



PLAN LOCAL D'URBANISME

Règlement

Approbation 9 février 2005

Révision (révision simplifiée) 16 septembre 2009

1ère Modification 16 septembre 2009

2ème Modification 9 décembre 2015

3ème Modification ??? 2020

Avancement au 6 mai 2020

Sommaire

TITRE 1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES	6
ARTICLE 1	7
ARTICLE 2	7
ARTICLE 3.	8
ARTICLE 4.	8
ARTICLE 5.	8
ARTICLE 6.	8
TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	9
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	10
SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL	10
ARTICLE UA. 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	10
ARTICLE UA. 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS	11
SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	12
ARTICLE UA. 3 – ACCES ET VOIRIE	12
ARTICLE UA. 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX	12
ARTICLE UA. 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS	13
ARTICLE UA. 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	13
ARTICLE UA. 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	14
ARTICLE UA. 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIETE	14
ARTICLE UA. 9 – EMPRISE AU SOL	15
ARTICLE UA. 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	15
ARTICLE UA. 11 – ASPECT EXTERIEUR	15
ARTICLE UA. 12 – STATIONNEMENT	19
ARTICLE UA. 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	20
ARTICLE UA. 14 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES	21
ARTICLE UA. 15 – COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES	21
CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UB	22
SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL	22
ARTICLE UB. 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	22
ARTICLE UB. 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION	22
SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	23
ARTICLE UB. 3 – ACCES ET VOIRIE	23
ARTICLE UB. 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX	24
ARTICLE UB. 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS	25
ARTICLE UB. 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	25
ARTICLE UB. 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	26

<i>ARTICLE UB. 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIETE</i>	26
<i>ARTICLE UB. 9 – EMPRISE AU SOL</i>	27
<i>ARTICLE UB. 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS</i>	27
<i>ARTICLE UB. 11 – ASPECT EXTERIEUR</i>	27
<i>ARTICLE UB. 12 – STATIONNEMENT</i>	30
<i>ARTICLE UB. 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS</i>	31
<i>ARTICLE UB. 14 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES</i>	32
<i>ARTICLE UB. 15 – COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES</i>	32
CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UC	33
SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL	33
<i>ARTICLE UC. 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</i>	33
<i>ARTICLE UC. 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION</i>	33
SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	34
<i>ARTICLE UC. 3 – ACCES ET VOIRIE</i>	34
<i>ARTICLE UC. 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX</i>	35
<i>ARTICLE UC. 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS</i>	35
<i>ARTICLE UC. 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</i>	36
<i>ARTICLE UC. 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</i>	36
<i>ARTICLE UC. 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIETE</i>	37
<i>ARTICLE UC. 9 – EMPRISE AU SOL</i>	37
<i>ARTICLE UC. 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS</i>	37
<i>ARTICLE UC. 11 – ASPECT EXTERIEUR</i>	38
<i>ARTICLE UC. 12 – STATIONNEMENT</i>	40
<i>ARTICLE UC. 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS</i>	41
<i>ARTICLE UC. 14 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES</i>	42
<i>ARTICLE UC. 15 – COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES</i>	42
CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UD	43
SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL	43
<i>ARTICLE UD. 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</i>	43
<i>ARTICLE UD. 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION</i>	43
SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	44
<i>ARTICLE UD. 3 – ACCES ET VOIRIE</i>	44
<i>ARTICLE UD. 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX</i>	44
<i>ARTICLE UD. 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS</i>	45
<i>ARTICLE UD. 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</i>	45
<i>ARTICLE UD. 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</i>	46
<i>ARTICLE UD. 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIETE</i>	47
<i>ARTICLE UD. 9 – EMPRISE AU SOL</i>	47
<i>ARTICLE UD. 11 – ASPECT EXTERIEUR</i>	48
<i>ARTICLE UD. 12 – STATIONNEMENT</i>	50
<i>ARTICLE UD. 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS</i>	51
<i>ARTICLE UD. 14 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES</i>	52
<i>ARTICLE UD. 15 – COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES</i>	52
CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UE	54
SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL	54

ARTICLE UE. 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	54
ARTICLE UE. 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION	54
SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	55
ARTICLE UE. 3 – ACCES ET VOIRIE	55
ARTICLE UE. 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX	56
ARTICLE UE. 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS	56
ARTICLE UE. 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	56
ARTICLE UE. 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	57
ARTICLE UE. 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIETE	57
ARTICLE UE. 9 – EMPRISE AU SOL	57
ARTICLE UE. 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	57
ARTICLE UE. 11 – ASPECT EXTERIEUR	58
ARTICLE UE. 12 – STATIONNEMENT	60
ARTICLE UE. 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	62
ARTICLE UE. 14 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES	62
ARTICLE UE. 15 – COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES	63
CHAPITRE 6 : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UX	64
SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL	64
ARTICLE UX. 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	64
ARTICLE UX. 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION	64
SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	65
ARTICLE UX. 3 – ACCES ET VOIRIE	65
ARTICLE UX. 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX	65
ARTICLE UX. 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS	66
ARTICLE UX. 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	66
ARTICLE UX. 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	67
ARTICLE UX. 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIETE	67
ARTICLE UX. 9 – EMPRISE AU SOL	67
ARTICLE UX. 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	67
ARTICLE UX. 11 – ASPECT EXTERIEUR	68
ARTICLE UX. 12 – STATIONNEMENT	69
ARTICLE UX. 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	70
ARTICLE UX. 14 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES	70
ARTICLE UX. 15 – COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES	70
CHAPITRE 7 : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UY	71
SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL	71
ARTICLE UY. 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	71
ARTICLE UY. 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION	71
SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	72
ARTICLE UY. 3 – ACCES ET VOIRIE	72
ARTICLE UY. 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX	72
ARTICLE UY. 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS	73
ARTICLE UY. 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	73
ARTICLE UY. 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	73
ARTICLE UY. 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIETE	73
ARTICLE UY. 9 – EMPRISE AU SOL	73

ARTICLE UY. 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	73
ARTICLE UY. 11 – ASPECT EXTERIEUR	74
ARTICLE UY. 12 – STATIONNEMENT	74
ARTICLE UY. 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	75
ARTICLE UY. 14 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES	75
ARTICLE UY. 15 – COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES	75
TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER	76
TITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES	77
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE N	78
SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL	78
ARTICLE N. 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	78
ARTICLE N. 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION	79
SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	81
ARTICLE N. 3 – ACCES ET VOIRIE	81
ARTICLE N. 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX	81
ARTICLE N. 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS	82
ARTICLE N. 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	82
ARTICLE N. 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	82
ARTICLE N. 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIETE	83
ARTICLE N. 9 – EMPRISE AU SOL	83
ARTICLE N. 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	83
ARTICLE N. 11 – ASPECT EXTERIEUR	84
ARTICLE N. 12 – STATIONNEMENT	86
ARTICLE N. 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	88
ARTICLE N. 14 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES	88
ARTICLE N. 15 – COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES	89

TITRE 1 - Dispositions générales

ARTICLE 1

Champs d'application territoriale

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de BOIS-LE-ROI.

ARTICLE 2

Division du territoire en zones

A- Disposition du PLU

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines et en zones naturelles peu ou non équipées, dont les délimitations sont reportées sur le plan de découpage de zones.

Les zones urbaines sont repérées au plan de zonage par un indice commençant par la lettre U.

A Bois-le-Roi, il s'agit de :

- **La zone UA** : Zone à caractère central, correspondant aux centres anciens de l'agglomération, vouée principalement à l'habitat, ainsi qu'aux commerces, services et activités qui en sont le complément normal.
- **La zone UB** : Zone proche des centres, vouée principalement à l'habitat groupé ou discontinu, présentant une certaine qualité d'ensemble ainsi qu'une homogénéité qu'il convient de préserver.
- **La zone UC** : Zone périphérique vouée principalement à l'habitat groupé ou discontinu, présentant une certaine qualité d'ensemble ainsi qu'une homogénéité qu'il convient de préserver.
- **La zone UD** : Zone périphérique vouée principalement à l'habitat discontinu de très faible densité, présentant un environnement naturel et arboré qu'il convient de préserver.
- **La zone UE** : Zone d'équipements collectifs.
- **La zone UX** : Zone vouée aux activités.
- **La zone UY** : Zone vouée à l'emprise du domaine SNCF.

Les zones naturelles et forestières sont repérées au plan de zonage par un indice commençant par la lettre N.

A Bois le Roi, il s'agit de :

- **La zone N** : Zones constituant un espace naturel qui doit être préservé de certaines formes d'urbanisation en raison de la qualité du paysage et du caractère des éléments naturels qui le composent notamment les vastes espaces boisés et les bords de Seine.

Les dispositions des zones urbaines apparaissent dans le titre II et celles des zones naturelles dans le titre IV du présent règlement.

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, sont énumérés à l'annexe "emprises réservées" ; ils sont repérés sur le plan suivant la légende.

Les terrains classés par le plan comme espaces boisés à conserver, à créer ou à étendre, sont repérés suivant la légende figurant sur le plan.

Les caractères et vocations de chacune de ces zones sont définis en tête de chapitre qui lui correspond.

Chaque chapitre comporte un corps de règles en deux sections et quinze articles : le numéro de l'article est toujours précédé du sigle de la zone où il s'applique.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites.

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

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 : Accès et voirie

- Article 4 : Desserte par les réseaux
- Article 5 : Caractéristiques des terrains (sans objet)
- Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière
- Article 9 : Emprise au sol (*)
- Article 10 : Hauteur maximum des constructions
- Article 11 : Aspect extérieur
- Article 12 : Stationnements
- Article 13: Espaces libres et plantations
- Article 14 Performances énergétiques et environnementales
- Article 15 Communications électroniques

ARTICLE 3.

PERMIS DE DEMOLIR

Selon la législation en vigueur, la collectivité a institué un permis de démolir sur l'ensemble du territoire de la commune par délibération du 10 novembre 2008.

ARTICLE 4.

DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Selon la législation en vigueur, la collectivité a institué par délibération du 09/03/2005 un droit de préemption urbain (DPU) sur toutes les zones urbaines (indicatif U et AU) délimitées au PLU.

ARTICLE 5.

PROTECTION CONTRE LE BRUIT DES TRANSPORTS TERRESTRES

Conformément aux dispositions en vigueur, l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur, les constructions à usage d'habitation exposées aux bruits des voies de type 1, 2, 3 et 4 sont soumises à des normes d'isolations acoustiques. Elles sont appliquées dans une bande de 30 à 300 mètres de part et d'autre des plates-formes, telles qu'elles figurent au plan.

ARTICLE 6.

ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes d'urbanisme définies par ce plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures à l'application stricte d'une des règles 3 à 13 rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Ces adaptations sont motivées par l'autorité compétente.

TITRE 2 - Dispositions applicables aux zones urbaines

Le présent titre s'applique aux zones urbaines du P.L.U. qui sont les suivantes :

- Zone UA : centre de l'agglomération
- Zone UB : zone périphérique mixte
- Zone UC : zone à dominante pavillonnaire
- Zone UD : zone d'habitat très peu dense
- Zone UE : zone d'équipements collectifs
- Zone UX : zone d'activités
- Zone UY : emprise SNCF

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Caractères et vocation de la zone

Il s'agit d'une zone à caractère central, vouée à l'habitat et aux commerces, services et activités, qui en sont le complément normal.

Elle couvre les centres anciens et se caractérise par une implantation dense et continue à l'alignement (*) des voies.

Elle possède un secteur UAa constitué par les rues les plus anciennes et les plus caractéristiques de Bois le Roi à l'intérieur du centre ancien. (Rues de France, du Vivier, du Mossu, Louis Létang et Carnot entre la place Saint Eutrope et la rue Louis Létang, Guido Sigriste, Gringoche, et à Brolles avenues Alfred Roll, Galliéni entre la place Jeanne Platet et la rue Pasteur, rues des Maisons Brûlées, place Jeanne Platet).

La zone UA se caractérise par :

- Des constructions d'origine rurale majoritairement en pierre de pays en bordure de rue ou autour d'une cour et des maisons « bourgeoises » de ville souvent de grande taille. L'ensemble se distingue par la qualité de matériaux, la proportion des bâtiments.
- Des villas de la fin du 19^e siècle et du début du 20^e siècle à l'architecture recherchée, entourées de jardins présentant pour la plupart des arbres de très belle allure.
- Des maisons dont une des qualités principales est de se laisser découvrir au travers d'un écran végétal et de contribuer à un paysage de rue arboré et verdoyant.
- la présence de très nombreux arbres de haute tige.

Le secteur UAa est une division de la zone UA, correspondant aux centres anciens caractéristiques du cœur de village, non régis par un périmètre de protection d'un site ou d'un monument inscrit mais qu'il convient de préserver de manière particulière.

Section I : Nature de l'occupation du Sol

ARTICLE UA. 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans tous les secteurs

SONT INTERDITES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES :

- Les constructions à usage d'entrepôt.
- Les constructions à usage agricole
- Les carrières
- Les constructions à usage d'habitations légères et de loisirs
- Les terrains de camping et de caravaning
- Les caravanes isolées
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de construction ou de démolition et de déchets
- Les parcs d'attractions permanents, les stands de tir et les pistes de sports mécaniques, les discothèques et les dancings.
- Les murs en plaque rigide de toute nature entre poteaux.

ARTICLE UA. 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Dans tous les secteurs

1 - Rappel :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir
 - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable dans les espaces boisés classés (*) figurant aux plans.
 - Dans les enveloppes d'alerte potentiellement humides de classe 3 repérées par la DRIEE : au titre de la loi sur l'eau, rubrique 3.3.1.0 de la nomenclature eau, tout projet, soumis à autorisation ou à déclaration dès lors qu'il imperméabilise, remblaie, assèche ou encore met en eau 1000 m² ou plus, doit être précédé d'une étude afin de vérifier la présence ou non de zones humides.

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

- Les affouillements et exhaussements de sol directement liés aux travaux de construction ou à l'aménagement paysager d'espaces non construits.
- Les ouvrages techniques s'ils sont nécessaires au fonctionnement des services publics.
- Les constructions à usage commercial, d'artisanat et de bureau dans la limite de 300 m² de surface de plancher par construction
- La création d'installations classées ou non au sens de la loi n° 76.663 du 19 juillet 1976 à condition :
 - qu'elles soient nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et usagers de la zone,
 - ou qu'elles constituent des activités artisanales inscrites au Répertoire des Métiers
 - et que les besoins en infrastructure de voirie et réseaux divers ne soient pas augmentés de façon significative,
 - et que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.

3 – Conditions générales :

Les constructions nouvelles à usage d'habitation exposées aux bruits de la voie ferrée Paris - Marseille classée comme axe nuisant de catégorie 1 ou aux bruits de la route départementale 115 classée comme axe nuisant de catégorie 4 sont soumises à des normes d'isolation phonique, conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 19 mai 1999 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.

4 - Dans le secteur de protection et de développement de la diversité commerciale :

Les destinations des surfaces à rez-de-chaussée sur rue dans une profondeur de 10 mètres minimum, mesurée par rapport à l'alignement, doivent être affectées au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux ou à des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

5 – Dans le périmètre d'attente délimité au titre de l'article L151-41 5° du code de l'urbanisme seuls sont admis :

Les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes, avec une extension limitée à 100 m² de l'emprise au sol par unité foncière existante à la date d'instauration du périmètre d'attente.

Section II : Conditions de l'Occupation du Sol

ARTICLE UA. 3 – ACCES ET VOIRIE

Dans tous les secteurs

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie viabilisée, ouverte au public et à la circulation automobile à la date de la publication de la modification du PLU approuvée par le conseil municipal le 16 septembre 2009.

Les caractéristiques des voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, du ramassage des ordures ménagères, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

ARTICLE UA. 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Dans tous les secteurs

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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

ASSAINISSEMENT

- a) Eaux usées : Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non-traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux (caniveaux) ou puits est interdite. Le rejet dans le réseau collectif ou dans le milieu naturel des eaux résiduaires industrielles devra être soumis à un pré-traitement. Le raccordement au réseau d'assainissement doit être réalisé dans un délai de 1 an renouvelable une fois, à dater de la création du réseau ou de la construction d'un logement. Le rejet dans le réseau collectif ou dans le milieu naturel des eaux de vidange des piscines et bassin de natation est interdit. Toutefois, le rejet peut être autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par les eaux usées; l'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues.
- b) Eaux Pluviales : Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 et 641 du code civil). Le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Les eaux pluviales devront être traitées intégralement conservées ou infiltrées sur la parcelle. Le projet devra prendre en compte les mesures qui s'imposent pour assurer l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière. En fonction de l'aptitude des sols à l'infiltration, devront être mises en œuvre des techniques de rétention ou de non-imperméabilisation, adaptables à chaque cas, destinées à stocker temporairement les eaux excédentaires.

La pluie de référence à prendre en compte pour le dimensionnement des ouvrages est la pluie vingtennale au minimum.

Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

RESEAUX DIVERS

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.

ARTICLE UA. 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans tous les secteurs

- Toute construction nouvelle (*) doit être implantée dans une bande de 25 mètres définie par rapport à l'alignement (*) de la voie desservant l'unité foncière, existante à la date de la première modification du PLU (délibération du 16 septembre 2009),
- Les constructions existantes implantées à l'alignement doivent être maintenues. En cas de démolition, elles doivent être reconstruites à l'alignement.
- Les constructions nouvelles doivent être implantées à l'alignement des emprises publiques. Cependant les constructions nouvelles peuvent être implantées en retrait à condition qu'il existe déjà une construction implantée en limite de l'emprise publique sur l'unité foncière ou que le mur de clôture le long de l'emprises publique soit protégé au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.
- L'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU implantée en retrait de l'alignement peut être édifiée à l'alignement ou en retrait.

Les marges de reculement doivent être traitées selon les dispositions de l'article UA.13 ci-après. Les saillies et encorbellements sur le domaine public ou privé des voies, sont interdites. La continuité visuelle de l'alignement (*) doit être assurée par la construction d'un mur conforme aux dispositions de l'article UA11.

