



QUINCY-SOUS-SÉNART

ESSONNE

PLAN LOCAL D'URBANISME

Approuvé par délibération du 6 juillet 2010

Modifié par délibération du 14 avril 2011

Modifié par délibération du 10 mai 2012

Dossier de modification n°3

Règlement

Dossier enquête publique

SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Article 1	Champ d'application territorial.....	4
Article 2	Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation du sol.....	4
Article 3	Division du territoire en zones - Emplacements réservés.....	5
Article 4	Adaptations mineures.....	5
Article 5	Règlement.....	6
Article 6	Stationnement – normes techniques.....	6

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Zone UA :	Zone à caractère de centre historique	8
Zone UAa :	Zone de restructuration du Cœur de Ville	15
Zone UB :	Zone de cœur de ville accueillant le marché, des commerces et des équipements	23
Zone UC :	Zone destinée à recevoir de l'habitat collectif, des équipements scolaires, et des espaces paysagers	32
Zone UH :	Zone de type pavillonnaire sous forme de lotissement.....	39
Zone UH1 :	Zone de type pavillonnaire sous forme d'opérations d'ensemble.....	49
Zone UI :	Zone à vocation d'accueillir l'activité, les commerces et les bureaux.....	57
Zone UM :	Zone à vocation d'accueillir des activités liées à la santé ainsi que des logements.....	65

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

Zone N :	Zone naturelle comprenant les terrains de la forêt de Sénart et les bords de l'Yerres.....	77
----------	---	----

GLOSSAIRE	83
------------------------	-----------

TITRE 1
DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, et en particulier de ses articles L. 123-1 à L. 123-12 et R. 123-1 à R. 123-36.

Article 1 - Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement, dont les dispositions s'imposent aux particuliers comme aux personnes morales de droit public ou privé, s'applique à l'ensemble du territoire de la commune.

Article 2 - Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols

Sont et demeurent notamment applicables au territoire couvert par le présent Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) :

Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R.111-2 à R.111-24 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles ci-dessous, qui restent applicables.

■ Restent applicables les dispositions suivantes du Code de l'Urbanisme :

- Article R.111-2 : relatif à la salubrité et à la sécurité publique.
- Article R.111-4 : relatif à la conservation ou à la mise en valeur d'un site ou d'un vestige archéologique.
- Article R.111-15 : relatif au respect des préoccupations d'environnement.
- Article R.111-21 : relatif à la protection des sites naturels ou urbains

■ S'ajoutent ou se substituent aux règles du Plan Local d'Urbanisme, les prescriptions découlant de législations instituant une limitation administrative au droit de propriété. Elles sont reportées à titre indicatif sur le document graphique dit « plan des servitudes ».

■ Les servitudes d'utilité publique instituant une limitation administrative au droit de propriété et décrites aux documents " servitudes d'utilité publique ", pièces n°6.1 et 6.2 du présent dossier de plan local d'urbanisme.

Article 3 - Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en :

- **Zones urbaines (U)**, comprenant les secteurs déjà urbanisés et ceux où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ;
- **Zones naturelles et forestières (N)**, comprenant les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

1. **Les zones urbaines** auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre II sont les suivantes :

- Zone UA :** Zone à caractère de centre historique. Elle comprend le secteur UAa.
- Zone UB :** Zone de cœur de ville accueillant le marché, des commerces, et des équipements.
- Zone UC :** Zone destinée à recevoir de l'habitat collectif, des équipements scolaires et des espaces paysagers.
- Zone UH :** Zone de type pavillonnaire sous forme de lotissement.
- Zone UH1 :** Zone de type pavillonnaire sous forme d'opérations d'ensemble
- Zone UI :** Zone à vocation d'accueillir l'activité, les commerces et les bureaux.
Elle est composée des secteurs UI et UIa.
- Zone UM :** Zone à vocation d'accueille d'activités médicales.
Elle est composée des secteurs UMA et UMb.

2. **Les zones naturelles et forestières** auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre IV sont les suivantes :

- Zone N :** Zone naturelle à protéger en raison de la qualité des sites et des espaces forestiers.

Article 4 - Adaptations mineures

Conformément aux dispositions de l'article L.123.1 du Code de l'Urbanisme, les articles 3 à 13 de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures, rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles, ou le caractère des constructions avoisinantes.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone dans laquelle il se situe, et sous réserve des règles relatives aux constructions existantes, les autorisations d'urbanisme ne peuvent être accordées que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Article 5 – Règlement

Il décrit, pour chaque zone définie dans le document graphique, les dispositions réglementaires applicables. Il comprend trois sections et 14 articles :

- **Article 1** : Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits ;
- **Article 2** : Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières ;
- **Article 3** : Accès et voirie ;
- **Article 4** : Desserte par les réseaux ;
- **Article 5** : Caractéristiques des terrains ;
- **Article 6** : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies publiques ou privées, actuelles ou futures ;
- **Article 7** : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et limites de fond ;
- **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 des constructions ;
- **Article 11** : Aspect extérieur ;
- **Article 12** : Stationnement ;
- **Article 13** : Espaces libres et plantations ;
- **Article 14** : Possibilités maximales d'occupation des sols (C.O.S).

Article 6 – Stationnement – Normes techniques

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et respecter les préconisations ci-après.

Par ailleurs il est recommandé lors de l'élaboration des projets de prendre en compte les préconisations figurant dans la norme AFNOR NF P 91-120

- En cas de stationnement perpendiculaire :
 - longueur : 5 mètres,
 - largeur : 2,50 mètres.
 - 5 mètres de dégagement
- En cas de stationnement en épi :
 - longueur : 5,5 mètres pris perpendiculairement à la voie ;
 - largeur : 2,50 mètres.
- En cas de stationnement longitudinal :
 - longueur : 5 mètres ;
 - largeur : 2 mètres.

TITRE 2
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1

Dispositions applicables à la zone UA

Cette zone recouvre le centre historique, dense et mixte, de Quincy-sous-Sénart. Le bâti existant est implanté traditionnellement sur l'alignement et en limite séparative. La zone se caractérise également par la présence de parcs et de murs de clôture à préserver.

SECTION 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UA.1 – Occupations et utilisations du sol interdites

I- Rappel :

Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

II- Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage :
 - industriel,
 - d'entrepôts commerciaux,
 - de stationnement,
 - agricole ;
- Les installations classées soumises au régime de l'autorisation et les installations classées soumises à « enregistrement » ;
- Les carrières ;
- Les terrains de camping et de caravanes ;
- Les installations et travaux divers suivants :
 - les parcs d'attractions,
 - les garages collectifs de caravanes,
 - les exhaussements et affouillements du sol ;
- Les caravanes isolées ;
- Les dépôts de véhicules désaffectés ;
- Les aires de stockage à ciel ouvert ;
- Les stations services.

Article UA.2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

I- Rappel :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable (article L.441-2 du Code de l'Urbanisme).
- Les installations et travaux divers définis à l'article R. 442-2 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation (article R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme).
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir (article L.430-1 et suivants du Code de l'Urbanisme).
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme (article R.130-1 dudit code).

II- Sont admises, les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- Les constructions à usage de commerce et d'artisanat seulement si elles constituent une activité compatible avec l'environnement d'un quartier d'habitation ;
- Les installations classées seulement si elles sont soumises au régime de la déclaration et si elles constituent une activité compatible avec l'environnement d'un quartier d'habitation.
- Aux emplacements figurant au document graphique, concernant les prescriptions particulières d'isolement acoustique, les constructions devront respecter les dispositions de l'arrêté préfectoral du 20 mai 2003 et du 28 février 2005.
- En application des dispositions de l'article L.123-1-5 II 4° du Code de l'Urbanisme, pour toute opération comprenant au moins 20 logements, au moins 25 % des logements réalisés seront des logements sociaux au sens de l'article 55 de la loi S.R.U.

SECTION 2 – Conditions de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UA.3 – Accès et Voirie

3.1 – Accès

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

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

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

Une seule entrée charretière, d'une largeur maximum de 3,5 mètres, sera autorisée par terrain.

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes handicapées physiques.

3.2 - Voirie

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

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

Article UA.4 – Desserte par les réseaux

4.1 – Eau potable

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

4.2 – Assainissement

4.2.1 – Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux autres que domestiques dans le réseau des eaux usées pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le gestionnaire du réseau.

Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un prétraitement avant leur rejet au réseau.

4.2.2 – Eaux pluviales

Il sera recherché en priorité une infiltration des eaux pluviales sur le terrain.

Les eaux non infiltrées seront écoulées dans le réseau collecteur d'eaux pluviales.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

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

4.3 – Electricité-Téléphone

Les réseaux d'électricités et de téléphone seront ensevelis chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettront.

Article UA.5 – Caractéristiques des terrains

Non règlementé Sans objet.

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

- **Règle générale :**

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit à une distance au moins égale à 5 mètres de l'alignement ou de toute limite s'y substituant.

- **Exceptions :**

Toutefois, les installations techniques nécessaires aux concessionnaires de distribution de réseaux (électricité, gaz...) seront implantées soit à l'alignement soit en retrait de 2 mètres.

Toutefois, dans le cas d'une construction existante non implantée conformément à la règle générale, l'extension pourra être réalisée dans le prolongement de celle-ci sans se rapprocher davantage de l'alignement.

Toutefois, les constructions existantes non implantées conformément à la règle générale pourront être réhabilitées, agrandies, surélevées ou reconstruites après sinistre.

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

- **Règle générale :**

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives. Dans le cas contraire, elles doivent être implantées à une distance par rapport aux limites séparative au moins égale :

- à 6 mètres si la façade ou le pignon comporte au moins une baie ;
- à 3 mètres dans le cas contraire.

Les baies situées à plus de 1,90 mètres du plancher ne sont donc pas concernées.

- **Exceptions :**

Toutefois, les installations techniques nécessaires aux concessionnaires de distribution de réseaux (électricité, gaz...) ne sont pas assujetties à la règle générale.

Toutefois, dans le cas d'une construction existante, non implantée conformément à la règle générale, l'extension pourra être réalisée dans le prolongement de celle-ci sans se rapprocher davantage des limites séparatives.

Toutefois, les constructions existantes non implantées conformément à la règle générale pourront être réhabilitées, agrandies, surélevées ou reconstruites après sinistre.

Les dispositions de la règle générale ne concernent pas les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation de la modification n°3 (XX/XX/XXXX) dans la limite de 0,30 mètre.

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

- **Règle générale :**

La distance entre deux constructions situées sur une même propriété doit être égale :

- à la hauteur de la façade la plus haute si une des façades comporte au moins une baie. Cette distance ne pourra être inférieure à 8 mètres.
- à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute dans le cas contraire. Cette distance ne pourra être inférieure à 4 mètres.

- **Exceptions :**

Toutefois, les constructions existantes ne respectant par la règle générale pourront être réhabilitées, agrandies, surélevées ou reconstruites après sinistre.

Toutefois, les installations techniques nécessaires aux concessionnaires de réseaux (électricité, gaz...) ne sont pas assujetties à la règle générale.

Article UA.9 – Emprise au sol des constructions

- **Définition :**

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume du bâtiment au sol.

Toutefois est exclue la projection des saillies, telles que balcons, marquises, débords de toitures.

- **Règle :**

~~L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 60 % de la superficie du terrain.~~

L'emprise au sol maximale des constructions doit respecter les dispositions suivantes :

- Pour les premiers 200 m² de terrain, l'emprise au sol est de 70%,
- Pour les m² au-delà de 200 m², l'emprise est de 25%.

Pour les terrains issus d'une division postérieure à la date d'approbation de la modification n°3 (XX/XX/XXXX), l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 25%.

Article UA.10 – Hauteur maximum des constructions

- **Définition:**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

~~La hauteur des constructions est mesurée au faîtage, ou au sommet de l'acrotère.~~

Les ouvrages techniques, cheminées antennes et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

- **Règle générale:**

~~La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 13 mètres.~~

~~La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 3 étages, soit R+2+C.~~

La hauteur des constructions ne peut excéder 7 mètres à l'égout du toit (ou à l'acrotère pour les toitures terrasses) et 12 mètres au faîtage.

Article UA.11 – Aspect extérieur

- **Généralités :**

Les constructions y compris les annexes doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

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

- **Toitures :**

Formes de toitures :

Les toitures des constructions sont à pentes. La pente doit être comprise entre 30° et 45°, excepté pour les toitures comportant des panneaux photovoltaïques dont la pente pourra être différente pour des raisons techniques. En cas d'extension d'une construction existante ~~dont la toiture ne respecterait pas une pente comprise entre 30° et 45°, le prolongement de la toiture sera autorisé dans la continuité de l'existant, cette règle de pente ne s'applique pas.~~

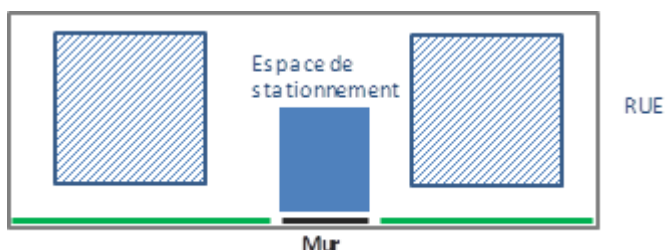
En outre, une toiture terrasse, ou, à une seule pente de 20° minimum, peut être autorisée pour un bâtiment annexe.

- **Clôtures :**

- Les murs en pierre existants doivent être conservés. Seule une démolition ponctuelle pour réaliser un accès est autorisée.

- Les clôtures nouvelles ne devront pas dépasser 2 mètres de hauteur.

- Lors de la réalisation de plusieurs logements sur une même unité foncière, un mur de clôture de 2m de haut en limite séparative doit être réalisé au droit de l'espace de stationnement. Celui-ci n'est pas obligatoire si l'espace de stationnement est bordé par une haie de persistants (essences locales) de 2m de haut.



Article UA.12 – Stationnement

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

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

- ~~pour les constructions à destination d'habitat : 1 place pour 60 m² SHON.~~

Pour les studios et T1 : 1 place

Pour les T2 et T3 : 1,5 place

Pour les T4 et + : 1,8 place

~~Le résultat en nombre de places découlant de cette norme sera arrondi à la limite supérieure dès que la première décimale est supérieure à 4.~~

- autres destinations que le logement : Le nombre de places doit permettre d'assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.

- **Modalités d'application:**

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L.123-1-12 du Code de l'Urbanisme.

- **Exceptions :**

Toutefois, les règles édictées ci-dessus ne s'appliquent pas pour les logements locatifs aidés par l'État conformément à la loi du 29 juillet 1998 et aux dispositions du décret du 1^{er} avril 1999.

