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être égale à la différence d'altitude entre ces 2 points, sans pouvoir être inférieure à 8 mètres.

##### **Si la façade ne comporte pas de baies situées en regard de la limite séparative :**

la distance, comptée horizontalement, de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

#### ***DANS LE CAS DE L'EXTENSION D'UNE CONSTRUCTION***

L'extension ou la surélévation d'une construction existante avant la date d'approbation du présent règlement et dont l'implantation ne respecte pas l'article N.7 est autorisée à condition que :

- l'augmentation d'emprise au sol se fasse dans le prolongement des murs existants à la condition que la façade ne comporte pas de baies.
- la surélévation se fasse dans les limites de l'emprise existante;

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

Non réglementée.

## ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

### En zone N :

Sans objet

### Dans les sous-secteurs N a, N b, N c et N d :

L'emprise au sol des bâtiments ne pourra excéder 15% de la superficie du terrain.

Dans les zones inondables, ces normes sont applicables sauf indications contraires énoncées dans le règlement du PPRI.

### Exceptions :

- les aménagements, reconversions et extensions de bâtiments existants (qui ne respectent pas cette règle) qui n'entraînent pas de diminution du recul préexistant.

## ARTICLE N 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les aménagements et extensions de constructions existantes ne pourront excéder la hauteur de la construction auxquels ils se rattachent.

### En zone N, N b, N c, et N d :

Les bâtiments autorisés ne pourront excéder une hauteur totale de 15 m (mesurée au faitage ou à l'acrotère).

### En zone N a :

Les bâtiments autorisés ne pourront excéder une hauteur totale de 10 m (mesurée au faitage ou à l'acrotère).

Dans les zones inondables :

- pour les habitations : le premier plancher habitable devra être situé au-dessus de la cote de la PHEC.
- Pour les activités : le niveau où s'exerce l'activité devra être situé au minimum, à la cote la plus haute entre celle de la voirie existante et celle du terrain naturel. Les équipements, les biens et les produits polluants, toxiques, dangereux ou vulnérables aux inondations devront être situés au-dessus de la cote de la PHEC, qu'ils soient à l'intérieur ou à l'extérieur des constructions.

## ARTICLE N 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

### Dispositions générales :

L'autorisation de construire pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si les constructions, par leur situation, leurs dimensions, leur architecture et leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte :

- au caractère des lieux avoisinants
- aux sites et paysages naturels ou urbains

### **Aspect architectural**

Les constructions nouvelles et aménagements doivent présenter :

- une simplicité des volumes
- une unité et une qualité des matériaux utilisés.
- Dans les zones inondables, les sous-sols sont interdits.
- En zone inondable, sous la cote de la PHEC, les matériaux utilisés pour les constructions et les reconstructions devront être hydrofuges et hydrophobes y compris les revêtements des sols et des murs et leurs liants.

### **Les clôtures**

Elles seront conçues de façon à ne pas gêner l'écoulement des eaux.

Les clôtures végétales ou piquets bois seront seuls autorisés.

Dans les zones inondables, les clôtures pleines sont interdites.

Les murs de pierre identifiés aux documents graphiques seront conservés ou restaurés à l'identique.

### **Les éléments de paysage :**

Pour les constructions répertoriées comme éléments de paysage au titre de l'article L 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme, toute modification, notamment démolition partielle ou totale est soumise à déclaration. Celle-ci pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières et notamment à une reconstruction à l'identique.

## **ARTICLE N 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES STATIONNEMENT**

### **En zones N, N b, N c, et N d :**

Le stationnement des véhicules sera assuré en dehors des voies publiques. Les besoins seront définis en fonction de la destination et de l'importance de la construction.

Dans le cas de réalisation accueillant du public, 10% des surfaces de stationnement seront réservées aux personnes à mobilité réduite avec un minimum d'une place.

Dans les zones inondables, les stationnements des caravanes sont interdits dans les conditions du PPRI.