Au-delà de la bande de 25 m définie ci-dessus, les extensions des constructions existantes sont autorisées à condition :

- que leur emprise au sol totale n'excède pas *50 % de l'emprise existante à la date du présent PLU (délibération 05/12 du 9 février 2005)*.

Constructions légères (*), garages, abris de voitures et annexes isolés

Au-delà de la bande de 25 m définie ci-dessus, les annexes isolées sont autorisées à condition :

- que leur hauteur soit inférieure ou égale à 3 mètres au point le plus haut.
- que l'emprise au sol totale n'excède pas 25 m².

Toutefois, lorsque l'annexe est une piscine non couverte ou dont la couverture fixe ou mobile a une hauteur inférieure à 1.80 m, sa superficie peut être portée à 40 m².

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

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans tous les secteurs

Les constructions nouvelles et les extensions doivent être implantées soit sur une ou deux limites séparatives, soit en observant la marge d'isolement (*). Dans ce dernier cas, les marges d'isolement définies au paragraphe ci-après doivent être respectées.

Les marges d'isolement par rapport aux limites de l'unité foncière sont, en tant que de besoin, déterminées de la manière suivante :

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesuré entre le sol naturel et l'égout du toit ($L=H/2$) sans être inférieur :

- à 2,50 mètres, si le mur est aveugle ou s'il ne comporte que des jours de souffrance (*)
- à 6 mètres, dans les autres cas.

En cas de création d'une servitude de cour commune les règles de distance relèvent de l'application des règles de l'article 8 « Implantation des constructions sur une même propriété ».

Pour les constructions existantes

Dans le cas d'une construction existante empiétant sur la marge d'isolement, son extension dans cette même marge est autorisée sous réserve que :

- sa distance par rapport à la limite séparative soit supérieure ou égale à celle de la construction existante qu'elle prolonge,
- sa longueur, dans la marge d'isolement, soit au plus égale 4 m,
- sa hauteur, dans la marge d'isolement, soit au plus égale à la hauteur de l'égout du toit de la construction qu'elle prolonge.

Pourront être implantés dans la marge d'isolement (*) :

- Les garages et abris de voitures isolés ou accolés à la construction principale, les constructions légères(*) et annexes sous réserve :
 - que leur emprise au sol soit au plus égale à 20 m²,
 - qu'ils n'aient que des jours de souffrance (*) vers les fonds voisins dans cette marge,
 - qu'ils respectent les prescriptions de l'article UA 11 les concernant.
- Les piscines de 50 m² maximum couvertes ou non, et dont la couverture, s'il y a, fait moins de 1,80 m de hauteur, à condition qu'elles soient à une distance minimum de 3 m des limites séparatives.

ARTICLE UA. 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIETE

Dans tous les secteurs

Entre deux bâtiments *d'habitation* non contigus devra être ménagée une distance au moins égale à 5 m si les façades sont aveugles, et à une distance au moins égale à 12 mètres dans les autres cas.

En cas de création d'une servitude de cour commune les règles de distance entre les constructions sont celles du présent article.

ARTICLE UA. 9 – EMPRISE AU SOL

Dans tous les secteurs

L'emprise au sol (*) des constructions de toute nature ne peut excéder 50 % de la superficie de l'unité foncière. Toutefois, cette emprise pourra être portée à 75 % pour les rez-de-chaussée affectés à un usage de bureaux, de commerces, d'artisanats ou constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les constructions légères (*), garages, abris de voitures et annexes isolés auront une emprise au sol de 50 m² maximum.

Les piscines couvertes ou non, et dont la couverture fixe ou mobile a une hauteur inférieure à 1.80 m, auront une emprise au sol de 50 m² maximum.

Pour les extensions (*)

L'emprise des extensions (*) hors bande de constructibilité est limitée à 50 % de l'emprise existante à la date du présent PLU (délibération 05/12 du 9 février 2005), dans la limite d'emprise générale précisée ci-dessus.

ARTICLE UA. 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans tous les secteurs

La hauteur maximale au faîtage des toitures est, par rapport au sol naturel, de 11 m sans excéder 6 m à l'égout du toit, soit R + 1 + un niveau de comble habitable.

La hauteur maximale de la construction, dans le cas de toit terrasse, est de 7 m par rapport au sol naturel.

Toute extension présentant une toiture terrasse et qui est accolée à une construction existante couverte avec une toiture à pentes, a une hauteur maximale définie par l'égout du toit de la construction existante.

La hauteur maximale pour les constructions légères(*), garages, abris de voitures et annexes isolés est de 3 m par rapport au sol naturel. La hauteur maximale au faîtage peut être portée à 4 mètres si la toiture est revêtue de tuiles ou d'ardoises.

La hauteur maximale des constructions n'inclut pas les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

Le niveau de référence pour la mesure des hauteurs est pris au niveau de l'alignement, actuel ou futur, de la propriété sur la voie desservant le terrain, au droit du milieu de la façade de la construction. En cas de dénivelé du terrain naturel supérieur à 2 m entre ce niveau de référence et le point de la construction le plus proche de l'alignement, la mesure de la hauteur est la moyenne des altitudes du terrain naturel aux angles de la construction à édifier.

Dans le secteur de protection et de développement de la diversité commerciale :

Les constructions nouvelles situées en bordure des voies et emprises publiques doivent avoir une hauteur de rez-de-chaussée de 3.50 mètres minimum. Cette hauteur est mesurée du nu supérieur du plancher du rez-de-chaussée au nu supérieur du plancher du 1^{er} étage.

ARTICLE UA. 11 – ASPECT EXTERIEUR

Dans tous les secteurs

Rappel : L'article R 111-27 du code de l'urbanisme indique :

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

Cette règle est complétée par les règles suivantes :

Pour les constructions identifiées au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme :

voir le document Règlement – Annexes – IV Règles pour les éléments de paysage identifiés au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme.

Pour les constructions nouvelles (*) et les constructions existantes non identifiées au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme :

LES TOITURES

Sont autorisés :

- Les toits composés d'un ou plusieurs éléments à deux versants dont la pente sera comprise entre 35° et 45°,
- Les toits à la Mansart.
- Les toits terrasses végétalisés.

L'éclairage éventuel des combles doit être assuré soit par des ouvertures en lucarnes (*) ou lucarnes rampantes dont la somme des largeurs ne doit pas excéder la moitié de la largeur de la toiture, soit par des fenêtres de toit contenues dans le plan des versants.

Les fenêtres de toit devront présenter une longueur mesurée dans le sens de la pente supérieure à leur largeur. Si elles sont visibles d'une voie ou d'un espace public, leur dimension maximum sera de 78 cm x 98 cm.

Les lucarnes (*) ou fenêtres pratiquées dans une toiture en inversant à cet endroit la pente du toit, ainsi que les lucarnes dites « hollandaises », sont interdites. Les verrières de toit sont autorisées.

Les toitures à pentes doivent être recouvertes par de la tuile plate (48 à 72 au m²) ou par de la tuile mécanique à pureau plat petit moule (18 à 24 au m²) de ton vieilli ou d'ardoises.

Les tôles planes ou ondulées, les toitures métalliques dites à tasseaux sont interdites. Les toitures traditionnelles en zinc sont autorisées.

Les gouttières et descentes d'eaux pluviales doivent être métalliques naturelles, pré-patinées ou laquées.

Les panneaux solaires (thermiques ou photovoltaïques) en toiture doivent être encastrés sans aucune saillie sur la couverture. Ils doivent être intégrés à la composition de la façade et de la toiture ou être masqués à la vue depuis l'espace public.

ASPECT EXTERIEUR

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non d'une voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaings, etc.) est interdit.

Les imitations de matériaux telles que faux bois, fausses briques sont interdites.

Les couleurs des matériaux de parement, des enduits et des peintures, des menuiseries extérieures, des clôtures, portails et portillons, doivent s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction et seront choisies parmi les teintes du nuancier normalisé RAL voir le document Règlement – Annexes – II Nuancier.

Les coffres des volets roulants ne doivent pas être visibles de la voie publique.

Les volets battants doivent être maintenus, même en cas de pose de volets roulants. Les fenêtres visibles d'une voie ou d'un espace public seront plus hautes que larges.

Les cheminées non traditionnelles, bouches de ventilation, climatiseurs, skydômes et autres équipements de ce type, devront être implantés de façon à :

- ne pas être visibles d'une voie ou d'un espace public,
- avoir un impact discret vers les fonds voisins : leurs implantations, leurs dimensions, les autres éléments d'architecture et du paysage doivent minimiser leur impact.

Extension (*) – Véranda (*)

L'extension est :

- soit réalisée dans le même style, en harmonie d'aspect et de couleur, et avec le même type de toiture que la construction existante,
- soit de conception contemporaine, dès lors que l'ensemble présente une harmonie de volume et de proportion.

Les dispositions relatives aux toitures et à l'aspect extérieur des constructions nouvelles sont applicables aux extensions des constructions existantes.

L'ensemble des règles de toiture ne s'applique pas aux vérandas (*).

Constructions légères (*), garages, abris de voiture et annexes isolés

Les toitures de type shingle ou tôles à tasseaux ou ondulées sont tolérées pour les surfaces inférieures ou égales à 20 m² d'emprise au sol.

Au-delà de 20 m² d'emprise au sol, les toitures sont revêtues de tuiles, d'ardoises ou de zinc. Les faibles pentes ou les monopentes sont autorisées.

Leurs parois seront en bois ou en matériaux enduits.

Clôtures (*) non identifiées au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme :

Toutes les clôtures ont une hauteur maximum de 2,20 m.

SUR ALIGNEMENTS

Conformément aux dispositions de l'article UA.6 ci-dessus, les clôtures sur alignements (*) sont obligatoires.

Sont autorisés :

- les murs à condition d'être, coté espace public, à pierre vue, enduits à fleur de moellon et d'être couronnés par un chaperon de tuile plate à un ou deux versants,
- les murets de 90 cm de haut maximum à pierre vue ou recouvert d'enduit d'une teinte identique à celle de la maison, surmontés d'un barreaudage à claire-voie vertical ou d'un grillage, doublé ou non d'une haie vive,
- les grillages doublés d'une haie vive,
- les piliers et maçonneries, support des portails et portillons, en maçonnerie enduite d'une teinte identique à celle de la maison ou en pierre ou en brique, d'une hauteur égale ou très légèrement supérieure à la clôture et de section maximum 50 x 50.

EN LIMITES SEPARATIVES

Sont autorisés :

- les murs en maçonnerie pleine, couronnés par un chaperon de tuile plate à un ou deux versants, à pierre vue ou recouvert d'un enduit gratté de ton pierre,
- les murets de 90 cm de haut maximum à pierre vue ou recouvert d'enduit, d'une teinte identique à celle de la maison, surmontés d'un grillage, doublés ou non d'une haie vive,
- les grillages doublés d'une haie vive,
- les palissades en bois, les panneaux de bois tressé, les brandes et canisses.

Clôtures (*) identifiées au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme :

voir le document Règlement – Annexes – IV Règles pour les éléments de paysage identifiés au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme

CLOTURES EN LIMITE DE SENTES OU CHEMINS REPERES SUR LE DOCUMENT GRAPHIQUE AU TITRE DE L'ARTICLE L151-19 DU CODE DE L'URBANISME

voir le document Règlement – Annexes – IV Règles pour les éléments de paysage identifiés au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme.

Sont interdits sur toutes les clôtures :

- les matériaux type P.V.C.,
- les grillages doublés de toiles, de bâches ou de matériaux similaires,
- les barreaudages horizontaux,
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaings, etc...),
- l'emploi de fausse pierre,
- les imitations de végétaux,
- les murs en plaque rigide de béton entre poteaux.

Les végétaux préconisés pour les clôtures sont indiqués dans le document Règlement – Annexes – III Plantations.

SECTEUR UAa

Dispositions spécifiques

Les constructions, qu'elles soient nouvelles ou qu'il s'agisse d'extensions, doivent, nonobstant les dispositions précédentes, présenter des volumes simples inspirés de l'architecture locale et régionale.

Les boiseries apparentes en façades ne sont autorisées que lorsqu'elles proviennent de la structure naturelle des constructions. Les faux linteaux en bois rapportés sont interdits.

Les percements devront en général présenter un axe vertical affirmé par rapport à leur axe horizontal.

Les fermetures apparentes seront constituées par des volets persiennés ou des panneaux pleins à frises larges jointives à barres sans écharpes.

Les menuiseries traditionnelles seront munies de bois intermédiaires.

Les débords en pignons sont interdits, les rives seront traitées par dévirures à tranchis ou ruellées. Les saillies à l'égout des toits n'excéderont pas 20 cm.

Les fenêtres de toit visibles depuis un espace ou une voie publique et mesurant plus de 0,45 m² sont interdites. Ces fenêtres ne doivent pas être saillantes sur le plan de la couverture.

Les toitures à pentes des constructions nouvelles ou des extensions doivent être recouvertes par de la tuile plate (moule 48 à 72 au m²) de ton vieilli nuancé.

S'agissant d'annexes, elles seront également couvertes en tuile plate en harmonie avec celle de la construction principale.

Les enduits, dans les teintes définies ci-dessus parmi les teintes du nuancier normalisé RAL voir le document Règlement – Annexes – II Nuancier seront de finition grattée fin, brossée ou feutrée.

Les rejointoiements à pierre vue seront de teintes identiques et largement beurrés.

Les cheminées seront en briques de parement de teinte brune ou enduites et devront alors présenter une harmonie de ton et d'aspect avec la construction dont elles font partie. Les souches métalliques sont interdites.

Les parties de construction édifiées en superstructure telles que machineries d'ascenseur, bouches ventilation, sorties de secours, panneaux solaires, climatiseurs ne doivent pas être visibles depuis la voie publique et doivent en tout état de cause s'intégrer dans la composition architecturale du bâtiment.

Nonobstant les dispositions précédentes, sur leur face donnant sur les voies publiques et les cours communes, les murs de clôtures pleins de plus 90 cm de hauteur seront édifiés en pierre

apparente rejointoyée à pierre vue. Les murs seront couronnés par un chaperon en tuile plate à un ou deux versants.

ARTICLE UA. 12 – STATIONNEMENT

Dans tous les secteurs

PRINCIPES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors de la voie publique.

Les zones de manœuvre des aires de stationnement privé doivent être indépendantes des voies publiques.

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, ainsi qu'à l'occasion de toute création ou aménagement de nouveaux logements, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Le pétitionnaire peut toutefois justifier de l'application des dispositions de l'article L 151-33 du code de l'urbanisme.

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

Nombre d'emplacements

CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITAT

Il doit être créé une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher de la construction et, au minimum, deux (2) places par logement.

Pour les logements de moins de 60 m² ou ne comportant qu'une pièce principale (studios), il est exigé une (1) place de stationnement.

Dans le cas de construction de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'État, conformément aux articles L 151-34, L 151-35 et R 111.6 du Code de l'urbanisme, le nombre d'emplacements exigé est d'une (1) place de stationnement par logement.

Pour les bâtiments groupant au moins deux logements, disposant d'un parc clos et couvert, l'alimentation en électricité du parc doit être réalisée pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

CONSTRUCTIONS A USAGE DE BUREAUX PUBLICS OU PRIVES

Il est exigé une place de stationnement maximum pour 55m² de surface de plancher.

10 % au moins des places réalisées, avec un minimum d'une place doivent être équipées des gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable et permettant un comptage individuel.

CONSTRUCTIONS A USAGE ARTISANAL ET COMMERCIAL

Il doit être créé une place de stationnement pour deux emplois.

En outre, il doit être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

HOTELS, RESTAURANT, SALLES DE SPECTACLES, ETC...

Il doit être créé une place de stationnement pour :

- 1 chambre d'hôtel,
- 10 m² de restaurant, salle de spectacle, etc....

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

Dans le secteur de protection et de développement de la diversité commerciale :

Il n'est pas exigé de places de stationnement pour les destinations suivantes : commerce, artisanat, industrie, hébergement hôtelier, bureaux ou services publics ou d'intérêt collectif.

Le stationnement des vélos

• Le nombre de places créées répondra aux dispositions du Plan de Déplacements Urbains d'Île de France et du code de la construction et de l'habitation qui sont portées au tableau « Normes de stationnement vélo applicables aux PLU et PLUi en Île de France et dispositions induites par l'arrêté du 13/07/2016, modifié par arrêté du 03/02/2017 relatif à l'application des articles R.111-14-2 à R.111-14-8 du code de la construction et de l'habitation » figurant en annexe V du présent règlement.

ARTICLE UA. 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans tous les secteurs

LES ESPACES LIBRES (*)

Espaces libres dans la marge de reculement :

- la marge de reculement prévue à l'article 6 doit être traitée en jardin planté d'arbres, d'arbustes, faisant un écran végétal et deux tiers, au moins, de la surface des espaces libres dans cette marge de reculement doivent être végétalisés.

Espaces libres hors de la marge de reculement :

- au minimum, 80 % des espaces libres hors de la marge de reculement doivent être végétalisés.

LES ARBRES

Les implantations des constructions doivent tenir compte des arbres de grand développement existants (plus de 15 m à maturité) :

- pour garantir le maintien et l'épanouissement du plus grand nombre dans de bonnes conditions,
- pour préserver les plus beaux sujets.

Une majorité de ces arbres devra être conservée dans la marge de reculement.

Les arbres existants situés à moins de 2 m de la clôture sur la voie publique ou d'un sentier pourront être conservés.

Les arbres abattus pour les besoins de la construction devront être remplacés par la plantation d'arbres de même espèce ou de même qualité paysagère, dans des conditions assurant leur développement.

Au minimum, il y aura un arbre (de plus de 8 m à maturité) par 200 m² d'espaces libres.

ABATTAGE HORS DES BESOINS DE LA CONSTRUCTION

Lorsque la coupe d'un arbre est rendue nécessaire pour des raisons sanitaires (arbre malade) et/ou de sécurité (arbre instable), l'arbre doit être remplacé dans ce cas, au même endroit ou à proximité, par un autre de même espèce ou de même qualité paysagère dans des conditions assurant leur développement.