Ces nouvelles mesures sont introduites à l'article L.123-1-13 du Code de l'Urbanisme.

Dans ce cas, il pourra être demandé une place de parking au maximum par logement.

Article UA.13 - Espaces libres et plantations

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 à L.130-5, R.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Il sera réservé au moins 20 % du terrain en espaces libres, plantés ou engazonnés.

Les éléments remarquables du paysage, désignés au document graphique par une trame losangée verte, sont soumis aux dispositions de l'article ~~L.123-1-7°~~ L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme ; leur modification est admise à la condition que la superficie de l'espace vert soit maintenue, que le caractère de l'espace vert soit maintenu, et que les arbres disparus ou altérés soient remplacés par des essences équivalentes.

Les arbres isolés ou alignés à protéger, repérés par le plan de zonage par un cercle évidé vert, sont soumis aux dispositions de l'article ~~L.123-1-7°~~ L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme ; leur coupe ou leur abattage est admise à la condition qu'ils soient remplacés par des essences équivalentes ; leur protection est étendue à un cercle formé, autour du centre du tronc au niveau du sol, par la plus grande extension du houppier ; l'imperméabilisation de ce cercle est interdite. De plus, il est interdit

de réaliser tout travaux de réseaux ou d'infrastructure dans la même emprise afin de ne pas sectionner de racines et ne pas perturber l'équilibre hydrique de l'arbre.

_____ **SECTION 3 – Possibilités maximales d'occupation du sol** _____

Article UA.14 - Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

~~Le coefficient d'occupation du sol est égal à **0,80**.~~

~~Il n'est pas fixé de C.O.S. pour les constructions à usage d'équipements publics.~~

Sans objet.

CHAPITRE 2

Dispositions applicables à la zone UAa

Cette zone recouvre l'opération de restructuration du Cœur de Ville

_____ SECTION 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol _____

Article UAa.1 – Occupations et utilisations du sol interdites

I. Rappel :

Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

II. Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage :
 - Industriel,
 - d'entrepôts commerciaux,
 - de stationnement,
 - agricole ;
- Les installations classées soumises à autorisation et les installations classées soumises à « enregistrement » ;
- Les carrières ;
- Les terrains de camping et de caravanes ;
- Les installations et travaux divers suivants :
 - les parcs d'attractions,
 - les garages collectifs de caravanes,
 - les exhaussements et affouillements du sol ;
- Les caravanes isolées ;
- Les dépôts de véhicules désaffectés ;
- Les aires de stockage à ciel ouvert ;
- Les stations services.

Article UAa.2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

I. Rappel :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable (article L.441-2 du Code de l'Urbanisme).
- Les installations et travaux divers définis à l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation (article R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme).
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir (article L.430-1 et suivants du Code de l'Urbanisme).
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme (article R.130-1 dudit code).

II. Sont admises, les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- Les constructions à usage de commerce et d'artisanat seulement si elles constituent une activité compatible avec l'environnement d'un quartier d'habitation ;
- Les installations classées seulement si elles sont soumises à déclaration et si elles constituent une activité compatible avec l'environnement d'un quartier d'habitation.
- Aux emplacements figurant au document graphique, concernant les prescriptions particulières d'isolement acoustique, les constructions devront respecter les dispositions de l'arrêté préfectoral du 20 mai 2003 et du 28 février 2005.

SECTION 2 – Conditions de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UAa.3 – Accès et Voirie

3.1 – Accès

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

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

Une seule entrée charretière, d'une largeur maximum de 3,5 mètres, sera autorisée par terrain.

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

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes handicapées physiques.

3.2 - Voirie

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

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

Article UAa.4 – Desserte par les réseaux

4.1 – Eau potable

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

4.2 – Assainissement

4.2.1 – Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux autres que domestiques dans le réseau des eaux usées pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le gestionnaire du réseau.

Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un prétraitement avant leur rejet au réseau.

4.2.2 – Eaux pluviales

Il sera recherché en priorité une infiltration des eaux pluviales sur le terrain.

Les eaux non infiltrées seront écoulées dans le réseau collecteur d'eaux pluviales.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

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

4.3 – Electricité-Téléphone

Les réseaux d'électricités et de téléphone seront ensevelis chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettront.

Article UAa.5 – Caractéristiques des terrains

~~Non-règlementé~~

Sans objet.

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

- Règle générale :

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit à une distance au moins égale à 2 mètres de l'alignement ou de toute limite s'y substituant.

Les deux derniers niveaux des constructions peuvent être implantés en retrait de la façade des étages inférieurs.

- Exceptions :

Toutefois, dans le cas d'une construction existante non implantée conformément à la règle générale, l'extension pourra être réalisée dans le prolongement de celle-ci sans se rapprocher davantage de l'alignement.

Toutefois, les constructions existantes non implantées conformément à la règle générale pourront être réhabilitées, agrandies, surélevées ou reconstruites après sinistre.

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

- Règle générale :

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives. Dans le cas contraire, elles doivent être implantées à une distance par rapport aux limites séparative au moins égale

- à ~~6~~ 8 mètres si la façade ou le pignon comporte au moins une baie ;
- à 3 mètres dans le cas contraire.

Les baies situées à plus de 1,90 mètre du plancher ne sont donc pas concernées.

Quand la limite séparative constitue une limite avec la zone UH, il est imposé un recul des constructions équivalent à la hauteur de la façade, avec un minimum de 8 mètres.

- **Exceptions :**

Toutefois, les installations techniques nécessaires aux concessionnaires de distribution de réseaux (électricité, gaz...) ne sont pas assujetties à la règle générale.

Toutefois, dans le cas d'une construction existante, non implantée conformément à la règle générale, l'extension pourra être réalisée dans le prolongement de celle-ci sans se rapprocher davantage des limites séparatives.

Toutefois, les constructions existantes non implantées conformément à la règle générale pourront être réhabilitées, agrandies, surélevées ou reconstruites après sinistre.

Les dispositions de la règle générale ne concernent pas les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation de la modification n°3 (XX/XX/XXXX) dans la limite de 0,30 mètre.

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

- **Règle générale :**

La distance entre deux constructions non contigües situées sur une même propriété doit être égale :

- à la hauteur de la façade la plus haute si une des façades comporte au moins une baie. Cette distance ne pourra être inférieure à 8 mètres.
- à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute dans le cas contraire. Cette distance ne pourra être inférieure à 4 mètres.

- **Exceptions :**

Toutefois, les constructions existantes ne respectant par la règle générale pourront être réhabilitées, agrandies, surélevées ou reconstruites après sinistre.

Toutefois, les installations techniques nécessaires aux concessionnaires de réseaux (électricité, gaz...) ne sont pas assujetties à la règle générale.

Il n'est pas fixé de règles pour la distance entre les façades de constructions contigües.

Article UAa.9 – Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article UAa.10 – Hauteur maximum des constructions

- **Définition :**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

~~La hauteur des constructions est mesurée au faîtage, ou au sommet de l'acrotère.~~

Les ouvrages techniques, cheminées antennes et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

- **Règle générale :**

~~La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 18 mètres.~~

~~La hauteur d'une construction ne doit pas excéder R+5 ou R+4+attique~~

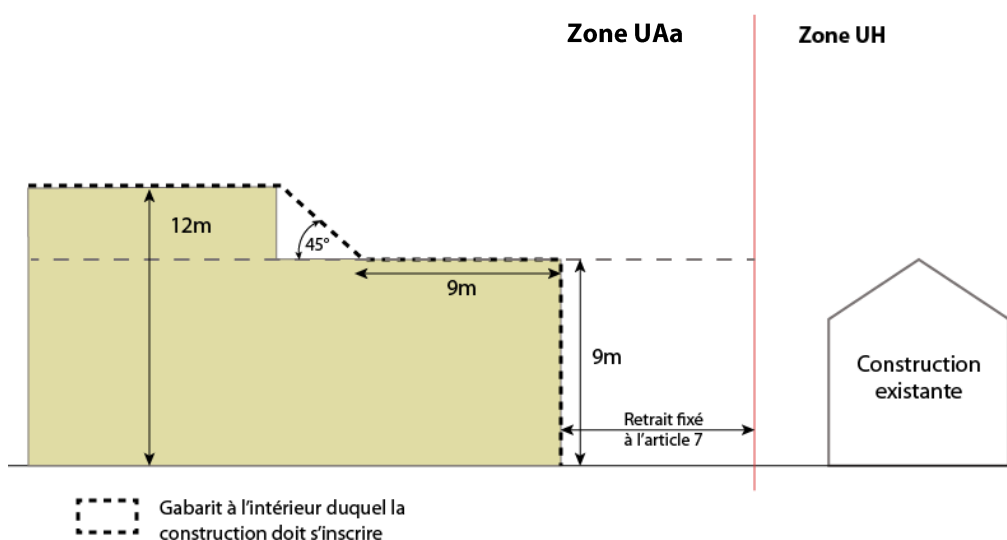
~~La hauteur maximale des constructions nouvelles ne doit pas excéder 12 mètres. Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif ou les constructions comportant un équipement public ou d'intérêt collectif, la hauteur maximale des constructions nouvelles est portée à 14 mètres maximum.~~

~~La hauteur d'une construction ne doit pas excéder -4 3 étages, soit R+3+C R+2+C.~~

~~Toutefois, en vis-à-vis de la limite de la zone UH, la construction doit s'inscrire à l'intérieur d'un gabarit défini de la manière suivante :~~

- une verticale de 9 mètres à partir du retrait fixé à l'article UB7
- une horizontale de 9 mètres
- une oblique formant un angle de 45°
- une horizontale à 12 mètres de haut

~~Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation de la modification n°3 (XX/XX/XXXX) ne respecte pas les dispositions fixées ci-dessus, les travaux de rénovation, réhabilitation sont autorisés à condition que les hauteurs à l'égout et au faîtage de la construction après travaux ne dépassent pas les hauteurs à l'égout et au faîtage de la construction à la date d'approbation de la modification n°3 (XX/XX/XXXX).~~



Article UAa.11 – Aspect extérieur

- **Généralités :**

Les constructions y compris les annexes doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

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

- **Toitures :**

Formes de toitures :

Les toitures terrasses sont autorisées.

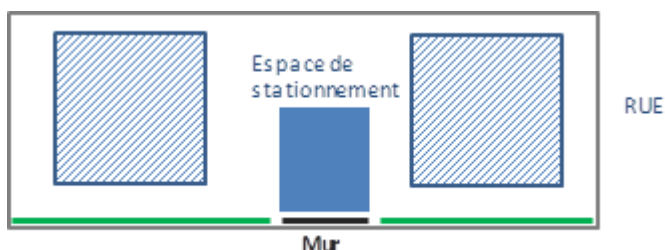
En cas de toiture en pente, la pente doit être comprise entre 30° et 45°, excepté pour les toitures comportant des panneaux photovoltaïques dont la pente pourra être différente pour des raisons techniques. En cas d'extension d'une construction existante ~~dont la toiture ne respecterait pas une pente comprise entre 30° et 45°, le prolongement de la toiture sera autorisé dans la continuité de l'existante, cette règle de pente ne s'applique pas.~~

- **Clôtures :**

- Les murs en pierre existants doivent être conservés. Seule une démolition ponctuelle pour réaliser un accès est autorisée.

- Les clôtures nouvelles ne devront pas dépasser 2 mètres de hauteur.

- Lors de la réalisation de plusieurs logements sur une même unité foncière, un mur de clôture de 2m de haut en limite séparative doit être réalisé au droit de l'espace de stationnement. Celui-ci n'est pas obligatoire si l'espace de stationnement est bordé par une haie de persistants (essences locales) de 2m de haut.



Article UAa.12 – Stationnement

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

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

- pour les constructions à destination d'habitat : ~~1 place pour 80 m² SHON avec un minimum d'une place par logement.~~

Pour les studios et T1 : 1 place

Pour les T2 et T3 : 1,5 place

Pour les T4 et + : 1,8 place

Le résultat en nombre de places découlant de cette norme sera arrondi à la limite supérieure dès que la première décimale est supérieure à 4.

- ~~• pour les équipements d'intérêts collectif à caractère résidentiel : résidences étudiantes, résidences foyers, résidences pour les personnes âgées, résidences intergénérationnelles... :~~

~~— 1 place pour 3 logements.~~

- ~~• pour les autres destinations : le nombre de place sera déterminé en fonction du type d'activité ou d'équipement.~~ autres destinations que le logement : Le nombre de places doit permettre d'assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.

- **Modalités d'application:**

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L.123-1-12 du Code de l'Urbanisme.

- **Exceptions :**

Toutefois, les règles édictées ci-dessus ne s'appliquent pas pour les logements locatifs aidés par l'État conformément à la loi du 29 juillet 1998 et aux dispositions du décret du 1^{er} avril 1999.

Ces nouvelles mesures sont introduites à l'article L.123-1-13 du Code de l'Urbanisme.

Dans ce cas, il pourra être demandé une place de parking au maximum par logement.

Article UAa.13 - Espaces libres et plantations

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 à L.130-5, R.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les terrasses non accessibles seront végétalisées.

SECTION 3 – Possibilités maximales d'occupation du sol

Article UAa.14 - Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

~~Il n'est pas fixé de C.O.S.~~

Sans objet.

CHAPITRE 3

Dispositions applicables à la zone UB

Cette zone, limitée en superficie, couvre ~~les abords du carrefour entre la rue de Boissy-Saint-Léger et la rue de Brunoy~~ le secteur traversé par l'axe central de la commune (rue de Combs-la-Ville, rue de Boissy-Saint-Léger et rue de Brunoy). La présence du marché, de commerces et d'équipements en font le coeur de la commune. Cette zone, proche de la gare, est appelée à une densification modérée.

SECTION 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UB.1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage:
 - industriel,
 - d'entrepôts commerciaux,
 - de stationnement,
 - agricole ;
- les installations classées soumises à autorisation et les installations classées soumises à « enregistrement » ;
- les carrières ;
- les terrains de camping et de caravanes ;
- les installations et travaux divers suivants :
 - les parcs d'attractions,
 - les garages collectifs de caravanes,
 - les exhaussements et affouillements du sol ;
- les caravanes isolées ;
- les dépôts de véhicules désaffectés ;
- les aires de stockage à ciel ouvert ;
- les stations services ;
- ~~le changement de destination des locaux commerciaux situés à rez-de-chaussée le long des voies identifiées et délimitées figurant au document graphique du P.L.U., en application de l'article L.123-1-7°bis du Code de l'Urbanisme.~~

Article UB.2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

I- Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable (article L.441-2 du Code de l'Urbanisme).
- Les installations et travaux divers définis à l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation (article R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme).
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir (article L.430-1 et suivants du Code de l'Urbanisme).
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme (article R.130-1 dudit code).