### **En zone N a :**

#### **RAPPELS :**

- Dans le cas de réalisation accueillant du public, 10% des surfaces de stationnement seront réservées aux personnes à mobilité réduite avec un minimum d'une place.
- Le stationnement devra être réalisé en dehors des emprises publiques.
- Au moins 50% doivent être réalisés en sous-sol, ou dans le volume de la construction à rez de chaussée. Cette disposition n'est toutefois pas applicable dans les zones inondables où les sous-sols et parties souterraines sont interdits.
- Les places doubles sont autorisées uniquement pour les logements, à condition que le nombre de places directement accessibles soit au moins égal au nombre de logements.
- Lors d'opérations de transformation ou d'extension de locaux existants, les places existantes doivent être quantitativement conservées avec possibilité de les déplacer et les normes fixées ci-après ne s'appliqueront qu'aux extensions au-delà d'une surface de plancher créée de 65 m<sup>2</sup>.
- Si pour des raisons techniques ou urbanistiques, il est impossible de réaliser la totalité des aires de stationnement sur le terrain de l'opération, le pétitionnaire peut acquérir ou réaliser, sur un autre terrain situé dans l'environnement immédiat, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition que soit apporté la preuve de leur acquisition ou de leur réalisation. Il peut également recourir à l'application des dispositions de l'article L 123-1-13 du code de l'urbanisme (concession à long terme dans un parc public de stationnement ou participation).

- Les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir et leur pente, dans les cinq premiers mètres à compter de l'alignement (actuel ou futur), ne doit pas excéder 5%, sauf impossibilité technique.
- Dans les zones inondables, selon les conditions établies par le PPRI, les sous-sols à usage de stationnement des véhicules peuvent être autorisés.

### **GENERALITES**

- Habitat
  - 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher (entamée).

0 m <sup>2</sup>	50 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup>	150 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup>
1 place	2 places	3 places	4 places	

- 1 place de stationnement par logement locatif financé par un prêt aidé de l'Etat.
- Artisanat,
  - 1 place/ 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Bureaux
  - 1 place par tranche de 45 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- Equipements publics et autres:
  - Défini selon les besoins de la construction

## **ARTICLE N 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS.**

### **Les espaces boisés classés**

Les terrains indiqués aux documents graphiques par un quadrillage en traits épais et des cercles sont classés en espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer en application des dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue à l'article L 311.1 du Code Forestier.

Sauf application des dispositions de l'article L 130.2 du Code de l'Urbanisme, ces terrains sont inconstructibles à l'exception des bâtiments strictement nécessaires à l'exploitation des bois soumis au régime forestier.

### **Espaces libres et plantations**

Les espaces boisés, ou les alignements d'arbres existants doivent être conservés ou remplacés et entretenus.

Les aires de stockage ou de dépôts visibles des voies et cheminements devront faire l'objet d'un aménagement garant de leur intégration dans l'environnement.

Les alignements d'arbres remarquables de la commune sont classés Eléments de Paysage suivant les dispositions du 7° de l'article L.123-1 et repérés aux documents graphiques. A ce titre, tous travaux ayant pour objet la destruction d'un élément de paysage doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par décret au Conseil d'Etat.

## **ARTICLE N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Article supprimé par la loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite ALUR.

---

# **TITRE V :**

## **DISPOSITIONS DIVERSES**

---

*Espaces boisés classés et emplacements réservés*

*Modalités d'application des articles 14*

*Références juridiques aux différents codes et règles applicables*

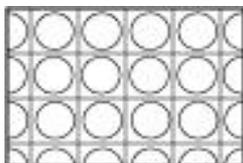
*Lexique*

*Caractéristiques de aires de retournement*

---

## **LES ESPACES BOISES CLASSES**

Les terrains indiqués aux documents graphiques par une légende EBC (comme indiqué ci-après) sont des espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, en application des dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.



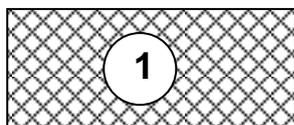
***Trame EBC***

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article L 311-1 du Code Forestier.

Sauf indication des dispositions de l'article L 130-2 du Code de l'Urbanisme, ces terrains sont inconstructibles à l'exception des bâtiments strictement nécessaires à l'exploitation des bois soumis au régime forestier.

## **LES EMPLACEMENTS RESERVES AUX VOIES, OUVRAGES PUBLICS, INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL ET AUX ESPACES VERTS.**

Les emplacements réservés aux créations ou extensions des voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, sont figurés au document graphique par des croisillons fins.



### **1- DISPOSITIONS GENERALES**

1- sous réserve des dispositions de l'article L 423-1 du Code de l'Urbanisme, la construction est interdite sur les terrains bâtis ou non, compris dans un emplacement réservé.