PLANTATIONS INDICATIVES

Voir le document Règlement – Annexes – III Plantations.

ALIGNEMENTS D'ARBRES A PROTEGER, PARCS OU JARDINS REMARQUABLES, TERRAINS CULTIVES EN ZONE URBAINE IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-23 DU CODE DE L'URBANISME :

Voir le document Règlement – Annexes – IV Règles pour les éléments de paysage identifiés au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme.

ARTICLE UA. 14 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions nouvelles prendront en compte les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain, à savoir :

- utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.
- prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie,
- utiliser les énergies renouvelables.

Et a minima des ouvrages de récupération des eaux pluviales pour l'arrosage des jardins et pour tout autre usage conforme à la réglementation sanitaire doivent être installés pour les constructions nouvelles excepté pour les extensions et les constructions annexes.

ARTICLE UA. 15 – COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les articles L 111-5-1 et R 111-14 du Code de la construction et de l'habitation sont applicables.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UB

Caractères et vocation de la zone

Il s'agit d'une zone proche des centres, vouée principalement à l'habitat individuel, groupé ou discontinu, présentant une certaine qualité d'ensemble ainsi qu'une homogénéité qu'il convient de préserver.

La zone UB se caractérise par :

- des maisons dont une des qualités principales est de se laisser découvrir au travers d'un écran végétal et de contribuer à un paysage de rue arboré et verdoyant,
- des maisons « bourgeoises » de ville souvent de grande taille,
- des villas de la fin du 19^e siècle et du début du 20^e siècle à l'architecture recherchée, entourées de jardins présentant pour la plupart des arbres de très belle allure,
- la présence de très nombreux arbres de haute tige.

Cette zone possède des secteurs où l'assainissement est individuel.

La zone UB est concernée par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°1.

Section I : Nature de l'occupation du Sol

ARTICLE UB. 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans tous les secteurs

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage d'entrepôt
- Les constructions à usage agricole
- Les carrières
- Les constructions à usage d'habitations légères et de loisirs
- Les terrains de camping et de caravaning
- Les caravanes isolées
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de construction ou de démolition et de déchets
- Les parcs d'attractions permanents, les stands de tir et les pistes de sports mécaniques, les discothèques et les dancings.
- Les murs en plaque rigide de toute nature entre poteaux.
- Toute construction nouvelle (*) est **interdite dans la bande de 50 mètres de protection des lisières de forêt** (de protection des massifs forestiers de plus de 100 hectares)

ARTICLE UB. 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION

Dans tous les secteurs

1 - Rappel :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration

- Les démolitions sont soumises à permis de démolir
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable dans les espaces boisés classés (*).
- Au titre de la loi sur l'eau, rubrique 3.3.1.0 de la nomenclature eau, tout projet soumis à autorisation ou à déclaration dès lors qu'il imperméabilise, remblaie, assèche ou encore met en eau une zone humide de 1000 m² ou plus doit être précédé d'une étude afin de vérifier la présence ou non de zones humides.

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

- L'extension (*) des constructions existantes qui ne seraient plus conformes aux dispositions du présent PLU.
- Les affouillements et exhaussements de sol directement liés aux travaux de construction ou à l'aménagement paysager d'espaces non construits.
- Les ouvrages techniques s'ils sont nécessaires au fonctionnement des services publics.
- Les constructions à usage commercial, d'artisanat et de bureau dans la limite de 300 m² de surface de plancher par construction
- La création d'installations classées ou non au sens de la loi n° 76.663 du 19 juillet 1976 à condition :
 - qu'elles soient nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et usagers de la zone,
 - ou qu'elles constituent des activités artisanales inscrites au Répertoire des Métiers
 - et que les besoins en infrastructure de voirie et réseaux divers ne soient pas augmentés de façon significative,
 - et que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.

3 – Conditions générales :

Les constructions nouvelles à usage d'habitation exposées aux bruits de la voie ferrée Paris - Marseille classée comme axe nuisant de catégorie 1 ou aux bruits de la route départementale 115 classée comme axe nuisant de catégorie 4 sont soumises à des normes d'isolation phonique, conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 19 mai 1999 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.

4 - Dans le secteur de protection et de développement de la diversité commerciale :

Les destinations des surfaces à rez-de-chaussée sur rue dans une profondeur de 10 mètres minimum, mesurée par rapport à l'alignement, doivent être affectées au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux ou à des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

5 – Dans le périmètre d'attente délimité au titre de l'article L151-41 5° du code de l'urbanisme seuls sont admis :

Les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes, avec une extension limitée à 100 m² de l'emprise au sol par unité foncière existante à la date d'instauration du périmètre d'attente.

Section II : Conditions de l'Occupation du Sol

ARTICLE UB. 3 – ACCES ET VOIRIE

Dans tous les secteurs

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie viabilisée, ouverte au public et à la circulation automobile à la date de la publication de la modification du PLU approuvée par le conseil municipal le 16 septembre 2009.

Dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils desservent.

Les caractéristiques des voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, du ramassage des ordures ménagères, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

ARTICLE UB. 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Dans tous les secteurs

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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

ASSAINISSEMENT

- a) *Eaux usées* : Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non-traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux (caniveaux) ou puits est interdite. Le rejet dans le réseau collectif ou dans le milieu naturel des eaux résiduaires industrielles devra être soumis à un pré-traitement. Le raccordement au réseau d'assainissement doit être réalisé dans un délai de 1 an renouvelable une fois, à dater de la création du réseau ou de la construction d'un logement. Le rejet dans le réseau collectif ou dans le milieu naturel des eaux de vidange des piscines et bassin de natation est interdit. Toutefois, le rejet peut être autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par les eaux usées; l'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues.
- b) *Eaux Pluviales* : Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 et 641 du code civil). Le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents. Les eaux pluviales devront être traitées intégralement conservées ou infiltrées sur la parcelle. Le projet devra prendre en compte les mesures qui s'imposent pour assurer l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière. En fonction de l'aptitude des sols à l'infiltration, devront être mises en œuvre des techniques de rétention ou de non-imperméabilisation, adaptables à chaque cas, destinées à stocker temporairement les eaux excédentaires. La pluie de référence à prendre en compte pour le dimensionnement des ouvrages est la pluie vingtennale au minimum. Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

RESEAUX DIVERS

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.

ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

Dans les zones non desservies figurant au plan d'assainissement annexé au présent PLU, toutes les constructions non raccordables doivent être équipées d'un dispositif d'assainissement autonome conforme au Document technique unifié n° 64-1 et à la réglementation en vigueur.

Le raccordement au réseau d'assainissement doit être réalisé dans un délai de 1 an renouvelable une fois, à dater de la création du réseau collectif.

ARTICLE UB. 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Rue du clos de la Cure

Une marge de reculement minimale de 10 mètres est imposée en limite sud du chemin du Clos de la Cure.

Dans tous les secteurs à l'exception du secteur couvert par l'OAP n°1

Toute construction nouvelle (*) doit être implantée d'une part dans une bande de 30 mètres, d'autre part en retrait d'au moins 6 mètres définis par rapport à l'alignement (*) de la voie desservant l'unité foncière, existante à la date de la première modification du PLU (délibération du 16 septembre 2009).

Toutefois, exceptionnellement les piscines peuvent être autorisées dans le retrait de 6 mètres par rapport à l'alignement si la configuration du terrain et l'implantation de la construction existante destinée à l'habitation ne permettent pas une autre implantation de la piscine, dans ce cas la superficie de la piscine ne pourra excéder 25 m².

Les marges de reculement doivent être traitées selon les dispositions de l'article UB.13 ci-après. Les saillies et encorbellements sur le domaine public ou privé des voies de desserte sont interdits. Au-delà de la bande de 30 m définie ci-dessus, les extensions des constructions existantes sont autorisées à condition :

- que leur emprise au sol totale n'excède pas 50 % de l'emprise existante à la date du présent PLU (délibération 05/12 du 9 février 2005).

Constructions légères (*), garages, abris de voitures et annexes isolés

Au-delà de la bande de 30 m définie ci-dessus, les annexes isolées sont autorisées à condition :

- que leur hauteur soit inférieure ou égale à 3 mètres au point le plus haut.
- que l'emprise au sol totale n'excède pas 25 m².

Toutefois, lorsque l'annexe est une piscine non couverte ou dont la couverture fixe ou mobile a une hauteur inférieure à 1.80 m, sa superficie peut être portée à 40 m².

Dans le secteur couvert par l'OAP n°1 :

Toute construction nouvelle (*) doit être implantée en retrait d'au moins 6 mètres définis par rapport à l'alignement (*) de la voie desservant l'unité foncière, existante à la date de la première modification du PLU (délibération du 16 septembre 2009).

Les marges de reculement doivent être traitées selon les dispositions de l'article UB.13 ci-après. Les saillies et encorbellements sur le domaine public ou privé des voies de desserte sont interdits.

Les annexes isolées sont autorisées à condition :

- que leur hauteur soit inférieure ou égale à 3 mètres au point le plus haut.
- que l'emprise au sol totale n'excède pas 25 m².

Toutefois, lorsque l'annexe est une piscine non couverte ou dont la couverture fixe ou mobile a une hauteur inférieure à 1.80 m, sa superficie peut être portée à 40 m².

ARTICLE UB. 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans tous les secteurs

Les constructions nouvelles (*) et les extensions doivent être implantées en retrait d'une ou des deux limites. Dans ce dernier cas, les marges d'isolement définies au paragraphe ci-après doivent être respectées.

Les marges d'isolement par rapport aux limites de l'unité foncière sont, en tant que de besoin, déterminées de la manière suivante :

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesuré entre le sol naturel et l'égout du toit ($L=H/2$) sans être inférieur :

- à 4 mètres, si le mur est aveugle ou s'il ne comporte que des jours de souffrance (*),
- à 8 mètres, dans les autres cas.

En cas de création d'une servitude de cour commune les règles de distance relèvent de l'application des règles de l'article 8 « Implantation des constructions sur une même propriété ».

Pour les constructions existantes

Dans le cas d'une construction existante empiétant sur la marge d'isolement, son extension dans cette même marge est autorisée sous réserve que :

- sa distance par rapport à la limite séparative soit supérieure ou égale à celle de la construction existante qu'elle prolonge,
- sa longueur, dans la marge d'isolement, soit au plus égale 4 m,
- sa hauteur, dans la marge d'isolement, soit au plus égale à la hauteur de l'égout du toit de la construction qu'elle prolonge.

Pourront être implantés dans la marge d'isolement (*) :

- Les garages et abris de voitures isolés ou accolés à la construction principale, les constructions légères(*) et annexes sous réserve :
 - que leur emprise au sol soit au plus égale à 20 m²,
 - qu'ils n'aient que des jours de souffrance (*) vers les fonds voisins dans cette marge,
 - qu'ils respectent les prescriptions de l'article UB 11 les concernant.
- Les piscines de 50 m² maximum couvertes ou non, et dont la couverture, s'il y a, fait moins de 1,80 m de hauteur, à condition qu'elles soient à une distance minimum de 3 m des limites séparatives.

ARTICLE UB. 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIETE

Dans tous les secteurs

Entre deux bâtiments *d'habitation* non contigus devra être ménagée une distance au moins égale à 8 m si les façades sont aveugles, et à une distance au moins égale à 16 mètres dans les autres cas.

En cas de création d'une servitude de cour commune les règles de distance entre les constructions sont celles du présent article.

ARTICLE UB. 9 – EMPRISE AU SOL

I

Dans tous les secteurs

L'emprise au sol (*) des constructions de toute nature ne peut excéder 40 % de la superficie de l'unité foncière. Toutefois, cette emprise pourra être portée à 50 % pour les rez-de-chaussée affectés à un usage de bureaux, de commerces, d'artisanats ou constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les constructions légères (*), garages, abris de voitures et annexes isolés auront une emprise au sol de 50 m² maximum.

Les piscines couvertes ou non, et dont la couverture fixe ou mobile a une hauteur inférieure à 1.80 m, auront une emprise au sol de 50 m² maximum.

Pour les extensions (*)

L'emprise des extensions (*) hors bande de constructibilité est limitée à 50% de l'emprise existante à la date du présent PLU (délibération 05/12 du 9 février 2005), dans la limite d'emprise générale précisée ci-dessus.

ARTICLE UB. 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans tous les secteurs

La hauteur maximale au faîtage des toitures est, par rapport au sol naturel, de 11 m sans excéder 6 m à l'égout du toit, soit R + 1 + un niveau de comble habitable.

La hauteur maximale de la construction, dans le cas de toit terrasse, est de 7 m par rapport au sol naturel.

Toute extension présentant une toiture terrasse et qui est accolée à une construction existante couverte avec une toiture à pentes, a une hauteur maximale définie par l'égout du toit de la construction existante.

La hauteur maximale pour les constructions légères(*), garages, abris de voitures et annexes isolés est de 3 m par rapport au sol naturel. La hauteur maximale au faîtage peut être portée à 4 mètres si la toiture est revêtue de tuiles ou d'ardoises.

La hauteur maximale des constructions n'inclut pas les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

Le niveau de référence pour la mesure des hauteurs est pris au niveau de l'alignement, actuel ou futur, de la propriété sur la voie desservant le terrain, au droit du milieu de la façade de la construction. En cas de dénivelé du terrain naturel supérieur à 2 m entre ce niveau de référence et le point de la construction le plus proche de l'alignement, la mesure de la hauteur est la moyenne des altitudes du terrain naturel aux angles de la construction à édifier.

Dans le secteur de protection et de développement de la diversité commerciale :

Les constructions nouvelles situées en bordure des voies et emprises publiques doivent avoir une hauteur de rez-de-chaussée de 3.50 mètres minimum. Cette hauteur est mesurée du nu supérieur du plancher du rez-de-chaussée au nu supérieur du plancher du 1^{er} étage.

ARTICLE UB. 11 – ASPECT EXTERIEUR

Dans tous les secteurs

Rappel : L'article R 111-27 du code de l'urbanisme indique :

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

Cette règle est complétée par les règles suivantes :

Pour les constructions identifiées au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme :

voir le document Règlement – Annexes – IV Règles pour les éléments de paysage identifiés au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme.

Pour les constructions nouvelles (*) et les constructions existantes non identifiées au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme :

LES TOITURES

Sont autorisés :

- Les toits composés d'un ou plusieurs éléments à deux versants dont la pente sera comprise entre 35° et 45°,
- Les toits terrasses végétalisés,
- Les toits à la Mansart.

L'éclairage éventuel des combles doit être assuré soit par des ouvertures en lucarnes (*) ou lucarnes rampantes dont la somme des largeurs ne doit pas excéder la moitié de la largeur de la toiture, soit par des fenêtres de toit contenues dans le plan des versants.

Si les fenêtres de toit sont visibles de la voie publique, leur dimension maximum sera de 78 cm x 98 cm.

Les lucarnes (*) ou fenêtres pratiquées dans une toiture en inversant à cet endroit la pente du toit, ainsi que les lucarnes dites « hollandaises », sont interdites. Les verrières de toit sont autorisées.

Les toitures à pentes doivent être recouvertes par de la tuile plate (48 à 72 au m²) ou par de la tuile mécanique à pureau plat petit moule (18 à 24 au m²) de ton vieilli ou d'ardoises.

Les tôles planes ou ondulées, les toitures métalliques dites à tasseaux sont interdites. Les toitures traditionnelles en zinc sont autorisées.

Les gouttières et descentes d'eaux pluviales doivent être métalliques naturelles, pré-patinées ou laquées.

Les panneaux solaires (thermiques ou photovoltaïques) en toiture doivent être encastrés sans aucune saillie sur la couverture. Ils doivent être intégrés à la composition de la façade et de la toiture ou être masqués à la vue depuis l'espace public.

ASPECT EXTERIEUR

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non d'une voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaings, etc.) est interdit.

Les imitations de matériaux telles que faux bois, fausses briques sont interdites.

Les couleurs des matériaux de parement, des enduits et des peintures, des menuiseries extérieures, des clôtures, portails et portillons, doivent s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction et seront choisies parmi les teintes du nuancier normalisé RAL voir le document Règlement – Annexes – II Nuancier.

Les coffres des volets roulants ne doivent pas être visibles de la voie publique.

Les volets battants doivent être maintenus, même en cas de pose de volets roulants. Les fenêtres visibles d'une voie ou d'un espace public seront plus hautes que larges.

Les cheminées non traditionnelles, bouches de ventilation, climatiseurs, skydômes et autres équipements de ce type, devront être implantés de façon à :

- ne pas être visibles d'une voie ou d'un espace public,
- avoir un impact discret vers les fonds voisins : leurs implantations, leurs dimensions, les autres éléments d'architecture et du paysage doivent minimiser leur impact.

Extension (*) – Véranda (*)

L'extension est :

- soit réalisée dans le même style, en harmonie d'aspect et de couleur, et avec le même type de toiture que la construction existante,
- soit de conception contemporaine, dès lors que l'ensemble présente une harmonie de volume et de proportion.

Les dispositions relatives aux toitures et à l'aspect extérieur des constructions nouvelles sont applicables aux extensions des constructions existantes.

L'ensemble des règles de toiture ne s'applique pas aux vérandas (*).

Constructions légères (*), garages, abris de voiture et annexes isolés

Les toitures de type shingle ou tôles à tasseaux ou ondulées sont tolérées pour les surfaces inférieures ou égales à 20 m² d'emprise au sol.

Au-delà de 20 m² d'emprise au sol, les toitures sont revêtues de tuiles ou d'ardoises ou de zinc.

Les faibles pentes ou les monopentes sont autorisées.

Leurs parois seront en bois ou en matériaux enduits.

Clôtures (*) non identifiées au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme :

Toutes les clôtures ont une hauteur maximum de 2,20 m.