II- **Toutefois, Sont admises, les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :**

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- Les constructions à usage de commerce et d'artisanat seulement si elles constituent une activité compatible avec l'environnement ;
- Les installations classées seulement si elles sont soumises à déclaration et si elles constituent une activité compatible avec l'environnement d'un quartier d'habitation.
- Aux emplacements figurant au document graphique, concernant les prescriptions particulières d'isolement acoustique, les constructions devront respecter les dispositions de l'arrêté préfectoral du 20 mai 2003 et du 28 février 2005.
- En application des dispositions de l'article L.123-1-5 II 4° du Code de l'Urbanisme, pour toute opération comprenant au moins 20 logements, au moins 25 % des logements réalisés seront des logements sociaux au sens de l'article 55 de la loi S.R.U.
- En application des dispositions de l'article L 123-1-5 II 5° du Code de l'Urbanisme, en bordure de la rue de Brunoy et son prolongement en RD330, sur un linéaire allant de la rue de Jarcy à la rue Guy Môquet, les dispositions suivantes s'imposent pour les locaux en rez-de-chaussée sur rue :
 - la transformation des surfaces de commerce ou d'artisanat en une autre affectation est interdite ;
 - les locaux créés dans le cadre d'une restructuration ou d'une construction nouvelle doivent être destinés au commerce ou à l'artisanat.

Toutefois ces dispositions ne s'appliquent pas :

- à la création ou l'extension d'une construction à usage d'hébergement hôtelier ;
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- aux locaux nécessaires à l'accès et à la desserte de l'immeuble. Toutefois si le terrain est desservi par une autre rue que celle identifiée, l'accès des véhicules doit se faire par cette autre rue.

SECTION 2 – Conditions de l'occupation et de l'utilisation du sol**Article UB.3 – Accès et Voirie****3.1 – Accès**

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

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

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

Une seule entrée charretière, d'une largeur maximum de 3,5 mètres, sera autorisée par terrain.

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes handicapées physiques.

3.2 - Voirie

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

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

Article UB.4 – Desserte par les réseaux.**4.1 – Eau potable**

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

4.2 – Assainissement**4.2.1 – Eaux usées**

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux autres que domestiques dans le réseau des eaux usées pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le gestionnaire du réseau.

Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un prétraitement avant leur rejet au réseau.

4.2.2 – Eaux pluviales

Il sera recherché en priorité une infiltration des eaux pluviales sur le terrain.

Les eaux non infiltrées seront écoulées dans le réseau collecteur d'eaux pluviales.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

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

4.3 – Electricité-Téléphone

Les réseaux d'électricités et de téléphone seront ensevelis chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettront.

Article UB.5 – Caractéristiques des terrains

~~Non-règlementé~~

Sans objet.

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

- Règle générale :

Les constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement ou de toute limite s'y substituant au moins égale à ~~5~~ 6 mètres, sauf indication contraire du document graphique figuré par un trait rouge continu.

- Exceptions :

Toutefois, les installations techniques nécessaires aux concessionnaires de distribution de réseaux (électricité, gaz...) seront implantées soit à l'alignement soit en retrait de 2 mètres.

Toutefois, dans le cas d'une construction existante non implantée conformément à la règle générale, l'extension pourra être réalisée dans le prolongement de celle-ci sans se rapprocher davantage de l'alignement.

Toutefois, les constructions existantes non implantées, conformément à la règle générale pourront être réhabilitées, agrandies, surélevées ou reconstruites après sinistre.

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

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives. Dans le cas contraire, elles doivent être implantées à une distance par rapport aux limites séparatives au moins égale à :

- à 6,8 mètres si la façade ou le pignon comporte au moins une baie ;
- à 3 mètres dans le cas contraire.

Les baies situées à plus de 1,90 mètre du plancher ne sont donc pas concernées.

Quand la limite séparative constitue une limite avec la zone UH, il est imposé un recul des constructions équivalent à la hauteur de la façade en vis-à-vis de la limite, avec un minimum de 8 mètres.

- **Exceptions :**

Toutefois, les installations techniques nécessaires aux concessionnaires de distribution de réseaux (électricité, gaz...) ne sont pas assujetties à la règle générale.

Toutefois, dans le cas d'une construction existante, non implantée conformément à la règle générale, l'extension pourra être réalisée dans le prolongement de celle-ci sans se rapprocher davantage des limites séparatives.

Toutefois, les constructions existantes non implantées conformément à la règle générale pourront être réhabilitées, agrandies, surélevées ou reconstruites après sinistre.

Les dispositions de la règle générale ne concernent pas les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation de la modification n°3 (XX/XX/XXXX) dans la limite de 0,30 mètre.

Les constructions *annexes* définies dans le glossaire peuvent être implantées sur une limite séparative latérale et/ou sur la limite de fond de parcelle. En cas de retrait, le recul des constructions annexes doit être au moins égale à 0,60 mètres.

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

- **Règle générale :**

La distance entre deux constructions situées sur une même propriété doit être égale :

- à la hauteur de la façade la plus haute si une des façades comporte au moins une baie. Cette distance ne pourra être inférieure à 8 mètres ;
- à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute dans le cas contraire. Cette distance ne pourra être inférieure à 4 mètres.

- **Exceptions :**

Toutefois, les constructions existantes ne respectant par la règle générale pourront être réhabilitées, agrandies, surélevées ou reconstruites après sinistre.

Toutefois, les installations techniques nécessaires aux concessionnaires de réseaux (électricité, gaz...) ne sont pas assujetties à la règle générale.

Article UB.9 – Emprise au sol des constructions

- **Définition :**

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume du bâtiment au sol.

Toutefois est exclue la projection des saillies, telles que balcons, marquises, débords de toitures.

- **Règle :**

L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder ~~50~~ 60 % de la superficie du terrain.

Article UB.10 – Hauteur maximum des constructions.

- **Définition :**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

~~La hauteur des constructions est mesurée au faîtage, ou au sommet de l'acrotère.~~

Les ouvrages techniques, cheminées antennes et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

- **Règle générale :**

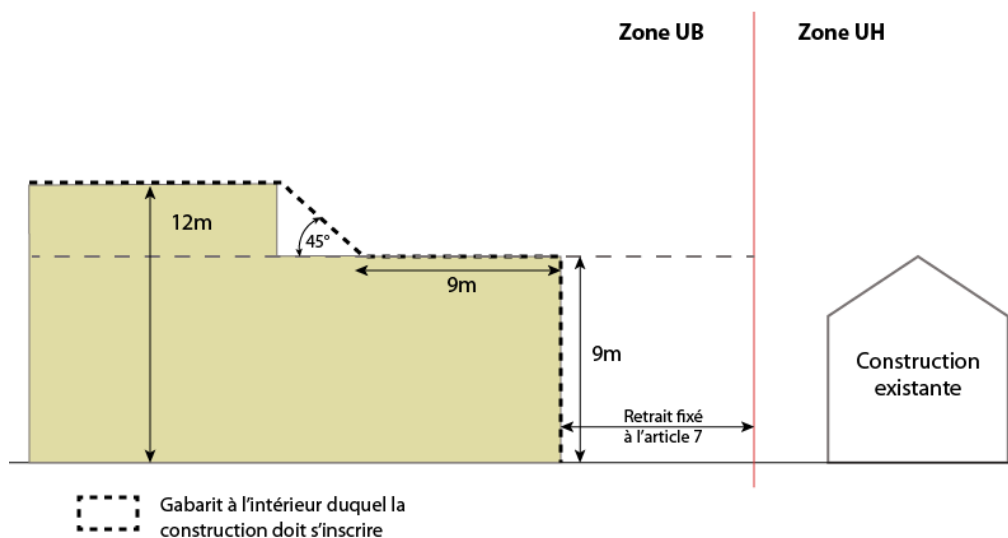
~~La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 16 mètres.~~

La hauteur de façade sera de 9 mètres maximum et la hauteur au faîtage sera de 12 mètres maximum.

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder ~~4~~ 3 étages, soit ~~R+3+C~~ R+2+C.

Toutefois, en vis-à-vis de la limite de la zone UH, la construction doit s'inscrire à l'intérieur d'un gabarit défini de la manière suivante :

- une verticale de 9 mètres à partir du retrait fixé à l'article UB7
- une horizontale de 9 mètres
- une oblique formant un angle de 45°
- une horizontale à 12 mètres de haut



Article UB.11 – Aspect extérieur.

- **Généralités :**

Les constructions y compris les annexes doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

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

- **Toitures :**

Formes de toitures ;

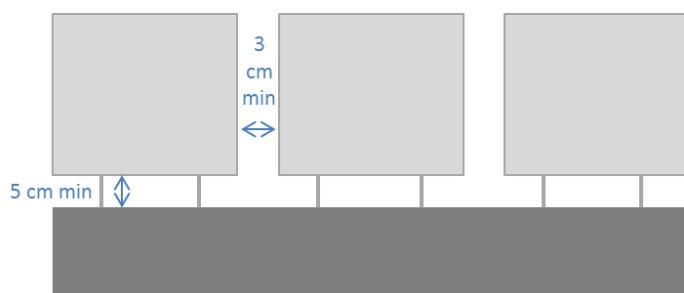
Les toitures des constructions sont à pentes. La pente doit être comprise entre 30° et 45°, excepté pour les toitures comportant des panneaux photovoltaïques dont la pente pourra être différente pour des raisons techniques. En cas d'extension d'une construction existante ~~dont la toiture ne respecterait pas une pente comprise entre 30° et 45°, le prolongement de la toiture sera autorisé dans la continuité de l'existante, cette règle de pente ne s'applique pas.~~

En outre, une toiture terrasse, ou, à une seule pente de 20° minimum, peut être autorisée pour un bâtiment annexe.

- **Clôtures :**

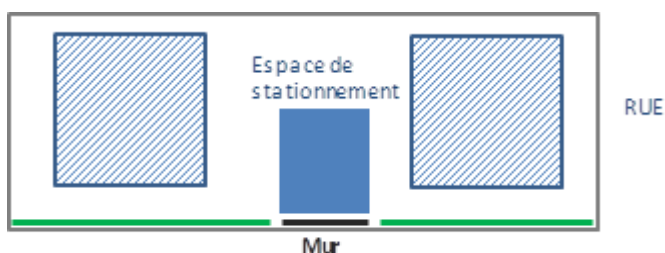
En bordure de voie, la clôture sera constituée par 1/3 de muret et 2/3 de clôture ajourée ou végétale.

Les clôtures ajourées devront présenter les caractéristiques suivantes : un jour de 5 cm minimum entre le muret et la clôture et un jour de 3 cm minimum entre les éléments verticaux de la clôture



Aucune clôture ne pourra dépasser 2 mètres de hauteur en bordure de voie ou en limite séparative.

Lors de la réalisation de plusieurs logements sur une même unité foncière, un mur de clôture de 2m de haut en limite séparative doit être réalisé au droit de l'espace de stationnement. Celui-ci n'est pas obligatoire si l'espace de stationnement est bordé par une haie de persistants (essences locales) de 2m de haut.



Article UB.12 – Stationnement

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

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

- pour les constructions à destination d'habitat : ~~1 place pour 60 m² SHON.~~
 Pour les studios et T1 : 1 place
 Pour les T2 et T3 : 1,5 place
 Pour les T4 et + : 1,8 place

Le résultat en nombre de places découlant de cette norme sera arrondi à la limite supérieure dès que la première décimale est supérieure à 4.

- autres destinations que le logement : Le nombre de places doit permettre d'assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.
- **Modalités d'application:**

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L.123-1-12 du Code de l'Urbanisme.

- **Exceptions :**

Toutefois, les règles édictées ci-dessus ne s'appliquent pas pour les logements locatifs aidés par l'État conformément à la loi du 29 juillet 1998 et aux dispositions du décret du 1^{er} avril 1999.

Ces nouvelles mesures sont introduites à l'article L.123-1-13 du Code de l'Urbanisme.

Dans ce cas, il pourra être demandé une place de parking au maximum par logement.

Article UB.13 - Espaces libres et plantations

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les espaces non bâtis doivent être plantés à raison d'un arbre par 200 m² d'espace libre.

Au moins 20% de la superficie du terrain sera aménagé en espace de pleine terre.

Pour les rez-de-chaussée occupés par du logement, à l'intérieur de la bande de retrait en vis-à-vis de la rue (6 m définie à l'article 6), 50% au moins de cette surface doit être traitée en espace vert de pleine terre (le stationnement de type evergreen n'est pas comptabilisable dans ce calcul).

_____ SECTION 3 – Possibilités maximales d'occupation du sol _____

Article UB.14 - Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

~~Le plafond du C.O.S. est fixé à 2.~~

~~Il n'est pas fixé de C.O.S. pour les constructions à usage d'équipements publics.~~

Sans objet.

CHAPITRE 4

Dispositions applicables à la zone UC

Cette zone est destinée à recevoir des ensembles coordonnés d'habitations collectives, des équipements scolaires, et des espaces paysagers.

SECTION 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UC.1 – Occupations et utilisations du sol interdites.

I- Rappel :

Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

II- Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage :
 - Industriel,
 - d'entrepôts commerciaux,
 - de stationnement,
 - agricole ;
- Les installations classées soumises à autorisation et les installations classées soumises à « enregistrement » ;
- Les carrières ;
- Les terrains de camping et de caravanes ;
- Les installations et travaux divers suivants :
 - les parcs d'attractions,
 - les garages collectifs de caravanes,
 - les exhaussements et affouillements du sol ;
- Les caravanes isolées ;
- Les dépôts de véhicules désaffectés ;
- Les aires de stockage à ciel ouvert ;
- Les stations services.

Article UC.2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

I- Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable (article L.441-2 du Code de l'Urbanisme).
- Les installations et travaux divers définis à l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation (article R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme).
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir (article L.430-1 et suivants du Code de l'Urbanisme).
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme (article R.130-1 dudit code).

II- Toutefois, sont admises, les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- Les constructions à usage de commerce et d'artisanat seulement si elles constituent une activité compatible avec l'environnement ;
- Les installations classées seulement si elles sont soumises à déclaration et si elles constituent une activité compatible avec l'environnement d'un quartier d'habitation.
- Aux emplacements figurant au document graphique, concernant les prescriptions particulières d'isolement acoustique, les constructions devront respecter les dispositions de l'arrêté préfectoral du 20 mai 2003 et du 28 février 2005.