2- le propriétaire d'un terrain réservé peut, à compter du jour où le plan d'occupation des sols a été rendu public, exiger de la collectivité ou du service public, au bénéfice duquel ce terrain a été réservé, qu'il soit procédé à son acquisition en application des dispositions du Code de l'Urbanisme.

3- si un propriétaire accepte de céder gratuitement la partie de son terrain comprise dans un emplacement réservé, il peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire correspondant à tout ou partie du COS afférant la superficie du terrain cédé (article R 123-10 du Code de l'Urbanisme).

### **2- DISPOSITIONS PARTICULIERES**

Chaque emplacement réservé est distingué au document graphique par un numéro de référence. Ces numéros sont répertoriés dans un tableau figurant dans les annexes générales du dossier de POS. Ce tableau indique la collectivité ou le service public au bénéfice duquel la réserve est inscrite.

## **MODALITES D'APPLICATION DE L'ARTICLE 14**

Article supprimé par la loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite ALUR.

## **REGLES GENERALES D'URBANISME RESTANT APPLICABLES AU TERRITOIRE COMMUNAL**

**Les articles ci-après sont cités pour information. Toutefois, la législation évoluant, ils peuvent avoir changés depuis la création de ce chapitre, et par conséquent il convient de se référer au code correspondant en vigueur.**

### **CODE DE L'URBANISME**

#### **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 leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

#### **Article R 111.3**

**La construction sur des terrains exposés à un risque tel que : inondation, érosion, affaissement, éboulement, avalanche, peut, si elle est autorisée, être subordonnée à des conditions spéciales.**

#### **Article R 111.3.2**

Le permis de construire peut être 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 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) à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire,
- b) à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires 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 la moindre.

## **Article R 111.14-2**

Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1 ° 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 de directives d'aménagement national approuvées par décret et, notamment, des dispositions d'un schéma directeur approuvé dans le cas visé au c) de l'article R 122.15.

## **Article R 111.21**

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, 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 R 442.1 et suivants**

Les dispositions du présent chapitre sont applicables dans les communes, ensembles de communes ou parties de communes ci-après énumérées :

- a) ( D. no 2001-260, 27 mars 2001, art. 3) Dans les communes, ensembles de communes ou parties de communes dotés d'un « plan local d'urbanisme » rendu public ou approuvé ;
- b) Dans les zones d'environnement protégé, sauf s'il en est disposé autrement par l'acte instituant la zone ;
- c) ( D. no 88-199, 29 févr. 1988, art. 1er) Dans les communes figurant sur une liste dressée à cet effet par arrêté du « préfet » pris sur proposition du responsable du service de l'État dans le département, chargé de l'urbanisme et après avis du maire de chaque commune intéressée.

La liste établie en application du c ci-dessus fait l'objet des mesures de publicité et d'information du public mentionnées aux deuxième et troisième alinéas de l'article R. 441-1.

( D. no 80-694, 4 sept. 1980, art. 2 ; D. no 2002-89, 16 janv. 2002, art. 53, VII ) Toutefois, pour ce qui concerne le garage collectif des caravanes, ces dispositions sont applicables sur tout le territoire national. « Il en va de même pour les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R. 442-3-1. »

Dans les communes ou parties de communes mentionnées à l'article R. 442-1 ainsi que, pour les garages collectifs de caravanes, sur l'ensemble du territoire, est subordonnée à l'obtention d'une autorisation préalable la réalisation d'installations ou de travaux dans les cas ci-après énumérés lorsque l'occupation ou l'utilisation du terrain doit se poursuivre durant plus de trois mois :

- a) Les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports, dès lors qu'ils sont ouverts au public
- b) Les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules, lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités et qu'ils ne sont pas soumis à autorisation au titre de l'article R. 443-4 ou de l'article R. 443-7 ainsi que des garages collectifs de caravanes dans les conditions prévues au dernier alinéa de l'article R. 442-1 ;

c) Les affouillements et exhaussements du sol, à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 mètres carrés et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres.

#### **Article L 111.1.4**

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction ne s'applique pas :

¾ aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;

¾ aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;

¾ aux bâtiments d'exploitation agricole ;

¾ aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes.