SUR ALIGNEMENTS

Sont autorisés :

- les murs à condition d'être, coté espace public, à pierre vue, enduits à fleur de moellon et d'être couronnés par un chaperon de tuile plate à un ou deux versants,
- les murets de 90 cm de haut maximum à pierre vue ou recouvert d'enduit d'une teinte identique à celle de la maison, surmontés d'un barreaudage à claire-voie vertical ou d'un grillage, doublé ou non d'une haie vive,
- les grillages doublés d'une haie vive,
- les piliers et maçonneries, support des portails et portillons, en maçonnerie enduite d'une teinte identique à celle de la maison ou en pierre ou en brique, d'une hauteur égale ou très légèrement supérieure à la clôture et de section maximum 50 x 50.

EN LIMITES SEPARATIVES

Sont autorisés :

- les murs en maçonnerie pleine, couronnés par un chaperon de tuile plate à un ou deux versants, à pierre vue ou recouvert d'un enduit gratté de ton pierre,
- les murets de 90 cm de haut maximum à pierre vue ou recouvert d'enduit, d'une teinte identique à celle de la maison, surmontés d'un grillage, doublés ou non d'une haie vive,
- les grillages doublés d'une haie vive,
- les palissades en bois, les panneaux de bois tressé, les brandes et canisses.

Clôtures (*) identifiées au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme :

voir le document Règlement – Annexes – IV Règles pour les éléments de paysage identifiés au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme

CLOTURES EN LIMITE DE SENTES OU CHEMINS REPERES SUR LE DOCUMENT GRAPHIQUE AU TITRE DE L'ARTICLE L151-19 DU CODE DE L'URBANISME

voir le document Règlement – Annexes – IV Règles pour les éléments de paysage identifiés au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme

Sont interdits sur toutes les clôtures :

- les matériaux type P.V.C.,
- les grillages doublés de toiles, de bâches ou de matériaux similaires,
- les barreaudages horizontaux,
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaings, etc...),
- l'emploi de fausse pierre,
- les imitations de végétaux,
- les murs en plaque rigide de béton entre poteaux.

Les végétaux préconisés pour les clôtures sont indiqués dans le document Règlement – Annexes – III Plantations.

ARTICLE UB. 12 – STATIONNEMENT

Dans tous les secteurs

PRINCIPES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors de la voie publique.

Les zones de manœuvre des aires de stationnement privé doivent être indépendantes des voies publiques.

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, ainsi qu'à l'occasion de toute création ou aménagement de nouveaux logements, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Le pétitionnaire peut toutefois justifier de l'application des dispositions de l'article L 151-33 du code de l'urbanisme.

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

Nombre d'emplacements

CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITAT

Il doit être créé une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher de la construction et, au minimum, deux (2) places par logement

Pour les logements de moins de 60 m² ou ne comportant qu'une pièce principale (studios), il est exigé une (1) place de stationnement.

Dans le cas de construction de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'État, conformément aux articles L 151-34, L 151-35 et R 111-6 du Code de l'urbanisme, le nombre d'emplacements exigé est d'une (1) place de stationnement par logement.

CONSTRUCTIONS A USAGE DE BUREAUX PUBLICS OU PRIVES

Il est exigé une place de stationnement maximum pour 55m² de surface de plancher.

10 % au moins des places réalisées, avec un minimum d'une place doivent être équipées des gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable et permettant un comptage individuel.

CONSTRUCTIONS A USAGE ARTISANAL ET COMMERCIAL

Il doit être créé une place de stationnement pour deux emplois.

En outre, il doit être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

HOTELS, RESTAURANT, SALLES DE SPECTACLES, ETC...

Il doit être créé une place de stationnement pour :

- 1 chambre d'hôtel,
- 10 m² de restaurant, salle de spectacle, etc....

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

Dans le secteur de protection et de développement de la diversité commerciale :

Il n'est pas exigé de places de stationnement pour les destinations suivantes : commerce, artisanat, industrie, hébergement hôtelier, bureaux ou services publics ou d'intérêt collectif.

Le stationnement des vélos

- Le nombre de places créées répondra aux dispositions du Plan de Déplacements Urbains d'Île de France et du code de la construction et de l'habitation qui sont portées au tableau « Normes de stationnement vélo applicables aux PLU et PLUi en Île de France et dispositions induites par l'arrêté du 13/07/2016, modifié par arrêté du 03/02/2017 relatif à l'application des articles R.111-14-2 à R.111-14-8 du code de la construction et de l'habitation » figurant en annexe V du présent règlement.

ARTICLE UB. 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans tous les secteurs

ESPACES BOISES CLASSES (*)

Les espaces boisés classés figurant aux plans sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

LES ESPACES LIBRES (*)

Espaces libres dans la marge de reculement :

- la marge de reculement prévue à l'article 6 doit être traitée en jardin planté d'arbres, d'arbustes, faisant un écrin végétal et deux tiers, au moins, de la surface des espaces libres dans cette marge de reculement doivent être végétalisés.

Espaces libres hors de la marge de reculement :

- au minimum, 80 % des espaces libres hors de la marge de reculement doivent être végétalisés.

LES ARBRES

Les implantations des constructions doivent tenir compte des arbres de grand développement existants (plus de 15 m à maturité) :

- pour garantir le maintien et l'épanouissement du plus grand nombre dans de bonnes conditions,
- pour préserver les plus beaux sujets.

Une majorité de ces arbres devra être conservée dans la marge de reculement.

Les arbres existants situés à moins de 2 m de la clôture sur la voie publique ou d'un sentier pourront être conservés.

Les arbres abattus pour les besoins de la construction devront être remplacés par la plantation d'arbres de même espèce ou de même qualité paysagère, dans des conditions assurant leur développement.

Au minimum, il y aura un arbre (de plus de 8 m à maturité) par 200 m² d'espaces libres.

ABATTAGE HORS DES BESOINS DE LA CONSTRUCTION

Lorsque la coupe d'un arbre est rendue nécessaire pour des raisons sanitaires (arbre malade) et/ou de sécurité (arbre instable), l'arbre doit être remplacé dans ce cas, au même endroit ou à proximité, par un autre de même espèce ou de même qualité paysagère dans des conditions assurant leur développement.

PLANTATIONS INDICATIVES

Voir le document Règlement – Annexes – III Plantations.

ALIGNEMENTS D'ARBRES A PROTEGER, PARCS OU JARDINS REMARQUABLES, TERRAINS CULTIVES EN ZONE URBAINE IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-23 DU CODE DE L'URBANISME :

Voir le document Règlement – Annexes – IV Règles pour les éléments de paysage identifiés au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme.

ARTICLE UB. 14 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions nouvelles prendront en compte les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain, à savoir :

- utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.
- prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie,
- utiliser les énergies renouvelables.

Et a minima des ouvrages de récupération des eaux pluviales pour l'arrosage des jardins et pour tout autre usage conforme à la réglementation sanitaire doivent être installés pour les constructions nouvelles excepté pour les extensions et les constructions annexes.

ARTICLE UB. 15 – COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les articles L 111-5-1 et R 111-14 du Code de la construction et de l'habitation sont applicables.

CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UC

Caractères et vocation de la zone

Il s'agit d'une zone périphérique vouée principalement à l'habitat discontinu, présentant une certaine qualité d'ensemble ainsi qu'une homogénéité qu'il convient de préserver.

La zone UC se caractérise par :

- des maisons dont une des qualités principales est de se laisser découvrir au travers d'un écran végétal et de contribuer à un paysage de rue arboré et verdoyant,
- des maisons « bourgeoises » de ville souvent de grande taille,
- des villas de la fin du 19^e siècle et du début du 20^e siècle à l'architecture recherchée, entourées de jardins présentant pour la plupart des arbres de très belle allure,
- un important couvert végétal avec la présence de très nombreux arbres de haute tige.

Cette zone possède des secteurs où l'assainissement est individuel.

Section I : Nature de l'occupation du Sol

ARTICLE UC. 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans tous les secteurs

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage d'entrepôt.
- Les constructions à usage agricole
- Les carrières
- Les constructions à usage d'habitations légères et de loisirs
- Les terrains de camping et de caravaning
- Les caravanes isolées
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de construction ou de démolition et de déchets
- Les parcs d'attractions permanents, les stands de tir et les pistes de sports mécaniques, les discothèques et les dancings.
- Les murs en plaque rigide de toute nature entre poteaux.
- **Toute construction nouvelle(*) est interdite dans la bande de 50 mètres de protection des lisières de forêt** (de protection des massifs forestiers de plus de 100 hectares).

ARTICLE UC. 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION

Dans tous les secteurs

1 - Rappel :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration

- Les démolitions sont soumises à permis de démolir
Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable dans les espaces boisés classés(*).
Dans les enveloppes d'alerte potentiellement humides de classe 3 repérées par la DRIEE : au titre de la loi sur l'eau, rubrique 3.3.1.0 de la nomenclature eau, tout projet, soumis à autorisation ou à déclaration dès lors qu'il imperméabilise, remblaie, assèche ou encore met en eau 1000 m² ou plus, doit être précédé d'une étude afin de vérifier la présence ou non de zones humides.

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

- L'extension (*) des constructions existantes qui ne seraient plus conformes aux dispositions du présent PLU.
- Les affouillements et exhaussements de sol directement liés aux travaux de construction ou à l'aménagement paysager d'espaces non construits.
- Les ouvrages techniques s'ils sont nécessaires au fonctionnement des services publics.
- Les constructions à usage commercial, d'artisanat et de bureau dans la limite de 300 m² de surface de plancher par construction
- La création d'installations classées ou non au sens de la loi n° 76.663 du 19 juillet 1976 à condition :
 - qu'elles soient nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et usagers de la zone,
 - ou qu'elles constituent des activités artisanales inscrites au Répertoire des Métiers
 - et que les besoins en infrastructure de voirie et réseaux divers ne soient pas augmentés de façon significative,
 - et que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.

3 – Conditions générales :

Les constructions nouvelles à usage d'habitation exposées aux bruits de la voie ferrée Paris - Marseille classée comme axe nuisant de catégorie 1 ou aux bruits de la route départementale 115 classée comme axe nuisant de catégorie 4 sont soumises à des normes d'isolation phonique, conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 19 mai 1999 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.

4 – Dans le périmètre d'attente délimité au titre de l'article L151-41 5° du code de l'urbanisme seuls sont admis :

Les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes, avec une extension limitée à 100 m² de l'emprise au sol par unité foncière existante à la date d'instauration du périmètre d'attente.

Section II : Conditions de l'Occupation du Sol

ARTICLE UC. 3 – ACCES ET VOIRIE

Dans tous les secteurs

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie viabilisée, ouverte au public et à la circulation automobile à la date de la publication de la modification du PLU approuvée par le conseil municipal le 16 septembre 2009.

Dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils desservent.

Les caractéristiques des voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, du ramassage des ordures ménagères, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

ARTICLE UC. 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Dans tous les secteurs

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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

ASSAINISSEMENT

- a) Eaux usées : Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non-traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux (caniveaux) ou puits est interdite. Le rejet dans le réseau collectif ou dans le milieu naturel des eaux résiduaires industrielles devra être soumis à un pré-traitement. Le raccordement au réseau d'assainissement doit être réalisé dans un délai de 1 an renouvelable une fois, à dater de la création du réseau ou de la construction d'un logement. Le rejet dans le réseau collectif ou dans le milieu naturel des eaux de vidange des piscines et bassin de natation est interdit. Toutefois, le rejet peut être autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par les eaux usées; l'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues.
- b) Eaux Pluviales : Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 et 641 du code civil). Le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents. Les eaux pluviales devront être traitées intégralement conservées ou infiltrées sur la parcelle. Le projet devra prendre en compte les mesures qui s'imposent pour assurer l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière. En fonction de l'aptitude des sols à l'infiltration, devront être mises en œuvre des techniques de rétention ou de non-imperméabilisation, adaptables à chaque cas, destinées à stocker temporairement les eaux excédentaires. La pluie de référence à prendre en compte pour le dimensionnement des ouvrages est la pluie vingtennale au minimum. Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

RESEAUX DIVERS

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.

ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

Dans les zones non desservies figurant au plan d'assainissement annexé au présent PLU, toutes les constructions non raccordables doivent être équipées d'un dispositif d'assainissement autonome conforme au Document technique unifié n° 64-1 et à la réglementation en vigueur. Le raccordement au réseau d'assainissement doit être réalisé dans un délai de 1 an renouvelable une fois, à dater de la création du réseau collectif.

ARTICLE UC. 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Dans tous les secteurs

Sans objet.

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

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans tous les secteurs

Toute construction nouvelle (*) doit être implantée d'une part dans une bande de 40 mètres d'autre part, en retrait d'au moins 10 mètres définis par rapport à l'alignement (*) de la voie desservant l'unité foncière, existante à la date de la première modification du PLU (délibération du 16 septembre 2009).

Toutefois, exceptionnellement les piscines peuvent être autorisées dans le retrait de 10 mètres par rapport à l'alignement si la configuration du terrain et l'implantation de la construction existante destinée à l'habitation ne permettent pas une autre implantation de la piscine, dans ce cas la superficie de la piscine ne pourra excéder 25 m².

Les marges de reculement doivent être traitées selon les dispositions de l'article UC.13 ci-après. Les saillies et encorbellements sur le domaine public ou privé des voies de desserte sont interdites.

Au-delà de la bande de 40 m définie ci-dessus, les extensions des constructions existantes sont autorisées à condition :

- que leur emprise au sol totale n'excède pas 50 % de l'emprise existante à la date du présent PLU (délibération 05/12 du 9 février 2005).

Constructions légères (*), garages, abris de voitures et annexes isolés

Au-delà de la bande de 40 m définie ci-dessus, les annexes isolées sont autorisées à condition :

- que leur hauteur soit inférieure ou égale à 3 mètres au point le plus haut.

- que l'emprise au sol totale n'excède pas 25 m².

Toutefois, lorsque l'annexe est une piscine non couverte ou dont la couverture fixe ou mobile a une hauteur inférieure à 1.80 m, sa superficie peut être portée à 40 m².

ARTICLE UC. 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans tous les secteurs

Les constructions nouvelles et les extensions doivent être implantées en retrait des deux limites.

Les marges d'isolement par rapport aux limites de l'unité foncière sont, en tant que de besoin, déterminées de la manière suivante :

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesuré entre le sol naturel et l'égout du toit ($L=H/2$) sans être inférieur :

- à 4 mètres, si le mur est aveugle ou s'il ne comporte que des jours de souffrance (*)
- à 10 mètres, dans les autres cas.

En cas de création d'une servitude de cour commune les règles de distance relèvent de l'application des règles de l'article 8 « Implantation des constructions sur une même propriété ».

Pourront être implantés dans la marge d'isolement (*) :

- Les garages et abris de voitures isolés ou accolés à la construction principale, les constructions légères(*) et annexes sous réserve :
 - que leur emprise au sol soit au plus égale à 20 m²,
 - qu'ils n'aient que des jours de souffrance (*) vers les fonds voisins dans cette marge,
 - qu'ils respectent les prescriptions de l'article UC 11 les concernant.
- Les piscines de 50 m² maximum couvertes ou non, et dont la couverture, s'il y a, fait moins de 1,80 m de hauteur à condition qu'elles soient à une distance minimum de 3 m des limites séparatives.

Pour les constructions existantes

Dans le cas d'une construction existante empiétant sur la marge d'isolement, son extension dans cette même marge est autorisée sous réserve que :

- sa distance par rapport à la limite séparative soit supérieure ou égale à celle de la construction existante qu'elle prolonge,
- sa longueur, dans la marge d'isolement, soit au plus égale 4 m,
- sa hauteur, dans la marge d'isolement, soit au plus égale à la hauteur de l'égout du toit de la construction qu'elle prolonge.

ARTICLE UC. 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Dans tous les secteurs

Entre deux bâtiments d'habitation non contigus devra être ménagée une distance au moins égale à 8 m si les façades sont aveugles, et à une distance au moins égale à 16 mètres dans les autres cas.

En cas de création d'une servitude de cour commune les règles de distance entre les constructions sont celles du présent article.

ARTICLE UC. 9 – EMPRISE AU SOL

Dans tous les secteurs

L'emprise au sol (*) des constructions de toute nature ne peut excéder 30 % de la superficie de l'unité foncière. Toutefois, cette emprise pourra être portée à 40 % pour les rez-de-chaussée affectés à un usage de bureaux, de commerces, d'artisanats ou constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les constructions légères (*), garages, abris de voitures et annexes isolés auront une emprise au sol de 50 m² maximum.

Les piscines couvertes ou non, et dont la couverture fixe ou mobile a une hauteur inférieure à 1.80 m, auront une emprise au sol de 50 m² maximum.

Pour les extensions (*)

L'emprise des extensions (*) hors bande de constructibilité est limitée à 50 % de l'emprise existante à la date du présent PLU (délibération 05/12 du 9 février 2005), dans la limite d'emprise générale précisée ci-dessus.

ARTICLE UC. 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans tous les secteurs

La hauteur maximale au faîtage des toitures est, par rapport au sol naturel, de 11 m sans excéder 6 m à l'égout du toit, soit R + 1 + un niveau de comble habitable.

La hauteur maximale de la construction, dans le cas de toit terrasse, est de 7 m par rapport au sol naturel.

Toute extension présentant une toiture terrasse et qui est accolée à une construction existante couverte avec une toiture à pentes, a une hauteur maximale définie par l'égout du toit de la construction existante.

La hauteur maximale pour les constructions légères (*), garages, abris de voitures et annexes isolés est de 3 m par rapport au sol naturel. La hauteur maximale au faîtage peut être portée à 4 mètres si la toiture est revêtue de tuiles ou d'ardoises

La hauteur maximale des constructions n'inclut pas les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

Le niveau de référence pour la mesure des hauteurs est pris au niveau de l'alignement, actuel ou futur, de la propriété sur la voie desservant le terrain, au droit du milieu de la façade de la construction. En cas de dénivelé du terrain naturel supérieur à 2 m entre ce niveau de référence et le point de la construction le plus proche de l'alignement, la mesure de la hauteur est la moyenne des altitudes du terrain naturel aux angles de la construction à édifier.