SECTION 2 – Conditions de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UC.3 – Accès et Voirie

3.1 – Accès

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

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

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

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes handicapées physiques.

3.2 - Voirie

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

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

Article UC.4 – Desserte par les réseaux.

4.1 – Eau potable

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

4.2 – Assainissement

4.2.1 – Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux autres que domestiques dans le réseau des eaux usées pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le gestionnaire du réseau.

Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un prétraitement avant leur rejet au réseau.

4.2.2 – Eaux pluviales

Il sera recherché en priorité une infiltration des eaux pluviales sur le terrain.

Les eaux non infiltrées seront évacuées dans le réseau collecteur d'eaux pluviales.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

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

4.3 – Electricité-Téléphone

Les réseaux d'électricités et de téléphone seront ensevelis chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettront.

Article UC.5 – Caractéristiques des terrains

~~Non règlementé~~

Sans objet.

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

- **Règle générale :**

Les constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement ou de toute limite s'y substituant au moins égale à 8 mètres.

- **Exceptions :**

Toutefois, les installations techniques nécessaires aux concessionnaires de distribution de réseaux (électricité, gaz...) seront implantées soit à l'alignement soit en retrait de 2 mètres.

Toutefois, les constructions existantes non implantées, conformément à la règle générale pourront être réhabilitées, agrandies, surélevées ou reconstruites après sinistre.

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

- **Règle générale :**

La distance séparant un bâtiment des limites séparatives sera au moins égale :

- à 8 mètres si la façade ou le pignon comporte au moins une baie ;
- à 4 mètres dans le cas contraire.

Les baies situées à plus de 1,90 mètres du plancher ne sont donc pas concernées.

- **Exceptions :**

Toutefois, les installations techniques nécessaires aux concessionnaires de distribution de réseaux (électricité, gaz...) ne sont pas assujetties à la règle générale.

Toutefois, dans le cas d'une construction existante, non implantée conformément à la règle générale, l'extension pourra être réalisée dans le prolongement de celle-ci sans se rapprocher davantage des limites séparatives.

Les dispositions de la règle générale ne concernent pas les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation de la modification n°3 (XX/XX/XXXX) dans la limite de 0,30 mètre.

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

- **Règle générale :**

La distance entre deux constructions situées sur une même propriété doit être égale :

- à la hauteur de la façade la plus haute si une des façades comporte au moins une baie. Cette distance ne pourra être inférieure à 8 mètres.

- à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute dans le cas contraire. Cette distance ne pourra être inférieure à 4 mètres.

- **Exceptions :**

Toutefois, les constructions existantes ne respectant par la règle générale pourront être réhabilitées, agrandies, surélevées ou reconstruites après sinistre.

Toutefois, les installations techniques nécessaires aux concessionnaires de réseaux (électricité, gaz...) ne sont pas assujetties à la règle générale.

Article UC.9 – Emprise au sol des constructions

- **Définition:**

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume du bâtiment au sol.

Toutefois est exclue la projection des saillies, telles que balcons, marquises, débords de toitures.

- **Règle :**

L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 40 % de la superficie du terrain.

Article UC.10 – Hauteur maximum des constructions.

- **Définition :**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage, ou au sommet de l'acrotère.

- **Règle générale :**

~~La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 33 mètres.~~

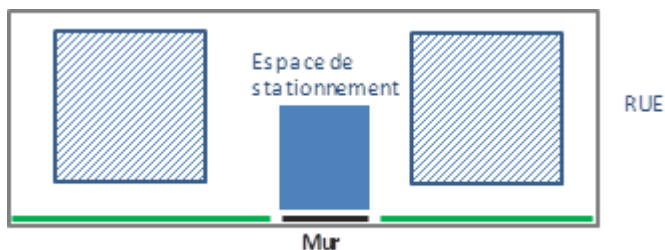
La hauteur maximale des constructions nouvelles ne doit pas excéder 12 mètres.

Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation de la modification n°3 (XX/XX/XXXX) ne respecte pas les dispositions fixées ci-dessus, les travaux de rénovation, réhabilitation sont autorisés à condition que les hauteurs à l'égout et au faîtage de la construction après travaux ne dépassent pas les hauteurs à l'égout et au faîtage de la construction à la date d'approbation de la modification n°3 (XX/XX/XXXX).

Article UC.11 – Aspect extérieur.

Les constructions y compris les annexes doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Lors de la réalisation de plusieurs logements sur une même unité foncière, un mur de clôture de 2m de haut en limite séparative doit être réalisé au droit de l'espace de stationnement. Celui-ci n'est pas obligatoire si l'espace de stationnement est bordé par une haie de persistants (essences locales) de 2m de haut.



Article UC.12 – Stationnement

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

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

- pour les constructions à destination d'habitat :
 - 1 place par logement ;
- pour les autres destinations, le nombre de place sera déterminé en fonction du type d'activité ou d'équipement.

- **Modalités d'application :**

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L.123-1-12 du Code de l'Urbanisme.

- **Exceptions :**

Toutefois, les règles édictées ci-dessus ne s'appliquent pas pour les logements locatifs aidés par l'État conformément à la loi du 29 juillet 1998 et aux dispositions du décret du 1^{er} avril 1999.

Ces nouvelles mesures sont introduites à l'article L.123-1-13 du Code de l'Urbanisme.

Dans ce cas, il pourra être demandé une place de parking au maximum par logement.

Article UC.13 - Espaces libres et plantations

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 à L.130-5, R.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les éléments remarquables du paysage, désignés au document graphique par une trame losangée verte, sont soumis aux dispositions de l'article ~~L.123-1-7°~~ L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme ; leur modification est admise à la condition que la superficie de l'espace vert soit maintenue, que le caractère de l'espace vert soit maintenu, et que les arbres disparus ou altérés soient remplacés par des essences équivalentes.

Les arbres isolés ou alignés à protéger, repérés par le plan de zonage par un cercle vert, sont soumis aux dispositions de l'article ~~L.123-1-7°~~ L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme ; leur coupe ou leur abattage est admise à la condition qu'ils soient remplacés par des essences équivalentes ; leur protection est étendue à un cercle formé, autour du centre du tronc au niveau du sol, par la plus grande extension du houppier ; l'imperméabilisation de ce cercle est interdite. De plus, il est interdit de réaliser tout travaux de réseaux ou d'infrastructure dans la même emprise afin de ne pas sectionner de racines et ne pas perturber l'équilibre hydrique de l'arbre.

Les espaces non bâtis doivent être plantés à raison d'un arbre par 100 m² d'espace libre.

SECTION 3 – Possibilités maximales d'occupation du sol

Article UC.14 - Coefficient d'occupation du sol (COS)

~~Le coefficient d'occupation du sol est égal à 0,80.~~

~~Il n'est pas fixé de C.O.S. pour les constructions à usage d'équipements publics.~~

Sans objet.

CHAPITRE 5

Dispositions applicables à la zone UH

Cette zone correspond au tissu pavillonnaire existant qui a été réalisé le plus souvent sous la forme de lotissement. Elle n'a pas vocation à évoluer fortement.

SECTION 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UH.1 – Occupations et utilisations du sol interdites.

I- Rappel :

Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

II- Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage :
 - Industriel,
 - d'entrepôts commerciaux,
 - de stationnement,
 - agricole ;
- Les installations classées soumises à autorisation et les installations classées soumises à « enregistrement » ;
- Les carrières ;
- Les terrains de camping et de caravanes ;
- Les installations et travaux divers suivants :
 - les parcs d'attractions,
 - les garages collectifs de caravanes,
 - les exhaussements et affouillements du sol ;
- Les caravanes isolées ;
- Les dépôts de véhicules désaffectés ;
- Les aires de stockage à ciel ouvert ;
- Les stations services.

Article UH.2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

I- Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable (article L.441-2 du Code de l'Urbanisme).
- Les installations et travaux divers définis à l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation (article R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme).
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir (article L.430-1 et suivants du Code de l'Urbanisme).
- Les coupe et abattage d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

II- Toutefois, sont admises, les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- Les constructions à usage de commerce et d'artisanat seulement si elles constituent une activité compatible avec l'environnement ;
- Les installations classées seulement si elles sont soumises à déclaration et si elles constituent une activité compatible avec l'environnement d'un quartier d'habitation.
- Les constructions et ouvrages techniques liés à l'exploitation du réseau ferroviaire.
- Aux emplacements figurant au document graphique, concernant les prescriptions particulières d'isolement acoustique, les constructions devront respecter les dispositions de l'arrêté préfectoral du 20 mai 2003 et du 28 février 2005.

_____ SECTION 2 – Conditions de l'occupation et de l'utilisation du sol _____

Article UH.3 – Accès et Voirie

3.1 – Accès

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

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

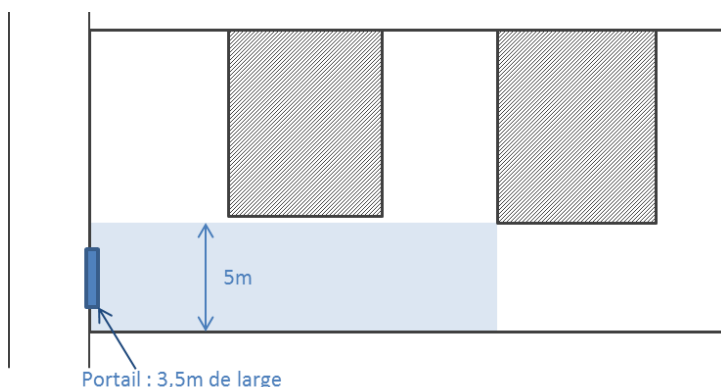
Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Une seule entrée charretière, d'une largeur maximum de 3.50 mètres, sera autorisée par terrain. La réalisation d'une seconde entrée charretière est autorisée lorsque la construction se trouvant sur le terrain est à une autre destination que de l'habitat.

Les chemins d'accès :

Pour toute opération conduisant à la création de 2 logements ou moins : l'emprise du chemin d'accès créé doit avoir une largeur minimum de 3,50 m sur toute sa longueur.

Pour toute opération conduisant à la création de 3 logements et plus, et pour tout autre type de construction autorisée dans la zone : l'emprise du chemin d'accès créé doit avoir une largeur minimum de 5 m sur toute sa longueur (cf. schéma ci-dessous)



Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes handicapées physiques.

3.2 - Voirie

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

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

Article UH.4 – Desserte par les réseaux.

4.1 – Eau potable

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

4.2 – Assainissement

4.2.1 – Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux autres que domestiques dans le réseau des eaux usées pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le gestionnaire du réseau.

Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un prétraitement avant leur rejet au réseau.

4.2.2 – Eaux pluviales

Il sera recherché en priorité une infiltration des eaux pluviales sur le terrain.

Les eaux non infiltrées seront écoulées dans le réseau collecteur d'eaux pluviales.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

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

4.3 – Electricité-Téléphone

Les réseaux d'électricités et de téléphone seront ensevelis chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettront.

Article UH.5 – Caractéristiques des terrains

~~Non règlementé~~

Sans objet.

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

- Règle générale :

Les constructions ~~hors-saillies (balcons dans la limite d'une largeur de 2,30 m)~~ doivent être implantées à une distance de l'alignement ou de toute limite s'y substituant au moins égale à ~~5~~ 6 mètres. ~~Cependant, la limite entre le domaine public et le domaine privé doit être matérialisé au moyen d'une clôture et d'un portail sur la totalité du linéaire, respectant les dispositions de l'article 11.~~

- **Exceptions :**

Toutefois, les installations techniques nécessaires aux concessionnaires de distribution de réseaux (électricité, gaz...) seront implantées soit à l'alignement soit en retrait de 2 mètres.

Toutefois dans le cas d'une construction existante non implantée conformément à la règle générale, l'extension pourra être réalisée dans le prolongement de celle-ci sans se rapprocher davantage de l'alignement.

Toutefois, les constructions existantes non implantées, conformément à la règle générale pourront être réhabilitées, agrandies, surélevées ou reconstruites après sinistre.

Les dispositions figurant dans la règle générale ne s'imposent pas pour les aménagements des entrées tels qu'escaliers d'accès, perrons, marquises, auvents.

En dérogation à l'article R123-10-1 du Code de l'Urbanisme : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, d'un ou plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots.

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

- **Règle générale :**

~~Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives sur une profondeur maximale de 20 mètres. Au-delà de cette profondeur, seules les annexes d'habitation tels que les garages et dépendances peuvent être implantées en limite séparative sans que leur longueur en mitoyenneté ne dépasse 10 mètres.~~

~~Dans tous les cas, en cas de retrait les constructions doivent être implantées à une distance des limites au moins égale à :~~

~~- à 8 mètres si la façade ou le pignon comporte au moins une baie ;~~

~~- à 2,5 mètres dans le cas contraire.~~

Dans une bande de 20 mètres de profondeur comptée à partir de l'alignement :

Les constructions peuvent être implantées sur une des limites séparatives aboutissant sur la voie de desserte ou en retrait.

Les constructions principales doivent être implantées en retrait des limites séparatives de fond de parcelle avec un minimum de 10 mètres.

Pour les terrains existants à la date d'approbation de la modification n°3 (XX/XX/XXXX) qui présentent une largeur sur rue de moins de 12 mètres, l'implantation sur les deux limites séparatives aboutissant sur la voie de desserte est autorisée.

Pour les terrains issus d'une division postérieure à la date d'approbation de la modification n°3 (XX/XX/XXXX), les constructions principales doivent être implantées en retrait de toutes les limites séparatives.

En cas de retrait les constructions doivent être implantées à une distance des limites au moins égale à :

- 8 m. si la façade ou le pignon comporte au moins une baie ;

- 3 m. dans le cas contraire

Les baies situées à plus de 1,90 mètres du plancher ne sont donc pas concernées.

Au-delà de la bande de 20 mètres de profondeur comptée à partir de l'alignement : les constructions principales doivent être implantées en retrait de toutes les limites séparatives.

Celui-ci sera au moins égal à :

- En vis-à-vis des limites séparatives aboutissant sur la voie de desserte :
 - 8 m. si la façade comporte des baies.
 - 3 m. si la façade est aveugle.
- En vis-à-vis des limites séparatives de fond de parcelle :
 - 10 m.

- **Exceptions :**

Toutefois, les installations techniques nécessaires aux concessionnaires de distribution de réseaux (électricité, gaz...) ne sont pas assujetties à la règle générale.