( L. no 2000-1208, 13 déc. 2000, art. 202, III) Les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas dès lors que les règles concernant ces zones, contenues dans le « plan local d'urbanisme » ou dans un document d'urbanisme en tenant lieu, sont justifiées et motivées au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

( L. no 2000-1208, 13 déc. 2000, art. 12) Il en est de même, dans les communes non dotées d'un plan local d'urbanisme, lorsqu'une étude attestant de la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages, ayant reçu l'accord de la commission départementale des sites, est jointe à la demande d'autorisation du projet.

#### **Article L 111.9**

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.

#### **Article L 111.10**

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.

## **Article L 421.4**

Dès la publication de l'acte déclarant d'utilité publique une opération, le permis de construire peut être refusé pour les travaux ou les constructions à réaliser sur les terrains devant être compris dans l'opération.

## **Article L 421.5**

Lorsque, compte tenu de la destination de la construction projetée, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte de ladite construction, le permis de construire ne peut être accordé si l'autorité qui le délivre n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public lesdits travaux doivent être exécutés.

## **Article L 421.5**

Les dispositions du présent chapitre sont applicables :

- a) ( L. no 2000-1208, 13 déc. 2000, art. 202, I) Dans les communes dotées « d'un plan d'occupation des sols rendu public ou d'un plan local d'urbanisme approuvé » ;
- b) ( L. no 85-729, 18 juill. 1985, art. 26-XXXV-a) Dans les périmètres sensibles institués en application de l'article L. 142-1 dans sa rédaction antérieure à la loi no 85-729 du 18 juillet 1985 ou dans les zones délimitées en application des articles L. 142-3 et L. 142-11 dans leur rédaction issue de ladite loi ;
- c) ( L. no 85-729, 18 juill. 1985, art. 26-XXXV-b) Dans les zones d'environnement protégé instituées en application de l'article L. 143-1 dans sa rédaction antérieure à la loi no 83-8 du 7 janvier 1983 ;
- d) Dans les communes figurant sur la liste dressée à cet effet par décision de l'autorité administrative.

## **Article L 421.5**

Dans les parties du territoire ou zones visées à l'article L. 441-1, l'édification des clôtures est subordonnée à une déclaration préalable dans les conditions prévues à l'article L. 422-2.

Toutefois, l'édification des clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière n'est pas soumise à la déclaration prévue à l'alinéa 1er du présent article.

## **Article L 421.5**

L'autorité compétente en matière de permis de construire peut faire opposition à l'édification d'une clôture lorsque celle-ci fait obstacle à la libre circulation des piétons admise par les usages locaux.

( L. no 95-101, 2 févr. 1995, art. 82) L'édification d'une clôture peut faire l'objet, de la part de l'autorité compétente, de prescriptions spéciales concernant la nature, la hauteur ou l'aspect extérieur de la clôture pour des motifs d'urbanisme ou d'environnement.

## **Article 682 du CODE CIVIL**

Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner.

## **Article 311.1 du CODE FORESTIER**

Est un défrichement toute opération volontaire ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière. Est également un défrichement toute opération volontaire entraînant indirectement et

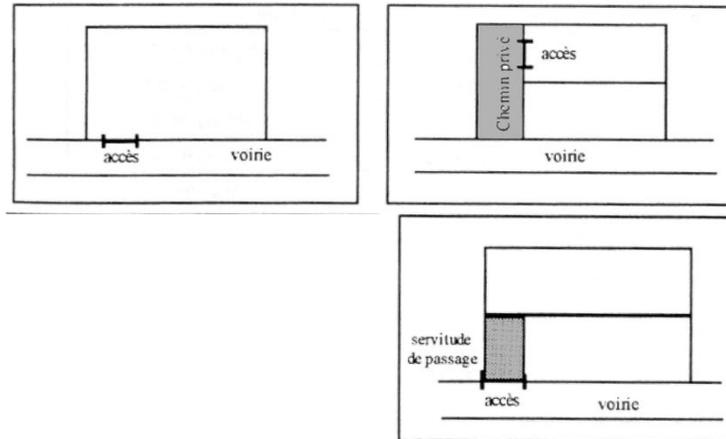
à terme les mêmes conséquences, sauf si elle est entreprise en application d'une servitude d'utilité publique. La destruction accidentelle ou volontaire du boisement ne fait pas disparaître la destination forestière du terrain, qui reste soumis aux dispositions du présent titre.