ARTICLE UC. 11 – ASPECT EXTERIEUR

Dans tous les secteurs

Rappel : L'article R 111-27 du code de l'urbanisme indique :

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

Cette règle est complétée par les règles suivantes :

Pour les constructions identifiées au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme :

voir le document Règlement – Annexes – IV Règles pour les éléments de paysage identifiés au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme.

Pour les constructions nouvelles (*) et les constructions existantes non identifiées au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme :

LES TOITURES

Sont autorisés :

- Les toits composés d'un ou plusieurs éléments à deux versants dont la pente sera comprise entre 35° et 45°,
- Les toits terrasses végétalisés,
- Les toits à la Mansart.

L'éclairage éventuel des combles doit être assuré soit par des ouvertures en lucarnes (*) ou lucarnes rampantes dont la somme des largeurs ne doit pas excéder la moitié de la largeur de la toiture, soit par des fenêtres de toit contenues dans le plan des versants.

Si les fenêtres de toit sont visibles de la voie publique, leur dimension maximum sera de 78 cm x 98 cm.

Les lucarnes (*) ou fenêtres pratiquées dans une toiture en inversant à cet endroit la pente du toit, ainsi que les lucarnes dites « hollandaises », sont interdites. Les verrières de toit sont autorisées.

Les toitures à pentes doivent être recouvertes par de la tuile plate (48 à 72 au m²) ou par de la tuile mécanique à pureau plat petit moule (18 à 24 au m²) de ton vieilli ou d'ardoises.

Les tôles planes ou ondulées, les toitures métalliques dites à tasseaux sont interdites. Les toitures traditionnelles en zinc sont autorisées.

Les gouttières et descentes d'eaux pluviales doivent être métalliques naturelles, pré-patinées ou laquées.

Les panneaux solaires (thermiques ou photovoltaïques) en toiture doivent être encastrés sans aucune saillie sur la couverture. Ils doivent être intégrés à la composition de la façade et de la toiture ou être masqués à la vue depuis l'espace public.

ASPECT EXTERIEUR

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non d'une voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaings, etc.) est interdit.

Les imitations de matériaux telles que faux bois, fausses briques sont interdites.

Les couleurs des matériaux de parement, des enduits et des peintures, des menuiseries extérieures, des clôtures, portails et portillons doivent s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction et seront choisies parmi les teintes du nuancier normalisé RAL voir le document Règlement – Annexes – II Nuancier.

Les coffres des volets roulants ne doivent pas être visibles de la voie publique.

Les volets battants doivent être maintenus, même en cas de pose de volets roulants. Les fenêtres visibles d'une voie ou d'un espace public seront plus hautes que larges.

Les cheminées non traditionnelles, bouches de ventilation, climatiseurs, skydômes et autres équipements de ce type, devront être implantés de façon à :

- ne pas être visibles d'une voie ou d'un espace public,
- avoir un impact discret vers les fonds voisins : leurs implantations, leurs dimensions, les autres éléments d'architecture et du paysage doivent minimiser leur impact.

Extension (*) – Véranda (*)

L'extension est :

- soit réalisée dans le même style, en harmonie d'aspect et de couleur, et avec le même type de toiture que la construction existante,
- soit de conception contemporaine, dès lors que l'ensemble présente une harmonie de volume et de proportion.

Les dispositions relatives aux toitures et à l'aspect extérieur des constructions nouvelles sont applicables aux extensions des constructions existantes.

L'ensemble des règles de toiture ne s'applique pas aux vérandas (*).

Constructions légères (*), garages, abris de voiture et annexes isolés

Les toitures de type shingle ou tôles à tasseaux ou ondulées sont tolérées pour les surfaces inférieures ou égales à 20 m² d'emprise au sol.

Au-delà de 20 m² d'emprise au sol, les toitures sont revêtues de tuiles ou d'ardoises ou de zinc.

Les faibles pentes ou les monopentes sont autorisées.

Leurs parois seront en bois ou en matériaux enduits.

Clôtures (*) non identifiées au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme :

Toutes les clôtures ont une hauteur maximum de 2,20 m.

SUR ALIGNEMENTS

Sont autorisés :

- les murs à condition d'être, coté espace public, à pierre vue, enduits à fleur de moellon et d'être couronnés par un chaperon de tuile plate à un ou deux versants,

- les murets de 90 cm de haut maximum à pierre vue ou recouvert d'enduit d'une teinte identique à celle de la maison, surmontés d'un barreaudage à claire-voie vertical ou d'un grillage, doublé ou non d'une haie vive,
- les grillages doublés d'une haie vive,
- les piliers et maçonneries, support des portails et portillons, en maçonnerie enduite d'une teinte identique à celle de la maison ou en pierre ou en brique, d'une hauteur égale ou très légèrement supérieure à la clôture et de section maximum 50 x 50.

EN LIMITES SEPARATIVES

Sont autorisés :

- les murs en maçonnerie pleine, couronnés par un chaperon de tuile plate à un ou deux versants, à pierre vue ou recouvert d'un enduit gratté de ton pierre,
- les murets de 90 cm de haut maximum à pierre vue ou recouvert d'enduit, d'une teinte identique à celle de la maison, surmontés d'un grillage, doublés ou non d'une haie vive,
- les grillages doublés d'une haie vive,
- les palissades en bois, les panneaux de bois tressé, les brandes et canisses.

Clôtures (*) identifiées au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme :

voir le document Règlement – Annexes – IV Règles pour les éléments de paysage identifiés au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme

CLÔTURES EN LIMITE DE SENTES OU CHEMINS REPÉRÉS SUR LE DOCUMENT GRAPHIQUE AU TITRE DE L'ARTICLE L151-19 DU CODE DE L'URBANISME

voir le document Règlement – Annexes – IV Règles pour les éléments de paysage identifiés au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme

Sont interdits sur toutes les clôtures :

- les matériaux type P.V.C.,
- les grillages doublés de toiles, de bâches ou de matériaux similaires,
- les barreaudages horizontaux,
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaings, etc...),
- l'emploi de fausse pierre,
- les imitations de végétaux,
- les murs en plaque rigide de béton entre poteaux.

Les végétaux préconisés pour les clôtures sont indiqués dans le document Règlement – Annexes – III Plantations.

ARTICLE UC. 12 – STATIONNEMENT

Dans tous les secteurs

PRINCIPES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors de la voie publique.

Les zones de manœuvre des aires de stationnement privé doivent être indépendantes des voies publiques.

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, ainsi qu'à l'occasion de toute création ou aménagement de nouveaux logements, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Le pétitionnaire peut toutefois justifier de l'application des dispositions de l'article L 151-33 du code de l'urbanisme.

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

Nombre d'emplacements

CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITAT

Il doit être créé une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher de la construction et, au minimum, deux (2) places par logement.

Pour les logements de moins de 60 m² ou ne comportant qu'une pièce principale (studios), il est exigé une (1) place de stationnement.

Dans le cas de construction de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'État, conformément aux articles L 151-34, L 151-35 et R 111-6 du Code de l'urbanisme, le nombre d'emplacements exigé est d'une (1) place de stationnement par logement.

CONSTRUCTIONS A USAGE DE BUREAUX PUBLICS OU PRIVES

Il est exigé une place de stationnement maximum pour 55m² de surface de plancher.

10 % au moins des places réalisées, avec un minimum d'une place doivent être équipées des gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable et permettant un comptage individuel.

CONSTRUCTIONS A USAGE ARTISANAL ET COMMERCIAL

Il doit être créé une place de stationnement pour deux emplois.

En outre, il doit être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

HOTELS, RESTAURANT, SALLES DE SPECTACLES, ETC...

Il doit être créé une place de stationnement pour :

- 1 chambre d'hôtel,
- 10 m² de restaurant, salle de spectacle, etc....

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

Le stationnement des vélos

- Le nombre de places créées répondra aux dispositions du Plan de Déplacements Urbains d'Île de France et du code de la construction et de l'habitation qui sont portées au tableau « Normes de stationnement vélo applicables aux PLU et PLUi en Île de France et dispositions induites par l'arrêté du 13/07/2016, modifié par arrêté du 03/02/2017 relatif à l'application des articles R.111-14-2 à R.111-14-8 du code de la construction et de l'habitation » figurant en annexe V du présent règlement.

ARTICLE UC. 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans tous les secteurs

ESPACES BOISES CLASSES (*)

Les espaces boisés classés figurant aux plans sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

LES ESPACES LIBRES (*)

Espaces libres dans la marge de reculement :

- la marge de reculement prévue à l'article 6 doit être traitée en jardin planté d'arbres, d'arbustes faisant un écran végétal et deux tiers, au moins, de la surface des espaces libres dans cette marge de reculement doivent être végétalisés.

Espaces libres hors de la marge de reculement :

- au minimum, 80 % des espaces libres hors de la marge de reculement doivent être végétalisés.

LES ARBRES

Les implantations des constructions doivent tenir compte des arbres de grand développement existants (plus de 15 m à maturité) :

- pour garantir le maintien et l'épanouissement du plus grand nombre dans de bonnes conditions,
- pour préserver les plus beaux sujets.

Une majorité de ces arbres devra être conservée dans la marge de reculement.

Les arbres existants situés à moins de 2 m de la clôture sur la voie publique ou d'un sentier pourront être conservés.

Les arbres abattus pour les besoins de la construction devront être remplacés par la plantation d'arbres de même espèce ou de même qualité paysagère, dans des conditions assurant leur développement.

Au minimum, il y aura un arbre (de plus de 8 m à maturité) par 200 m² d'espaces libres.

ABATTAGE HORS DES BESOINS DE LA CONSTRUCTION

Lorsque la coupe d'un arbre est rendue nécessaire pour des raisons sanitaires (arbre malade) et/ou de sécurité (arbre instable), l'arbre doit être remplacé dans ce cas, au même endroit ou à proximité, par un autre de même espèce ou de même qualité paysagère dans des conditions assurant leur développement.

PLANTATIONS INDICATIVES

Voir le document Règlement – Annexes – III Plantations.

ALIGNEMENTS D'ARBRES A PROTEGER, PARCS OU JARDINS REMARQUABLES, TERRAINS CULTIVES EN ZONE URBAINE IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-23 DU CODE DE L'URBANISME :

Voir le document Règlement – Annexes – IV Règles pour les éléments de paysage identifiés au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme.

ARTICLE UC. 14 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions nouvelles prendront en compte les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain, à savoir :

- utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.
- prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie,
- utiliser les énergies renouvelables.

Et a minima des ouvrages de récupération des eaux pluviales pour l'arrosage des jardins et pour tout autre usage conforme à la réglementation sanitaire doivent être installés pour les constructions nouvelles excepté pour les extensions et les constructions annexes.

ARTICLE UC. 15 – COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les articles L 111-5-1 et R 111-14 du Code de la construction et de l'habitation sont applicables.

CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UD

Caractères et vocation de la zone

Il s'agit d'une zone périphérique vouée principalement à l'habitat discontinu de très faible densité, présentant un environnement naturel et arboré qu'il convient de préserver.

La zone UD se caractérise par :

- des maisons dont une des qualités principales est de se laisser découvrir au travers d'un écran végétal et de contribuer à un paysage de rue arboré et verdoyant,
- des maisons « bourgeoises » de ville souvent de grande taille,
- des villas de la fin du 19^e siècle et du début du 20^e siècle à l'architecture recherchée, entourées de jardins présentant pour la plupart des arbres de très belle allure,
- un important couvert végétal avec la présence de très nombreux arbres de haute tige.

Cette zone possède des secteurs où l'assainissement est individuel.

Section I : Nature de l'occupation du Sol

ARTICLE UD. 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans tous les secteurs

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage d'entrepôt
- Les constructions à usage agricole
- Les carrières
- Les constructions à usage d'habitations légères et de loisirs
- Les terrains de camping et de caravaning
- Les caravanes isolées
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de construction ou de démolition et de déchets
- Les parcs d'attractions permanents, les stands de tir et les pistes de sports mécaniques, les discothèques et les dancings.
- Les murs en plaque rigide de toute nature entre poteaux.
- Toute construction nouvelle (*) est **interdite dans la bande de 50 mètres de protection des lisières de forêt** (de protection des massifs forestiers de plus de 100 hectares).

ARTICLE UD. 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION

Dans tous les secteurs

1 - Rappel :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable dans les espaces boisés classés(*)

- Dans les enveloppes d'alerte potentiellement humides de classe 3 repérées par la DRIEE : au titre de la loi sur l'eau, rubrique 3.3.1.0 de la nomenclature eau, tout projet, soumis à autorisation ou à déclaration dès lors qu'il imperméabilise, remblaye, assèche ou encore met en eau 1000 m² ou plus, doit être précédé d'une étude afin de vérifier la présence ou non de zones humides.

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

- L'extension (*) des constructions existantes qui ne seraient plus conformes aux dispositions du présent PLU.
- Les affouillements et exhaussements de sol directement liés aux travaux de construction ou à l'aménagement paysager d'espaces non construits.
- Les ouvrages techniques s'ils sont nécessaires au fonctionnement des services publics.
- Les constructions à usage commercial, d'artisanat, de bureau dans la limite de 500 m² de surface de plancher par construction
- La création d'installations classées ou non au sens de la loi n° 76.663 du 19 juillet 1976 à condition :
 - qu'elles soient nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et usagers de la zone,
 - ou qu'elles constituent des activités artisanales inscrites au Répertoire des Métiers,
 - et que les besoins en infrastructure de voirie et réseaux divers ne soient pas augmentés de façon significative,
 - et que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.

3 – Conditions générales :

Les constructions nouvelles à usage d'habitation exposées aux bruits de la voie ferrée Paris - Marseille classée comme axe nuisant de catégorie 1 ou aux bruits de la route départementale 115 classée comme axe nuisant de catégorie 4 sont soumises à des normes d'isolation phonique, conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 19 mai 1999 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.

Section II : Conditions de l'Occupation du Sol

ARTICLE UD. 3 – ACCES ET VOIRIE

Dans tous les secteurs

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie viabilisée, ouverte au public et à la circulation automobile à la date de la publication de la modification du PLU approuvée par le conseil municipal le 16 septembre 2009.

Dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils desservent.

Les caractéristiques des voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, du ramassage des ordures ménagères, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

ARTICLE UD. 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Dans tous les secteurs

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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

ASSAINISSEMENT

- a) Eaux usées : Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux (caniveaux) ou puits est interdite. Le rejet dans le réseau collectif ou dans le milieu naturel des eaux résiduaires industrielles devra être soumis à un prétraitement. Le raccordement au réseau d'assainissement doit être réalisé dans un délai de 1 an renouvelable une fois, à dater de la création du réseau ou de la construction d'un logement.

Le rejet dans le réseau collectif ou dans le milieu naturel des eaux de vidange des piscines et bassin de natation est interdit. Toutefois, le rejet peut être autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par les eaux usées; l'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues.

- b) Eaux Pluviales : Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 et 641 du code civil). Le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Les eaux pluviales devront être traitées intégralement conservées ou infiltrées sur la parcelle.

Le projet devra prendre en compte les mesures qui s'imposent pour assurer l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière. En fonction de l'aptitude des sols à l'infiltration, devront être mises en œuvre des techniques de rétention ou de non-imperméabilisation, adaptables à chaque cas, destinées à stocker temporairement les eaux excédentaires.

La pluie de référence à prendre en compte pour le dimensionnement des ouvrages est la pluie vingtennale au minimum.

Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

RESEAUX DIVERS

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.

ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

Dans les zones non desservies figurant au plan d'assainissement annexé au présent PLU, toutes les constructions non raccordables doivent être équipées d'un dispositif d'assainissement autonome conforme au Document technique unifié n° 64-1 et à la réglementation en vigueur. Le raccordement au réseau d'assainissement doit être réalisé dans un délai de 1 an renouvelable une fois, à dater de la création du réseau collectif.

ARTICLE UD. 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Dans tous les secteurs

Sans objet.

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

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans tous les secteurs

Toute construction nouvelle (*) doit être implantée d'une part dans une bande de **40 mètres** d'autre part, en retrait d'au moins **10 mètres** définis par rapport à l'alignement (*) de la voie desservant l'unité foncière existante à la date de la première modification du PLU (délibération du 16 septembre 2009).

Toutefois, exceptionnellement les piscines peuvent être autorisées dans le retrait de 10 mètres par rapport à l'alignement si la configuration du terrain et l'implantation de la construction existante destinée à l'habitation ne permettent pas une autre implantation de la piscine, dans ce cas la superficie de la piscine ne pourra excéder 25 m².

Les marges de reculement doivent être traitées selon les dispositions de l'article UD13 ci-après. Les saillies et encorbellements sur le domaine public ou privé des voies de desserte sont interdits. Au-delà de la bande de 40 m définie ci-dessus, les extensions des constructions existantes sont autorisées à condition :

- que leur emprise au sol totale n'excède pas 50 % de l'emprise existante à la date du présent PLU (délibération 05/12 du 9 février 2005).

Constructions légères (*), garages, abris de voitures et annexes isolés

Au-delà de la bande de 40 m définie ci-dessus, les annexes isolées sont autorisées à condition :

- que leur hauteur soit inférieure ou égale à 3 mètres au point le plus haut.
- que l'emprise au sol totale n'excède pas 25 m².

Toutefois, lorsque l'annexe est une piscine non couverte ou dont la couverture fixe ou mobile a une hauteur inférieure à 1.80 m, sa superficie peut être portée à 40 m².

ARTICLE UD. 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans tous les secteurs

Les constructions nouvelles et les extensions doivent être implantées en retrait des deux limites. Les marges d'isolement par rapport aux limites de l'unité foncière sont, en tant que de besoin, déterminées de la manière suivante :

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesuré entre le sol naturel et l'épaulement du toit ($L=H/2$) sans être inférieur :

- à 4 mètres, si le mur est aveugle ou s'il ne comporte que des jours de souffrance (*)
- à 10 mètres, dans les autres cas.