Toutefois, dans le cas d'une construction existante, non implantée conformément à la règle générale, l'extension pourra être réalisée dans le prolongement de celle-ci sans se rapprocher davantage des limites séparatives.

Toutefois, les constructions existantes non implantées conformément à la règle générale pourront être réhabilitées, agrandies, surélevées ou reconstruites après sinistre.

Les constructions *annexes* définies dans le glossaire peuvent être implantées sur une limite séparative latérale et/ou sur la limite de fond de parcelle. En cas de retrait, le recul des constructions annexes doit être au moins égale à 1 mètre.

En dérogation à l'article R123-10-1 du Code de l'Urbanisme : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, d'un ou plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots.

Les dispositions de la règle générale ne concernent pas les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation de la modification n°3 (XX/XX/XXXX) dans la limite de 0,30 mètre.

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

- **La distance entre deux constructions ~~hors saillies (balcons dans la limite d'une largeur de 2,30 m)~~ situées sur une même propriété doit être égale :**

~~— à 8 mètres si une des façades comporte au moins une baie ;~~

~~— à 4 mètres dans le cas contraire.~~

- 16 mètres

- **Exceptions :**

Toutefois, les constructions existantes ne respectant par la règle générale pourront être réhabilitées, agrandies, surélevées ou reconstruites après sinistre.

Toutefois, les installations techniques nécessaires aux concessionnaires de réseaux (électricité, gaz...) ne sont pas assujetties à la règle générale.

En dérogation à l'article R123-10-1 du Code de l'Urbanisme : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, d'un ou plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit

faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots.

Article UH.9 – Emprise au sol des constructions

- **Définition :**

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume du bâtiment au sol.

Toutefois est exclue la projection des saillies, telles que balcons, marquises, débords de toitures.

- **Règle :**

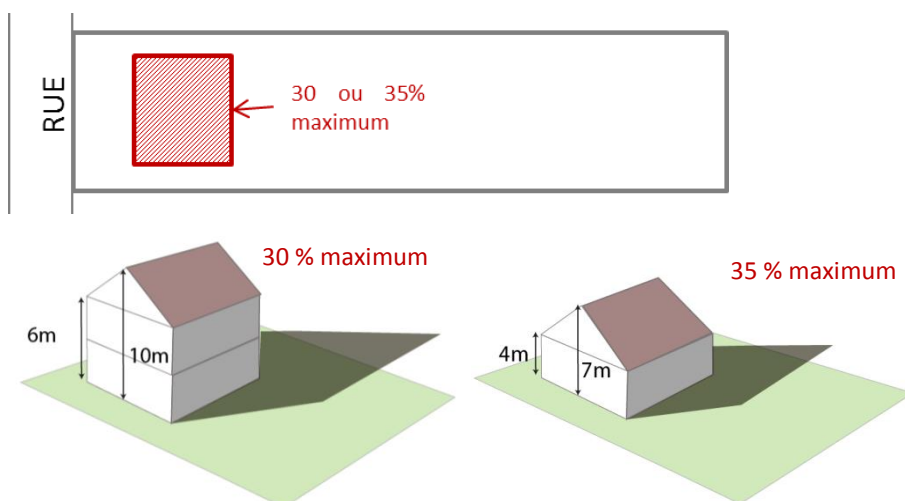
~~L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 40 % de la superficie du terrain.~~

L'emprise au sol maximale des constructions de toute nature (constructions principales, annexes, terrasse à plus de 0,6m, piscine, abri) est fixée à 40% de la superficie du terrain.

L'emprise au sol maximale des constructions principales est fixée à 30% de la superficie du terrain.

Cette emprise peut être portée à 35% si la hauteur de la construction ne dépasse pas à 4 mètres à l'égout et 7 mètres au faîtage.

Lorsqu'une construction principale existante ne respecte pas les dispositions fixées, une augmentation de l'emprise dans la limite globale de 30 m² est autorisée par rapport à l'emprise existante à la date d'approbation de la modification n°3 (XX/XX/XXXX) et sous réserve que la hauteur de la nouvelle construction ne dépasse pas 4 mètres au point le plus haut.



En dérogation à l'article R123-10-1 du Code de l'Urbanisme : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, d'un ou plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots.

Article UH.10 – Hauteur maximum des constructions.

- **Définition :**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

~~La hauteur des constructions est mesurée au faîtage, ou au sommet de l'acrotère.~~

Les ouvrages techniques, cheminées, antennes et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

- **Règle générale :**

~~La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 10 mètres.~~

~~La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 2 étages soit R+1+C.~~

Dans une bande de 20 mètres de profondeur comptée à partir de l'alignement :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 6 m. à l'égout ou à l'acrotère et 10 m. au faîtage.

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 2 étages soit R+1+C.

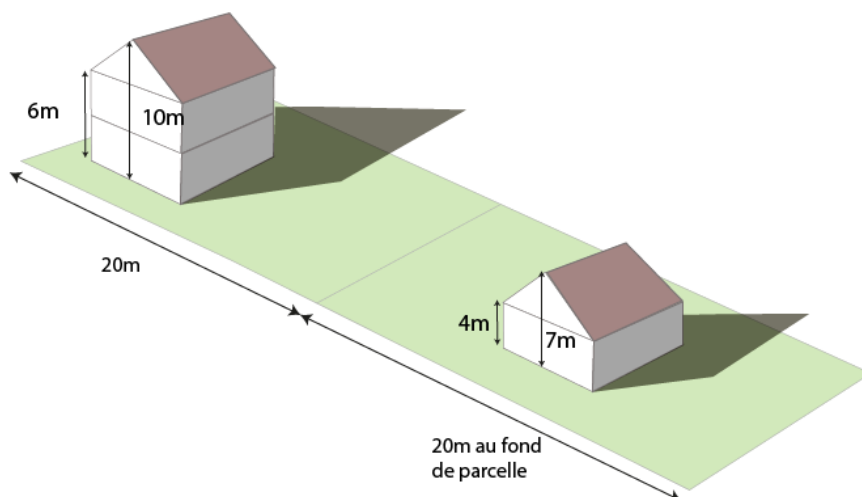
La hauteur des annexes (garages, abris de jardin...), si elles ne sont pas intégrées ou accolées au bâtiment principal, est limitée à 4 m.

~~Les saillies doivent être situées à une hauteur de 3 m. au-dessus du sol au minimum.~~

Au-delà de la bande de 20 mètres de profondeur comptée à partir de l'alignement :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 4 m. à l'égout ou à l'acrotère et à 7 m. au faîtage.

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 1 étage soit R+C.



Article UH.11 – Aspect extérieur.

- **Généralités :**

Les constructions y compris les annexes doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

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

- **Toitures :**

La couverture des bâtiments doit être réalisée soit au moyen de toitures à deux versants soit au moyen de jeux de toitures composées entre elles.

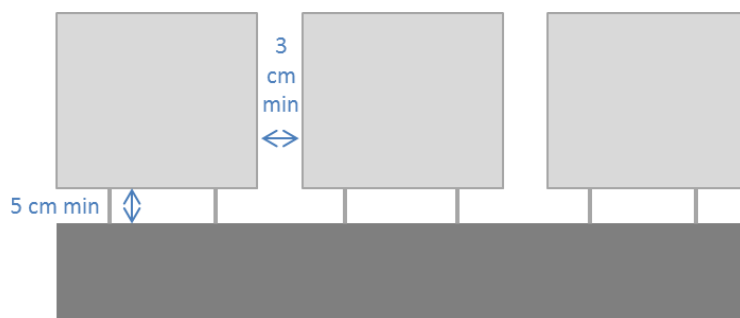
La pente doit être comprise entre 30° et 45°, excepté pour les toitures comportant des panneaux photovoltaïques dont la pente pourra être différente pour des raisons techniques. En cas d'extension d'une construction existante ~~dont la toiture ne respecterait pas une pente comprise entre 30° et 45°, le prolongement de la toiture sera autorisé dans la continuité de l'existant, cette règle de pente ne s'applique pas~~

En outre, une toiture terrasse, ou, à une seule pente, sans contrainte de pente de cette toiture, peut être autorisée pour un bâtiment annexe ou pour une construction accolée au bâtiment principal de type véranda.

- **Clôtures :**

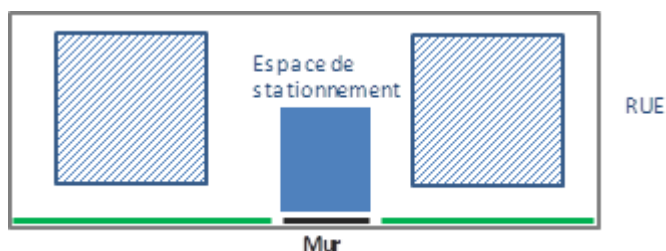
En bordure de voie, la clôture sera constituée par 1/3 de muret et 2/3 de clôture ajourée ou végétale.

Les clôtures ajourées devront présenter les caractéristiques suivantes : un jour de 5 cm minimum entre le muret et la clôture et un jour de 3cm minimum entre les éléments verticaux de la clôture.



Aucune clôture ne pourra dépasser 2 mètres de hauteur en bordure de voie ou en limite séparative.

Lors de la réalisation de plusieurs logements sur une même unité foncière, un mur de clôture de 2m de haut en limite séparative doit être réalisé au droit de l'espace de stationnement. Celui-ci n'est pas obligatoire si l'espace de stationnement est bordé par une haie de persistants (essences locales) de 2m de haut.



Article UH.12 – Stationnement

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

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

- pour les constructions à destination d'habitat :
 - 2 places par logement ;
- pour les autres destinations, le nombre de place sera déterminé en fonction du type d'activité ou d'équipement.
- **Modalités d'application:**

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L.421-3 (alinéas 4, 5 et 6) du Code de l'Urbanisme.

- **Exceptions :**

Toutefois, les règles édictées ci-dessus ne s'appliquent pas pour les logements locatifs aidés par l'État conformément à la loi du 29 juillet 1998 et aux dispositions du décret du 1^{er} avril 1999.

Ces nouvelles mesures sont introduites à l'article L.123-1-13 du Code de l'Urbanisme.

Dans ce cas, il pourra être demandé une place de parking au maximum par logement.

Article UH.13 - Espaces libres et plantations

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 à L.130-5, R.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les espaces non bâtis doivent être plantés à raison d'un arbre par 200 m² d'espace libre.

Dans les lotissements, les espaces communs seront plantés et aménagés en aires de jeux.

A l'intérieur de la bande de retrait (6 m définie à l'article 6) en vis-à-vis de la rue, 50% au moins de cette surface doit être traitée en espace vert de pleine terre (le stationnement de type evergreen n'est pas comptabilisable dans ce calcul).

_____ SECTION 3 – Possibilités maximales d'occupation du sol _____

Article UH.14 - Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

~~Le coefficient d'occupation du sol est égal à 0,40.~~

~~Il n'est pas fixé de C.O.S. pour les constructions à usage d'équipement public.~~

Sans objet.

CHAPITRE 6

Dispositions applicables à la zone UH1

Cette zone correspond à des opérations d'habitat individuel groupé. Elle n'a pas vocation à évoluer fortement.

SECTION 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UH1.1 – Occupations et utilisations du sol interdites.

III- Rappel :

Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

IV- Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage :
 - Industriel,
 - d'entrepôts commerciaux,
 - de stationnement,
 - agricole ;
- Les installations classées soumises à autorisation et les installations classées soumises à « enregistrement » ;
- Les carrières ;
- Les terrains de camping et de caravanes ;
- Les installations et travaux divers suivants :
 - les parcs d'attractions,
 - les garages collectifs de caravanes,
 - les exhaussements et affouillements du sol ;
- Les caravanes isolées ;
- Les dépôts de véhicules désaffectés ;
- Les aires de stockage à ciel ouvert ;
- Les stations services.

Article UH1.2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

III- Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable (article L.441-2 du Code de l'Urbanisme).
- Les installations et travaux divers définis à l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation (article R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme).
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir (article L.430-1 et suivants du Code de l'Urbanisme).
- Les coupe et abattage d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

IV- Toutefois, sont admises, les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- Les constructions à usage de commerce et d'artisanat seulement si elles constituent une activité compatible avec l'environnement ;
- Les installations classées seulement si elles sont soumises à déclaration et si elles constituent une activité compatible avec l'environnement d'un quartier d'habitation.
- Les constructions et ouvrages techniques liés à l'exploitation du réseau ferroviaire.
- Aux emplacements figurant au document graphique, concernant les prescriptions particulières d'isolement acoustique, les constructions devront respecter les dispositions de l'arrêté préfectoral du 20 mai 2003 et du 28 février 2005.
- Les constructions nouvelles non interdites à l'article 1 à condition que l'emprise au sol nouvellement créée n'excède pas 30 m² supplémentaires par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'application de la modification n°3 (XX/XX/XXXX). Pour les copropriétés l'extension maximale de 30 m² est comptée par lot de copropriété existant à date d'approbation de la modification n°3 (XX/XX/XXXX).

SECTION 2 – Conditions de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UH1.3 – Accès et Voirie

3.1 – Accès

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

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

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

Une seule entrée charretière, d'une largeur maximum de 3.50 mètres, sera autorisée par terrain

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes handicapées physiques.

3.2 - Voirie

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

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

Article UH1.4 – Desserte par les réseaux.

4.1 – Eau potable

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

4.2 – Assainissement

4.2.1 – Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux autres que domestiques dans le réseau des eaux usées pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le gestionnaire du réseau.

Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un prétraitement avant leur rejet au réseau.

4.2.2 – Eaux pluviales

Il sera recherché en priorité une infiltration des eaux pluviales sur le terrain.

Les eaux non infiltrées seront écoulées dans le réseau collecteur d'eaux pluviales.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

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

4.3 – Electricité-Téléphone

Les réseaux d'électricités et de téléphone seront ensevelis chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettront.

Article UH1.5 – Caractéristiques des terrains

Sans objet.

Article UH1.6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

- **Règle générale :**

Les constructions nouvelles ne doivent pas modifier l'implantation existante à la date d'approbation de la modification n°3 (XX/XX/XXXX) en vis-à-vis de la voie principale correspondant à l'adresse postale

- **Exceptions :**

Toutefois, les installations techniques nécessaires aux concessionnaires de distribution de réseaux (électricité, gaz...) seront implantées soit à l'alignement soit en retrait de 2 mètres.

Toutefois dans le cas d'une construction existante non implantée conformément à la règle générale, l'extension pourra être réalisée dans le prolongement de celle-ci sans se rapprocher davantage de l'alignement.