Nul ne peut user du droit de défricher ses bois sans avoir préalablement obtenu une autorisation. Sous réserve de l'application des dispositions de l'article L. 311-3, l'autorisation est délivrée à l'issue d'une procédure dont les formes sont fixées par décret en Conseil d'Etat. Faute de réponse de l'administration dans les délais déterminés par décret en Conseil d'Etat, le défrichement peut être exécuté.

La validité des autorisations de défrichement est de cinq ans à compter de leur délivrance expresse ou tacite. L'autorisation est expresse lorsque les défrichements sont soumis à enquête publique en application des articles L. 123-1 et L. 123-2 du code de l'environnement ou lorsqu'ils ont pour objet de permettre l'exploitation de carrières autorisées en application du titre 1er du livre V dudit code. La durée de l'autorisation peut être portée à trente ans lorsque le défrichement a pour objet de permettre l'exploitation de carrières autorisées en application du titre 1er du livre V dudit code. Toute autorisation de défrichement accordée à ce titre doit comporter un échéancier des surfaces à défricher. Les termes de cet échéancier sont fixés en fonction du rythme prévu pour l'exploitation. L'autorisation de défrichement est suspendue, après mise en demeure restée sans effet, en cas de non-respect de cet échéancier.

## LEXIQUE

**Accès :** L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction.



**Alignement :** C'est la limite entre une propriété privée et une voie ouverte à la circulation publique ou privée. Généralement, il est fixé à 1,80 m du fil d'eau.

**Bardage :** Revêtement d'un mur, réalisé en matériaux minces de charpente (bois), de couverture (tuiles, ardoises) ou métallique.

**Bâtiments d'activités :** Bâtiment servant à exercer une profession, à l'exclusion d'habitation ou d'équipement public.

**Bâtiment ou construction annexe :** Il s'agit d'un bâtiment situé sur le même terrain que la construction principale, mais non accolé à cette dernière. Il n'est affecté ni à l'habitation, ni à l'activité.

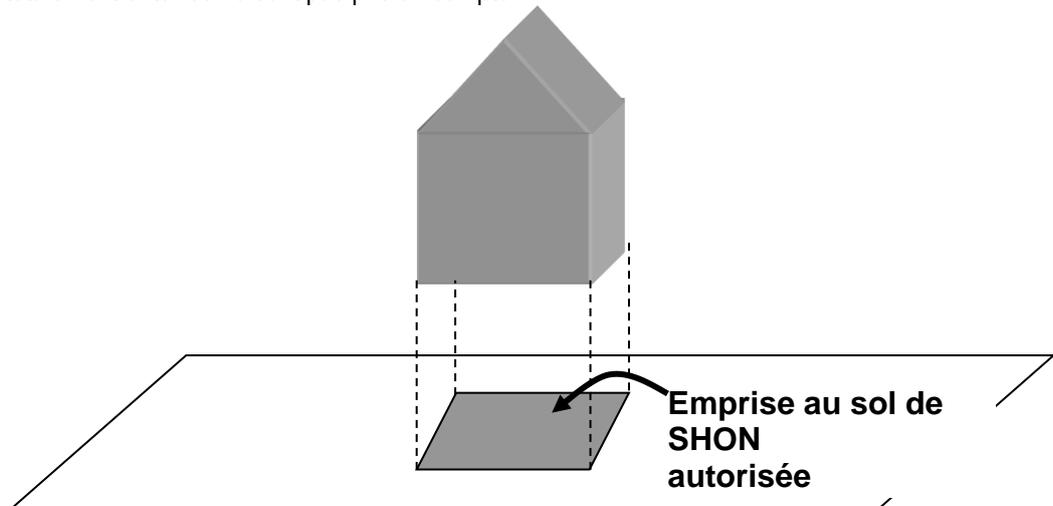
**Bâtiment ou construction principale :** C'est le bâtiment ou groupe de bâtiments ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions.

**Chien-assis :** Lucarne de comble à un seul versant, dont le toit est retroussé en pente contraire à celle de la toiture générale.

**Egout du toit :** Limite basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie.

**Emprise au sol :**

C'est la projection au sol du volume de la construction selon le plan vertical. Les sous-sols totalement enterrés ne sont pas pris en compte.