En cas de création d'une servitude de cour commune les règles de distance relèvent de l'application des règles de l'article 8 « Implantation des constructions sur une même propriété ».

Pourront être implantés dans la marge d'isolement (*) :

- Les garages et abris de voitures isolés ou accolés à la construction principale, les constructions légères(*) et annexes sous réserve :
 - que leur emprise au sol soit au plus égale à 20 m²,
 - qu'ils n'aient que des jours de souffrance (*) vers les fonds voisins dans cette marge,
 - qu'ils respectent les prescriptions de l'article UD 11 les concernant.
- Les piscines de 50 m² maximum couvertes ou non, et dont la couverture, s'il y a, fait moins de 1,80 m de hauteur à condition qu'elles soient à une distance minimum de 3 m des limites séparatives.

Pour les constructions existantes

Dans le cas d'une construction existante empiétant sur la marge d'isolement, son extension dans cette même marge est autorisée sous réserve que :

- sa distance par rapport à la limite séparative soit supérieure ou égale à celle de la construction existante qu'elle prolonge,
- sa longueur, dans la marge d'isolement, soit au plus égale 4 m,
- sa hauteur, dans la marge d'isolement, soit au plus égale à la hauteur de l'égout du toit de la construction qu'elle prolonge.

ARTICLE UD. 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Dans tous les secteurs

Entre deux bâtiments *d'habitation* non contigus devra être ménagée une distance au moins égale à 12 m si les façades sont aveugles, et à une distance au moins égale à 16 mètres dans les autres cas.

En cas de création d'une servitude de cour commune les règles de distance entre les constructions sont celles du présent article.

ARTICLE UD. 9 – EMPRISE AU SOL

Dans tous les secteurs

L'emprise au sol (*) des constructions de toute nature ne peut excéder 20 % de la superficie de l'unité foncière. Toutefois, cette emprise pourra être portée à 30 % pour les rez-de-chaussée affectés à un usage de bureaux, de commerces, d'artisanats ou constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les constructions légères (*), garages, abris de voitures et annexes isolés auront une emprise au sol de 50 m² maximum.

Les piscines couvertes ou non, et dont la couverture fixe ou mobile a une hauteur inférieure à 1.80 m, auront une emprise au sol de 50 m² maximum.

Pour les extensions (*)

L'emprise des extensions (*) hors bande de constructibilité est limitée à 50 % de l'emprise existante à la date du présent PLU (délibération 05/12 du 9 février 2005), dans la limite d'emprise générale précisée ci-dessus.

ARTICLE UD. 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans tous les secteurs

La hauteur maximale au faîtage des toitures est, par rapport au sol naturel, de 11 m sans excéder 6 m à l'égout du toit, soit R + 1 + un niveau de comble habitable.

La hauteur maximale de la construction, dans le cas de toit terrasse, est de 7 m par rapport au sol naturel.

Toute extension présentant une toiture terrasse et qui est accolée à une construction existante couverte avec une toiture à pentes, a une hauteur maximale définie par l'égout du toit de la construction existante.

La hauteur maximale pour les constructions légères (*), garages, abris de voitures et annexes isolés est de 3 m par rapport au sol naturel. La hauteur maximale au faîtage peut être portée à 4 mètres si la toiture est revêtue de tuiles ou d'ardoises.

La hauteur maximale des constructions n'inclut pas les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

Le niveau de référence pour la mesure des hauteurs est pris au niveau de l'alignement, actuel ou futur, de la propriété sur la voie desservant le terrain, au droit du milieu de la façade de la construction. En cas de dénivelé du terrain naturel supérieur à 2 m entre ce niveau de référence et le point de la construction le plus proche de l'alignement, la mesure de la hauteur est la moyenne des altitudes du terrain naturel aux angles de la construction à édifier.

ARTICLE UD. 11 – ASPECT EXTERIEUR

Dans tous les secteurs

Rappel : L'article R 111-27 du code de l'urbanisme indique :

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

Cette règle est complétée par les règles suivantes :

Pour les constructions identifiées au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme :

voir le document Règlement – Annexes – IV Règles pour les éléments de paysage identifiés au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme.

Pour les constructions nouvelles (*) et les constructions existantes non identifiées au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme :

LES TOITURES

Sont autorisés :

- Les toits composés d'un ou plusieurs éléments à deux versants dont la pente sera comprise entre 35° et 45°,
- Les toits terrasses végétalisés,
- Les toits à la Mansart.

L'éclairage éventuel des combles doit être assuré soit par des ouvertures en lucarnes (*) ou lucarnes rampantes dont la somme des largeurs ne doit pas excéder la moitié de la largeur de la toiture, soit par des fenêtres de toit contenues dans le plan des versants.

Si les fenêtres de toit sont visibles de la voie publique, leur dimension maximum sera de 78 cm x 98 cm.

Les lucarnes (*) ou fenêtres pratiquées dans une toiture en inversant à cet endroit la pente du toit, ainsi que les lucarnes dites « hollandaises », sont interdites. Les verrières de toit sont autorisées. Les toitures à pentes doivent être recouvertes par de la tuile plate (48 à 72 au m²) ou par de la tuile mécanique à pureau plat petit moule (18 à 24 au m²) de ton vieilli ou d'ardoises.

Les tôles planes ou ondulées, les toitures métalliques dites à tasseaux sont interdites. Les toitures traditionnelles en zinc sont autorisées.

Les gouttières et descentes d'eaux pluviales doivent être métalliques naturelles, pré-patinées ou laquées.

Les panneaux solaires (thermiques ou photovoltaïques) en toiture doivent être encastrés sans aucune saillie sur la couverture. Ils doivent être intégrés à la composition de la façade et de la toiture ou être masqués à la vue depuis l'espace public.

ASPECT EXTERIEUR :

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non d'une voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaings, etc.) est interdit.

Les imitations de matériaux telles que faux bois, fausses briques sont interdites.

Les couleurs des matériaux de parement, des enduits et des peintures, des menuiseries extérieures, des clôtures, portails et portillons, doivent s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction et seront choisies parmi les teintes du nuancier normalisé RAL voir le document Règlement – Annexes – III Nuancier.

Les coffres des volets roulants ne doivent pas être visibles de la voie publique.

Les volets battants doivent être maintenus, même en cas de pose de volets roulants. Les fenêtres visibles d'une voie ou d'un espace public seront plus hautes que larges.

Les cheminées non traditionnelles, bouches de ventilation, climatiseurs, skydômes et autres équipements de ce type, devront être implantés de façon à :

- ne pas être visibles d'une voie ou d'un espace public,
- avoir un impact discret vers les fonds voisins : leurs implantations, leurs dimensions, les autres éléments d'architecture et du paysage doivent minimiser leur impact.

Les panneaux solaires visibles d'une voie ou d'un espace public doivent être encastrés dans les toitures et ne pas représenter plus d'un tiers de la toiture sur laquelle ils sont implantés.

Extension (*) – Véranda (*)

L'extension est :

- soit réalisée dans le même style, en harmonie d'aspect et de couleur, et avec le même type de toiture que la construction existante,
- soit de conception contemporaine, dès lors que l'ensemble présente une harmonie de volume et de proportion.

Les dispositions relatives aux toitures et à l'aspect extérieur des constructions nouvelles sont applicables aux extensions des constructions existantes.

L'ensemble des règles de toiture ne s'applique pas aux vérandas (*).

Constructions légères (*), garages, abris de voiture et annexes isolés

Les toitures de type shingle ou tôles à tasseaux ou ondulées sont tolérées pour les surfaces inférieures ou égale à 20 m² d'emprise au sol.

Au-delà de 20 m² d'emprise au sol, les toitures sont revêtues de tuiles ou d'ardoises ou de zinc.

Les faibles pentes ou les monopentes sont autorisées.

Leurs parois seront en bois ou en matériaux enduits.

Clôtures (*) non identifiées au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme :

Toutes les clôtures ont une hauteur maximum de 2,20 m.

SUR ALIGNEMENTS

Sont autorisés :

- les murs à condition d'être, coté espace public, à pierre vue, enduits à fleur de moellon et d'être couronnés par un chaperon de tuile plate à un ou deux versants,
- les murets de 90 cm de haut maximum à pierre vue ou recouvert d'enduit d'une teinte identique à celle de la maison, surmontés d'un barreaudage à claire-voie vertical ou d'un grillage, doublé ou non d'une haie vive,
- les grillages doublés d'une haie vive,

- les piliers et maçonneries, support des portails et portillons, en maçonnerie enduite d'une teinte identique à celle de la maison ou en pierre ou en brique, d'une hauteur égale ou très légèrement supérieure à la clôture et de section maximum 50 x 50.

EN LIMITES SEPARATIVES

Sont autorisés :

- les murs en maçonnerie pleine, couronnés par un chaperon de tuile plate à un ou deux versants, à pierre vue ou recouvert d'un enduit gratté de ton pierre,
- les murets de 90 cm de haut maximum à pierre vue ou recouvert d'enduit, d'une teinte identique à celle de la maison, surmontés d'un grillage, doublés ou non d'une haie vive,
- les grillages doublés d'une haie vive,
- les palissades en bois, les panneaux de bois tressé, les brandes et canisses.

Clôtures (*) identifiées au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme :

voir le document Règlement – Annexes – IV Règles pour les éléments de paysage identifiés au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme

CLOTURES EN LIMITE DE SENTES OU CHEMINS REPERES SUR LE DOCUMENT GRAPHIQUE AU TITRE DE L'ARTICLE L151-19 DU CODE DE L'URBANISME

voir le document Règlement – Annexes – IV Règles pour les éléments de paysage identifiés au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme

Sont interdits sur toutes les clôtures :

- les matériaux type P.V.C.,
- les grillages doublés de toiles, de bâches ou de matériaux similaires,
- les barreaudages horizontaux,
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaings, etc...),
- l'emploi de fausse pierre,
- les imitations de végétaux,
- les murs en plaque rigide de béton entre poteaux.

Les végétaux préconisés pour les clôtures sont indiqués dans le document Règlement – Annexes – III Plantations.

ARTICLE UD. 12 – STATIONNEMENT

Dans tous les secteurs

PRINCIPES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors de la voie publique.

Les zones de manœuvre des aires de stationnement privé doivent être indépendantes des voies publiques.

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, ainsi qu'à l'occasion de toute création ou aménagement de nouveaux logements, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Le pétitionnaire peut toutefois justifier de l'application des dispositions de l'article L 151-33 du code de l'urbanisme.

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

Nombre d'emplacements

CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITAT

Il doit être créé une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher de la construction avec, au minimum, deux (2) places par logement.

Pour les logements de moins de 60 m² ou ne comportant qu'une pièce principale (studios), il est exigé une (1) place de stationnement.

Dans le cas de construction de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'État, conformément aux articles L 151-34, L 151-35 et R 111-6 du Code de l'urbanisme, le nombre d'emplacements exigé est d'une (1) place de stationnement par logement.

CONSTRUCTIONS A USAGE DE BUREAUX PUBLICS OU PRIVES

Il est exigé une place de stationnement maximum pour 55m² de surface de plancher.

10 % au moins des places réalisées, avec un minimum d'une place doivent être équipées des gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable et permettant un comptage individuel.

CONSTRUCTIONS A USAGE ARTISANAL ET COMMERCIAL

Il doit être créé une place de stationnement pour deux emplois.

En outre, il doit être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

HOTELS, RESTAURANT, SALLES DE SPECTACLES, ETC...

Il doit être créé une place de stationnement pour :

- 1 chambre d'hôtel,
- 10 m² de restaurant, salle de spectacle, etc....

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

Le stationnement des vélos

• Le nombre de places créées répondra aux dispositions du Plan de Déplacements Urbains d'Île de France et du code de la construction et de l'habitation qui sont portées au tableau « Normes de stationnement vélo applicables aux PLU et PLUi en Île de France et dispositions induites par l'arrêté du 13/07/2016, modifié par arrêté du 03/02/2017 relatif à l'application des articles R.111-14-2 à R.111-14-8 du code de la construction et de l'habitation » figurant en annexe V du présent règlement.

ARTICLE UD. 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans tous les secteurs

ESPACES BOISES CLASSES (*)

Les espaces boisés classés figurant aux plans sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

LES TERRAINS CULTIVES A PROTEGER

Les terrains cultivés à protéger figurant aux plans sont inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. N'y sont autorisés que des cheminements en terre battue.

LES ESPACES LIBRES (*)

Espaces libres dans la marge de reculement :

- la marge de reculement prévue à l'article 6 doit être traitée en jardin planté d'arbres, d'arbustes faisant un écran végétal et, deux tiers au moins, de la surface des espaces libres dans cette marge de reculement doivent être végétalisés.

Espaces libres hors de la marge de reculement :

- au minimum, 80 % des espaces libres hors de la marge de reculement doivent être végétalisés.

LES ARBRES

Les implantations des constructions doivent tenir compte des arbres de grand développement existants (plus de 15 m à maturité) :

- pour garantir le maintien et l'épanouissement du plus grand nombre dans de bonnes conditions,
- pour préserver les plus beaux sujets.

Une majorité de ces arbres devra être conservée dans la marge de reculement.

Les arbres existants situés à moins de 2 m de la clôture sur la voie publique ou d'un sentier pourront être conservés.

Les arbres abattus pour les besoins de la construction devront être remplacés par la plantation d'arbres de même espèce ou de même qualité paysagère, dans des conditions assurant leur développement.

Au minimum, il y aura un arbre (de plus de 8 m à maturité) par 200 m² d'espaces libres.

ABATTAGE HORS DES BESOINS DE LA CONSTRUCTION

Lorsque la coupe d'un arbre est rendue nécessaire pour des raisons sanitaires (arbre malade) et/ou de sécurité (arbre instable), l'arbre doit être remplacé dans ce cas, au même endroit ou à proximité, par un autre de même espèce ou de même qualité paysagère dans des conditions assurant leur développement.

PLANTATIONS INDICATIVES

Voir le document Règlement – Annexes – III Plantations.

ALIGNEMENTS D'ARBRES A PROTEGER, PARCS OU JARDINS REMARQUABLES, TERRAINS CULTIVES EN ZONE URBAINE IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-23 DU CODE DE L'URBANISME :

Voir le document Règlement – Annexes – IV Règles pour les éléments de paysage identifiés au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme.

ARTICLE UD. 14 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions nouvelles prendront en compte les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain, à savoir :

- utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.
- prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie,
- utiliser les énergies renouvelables.

Et a minima des ouvrages de récupération des eaux pluviales pour l'arrosage des jardins et pour tout autre usage conforme à la réglementation sanitaire doivent être installés pour les constructions nouvelles excepté pour les extensions et les constructions annexes.

ARTICLE UD. 15 – COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les articles L 111-5-1 et R 111-14 du Code de la construction et de l'habitation sont applicables.

CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UE

Caractères et vocation de la zone

Il s'agit d'une zone réservée aux services publics et constructions d'intérêt collectif(*).

Section I : Nature de l'occupation du Sol

ARTICLE UE. 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans tous les secteurs

SONT INTERDITES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES :

- Les constructions à usage d'habitation ne répondant pas aux conditions de l'article 2.
- Les constructions à usage d'entrepôt.
- Les commerces.
- Les activités artisanales et industrielles.
 - Les constructions à usage agricole.
 - Les carrières.
 - Les constructions à usage d'habitations légères et de loisirs.
 - Les terrains de camping et de caravaning.
 - Les caravanes isolées.
 - Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de construction ou de démolition et de déchets.
- Les parcs d'attractions permanents, les stands de tir et les pistes de sports mécaniques, les discothèques et les dancings.
- Les murs en plaque rigide en béton entre poteaux.
- Toute construction nouvelle(*) est **interdite dans la bande de 50 mètres de protection des lisières de forêt** (de protection des massifs forestiers de plus de 100 hectares).

ARTICLE UE. 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION

Dans tous les secteurs

1 - Rappel :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable dans les espaces boisés classés(*) figurant aux plans.

Dans les enveloppes d'alerte potentiellement humides de classe 3 repérées par la DRIEE : au titre de la loi sur l'eau, rubrique 3.3.1.0 de la nomenclature eau, tout projet, soumis à autorisation ou à déclaration dès lors qu'il imperméabilise, remblaie, assèche ou encore met en eau 1000 m² ou plus, doit être précédé d'une étude afin de vérifier la présence ou non de zones humides.

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

- Les constructions ou aménagement des logements des personnes dont la résidence est nécessaire au bon fonctionnement des équipements.
- L'extension (*) des constructions existantes qui ne seraient plus conformes aux dispositions du présent PLU.
- Les affouillements et exhaussements de sol directement liés aux travaux de construction ou à l'aménagement paysager d'espaces non construits.
- Les ouvrages techniques s'ils sont nécessaires au fonctionnement des services publics.
- La création d'installations classées ou non au sens de la loi n° 76.663 du 19 juillet 1976 à condition :
 - qu'elles soient nécessaires aux équipements autorisés dans la zone ;
 - qu'elles n'induisent pas une augmentation des besoins en infrastructure ;
 - et que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.

3 – Conditions générales :

Les constructions nouvelles à usage d'habitation exposées aux bruits de la voie ferrée Paris - Marseille classée comme axe nuisant de catégorie 1 ou aux bruits de la route départementale 115 classée comme axe nuisant de catégorie 4 sont soumises à des normes d'isolation phonique, conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 19 mai 1999 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.

4 – Dans le périmètre d'attente délimité au titre de l'article L151-41 5° du code de l'urbanisme seuls sont admis :

Les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes, avec une extension limitée à 100 m² de l'emprise au sol par unité foncière existante à la date d'instauration du périmètre d'attente.

Section II : Conditions de l'Occupation du Sol

ARTICLE UE. 3 – ACCES ET VOIRIE

Dans tous les secteurs

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie viabilisée, ouverte au public et à la circulation automobile à la date de la publication de la modification du PLU approuvée par le conseil municipal le 16 septembre 2009.

Dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils desservent.