~~Toutefois, les constructions existantes non implantées, conformément à la règle générale pourront être réhabilitées, agrandies, surélevées ou reconstruites après sinistre.~~

Les dispositions figurant dans la règle générale ne s'imposent pas pour les aménagements des entrées tels qu'escaliers d'accès, perrons, marquises, auvents.

En dérogation à l'article R123-10-1 du Code de l'Urbanisme : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, d'un ou plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots.

Article UH1.7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

- **Règle générale :**

Les constructions principales peuvent être implantées sur les limites séparatives aboutissant sur la voie de desserte ou en retrait.

Les constructions principales doivent être implantées en retrait de la limite de fond de parcelle.

En cas de retrait, celui-ci sera au moins égal à :

- 8 m. si la façade ou le pignon comporte au moins une baie ;
- 3 m. dans le cas contraire

- **Exceptions :**

Les dispositions de la règle générale ne concernent pas les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation de la modification n°3 (XX/XX/XXXX) dans la limite de 0,30 mètre.

Les constructions *annexes* définies dans le glossaire peuvent être implantées sur une limite séparative latérale ou sur la limite de fond de parcelle. En cas de retrait, le recul des constructions annexes doit être au moins égale à 0,60 mètres.

En dérogation à l'article R123-10-1 du Code de l'Urbanisme : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, d'un ou plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots.

Article UH1.8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

- **La distance entre deux constructions-situées sur une même propriété doit être égale :**

- à 8 mètres si une des façades comporte au moins une baie ;
- à 4 mètres dans le cas contraire.

- **Exceptions :**

Toutefois, les installations techniques nécessaires aux concessionnaires de réseaux (électricité, gaz...) ne sont pas assujetties à la règle générale.

En dérogation à l'article R123-10-1 du Code de l'Urbanisme : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, d'un ou plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots.

Article UH1.9 – Emprise au sol des constructions

- **Définition :**

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume du bâtiment au sol.

Toutefois est exclue la projection des saillies, telles que balcons, marquises, débords de toitures.

- **Règle :**

L'emprise au sol maximale est fixée à l'emprise bâtie existante à date d'approbation de la modification n°3 (XX/XX/XXXX) augmentée de 30 m² au maximum.

Dans le cas d'une copropriété :

L'emprise au sol maximale est fixée à l'emprise bâtie existante par lot de copropriété à date d'approbation de la modification n°3 (XX/XX/XXXX) augmentée de 30 m² au maximum.

Article UH1.10 – Hauteur maximum des constructions.

- **Définition :**

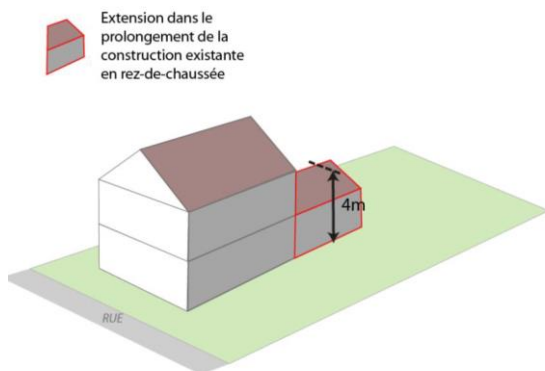
La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

Les ouvrages techniques, cheminées, antennes et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

- **Règle générale :**

La hauteur maximale des constructions existantes est fixée à la hauteur existante (égout et faîtage) à la date d'approbation de la modification n°3 (XX/XX/XXXX).

La hauteur maximale, mesurée au point le plus haut, des extensions des constructions et des annexes ne peut excéder 4 mètres.



Article UH1.11 – Aspect extérieur.

- **Généralités :**

Les constructions y compris les annexes doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

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

- **Toitures :**

La couverture des bâtiments doit être réalisée soit au moyen de toitures à deux versants soit au moyen de jeux de toitures composées entre elles.

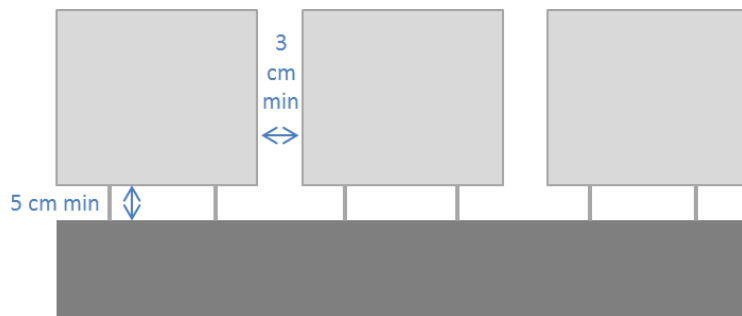
La pente doit être comprise entre 30° et 45°, excepté pour les toitures comportant des panneaux photovoltaïques dont la pente pourra être différente pour des raisons techniques. En cas d'extension d'une construction existante, cette règle de pente ne s'applique pas.

En outre, une toiture terrasse, ou, à une seule pente, sans contrainte de pente de cette toiture, peut être autorisée pour un bâtiment annexe ou pour une construction accolée au bâtiment principal de type véranda.

- **Clôtures :**

En bordure de voie, la clôture sera constituée par 1/3 de muret et 2/3 de clôture ajourée ou végétale.

Les clôtures ajourées devront présenter les caractéristiques suivantes : un jour de 5 cm minimum entre le muret et la clôture et un jour de 3cm minimum entre les éléments verticaux de la clôture.



Aucune clôture ne pourra dépasser 2 mètres de hauteur en bordure de voie ou en limite séparative.

Article UH1.12 – Stationnement

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

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

- pour les constructions à destination d'habitat :
 - 2 places par logement ;

La règle ci-dessus ne s'applique pas dans le cas de l'extension d'un logement existant, à condition qu'il n'y ait pas création d'un nouveau logement.

- pour les autres destinations, le nombre de place sera déterminé en fonction du type d'activité ou d'équipement.

- **Modalités d'application:**

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L.421-3 (alinéas 4, 5 et 6) du Code de l'Urbanisme.

- **Exceptions :**

Toutefois, les règles édictées ci-dessus ne s'appliquent pas pour les logements locatifs aidés par l'État conformément à la loi du 29 juillet 1998 et aux dispositions du décret du 1^{er} avril 1999.

Ces nouvelles mesures sont introduites à l'article L.123-1-13 du Code de l'Urbanisme.

Dans ce cas, il pourra être demandé une place de parking au maximum par logement.

Article UH1.13 - Espaces libres et plantations

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 à L.130-5, R.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les espaces non bâtis doivent être plantés à raison d'un arbre par 200 m² d'espace libre.

Dans les lotissements, les espaces communs seront plantés et aménagés en aires de jeux.

SECTION 3 – Possibilités maximales d'occupation du sol

Article UH1.14 - Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

Sans objet.

CHAPITRE 67

Dispositions applicables à la zone UI

Cette zone qui a pour vocation d'accueillir l'activité, les commerces et les bureaux forme un tissu déjà constitué.

Le secteur UIa diffère de la zone UI par une densité de construction moins importante.

SECTION 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UI.1 – Occupations et utilisations du sol interdites.

I- Rappel :

Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

II- Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

En UI :

- Les constructions à usage :
 - agricole ;
- Les carrières ;
- Les terrains de camping et de caravanes ;
- Les installations et travaux divers suivants :
 - les parcs d'attractions ;
 - les aires de jeux et de sports ;
 - les garages collectifs de caravanes ;
- Les caravanes isolées ;
- les constructions à usage d'activité touristique ou de loisir ;
- Les dépôts de véhicules désaffectés.

En Ula :

- Les constructions à usage :
 - agricole ;
- Les carrières ;
- ~~Les installations et travaux divers suivants :~~
 - ~~- les parcs d'attractions ;~~
 - ~~- les aires de jeux et de sports.~~
- ~~les constructions à usage d'activité touristique ou de loisir ;~~
- Les dépôts de véhicules désaffectés ;
- Les entrepôts ;
- Les constructions à usage de logements, sauf ceux visés à l'article 2.

Article UI.2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

I- Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable (article L.441-2 du Code de l'Urbanisme).
- Les installations et travaux divers définis à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation (articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme).
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir (article L.430-1 et suivants du Code de l'Urbanisme).
- Les coupe et abattage d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

II- Toutefois, sont admises, les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

- ~~Les logements affectés à l'hébergement scolaire et étudiant ;~~
- Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence sont indispensables au fonctionnement ou au gardiennage des installations ;
- La reconstruction de bâtiments détruits par sinistre quelle que soit leur destination initiale ;
- Les constructions et ouvrages techniques liés à l'exploitation du réseau ferroviaire ;
- Les exhaussements et affouillements du sol réalisés dans le but d'améliorer la protection de l'environnement (ex : butte anti-bruit, bassin de rétention...) ;
- Aux emplacements figurant au document graphique, concernant les prescriptions particulières d'isolement acoustique, les constructions devront respecter les dispositions de l'arrêté préfectoral du 20 mai 2003 et du 28 février 2005.

SECTION 2 – Conditions de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UI.3 – Accès et Voirie

3.1 – Accès

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

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes handicapées physiques.

Aucun accès nouveau n'est autorisé sur la R.D. 330.

3.2 - Voirie

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

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

Article UI.4 – Desserte par les réseaux.

4.1 – Eau potable

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

4.2 – Assainissement

4.2.1 – Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux autres que domestiques dans le réseau des eaux usées pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le gestionnaire du réseau.

Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un prétraitement avant leur rejet au réseau.

4.2.2 – Eaux pluviales

Il sera recherché en priorité une infiltration des eaux pluviales sur le terrain.

Les eaux non infiltrées seront écoulées dans le réseau collecteur d'eaux pluviales.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

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

4.3 – Electricité-Téléphone

Les réseaux d'électricités et de téléphone seront ensevelis chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettront.

Article UI.5 – Caractéristiques des terrains

~~Non-règlementé~~

Sans objet.

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

- Règle générale :

Les constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement ou de toute limite s'y substituant au moins égale à 5 mètres.

- Exceptions :

Toutefois, les installations techniques nécessaires aux concessionnaires de distribution de réseaux (électricité, gaz...) seront implantées soit à l'alignement soit en retrait de 2 mètres.

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

- **Règle générale :**

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives. Dans le cas contraire, elles doivent être implantées à une distance par rapport aux limites séparatives au moins égale à 5 mètres.

- **Exceptions :**

Toutefois, les installations techniques nécessaires aux concessionnaires de distribution de réseaux (électricité, gaz...) ne sont pas assujetties à la règle générale.

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

- **Règle générale :**

La distance entre deux constructions situées sur une même propriété doit être égale au moins à 5 mètres.

- **Exception :**

Toutefois, les installations techniques nécessaires aux concessionnaires de réseaux (électricité, gaz...) ne sont pas assujetties à la règle générale.

Article UI.9 – Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article UI.10 – Hauteur maximum des constructions.

- **Définition:**

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage, ou au sommet de l'acrotère.

Les ouvrages techniques, cheminées antennes et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

Règle générale :

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 16 mètres.

- **Dans le secteur U1a :**

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder **7 10** mètres.

Article UI.11 – Aspect extérieur.

- **Généralités :**

Les constructions y compris les annexes doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

L'aspect des constructions à usage d'activité ou d'équipements collectifs doit, par l'utilisation de matériaux et de techniques appropriées, exprimer une certaine recherche dans le but de traduire de façon esthétique leur caractère fonctionnel.

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

- **Toitures :**

Sont interdites les toitures apparentes en tôle galvanisée, en éléments métalliques non peints.

- **Matériaux et couleurs :**

Les façades doivent être peintes ou enduites à moins que les matériaux utilisés soient, par leur nature et leur mise en œuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents.

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

- **Clôtures :**

Si une partie du terrain sert au stockage de marchandises ou de matériaux, elle devra être clôturée d'un mur plein et revêtu d'au moins 2 mètres de hauteur.

Article UI.12 – Stationnement

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

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

- pour les constructions à destination d'habitat, à l'exception des locaux d'hébergement scolaire et pour étudiants :
 - 2 places de parking par logement ;
- pour les autres destinations, le nombre de place sera déterminé en fonction du type d'activité ou d'équipement.
- pour les équipements d'intérêts collectif à caractère résidentiel : résidences étudiantes, résidences-foyers, résidences pour les personnes âgées, résidences intergénérationnelles... :
 - 1 place de parking pour 4 logements.

- **Modalités d'application:**

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L.123-1-12 du Code de l'Urbanisme.

Article UI.13 - Espaces libres et plantations

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 à L.130-5, R.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les terrains indiqués au document graphique doivent être plantés.

Pour conserver un environnement de qualité, l'entretien des plantations est obligatoire.

_____ SECTION 3 – Possibilités maximales d’occupation du sol _____

Article UI.14 - Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

~~Le coefficient d'occupation du sol est égal à 2.~~

~~**Dans le secteur U1a :**~~

~~Il est égal à 0,80.~~

~~Sans objet.~~

CHAPITRE 7 8

Dispositions applicables à la zone UM

Cette zone correspond à un secteur proche de l'Hôpital, de la Maison de Retraite, susceptible d'accueillir des activités liées à la santé ainsi que des logements.

~~Il comprend un secteur UM et un secteur UMa qui diffèrent par le règlement des articles 9, 13, et 14.~~

Elle comprend deux secteurs : le secteur UMa et le secteur UMb.

SECTION 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UM.1 – Occupations et utilisations du sol interdites.

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage :
 - Industriel,
 - d'entrepôts commerciaux,
 - de stationnement,
 - agricole ;
- Les installations classées soumises à autorisation et les installations classées soumises à « enregistrement » ;
- Les carrières ;
- Les terrains de camping et de caravanes ;
- Les installations et travaux divers suivants :
 - les parcs d'attractions,
 - les garages collectifs de caravanes,
 - les exhaussements et affouillements du sol ;
- Les caravanes isolées ;
- Les dépôts de véhicules désaffectés ;
- Les aires de stockage à ciel ouvert ;
- Les stations services.

Article UM.2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

I- Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable (article L.441-2 du Code de l'Urbanisme).
- Les installations et travaux divers définis à l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation (article R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme).
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir (article L.430-1 et suivants du Code de l'Urbanisme).