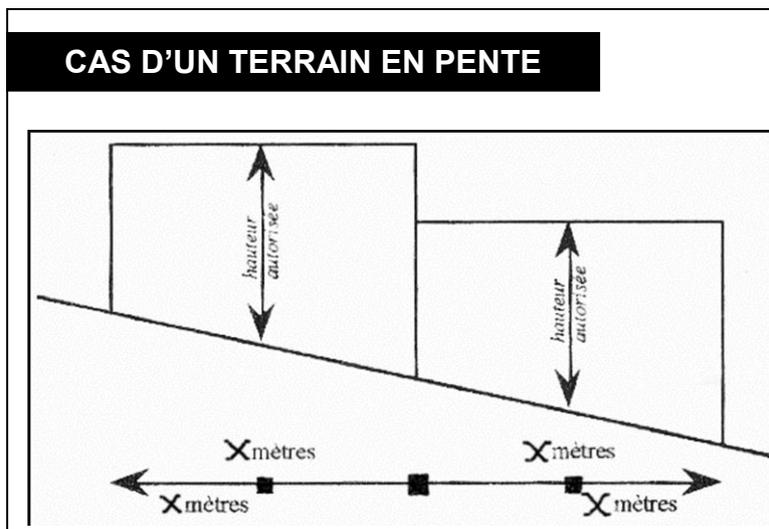
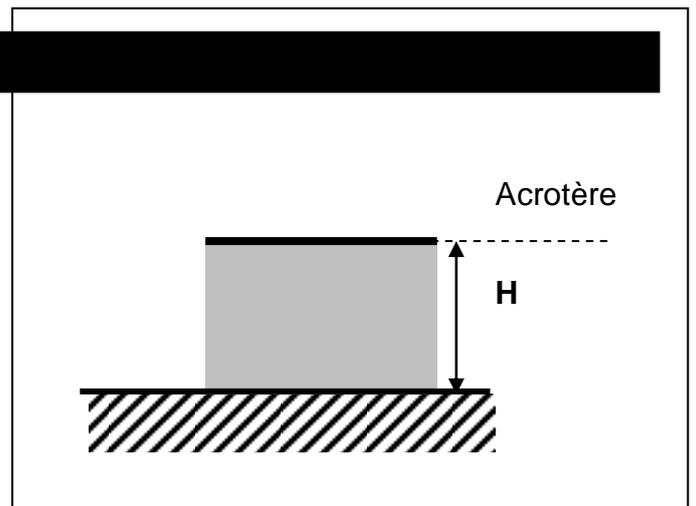
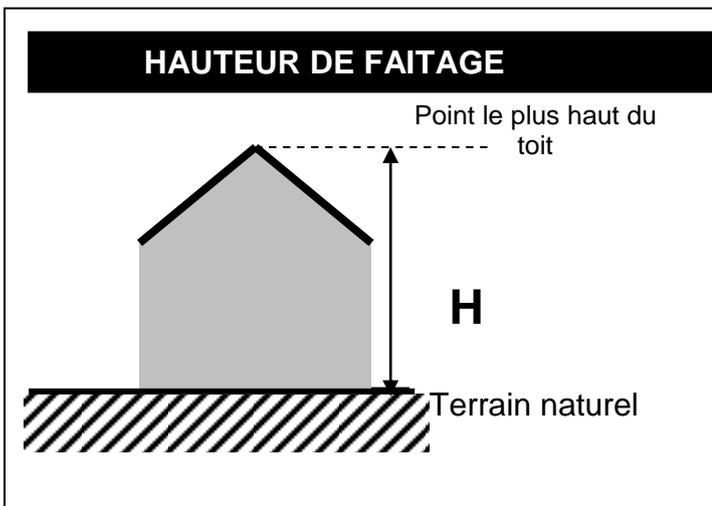
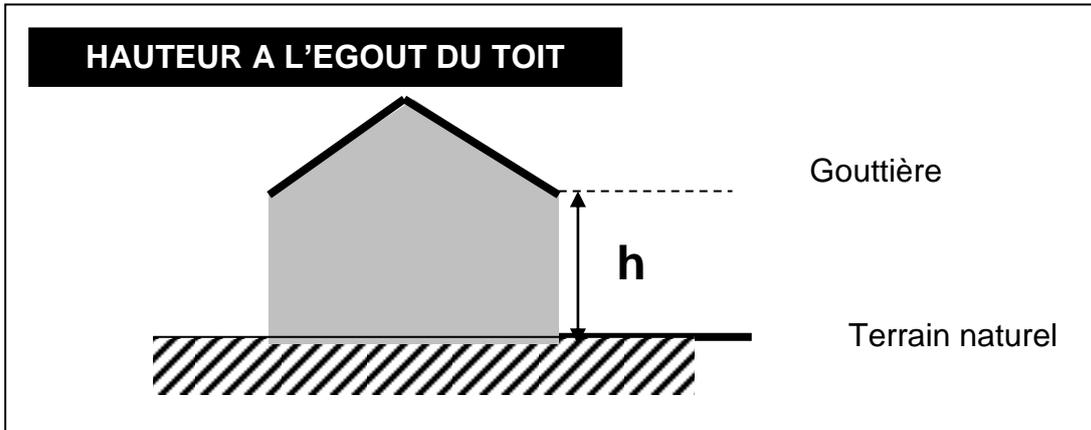
Elle intègre les éléments de saillie et de modénature de la construction (balcons, terrasses, débords de toiture, auvents, etc.)