Les caractéristiques des voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, du ramassage des ordures ménagères, de la défense contre l'incendie et de la protection civile avec un plateau d'emprise de 8 mètres de largeur minimum.

Voies de desserte internes

Les voies de desserte créées pour les besoins des équipements devront disposer d'une bande de roulement d'une largeur supérieure à 3,00 m répondant aux exigences des services d'incendie et de secours.

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

ARTICLE UE. 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Dans tous les secteurs

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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

L'implantation des constructions nouvelles ou la modification et l'aménagement des constructions existantes pourront être subordonnés à des conditions particulières de débit et de pression du réseau public en vue d'assurer la défense contre l'incendie.

ASSAINISSEMENT

- a) Eaux usées : Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non-traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux (caniveaux) ou puits est interdite. Le rejet dans le réseau collectif ou dans le milieu naturel des eaux résiduaires industrielles devra être soumis à un pré-traitement. Le raccordement au réseau d'assainissement doit être réalisé dans un délai de 1 an renouvelable une fois, à dater de la création du réseau ou de la construction d'un logement. Le rejet dans le réseau collectif ou dans le milieu naturel des eaux de vidange des piscines et bassin de natation est interdit. Toutefois, le rejet peut être autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par les eaux usées; l'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues.
- b) Eaux Pluviales : Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 et 641 du code civil). Le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents. Les eaux pluviales devront être traitées intégralement conservées ou infiltrées sur la parcelle. Le projet devra prendre en compte les mesures qui s'imposent pour assurer l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière. En fonction de l'aptitude des sols à l'infiltration, devront être mises en œuvre des techniques de rétention ou de non-imperméabilisation, adaptables à chaque cas, destinées à stocker temporairement les eaux excédentaires. La pluie de référence à prendre en compte pour le dimensionnement des ouvrages est la pluie vingtennale au minimum. Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

RESEAUX DIVERS

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.

ARTICLE UE. 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Dans tous les secteurs

Sans objet.

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

Dans tous les secteurs

Toute construction nouvelle(*) doit être implantée en retrait d'au moins 15 mètres définis par rapport à l'alignement (*) des voies ou emprises publiques ou privées, ouvertes au public et à la

circulation automobile à la date de la première modification du PLU (délibération du 16 septembre 2009).

Cette distance de 15 m est ramenée à 10 m pour les établissements publics.

Les marges de reculement doivent être traitées selon les dispositions de l'article UE.13 ci-après.

Les saillies et encorbellements sur le domaine public sont interdits.

Les constructions légères (*), garages, abris de voitures et annexes sont interdits dans la marge de reculement.

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

Dans tous les secteurs

- Les marges d'isolement de toutes limites ne seront pas inférieures à 10 mètres.

Pourront être implantés dans la marge d'isolement (*) :

- Les garages et abris de voitures isolés ou accolés à la construction principale, les constructions légères(*) et annexes sous réserve :
 - que leur emprise au sol soit au plus égale à 20 m²,
 - qu'ils n'aient que des jours de souffrance (*) vers les fonds voisins dans cette marge,
 - qu'ils respectent les prescriptions de l'article UE 11 les concernant.

En cas de création d'une servitude de cour commune les règles de distance relèvent de l'application des règles de l'article 8 « Implantation des constructions sur une même propriété ».

ARTICLE UE. 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIETE

Dans tous les secteurs

Entre deux bâtiments non contigus devra être ménagée une distance au-moins égale à 12 m.

En cas de création d'une servitude de cour commune les règles de distance entre les constructions sont celles du présent article.

ARTICLE UE. 9 – EMPRISE AU SOL

Dans tous les secteurs

L'emprise au sol (*) des constructions de toute nature ne peut excéder 30 % de la superficie de l'unité foncière.

ARTICLE UE. 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans tous les secteurs

La hauteur maximale au faîtage des toitures est, par rapport au sol naturel, de 11 m sans excéder 6 m à l'égout du toit, soit R + 1 + un niveau de comble habitable.

La hauteur maximale de la construction, dans le cas de toit terrasse à R + 2, est de 10 m par rapport au sol naturel.

Toute extension présentant une toiture terrasse et qui est accolée à une construction existante couverte avec une toiture à pentes, a une hauteur maximale définie par l'égout du toit de la construction existante.

La hauteur maximale pour les constructions légères (*), garages, abris de voitures et annexes isolés est de 3 m par rapport au sol naturel. . La hauteur maximale au faîtage peut être portée à 4 mètres si la toiture est revêtue de tuiles ou d'ardoises.

La hauteur maximale des constructions n'inclut pas les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

Le niveau de référence pour la mesure des hauteurs est pris au niveau de l'alignement, actuel ou futur, de la propriété sur la voie desservant le terrain, au droit du milieu de la façade de la construction. En cas de dénivelé du terrain naturel supérieur à 2 m entre ce niveau de référence et le point de la construction le plus proche de l'alignement, la mesure de la hauteur est la moyenne des altitudes du terrain naturel aux angles de la construction à édifier.

ARTICLE UE. 11 – ASPECT EXTERIEUR

Dans tous les secteurs

Rappel : L'article R 111-27 du code de l'urbanisme indique :

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

Pour les constructions identifiées au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme :

voir le document Règlement – Annexes – IV Règles pour les éléments de paysage identifiés au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme.

Pour les constructions nouvelles (*) et les constructions existantes non identifiées au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme :

LES TOITURES

Sont autorisés :

- Les toits composés d'un ou plusieurs éléments à deux versants dont la pente sera comprise entre 35° et 45°,
- Les toits terrasses végétalisés,
- Les toits à la Mansart.

Les toitures à pentes doivent être recouvertes par de la tuile plate (48 à 72 au m²) ou par de la tuile mécanique (18 à 24 au m²) à pureau plat de ton vieilli ou d'ardoises.

Les tôles planes ou ondulées, les toitures métalliques dites à tasseaux sont interdites. Les toitures traditionnelles en zinc sont autorisées.

L'éclairage éventuel des combles doit être assuré soit par des ouvertures en lucarnes ou lucarnes rampantes dont la somme des largeurs ne doit pas excéder la moitié de la largeur de la toiture, soit par des fenêtres de toit.

Si les fenêtres de toit sont visibles d'une voie ou d'un espace public, leur dimension maximum sera de 78 cm x 98 cm.

Les lucarnes (*) ou fenêtres pratiquées dans une toiture en inversant à cet endroit la pente du toit, ainsi que les lucarnes dites « hollandaises » sont interdites. Les verrières de toit sont autorisées. Les gouttières et descentes d'eaux pluviales doivent être métalliques naturelles, pré patinées ou laquées.

Les panneaux solaires (thermiques ou photovoltaïques) en toiture doivent être encastrés sans aucune saillie sur la couverture. Ils doivent être intégrés à la composition de la façade et de la toiture ou être masqués à la vue depuis l'espace public.

ASPECT EXTERIEUR

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non d'une voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaings, etc.) est interdit.

Les imitations de matériaux telles que faux bois, fausses briques sont interdites.
Les couleurs des matériaux de parement, des enduits et des peintures, des menuiseries extérieures, des clôtures, portails et portillons, doivent s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction et seront choisies parmi les teintes du nuancier normalisé RAL voir le document Règlement – Annexes – II Nuancier
Les coffres des volets roulants ne doivent pas être visibles de la voie publique.
Les volets battants doivent être maintenus, même en cas de pose de volets roulants. Les fenêtres visibles d'une voie ou d'un espace public seront plus hautes que larges.
Les cheminées non traditionnelles, bouches de ventilation, climatiseurs, skydômes et autres équipements de ce type, devront être implantés de façon à :

- ne pas être visibles d'une voie ou d'un espace public,
- avoir un impact discret vers les fonds voisins : leurs implantations, leurs dimensions, les autres éléments d'architecture et du paysage doivent minimiser leur impact.

Constructions légères (*), garages, abris de voiture et annexes isolés

Les annexes(*) de bâtiments d'activité doivent par leur volume et leur traitement de façade être construites en harmonie avec le bâtiment principal. Ils seront de préférence reliés à lui par un élément architectural.

Les toitures de type shingle ou tôles à tasseaux ou ondulées sont tolérées pour les surfaces inférieures ou égales à 20 m² d'emprise au sol.

Au-delà de 20 m² d'emprise au sol, les toitures sont revêtues de tuiles ou d'ardoises ou de zinc.
Les faibles pentes ou les monopentes sont autorisées.
Leurs parois seront en bois ou en matériaux enduits.

Les postes EDF seront traités en harmonie avec le caractère général du secteur (matériaux et coloris) ou intégrés à l'environnement par des plantations.

Pour les extensions (*) de bâtiments existants

LES TOITURES

Les dispositions relatives aux toitures des constructions nouvelles sont applicables aux extensions des constructions existantes.

ASPECT EXTERIEUR

Les différents volumes, façades et parements d'une extension doivent être en harmonie d'intégration avec les bâtiments existants.
Les dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions nouvelles sont applicables aux extensions des constructions existantes.
Pour les vérandas, les dispositions ci-avant peuvent faire l'objet d'adaptations (notamment utilisation d'un matériau transparent en couverture), sous réserve d'une bonne intégration architecturale et urbaine.

Clôtures (*) non identifiées au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme :

Toutes les clôtures ont une hauteur maximum de 2,20 m.
La hauteur des clôtures pourra être portée à 2,50 m pour les établissements publics si cette hauteur est exigée par une étude de sécurité publique

SUR ALIGNEMENTS

Sont autorisés :

- les murs à condition d'être, coté espace public, à pierre vue, enduits à fleur de moellon et d'être couronnés par un chaperon de tuile plate à un ou deux versants,

- les murets de 90 cm de haut maximum à pierre vue ou recouvert d'enduit d'une teinte identique à celle de la maison, surmontés d'un barreaudage à claire-voie vertical ou d'un grillage, doublé ou non d'une haie vive,
- les grillages doublés d'une haie vive,
- les piliers et maçonneries, support des portails et portillons, en maçonnerie enduite d'une teinte identique à celle de la maison ou en pierre ou en brique, d'une hauteur égale ou très légèrement supérieure à la clôture et de section maximum 50 x 50.

EN LIMITES SEPARATIVES

Sont autorisés :

- les murs en maçonnerie pleine, couronnés par un chaperon de tuile plate à un ou deux versants, à pierre vue ou recouvert d'un enduit gratté de ton pierre,
- les murets de 90 cm de haut maximum à pierre vue ou recouvert d'enduit, d'une teinte identique à celle de la maison, surmontés d'un grillage, doublés ou non d'une haie vive,
- les grillages doublés d'une haie vive,
- les palissades en bois, les panneaux de bois tressé, les brandes et canisses.

Clôtures (*) identifiées au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme :

voir le document Règlement – Annexes – IV Règles pour les éléments de paysage identifiés au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme

CLOTURES EN LIMITE DE SENTES OU CHEMINS REPERES SUR LE DOCUMENT GRAPHIQUE AU TITRE DE L'ARTICLE L151-19 DU CODE DE L'URBANISME

voir le document Règlement – Annexes – IV Règles pour les éléments de paysage identifiés au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme

Sont interdits sur toutes les clôtures :

- les matériaux type P.V.C.,
- les grillages doublés de toiles, de bâches ou de matériaux similaires,
- les barreaudages horizontaux,
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaings, etc...),
- l'emploi de fausse pierre,
- les imitations de végétaux,
- les murs en plaque rigide de béton entre poteaux.

Les végétaux préconisés pour les clôtures sont indiqués dans le document Règlement – Annexes – III Plantations.

ARTICLE UE. 12 – STATIONNEMENT

Dans tous les secteurs

PRINCIPES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors de la voie publique.

Les zones de manœuvre des aires de stationnement privé doivent être indépendantes des voies publiques.

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Le pétitionnaire peut toutefois justifier de l'application des dispositions de l'article L 151-33 du code de l'urbanisme.

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

Nombre d'emplacements

CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITAT

Il doit être créé une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher de la construction avec un minimum de deux (2) places par logement.

Pour les logements de moins de 60 m² ou ne comportant qu'une pièce principale (studios), il est exigé une (1) place de stationnement.

Dans le cas de construction de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'État, conformément aux articles L 151-34, L 151-35 et R 111-6 du Code de l'urbanisme, le nombre d'emplacements exigé est d'une (1) place de stationnement par logement.

Pour les bâtiments groupant au moins deux logements, disposant d'un parc clos et couvert, l'alimentation en électricité du parc doit être réalisée pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

CONSTRUCTIONS A USAGE DE BUREAUX PUBLICS OU PRIVES

Il est exigé une place de stationnement maximum pour 55m² de surface de plancher.

10 % au moins des places réalisées, avec un minimum d'une place doivent être équipées des gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable et permettant un comptage individuel.

ÉTABLISSEMENTS A CARACTERE HOTELIER, DE SANTE, SALLES DE SPECTACLE, D'ACTIVITES, SALLE DE SPORT, AIRES SPORTIVES

Il doit être créé une place de stationnement pour :

- 1 chambre d'hôtel ou établissement à caractère hôtelier ou établissement à vocation touristique d'hébergement, sans préjudice du respect des dispositions précédentes relatives aux bureaux.
- 4 m² de surface utile affectée à une salle de spectacle (hors scène, le cas échéant)
- 8 m² de surface de plancher accueillant une salle de sport ;
- 2 chambres créées dans un établissement de santé sans préjudice du respect des dispositions précédentes relatives aux bureaux pour la partie réservée à l'administration et aux soins.

ÉTABLISSEMENTS PUBLICS D'ENSEIGNEMENT

Le nombre de places de stationnement des établissements publics d'enseignement sera déterminé de façon à répondre aux besoins des personnels, sur déclaration du chef d'établissement après avis de la commune.

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

Le stationnement des vélos

- Le nombre de places créées répondra aux dispositions du Plan de Déplacements Urbains d'Île de France et du code de la construction et de l'habitation qui sont portées au tableau « Normes de stationnement vélo applicables aux PLU et PLUi en Île de France et dispositions induites par l'arrêté du 13/07/2016, modifié par arrêté du 03/02/2017 relatif à l'application des articles R.111-14-2 à R.111-14-8 du code de la construction et de l'habitation » figurant en annexe V du présent règlement.

ARTICLE UE. 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans tous les secteurs

ESPACES BOISES CLASSES (*)

Les espaces boisés classés figurant aux plans sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

LES ESPACES LIBRES (*)

Espaces libres dans la marge de reculement :

- la marge de reculement prévue à l'article 6 doit être traitée en jardin planté d'arbres, d'arbustes, faisant un écran végétal et, deux tiers au moins, de la surface des espaces libres dans cette marge de reculement doivent être végétalisés.

Espaces libres hors de la marge de reculement :

- au minimum, 80 % des espaces libres hors de la marge de reculement doivent être végétalisés.

Pour les établissements publics d'enseignement, compte tenu de l'importance des cours de récréation, des aires de sport et des parvis d'accueil, le pourcentage d'espaces libres devant être végétalisé est le suivant :

- hors marge de reculement : 40 %,
- dans la marge de reculement : 30 %.

LES ARBRES

Les implantations des constructions doivent tenir compte des arbres de grand développement existants (plus de 15 m à maturité) :

- pour garantir le maintien et l'épanouissement du plus grand nombre dans de bonnes conditions,
- pour préserver les plus beaux sujets.

Une majorité de ces arbres devra être conservée dans la marge de reculement.

Les arbres existants situés à moins de 2 m de la clôture sur la voie publique ou d'un sentier pourront être conservés.

Les arbres abattus pour les besoins de la construction devront être remplacés par la plantation d'arbres de même espèce ou de même qualité paysagère, dans des conditions assurant leur développement.

Au minimum, il y aura un arbre (de plus de 8 m à maturité) par 200 m² d'espaces libres.

ABATTAGE HORS DES BESOINS DE LA CONSTRUCTION

Lorsque la coupe d'un arbre est rendue nécessaire pour des raisons sanitaires (arbre malade) et/ou de sécurité (arbre instable), l'arbre doit être remplacé dans ce cas, au même endroit ou à proximité, par un autre de même espèce ou de même qualité paysagère dans des conditions assurant leur développement.

PLANTATIONS INDICATIVES

Voir le document Règlement – Annexes – III Plantations.

ALIGNEMENTS D'ARBRES A PROTEGER, PARCS OU JARDINS REMARQUABLES, TERRAINS CULTIVES EN ZONE URBAINE IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-23 DU CODE DE L'URBANISME :

Voir le document Règlement – Annexes – IV Règles pour les éléments de paysage identifiés au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme.

ARTICLE UE. 14 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions nouvelles prendront en compte les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain, à savoir :

- utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.
- prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie,
- utiliser les énergies renouvelables.

Et a minima des ouvrages de récupération des eaux pluviales pour l'arrosage des jardins et pour tout autre usage conforme à la réglementation sanitaire doivent être installés pour les constructions nouvelles excepté pour les extensions et les constructions annexes.

ARTICLE UE. 15 – COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les articles L 111-5-1 et R 111-14 du Code de la construction et de l'habitation sont applicables.

CHAPITRE 6 : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UX

Caractères et vocation de la zone

Il s'agit d'une zone comportant des activités industrielles ou tertiaires.

Section I : Nature de l'occupation du Sol

ARTICLE UX. 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans tous les secteurs

SONT INTERDITES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES :

- Les constructions à usage d'habitation ne répondant pas aux conditions de l'article 2.
- Les constructions à usage agricole.
- Les carrières.
- Les constructions à usage d'habitations légères et de loisirs.
- Les terrains de camping et de caravaning.
- Les caravanes isolées.
- Les dépôts permanents de vieilles ferrailles, de matériaux de construction ou de démolition et de déchets.
- Les parcs d'attractions permanents, les stands de tir et les pistes de sports mécaniques, les discothèques et les dancings.
- Les murs en plaque rigide en béton entre poteaux.
- Toute construction nouvelle(*) est interdite dans la bande de 50 mètres de protection des lisières de forêt (de protection des massifs forestiers de plus de 100 hectares).