II- Toutefois, sont admises, les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- Les constructions à usage de commerce et d'artisanat seulement si elles constituent une activité compatible avec l'environnement ;
- Les installations classées seulement si elles sont soumises à déclaration et si elles constituent une activité compatible avec l'environnement d'un quartier d'habitation.
- Aux emplacements figurant au document graphique, concernant les prescriptions particulières d'isolement acoustique, les constructions devront respecter les dispositions de l'arrêté préfectoral du 20 mai 2003 et du 28 février 2005.
- En secteur UMa, en application des dispositions de l'article L.123-1-5 II 4° du Code de l'Urbanisme, pour toute opération comprenant au moins 20 logements, au moins 25 % des logements réalisés seront des logements sociaux au sens de l'article 55 de la loi S.R.U.

SECTION 2 – Conditions de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UM.3 – Accès et Voirie

3.1 – Accès

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

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

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

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes handicapées physiques.

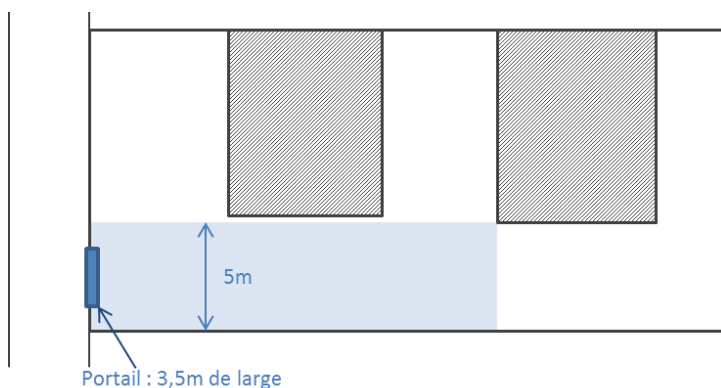
En secteur UMb :

Une seule entrée charretière, d'une largeur maximum de 3,5 mètres, sera autorisée par terrain.

Les chemins d'accès :

Pour toute opération conduisant à la création de 2 logements ou moins : l'emprise du chemin d'accès créé doit avoir une largeur minimum de 3,50 m sur toute sa longueur.

Pour toute opération conduisant à la création de 3 logements et plus, et pour tout autre type de construction autorisée dans la zone : l'emprise du chemin d'accès créé doit avoir une largeur minimum de 5 m sur toute sa longueur (cf. schéma ci-dessous)



3.2 - Voirie

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

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

Article UM.4 – Desserte par les réseaux.

4.1 – Eau potable

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

4.2 – Assainissement

4.2.1 – Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux autres que domestiques dans le réseau des eaux usées pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le gestionnaire du réseau.

Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un prétraitement avant leur rejet au réseau.

4.2.2 – Eaux pluviales

Il sera recherché en priorité une infiltration des eaux pluviales sur le terrain.

Les eaux non infiltrées seront écoulées dans le réseau collecteur d'eaux pluviales.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

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

4.3 – Electricité-Téléphone

Les réseaux d'électricités et de téléphone seront ensevelis chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettront.

Article UM.5 – Caractéristiques des terrains

~~Non règlementé~~

Sans objet.

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

- Règle générale :

Les constructions ~~hors saillies (balcons, dans la limite d'une largeur de 2,30 m)~~ doivent être implantées à une distance de l'alignement ou de toute limite s'y substituant au moins égale à 5 mètres.

En secteur UMb, les constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement ou de toute limite s'y substituant au moins égale à 6 mètres. Cependant, la limite entre le domaine public et le domaine privé doit être matérialisé au moyen d'une clôture et d'un portail sur la totalité du linéaire, respectant les dispositions de l'article 11.

- Exceptions :

Toutefois, les installations techniques nécessaires aux concessionnaires de distribution de réseaux (électricité, gaz...) seront implantées soit à l'alignement soit en retrait de 2 m.

Toutefois dans le cas d'une construction existante non implantée conformément à la règle générale, l'extension pourra être réalisée dans le prolongement de celle-ci sans se rapprocher davantage de l'alignement.

Toutefois, les constructions existantes non implantées, conformément à la règle générale pourront être réhabilitées, agrandies, surélevées ou reconstruites après sinistre.

En secteur UMb, les dispositions figurant dans la règle générale ne s'imposent pas pour les aménagements des entrées tels qu'escaliers d'accès, perrons, marquises, auvents.

En secteur UMb, en dérogation à l'article R123-10-1 du Code de l'Urbanisme : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, d'un ou plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots.

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

- Règle générale :

~~Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives sur une profondeur maximale de 25 mètres. Au-delà de cette profondeur, seules les annexes d'habitation tels que les garages et dépendances peuvent être implantées en limite séparative sans que leur longueur en mitoyenneté ne dépasse 10 mètres.~~

~~Dans tous les autres cas les constructions doivent être implantées à une distance des limites au moins égale à :~~

~~— à 8 mètres si la façade ou le pignon comporte au moins une baie ;~~

~~— à 4 mètres dans le cas contraire.~~

Dans une bande de 25 mètres de profondeur comptée à partir de l'alignement :

Les constructions peuvent être implantées sur une des limites séparatives aboutissant sur la voie de desserte ou en retrait.

Les constructions principales doivent être implantées en retrait des limites séparatives de fond de parcelle avec un minimum de 10 mètres.

Pour les terrains existants à la date d'approbation de la modification n°3 (XX/XX/XXXX) qui présentent une largeur sur rue de moins de 12 mètres, l'implantation sur les deux limites séparatives aboutissant sur la voie de desserte est autorisée.

Pour les terrains issus d'une division postérieure à la date d'approbation de la modification n°3 (XX/XX/XXXX), les constructions principales doivent être implantées en retrait de toutes les limites séparatives.

En cas de retrait les constructions doivent être implantées à une distance des limites au moins égale à :

- 8 m. si la façade ou le pignon comporte au moins une baie ;
- 4 m. dans le cas contraire

Les baies situées à plus de 1,90 mètres du plancher ne sont donc pas concernées.

Au-delà de la bande de 25 mètres de profondeur comptée à partir de l'alignement : les constructions principales doivent être implantées en retrait de toutes les limites séparatives.

Celui-ci sera au moins égal à :

- En vis-à-vis des limites séparatives aboutissant sur la voie de desserte :
 - 8 m. si la façade comporte des baies.
 - 4 m. si la façade est aveugle.
- En vis-à-vis des limites séparatives de fond de parcelle :
 - 10 m.

- **Exceptions :**

Toutefois, les installations techniques nécessaires aux concessionnaires de réseaux (électricité, gaz...) ne sont pas assujetties à la règle générale.

Toutefois, dans le cas d'une construction existante, non implantée conformément à la règle générale, l'extension pourra être réalisée dans le prolongement de celle-ci sans se rapprocher davantage des limites séparatives.

Toutefois, les constructions existantes non implantées conformément à la règle générale pourront être réhabilitées, agrandies, surélevées ou reconstruites après sinistre.

Les constructions *annexes* définies dans le glossaire peuvent être implantées sur une limite séparative latérale ou sur la limite de fond de parcelle. En cas de retrait, le recul des constructions annexes doit être au moins égale à 0,60 mètres.

En secteur UMb, en dérogation à l'article R123-10-1 du Code de l'Urbanisme : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, d'un ou plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots.

Les dispositions de la règle générale ne concernent pas les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation de la modification n°3 (XX/XX/XXXX) dans la limite de 0,30 mètre.

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

- **Règle générale :**

La distance entre deux constructions ~~hors saillies (balcons, dans la limite d'une largeur de 2,30 m)~~ situées sur une même propriété doit être égale :

~~— à la hauteur de la façade la plus haute si une des façades possède des pièces d'habitation ou de travail. Cette distance ne pourra être inférieure à 8 mètres.~~

~~— à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute dans le cas contraire. Cette distance ne pourra être inférieure à 4 mètres.~~

- 15 mètres en secteur UMa

- 16 mètres en zone UM et en secteur UMb

- **Exceptions :**

Toutefois, les constructions existantes ne respectant par la règle générale pourront être réhabilitées, agrandies, surélevées ou reconstruites après sinistre.

Toutefois, les installations techniques nécessaires aux concessionnaires de réseaux (électricité, gaz...) ne sont pas assujetties à la règle générale.

En secteur UMb, en dérogation à l'article R123-10-1 du Code de l'Urbanisme : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, d'un ou plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots.

Article UM.9 – Emprise au sol des constructions

- **Définition :**

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume du bâtiment au sol.

Toutefois est exclue la projection des saillies, telles que balcons, marquises, débords de toitures.

- **Règle :**

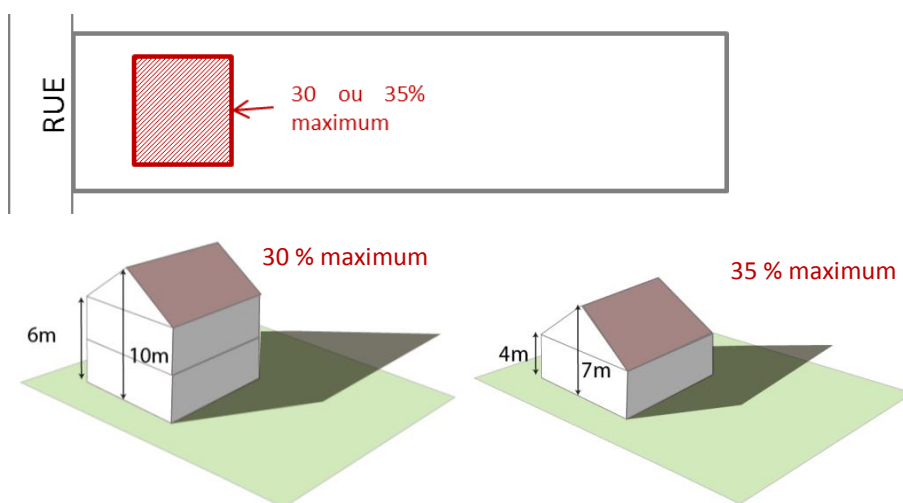
L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 40 % de la superficie du terrain dans les secteurs UM et UMa.

En secteur UMb, l'emprise au sol maximale des constructions de toute nature (constructions principales, annexes, terrasse à plus de 0,6m, piscine, abri) est fixée à 40% de la superficie du terrain.

L'emprise au sol maximale des constructions principales est fixée à 30% de la superficie du terrain.

Cette emprise peut être portée à 35% si la hauteur de la construction ne dépasse pas à 4 mètres à l'égout et 7 mètres au faîtage.

Lorsqu'une construction principale existante ne respecte pas les dispositions fixées, une augmentation de l'emprise dans la limite globale de 30 m² est autorisée par rapport à l'emprise existante à la date d'approbation de la modification n°3 (XX/XX/XXXX) et sous réserve que la hauteur de la nouvelle construction ne dépasse pas 4 mètres au point le plus haut.



En secteur UMb, en dérogation à l'article R123-10-1 du Code de l'Urbanisme : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, d'un ou plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots.

Article UM.10 – Hauteur maximum des constructions.

- **Définition:**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage, ou au sommet de l'acrotère.

- **Règle générale:**

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 11 mètres en zone UM et en secteur UMa.

En secteur UMb :

Dans une bande de 25 mètres de profondeur comptée à partir de l'alignement :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 6 m. à l'égout ou à l'acrotère et 10 m. au faîtage.

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 2 étages soit R+1+C.

La hauteur des annexes (garages, abris de jardin...), si elles ne sont pas intégrées ou accolées au bâtiment principal, est limitée à 4 m.

Au-delà de la bande de 25 mètres de profondeur comptée à partir de l'alignement :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 4 m. à l'égout ou à l'acrotère et à 7 m. au faîtage.

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 1 étage soit R+C.

- **Exceptions :**

En zone UM et en secteur UMa, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 14 mètres pour les équipements collectifs liés à la santé.

La hauteur des annexes (garages, abris de jardin...), si elles ne sont pas intégrées ou accolées au bâtiment principal, est limitée à 4 mètres.

~~Les saillies doivent être situées à une hauteur de 3 mètres au-dessus du sol au minimum.~~

Article UM.11 – Aspect extérieur.

- **Généralités :**

Les constructions y compris les annexes doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

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

- **Toitures :**

Formes de toitures :

Les toitures des constructions sont à pentes. La pente doit être comprise entre 30° et 45°, excepté pour les toitures comportant des panneaux photovoltaïques dont la pente pourra être différente pour des raisons techniques. En cas d'extension d'une construction existante ~~dont la toiture ne respecterait pas une pente comprise entre 30° et 45°, le prolongement de la toiture sera autorisé dans la continuité de l'existant, cette règle de pente ne s'applique pas.~~

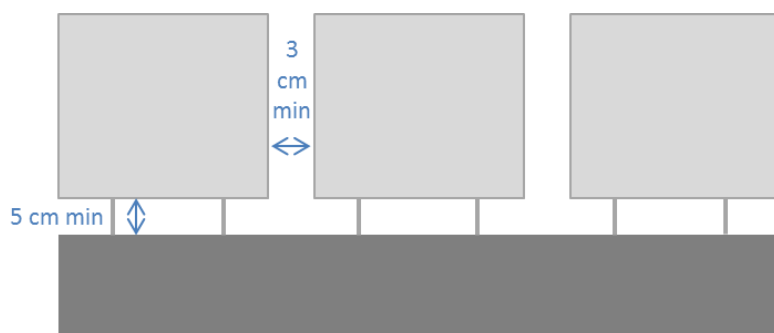
En outre, une toiture terrasse, ou, à une seule pente, sans contrainte de pente de cette toiture, peut être autorisée pour un bâtiment annexe ou pour une construction accolée au bâtiment principal de type véranda.

- **Clôtures :**

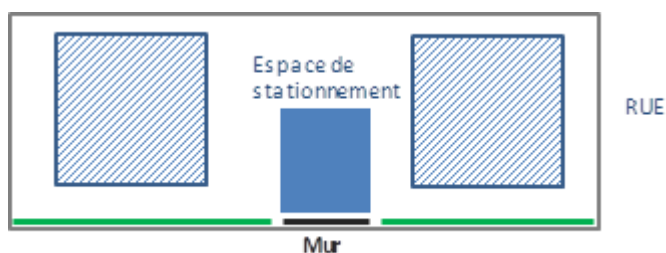
En bordure de voie, la clôture sera constituée par 1/3 de muret et 2/3 de clôture ajourée ou végétale.

Aucune clôture ne pourra dépasser 2 mètres de hauteur en bordure de voie ou en limite séparative.