**Fâtage :**

Ligne de jonction supérieure de 2 pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées. (voir hauteur de construction)

**Hauteur de construction (art.10) :**

Altitude limite que doivent respecter les constructions. La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel existant avant le début des travaux, dans l'axe longitudinal de la construction jusqu'au faîtiage.



**Limite séparative :**

Ligne commune, séparant deux propriétés privées.

**Linéaires de façade :**

Le linéaire de façade d'une construction correspond à la partie de la façade sans décrochement horizontal ou vertical. Pour considérer qu'il y a décrochement une profondeur et une hauteur de 2 mètres sont nécessaires.

**Mitoyenneté :**

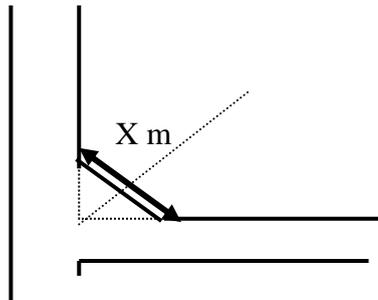
Se dit d'un élément situé sur la limite séparative et qui est propriété commune des deux propriétaires. Par extension, se dit d'un élément situé en bordure de la limite séparative.

**Mur pignon :**

Mur généralement aveugle réunissant les murs de façades.

**Pan coupé :**

Le pan coupé est mesuré perpendiculairement à la bissectrice de l'angle formé par les deux voies en objet.



**Pan de toiture :** Surface plane de toiture

**Parcelle :** Unité de terrain repérée et numérotée au Cadastre (voir aussi Unité Foncière)

**Parcelle existante à la date d'approbation du présent document:**

Les parcelles existantes, prises en considération par le présent règlement, sont celles figurant au cadastre (ou les fractions de parcelles résultant d'une division constatée par un document d'arpentage produit à l'appui d'un acte publié à la Conservation des Hypothèques) à la date d'approbation de la dernière révision du Plan d'Occupation des Sols. **Les parcelles** (ou unités foncières) **nouvelles** sont celles créées après cette date par détachement ou division.

**Rampe :**

Pente d'une voie d'accès automobile ou piétonnier. Partie haute d'un garde-corps dans un escalier.

**Reconstruction après sinistre :**

Elle s'entend à l'identique si elle respecte les volumes, les prospects et aspects des matériaux existants avant sinistre, sans y être strictement conforme (évolution des normes et techniques de construction obligent). L'exemption ne sous-entend pas que le pétitionnaire peut s'affranchir du règlement pour le reconstruire. Toutefois, il ne sera pas fait référence à l'identique si la nouvelle construction respecte des articles du règlement que l'ancienne construction ne respectait pas (en dehors des transformations liées aux nouvelles normes de sécurité et d'hygiène et de salubrité).

**Réhabilitation/rénovation :**

Réhabilitation : remise aux normes du bâtiment existant

Rénovation : restructuration, reconstruction dans les volumes existants.

**Unité foncière :**

Parcelle ou ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire.

**Voirie :**

Ensemble des voies de communication composées de la chaussée et des trottoirs.