Les clôtures ajourées devront présenter les caractéristiques suivantes : un jour de 5 cm minimum entre le muret et la clôture et un jour de 3cm minimum entre les éléments verticaux de la clôture



Lors de la réalisation de plusieurs logements sur une même unité foncière, un mur de clôture de 2m de haut en limite séparative doit être réalisé au droit de l'espace de stationnement. Celui-ci n'est pas obligatoire si l'espace de stationnement est bordé par une haie de persistants (essences locales) de 2m de haut.



Article UM.12 – Stationnement

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

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

- pour les constructions à destination d'habitat en zone UM et en secteur UMa : ~~4 place pour 60 m² SHON.~~

Pour les studios et T1 : 1 place

Pour les T2 et T3 : 1,5 place

Pour les T4 et + : 1,8 place

Le résultat en nombre de places découlant de cette norme sera arrondi à la limite supérieure dès que la première décimale est supérieure à 4.

Pour les constructions à destination d'habitat en secteur UMb : 2 places par logement.

- ~~autres destinations que le logement : le nombre de places doit permettre d'assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.~~
- Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier (type résidence seniors) : 0,5 place par logement.

- **Modalités d'application:**

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L.123-1-12 du Code de l'Urbanisme.

- **Exceptions :**

Toutefois, les règles édictées ci-dessus ne s'appliquent pas pour les logements locatifs aidés par l'État conformément à la loi du 29 juillet 1998 et aux dispositions du décret du 1^{er} avril 1999.

Ces nouvelles mesures sont introduites à l'article L.123-1-13 du Code de l'Urbanisme.

Dans ce cas, il pourra être demandé une place de parking au maximum par logement.

Article UM.13 - Espaces libres et plantations

Secteurs UM et UMa :

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les espaces non bâtis doivent être plantés à raison d'un arbre par 100 m² d'espace libre.

En cas de construction sur un terrain comprenant une limite séparative avec la zone N, des plantations d'arbres devront être réalisées le long de cette limite afin de masquer cette construction depuis la zone N.

Secteur UMb :

A l'intérieur de la bande de retrait (6 m définie à l'article 6) en vis-à-vis de la rue, 50% au moins de cette surface doit être traitée en espace vert de pleine terre (le stationnement de type evergreen n'est pas comptabilisable dans ce calcul).

Secteur UM et UMb :

Le pourcentage d'espaces verts doit être au minimum de 50 %

_____ SECTION 3 – Possibilités maximales d'occupation du sol _____

Article UM.14 - Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

~~**Secteur UM :**~~

~~Le C.O.S. est fixé à 0,40.~~

~~**Secteur UMa :**~~

~~Pour les constructions à usage d'habitation, le C.O.S. est fixé à 0,40.~~

~~Il n'est pas fixé de C.O.S. pour les constructions à usage d'équipements publics et les équipements d'intérêt collectif, notamment ceux liés à la santé.~~

~~Sans objet.~~

TITRE 2
***DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES
ET FORESTIÈRES***

CHAPITRE 1

Dispositions applicables à la zone N

Cette zone comprend les terrains de la forêt de Sénart et des bords de l'Yerres qui par leur intérêt paysager et les risques (zone inondable en bordure de rivière) nécessitent une protection forte.

SECTION 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article N.1 – Occupations et utilisations du sol interdites.

I- Rappel :

Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

II- Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2.

Article N.2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières:

I- Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable (article L.441-2 du Code de l'Urbanisme).
- Les installations et travaux divers définis à l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation (article R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme).
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir (article L.430-1 et suivants du Code de l'Urbanisme).
- Les défrichements peuvent être soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément aux articles L.311-1 et L.312-1 du code forestier.
- Les coupe et abattage d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

II- Sont admises, les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

Dans tous les secteurs N :

- L'aménagement des constructions sans changement de destination et dans le volume existant ;
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- La reconstructions de bâtiments détruits par sinistre quelle que soit leur destination initiale ;
- Les constructions et équipements liés aux exploitations forestières.
- Aux emplacements figurant au document graphique, concernant les prescriptions particulières d'isolement acoustique, les constructions devront respecter les dispositions de l'arrêté préfectoral du 20 mai 2003 et du 28 février 2005.

SECTION 2 – Conditions de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article N.3 – Accès et Voirie

3.1 – Accès

Aucune opération ne peut prendre accès sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes.

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

3.2 - Voirie

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

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

Article N.4 – Desserte par les réseaux.

4.1 – Eau potable

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

Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits.

4.2 – Assainissement

4.2.1 – Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis ; il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction doit être directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

4.2.2 – Eaux pluviales

Il sera recherché en priorité une infiltration des eaux pluviales sur le terrain.

Les eaux non infiltrées seront écoulées dans le réseau collecteur d'eaux pluviales.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Article N.5 – Caractéristiques des terrains

~~Non-règlementé~~

Sans objet.

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

- Règle générale :

Les constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement ou de toute limite s'y substituant au moins égale à 5 mètres.

- **Exceptions :**

Toutefois, les installations techniques nécessaires aux concessionnaires de distribution de réseaux (électricité, gaz...) seront implantées soit à l'alignement soit en retrait de 2 mètres.

Toutefois, dans le cas d'une construction existante non implantée conformément à la règle générale, l'extension pourra être réalisée dans le prolongement de celle-ci sans se rapprocher davantage de l'alignement.

Toutefois, les constructions existantes non implantées conformément à la règle générale pourront être réhabilitées, agrandies, surélevées ou reconstruites après sinistre.

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

- **Règle générale :**

Les constructions peuvent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 5 mètres.

- **Exceptions :**

Toutefois, les installations techniques nécessaires aux concessionnaires de distribution de réseaux (électricité, gaz...) ne sont pas assujetties à la règle générale.

Toutefois, dans le cas d'une construction existante non implantée conformément à la règle générale, l'extension pourra être réalisée dans le prolongement de celle-ci sans se rapprocher davantage des limites séparatives.

Toutefois, les constructions existantes non implantées conformément à la règle générale pourront être réhabilitées, agrandies, surélevées ou reconstruites après sinistre.

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

- **Règle générale :**

La distance entre deux constructions situées sur une même propriété doit être égale au moins à 8 mètres.

- **Exceptions :**

Toutefois, les constructions existantes ne respectant pas la règle générale pourront être réhabilitées, agrandies, surélevées ou reconstruite après sinistre.

Toutefois, les installations techniques nécessaires aux concessionnaires de réseaux (électricité, gaz...) ne sont pas assujetties à la règle générale.

Article N.9 – Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article N.10 – Hauteur maximum des constructions.

- **Définition :**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage, ou au sommet de l'acrotère.

- **Règle générale :**

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 10 mètres.

Article N.11 – Aspect extérieur.

- **Généralités :**

Les constructions y compris les annexes doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

- **Toitures :**

Formes de toitures :

Les toitures des constructions sont à pentes. La pente doit être comprises entre 30° et 45°, excepté pour les toitures comportant des panneaux photovoltaïques dont la pente pourra être différente pour des raisons techniques. En cas d'extension d'une construction existante ~~dont la toiture ne respecterait pas une pente comprise entre 30° et 45°, le prolongement de la toiture sera autorisé dans la continuité de l'existante, cette règle de pente ne s'applique pas.~~

- **Clôtures :**

- Les murs en pierre existants doivent être conservés. Seule une démolition ponctuelle pour réaliser un accès est autorisée.

- Les clôtures nouvelles ne devront pas dépasser 2 mètres de hauteur.

Article N.12 – Stationnement

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

Article N.13 - Espaces libres et plantations

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 à L.130-5, R.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

SECTION 3 – Possibilités maximales d'occupation du sol

Article N.14 - Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

~~Non réglementé~~

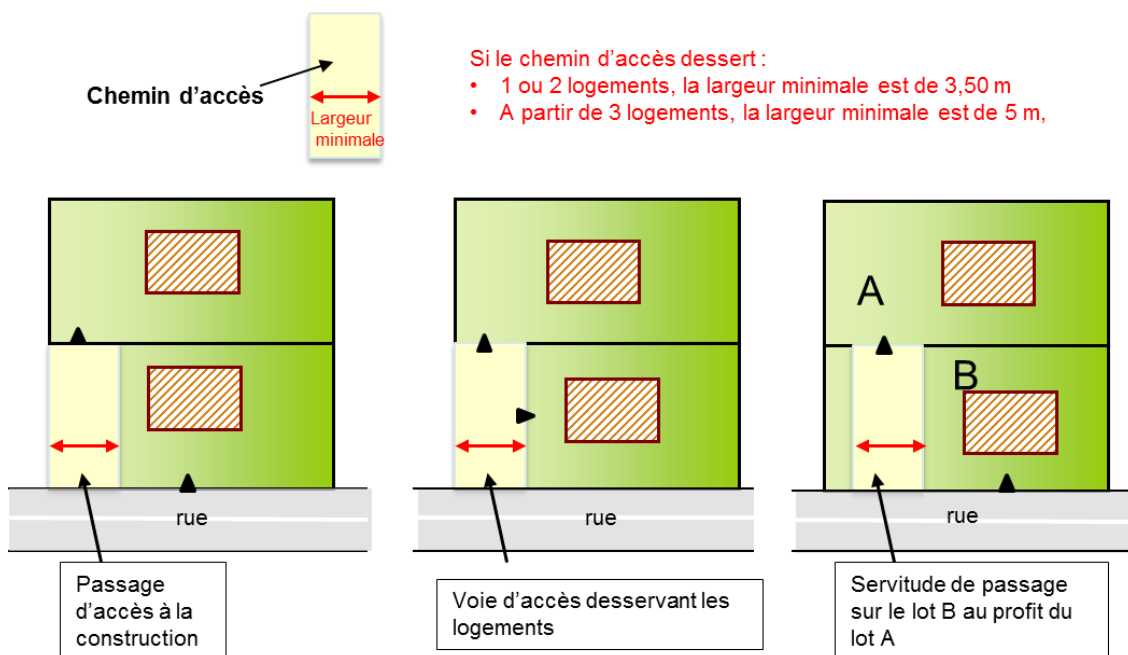
Sans objet.

GLOSSAIRE

Accès :

L'accès est constitué par la limite entre le terrain et la voie qui le dessert.

Le chemin d'accès : est une emprise privée qui permet de desservir un ou plusieurs logements. Elle est comprise entre l'espace public et la construction nouvelle. Sa largeur est précisée dans les règles en fonction du nombre de logement créé.



Annexe :

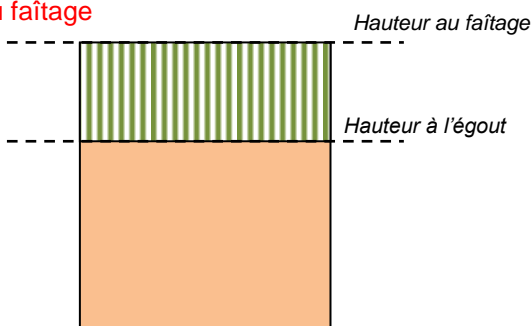
Est considéré comme une annexe, une construction non affectée à l'habitation qui est séparée (donc non contiguë) de la construction principale à usage d'habitation : il s'agit notamment de garage, abri de jardin, remise à bois... Une annexe doit respecter les dimensions suivantes : 8 m² d'emprise au sol maximale et 3 mètres de hauteur maximale.

Combles :

Les combles désignent le volume de toiture compris entre le plancher haut et la toiture d'un bâtiment.

Ce volume de toiture doit s'inscrire dans un gabarit défini par :

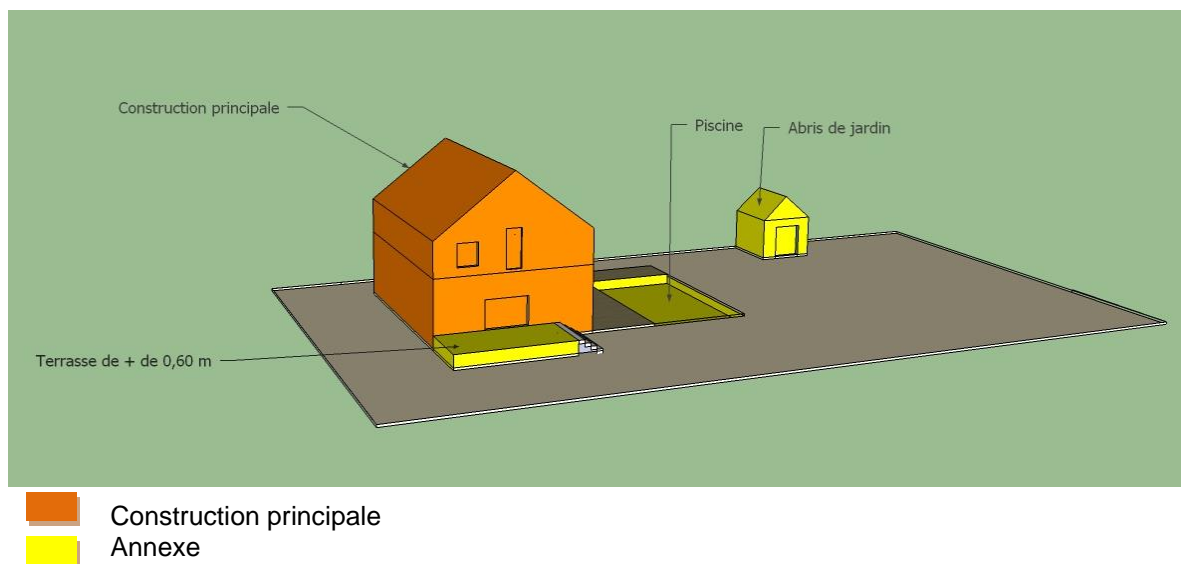
- La hauteur maximale à l'égout
- La hauteur maximale au faîtage



Construction principale :

Le règlement prévoit pour certains articles des dispositions spécifiques applicables aux constructions principales. Au titre du présent règlement la construction principale correspond au volume bâti à destination d'habitation qui peut comprendre un garage intégré au volume. Les éléments complémentaires ne sont pas inclus dans cette notion de bâtiment principal : il s'agit des bâtiments non contiguës et non destinées à l'habitation garage, abris de jardin, mais aussi les terrasses situées à plus de 0.6 m du terrain naturel ou les piscines.

Le schéma joint montre la distinction ente construction principale et les autres éléments.

**Hébergement hôtelier :**

En application de l'article R123-9 du Code de l'Urbanisme, au titre du présent règlement, une construction entre dans la catégorie d'hébergement hôtelier quand elle respecte au moins l'une des deux conditions suivantes :

- Le caractère temporaire de l'hébergement
- L'existence de services destinés aux occupants (restauration, ménage, etc....)