ARTICLE UX. 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION

Dans tous les secteurs

1 - Rappel :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable dans les espaces boisés classés (*) figurant aux plans.

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

- Les constructions et installations, dépôts, s'ils constituent ou sont nécessaires aux activités artisanales, industrielles ou tertiaires.

- Les constructions nouvelles pourront être subordonnées à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée.
- Les constructions ou aménagement des logements des personnes dont la résidence est nécessaire au bon fonctionnement des équipements.
- L'extension (*) des constructions existantes qui ne seraient plus conformes aux dispositions du présent PLU.
- Les affouillements et exhaussements de sol directement liés aux travaux de construction ou à l'aménagement paysager d'espaces non construits.
- Les ouvrages techniques s'ils sont nécessaires au fonctionnement des services publics.
- La création d'installations classées ou non au sens de la loi n° 76.663 du 19 juillet 1976 à condition :
 - qu'elles soient nécessaires aux équipements autorisés dans la zone ;
 - qu'elles n'induisent pas une augmentation des besoins en infrastructure ;
 - et que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.

3 – Conditions générales :

Les constructions nouvelles à usage d'habitation exposées aux bruits de la voie ferrée Paris - Marseille classée comme axe nuisant de catégorie 1 ou aux bruits de la route départementale 115 classée comme axe nuisant de catégorie 4 sont soumises à des normes d'isolation phonique, conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 19 mai 1999 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.

Section II : Conditions de l'Occupation du Sol

ARTICLE UX. 3 – ACCES ET VOIRIE

Dans tous les secteurs

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie viabilisée, ouverte au public et à la circulation automobile.

Dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils desservent.

Les caractéristiques des voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, du ramassage des ordures ménagères, de la défense contre l'incendie et de la protection civile avec un plateau d'emprise de 8 mètres de largeur minimum.

Voies de desserte internes

Les voies de desserte créées pour les besoins des équipements devront présenter les caractéristiques suivantes :

- Disposer d'une emprise de voirie supérieure à 8 mètres ;
- Disposer d'une bande de roulement d'une largeur supérieure à 3,00 m répondant aux exigences des services d'incendie et de secours.

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

ARTICLE UX. 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Dans tous les secteurs

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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

L'implantation des constructions nouvelles ou la modification et l'aménagement des constructions existantes pourront être subordonnés à des conditions particulières de débit et de pression du réseau public en vue d'assurer la défense contre l'incendie.

ASSAINISSEMENT

- a) Eaux usées : Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non-traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux (caniveaux) ou puits est interdite. Le raccordement au réseau d'assainissement doit être réalisé dans un délai de 1 an renouvelable une fois, à dater de la création du réseau ou de la construction d'un logement. Le rejet dans le réseau collectif ou dans le milieu naturel des eaux de vidange des piscines et bassin de natation est interdit. Toutefois, le rejet peut être autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par les eaux usées; l'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues.
- b) Eaux usées industrielles — Les installations industrielles ne peuvent rejeter au réseau public d'assainissement que les effluents pré-épurés conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur. Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduelles ne nécessitant pas de pré-traitement ne peuvent être rejetées que dans les conditions prévues par la législation et la réglementation en vigueur.
- b) Eaux Pluviales : Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 et 641 du code civil). Le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents. Les eaux pluviales devront être traitées intégralement conservées ou infiltrées sur la parcelle. Le projet devra prendre en compte les mesures qui s'imposent pour assurer l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière. En fonction de l'aptitude des sols à l'infiltration, devront être mises en œuvre des techniques de rétention ou de non-imperméabilisation, adaptables à chaque cas, destinées à stocker temporairement les eaux excédentaires. La pluie de référence à prendre en compte pour le dimensionnement des ouvrages est la pluie vingtennale au minimum. Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

RESEAUX DIVERS

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.

ARTICLE UX. 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Dans tous les secteurs

Sans objet.

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

Dans tous les secteurs

Toute construction nouvelle (*) doit être implantée en retrait d'au moins 7 mètres par rapport à l'alignement.

Pour l'implantation de poste de transformation électrique ou de détente de gaz, il n'est pas imposé de marge de reculement par rapport à l'alignement (*) des voies, à condition que par leur aspect et leur présentation, ils s'intègrent parfaitement aux clôtures ou constructions qui les jouxtent.

Les marges de reculement doivent être traitées selon les dispositions de l'article UX.13 ci-après.
Les saillies et encorbellements sur le domaine public sont interdits.

ARTICLE UX. 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans tous les secteurs

Les marges d'isolement de toutes limites ne seront pas inférieures à 10 mètres.

Pourront être implantés dans la marge d'isolement (*) :

- Les garages et abris de voitures isolés ou accolés à la construction principale, les constructions légères(*) et annexes sous réserve :
 - que leur emprise au sol soit au plus égale à 20 m²,
 - qu'ils n'aient que des jours de souffrance (*) vers les fonds voisins dans cette marge,
 - qu'ils respectent les prescriptions de l'article UX 11 les concernant.

Pour les constructions existantes

Dans le cas d'une construction existante empiétant sur la marge d'isolement, son extension dans cette même marge est autorisée sous réserve que :

- sa distance par rapport à la limite séparative soit supérieure ou égale à celle de la construction existante qu'elle prolonge,
- sa longueur, dans la marge d'isolement, soit au plus égale 4 m,
- sa hauteur, dans la marge d'isolement, soit au plus égale à la hauteur de l'égout du toit de la construction qu'elle prolonge.
-

ARTICLE UX. 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIETE

Dans tous les secteurs

Entre deux bâtiments non contigus, devra être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien aisé des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE UX. 9 – EMPRISE AU SOL

Dans tous les secteurs

L'emprise au sol (*) des constructions de toute nature ne peut excéder 60 % de la superficie de l'unité foncière.

ARTICLE UX. 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans tous les secteurs

La hauteur des constructions, mesurée au point le plus haut ne doit pas excéder 12 mètres par rapport au sol naturel.

La hauteur des installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, autres que des constructions, mesurée au point le plus haut ne doit pas excéder 25 mètres.

La hauteur maximale des constructions n'inclut pas les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

Le niveau de référence pour la mesure des hauteurs est pris au niveau de l'alignement, actuel ou futur, de la propriété sur la voie desservant le terrain, au droit du milieu de la façade de la construction. En cas de dénivelé du terrain naturel supérieur à 2 m entre ce niveau de référence et

le point de la construction le plus proche de l'alignement, la mesure de la hauteur est la moyenne des altitudes du terrain naturel aux angles de la construction à édifier.

ARTICLE UX. 11 – ASPECT EXTERIEUR

Dans tous les secteurs

Rappel : L'article R 111-27 du code de l'urbanisme indique :

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

Pour les constructions nouvelles (*) à usage industriel ou artisanal, les extensions (*) et les constructions existantes

ASPECT EXTERIEUR

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non d'une voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaings, etc.) est interdit.

Les imitations de matériaux telles que faux bois, fausses briques sont interdites.

Les couleurs des matériaux de parement, des enduits et des peintures, des menuiseries extérieures, des clôtures, portails et portillons, doivent s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction et seront choisies parmi les teintes du nuancier normalisé RAL en annexe II au présent règlement.

Les parties de construction édifiées en superstructure telles que cheminées, machineries d'ascenseur, bouches de ventilation, sorties de secours, panneaux solaires, climatiseurs etc., doivent s'intégrer dans la composition architecturale du bâtiment.

Les panneaux solaires devront être incorporés aux toitures à pentes, le cas échéant, leur pose en sheds ne devra pas être visible des espaces publics ou privés environnants.

Les dispositifs de climatisation comme les antennes paraboliques ne doivent pas être visibles depuis une voie ou un espace public.

Les annexes :

Les annexes(*) de bâtiments d'activité doivent par leur volume et leur traitement de façade être construites en harmonie avec le bâtiment principal. Ils seront de préférence reliés à lui par un élément architectural.

Les postes EDF seront traités en harmonie avec le caractère général du secteur (matériaux et coloris) ou intégrés à l'environnement par des plantations.

Les aires de stockage

Les aires de stockage de matières premières et de matériaux devront être localisées de façon à ne pas être perçues à partir des espaces publics et ne devront pas entraîner de nuisances olfactives. Elles devront être intégrées ou composées avec le bâtiment principal ou faire l'objet d'un aménagement permettant de les protéger des vues.

Clôtures (*)

SUR ALIGNEMENTS

Tant en bordure des voies, qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans le paysage des constructions avoisinantes. Elles doivent constituer des ensembles homogènes composés de préférence de haies doublées ou non de grillage, de murets de maçonneries surmontés de grillages plastifiés de tons verts, barreaudage, lisses horizontales.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaings, etc.) est interdit. Les piliers intermédiaires doivent être intégrés et de proportions discrètes. Les murs en plaque rigide de béton entre poteaux sont interdits.

La hauteur totale des murets de soubassement ne doit pas excéder 0,90 m. La hauteur totale de la clôture ne doit pas excéder 2,20 mètres.

EN LIMITES SEPARATIVES

Les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer convenablement avec la clôture de façade et les constructions avoisinantes. Elles doivent constituer des ensembles homogènes composés de haies, doublées ou non de grillage, clôtures grillagées de tons verts, de lisses horizontales, murets surmontés de grillage.

La hauteur totale de la clôture ne doit pas excéder 2,20 mètres. La hauteur totale des murets de soubassement ne doit pas excéder 0,90 m.

Les murs en plaque rigide de béton entre poteaux sont interdits.

ARTICLE UX. 12 – STATIONNEMENT

Dans tous les secteurs

PRINCIPES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors de la voie publique.

Les zones de manœuvre des aires de stationnement privé doivent être indépendantes des voies publiques.

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Le pétitionnaire peut toutefois justifier de l'application des dispositions de l'article L 151-33 du code de l'urbanisme.

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

Nombre d'emplacements

CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITAT

Il doit être créé une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher de la construction avec un minimum de deux (2) places par logement.

Pour les logements de moins de 50 m² ou ne comportant qu'une pièce principale (studios), il est exigé une (1) place de stationnement.

Dans le cas de construction de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'État, conformément aux articles L 151-34, L 151-35 et R 111-6 du Code de l'urbanisme, le nombre d'emplacements exigé est d'une (1) place de stationnement par logement.

CONSTRUCTIONS A USAGE DE BUREAUX PUBLICS OU PRIVÉS

Il est exigé une place de stationnement maximum pour 55m² de surface de plancher.

10 % au moins des places réalisées, avec un minimum d'une place doivent être équipées des gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable et permettant un comptage individuel.

ÉTABLISSEMENTS A USAGE D'ATELIER

Il doit être créé trois places de stationnement pour :

- 100 m² de surface de plancher d'atelier

ÉTABLISSEMENTS A USAGE D'ENTREPOTS

Il doit être créé une place de stationnement pour :

- 100 m² de surface de plancher d'entrepôt

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

Le stationnement des vélos

• Le nombre de places créées répondra aux dispositions du Plan de Déplacements Urbains d'Île de France et du code de la construction et de l'habitation qui sont portées au tableau « Normes de stationnement vélo applicables aux PLU et PLUi en Île de France et dispositions induites par l'arrêté du 13/07/2016, modifié par arrêté du 03/02/2017 relatif à l'application des articles R.111-14-2 à R.111-14-8 du code de la construction et de l'habitation » figurant en annexe V du présent règlement.

ARTICLE UX. 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans tous les secteurs

ESPACES BOISES CLASSES (*)

Les espaces boisés classés figurant aux plans sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

OBLIGATION DE PLANTER

Les arbres abattus pour les besoins de la construction devront être remplacés par la plantation d'arbres de même espèce ou de même qualité paysagère, dans des conditions assurant leur développement.

La marge de reculement prévue à l'article UX.6 ci-dessus doit être traitée en jardin d'agrément ou aire de stationnement paysagée.

Les parties de parcelles laissées libres doivent être aménagées en espace vert.

Sur les aires de stationnement collectif, un arbre de haute tige doit être planté pour 4 emplacements. Ceux-ci pourront être réunis en bosquet.

Les plantations et haies de clôture sur rue ou entre propriétés doivent être d'essences arbustives à croissance réduite, feuillus persistants ou non.

PLANTATIONS INDICATIVES

Voir le document Règlement – Annexes – III Plantations.

ARTICLE UX. 14 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions nouvelles prendront en compte les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain, à savoir :

- utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.
- prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie,
- utiliser les énergies renouvelables.

Et a minima des ouvrages de récupération des eaux pluviales pour l'arrosage des jardins et pour tout autre usage conforme à la réglementation sanitaire doivent être installés pour les constructions nouvelles excepté pour les extensions et les constructions annexes.

ARTICLE UX. 15 – COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les articles L 111-5-1 et R 111-14 du Code de la construction et de l'habitation sont applicables.

CHAPITRE 7 : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UY

Caractères et vocation de la zone

Il s'agit de l'emprise utilisée par la SNCF pour l'exploitation du chemin de fer.

Section I : Nature de l'occupation du Sol

ARTICLE UY. 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans tous les secteurs

SONT INTERDITES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES :

- Toutes occupations non nécessaires au bon fonctionnement du service public ferroviaire.

ARTICLE UY. 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION

Dans tous les secteurs

1 - Rappel :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable dans les espaces boisés classés (*) figurant aux plans.

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

- Les constructions et installations, dépôts, classés ou non, au titre de la loi n° 76.663 du 16 juillet 1976, s'ils sont nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.

3 – Conditions générales :

Les constructions nouvelles à usage d'habitation ou de bureaux exposées aux bruits de la voie ferrée Paris - Marseille classée comme axe nuisant de catégorie 1 ou aux bruits de la route départementale 115 classée comme axe nuisant de catégorie 4 sont soumises à des normes d'isolation phonique, conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 19 mai 1999 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.

Toute construction nouvelle (*) est interdite **dans la bande de 50 mètres** de protection des lisières de forêt (de protection des massifs forestiers de plus de 100 hectares).

Section II : Conditions de l'Occupation du Sol

ARTICLE UY. 3 – ACCES ET VOIRIE

Dans tous les secteurs

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie viabilisée, ouverte au public et à la circulation automobile.

Dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils desservent.

Les caractéristiques des voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, du ramassage des ordures ménagères, de la défense contre l'incendie et de la protection civile avec un plateau d'emprise de 8 mètres de largeur minimum.

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

ARTICLE UY. 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Dans tous les secteurs

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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

L'implantation des constructions nouvelles ou la modification et l'aménagement des constructions existantes pourront être subordonnés à des conditions particulières de débit et de pression du réseau public en vue d'assurer la défense contre l'incendie.

ASSAINISSEMENT

- a) Eaux usées : Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non-traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux (caniveaux) ou puits est interdite. Le raccordement au réseau d'assainissement doit être réalisé dans un délai de 1 an renouvelable une fois, à dater de la création du réseau ou de la construction d'un logement. Le rejet dans le réseau collectif ou dans le milieu naturel des eaux de vidange des piscines et bassin de natation est interdit. Toutefois, le rejet peut être autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par les eaux usées; l'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues.
- b) Eaux usées industrielles — Les installations industrielles ne peuvent rejeter au réseau public d'assainissement que les effluents pré-épurés conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur. Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduelles ne nécessitant pas de pré traitement ne peuvent être rejetées que dans les conditions prévues par la législation et la réglementation en vigueur.
- b) Eaux Pluviales : Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 et 641 du code civil). Le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents. Les eaux pluviales devront être traitées intégralement conservées ou infiltrées sur la parcelle. Le projet devra prendre en compte les mesures qui s'imposent pour assurer l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière. En fonction de l'aptitude des sols à l'infiltration, devront être mises en œuvre des techniques de rétention ou de non-imperméabilisation, adaptables à chaque cas, destinées à stocker temporairement les eaux excédentaires. La pluie de référence à prendre en compte pour le dimensionnement des ouvrages est la pluie vingtennale au minimum.

Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

RESEAUX DIVERS

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.

ARTICLE UY. 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Dans tous les secteurs

Sans objet.

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

Dans tous les secteurs

Toute construction nouvelle (*) doit être implantée :

- Soit à l'alignement (*);
- Soit en retrait d'au moins 5 mètres par rapport à celui-ci.

Pour l'implantation de poste de transformation électrique ou de détente de gaz, il n'est pas imposé de marge de reculement par rapport à l'alignement (*) des voies, à condition que par leur aspect et leur présentation, ils s'intègrent parfaitement aux clôtures ou constructions qui les jouxtent.

Cette disposition n'est pas applicable aux ouvrages techniques directement nécessaires au fonctionnement du service ferroviaire.

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

Dans tous les secteurs

Une marge d'isolement minimum de 5 mètres doit être observée pour les constructions, installations ou dépôts implantés le long des limites des zones à vocation principale, actuelle ou future, d'habitat ou de services.

ARTICLE UY. 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIETE

Dans tous les secteurs

Entre deux bâtiments non contigus, devra être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien aisé des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance sera au minimum de 4 mètres.

ARTICLE UY. 9 – EMPRISE AU SOL

Dans tous les secteurs

Sans objet.

ARTICLE UY. 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans tous les secteurs

La hauteur des constructions, mesurée à l'égout de toit, ne doit pas excéder 10 mètres par rapport au sol naturel.

La hauteur maximale des constructions n'inclut pas les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

Le niveau de référence pour la mesure des hauteurs est pris au niveau de l'alignement, actuel ou futur, de la propriété sur la voie desservant le terrain, au droit du milieu de la façade de la construction. En cas de dénivelé du terrain naturel supérieur à 2 m entre ce niveau de référence et le point de la construction le plus proche de l'alignement, la mesure de la hauteur est la moyenne des altitudes du terrain naturel aux angles de la construction à édifier.

ARTICLE UY. 11 – ASPECT EXTERIEUR

Dans tous les secteurs

Rappel : L'article R 111-27 du code de l'urbanisme indique :

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

Les couleurs des matériaux de parement, des enduits et des peintures, des menuiseries extérieures, des clôtures, portails et portillons, doivent s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction et seront choisies parmi les teintes du nuancier normalisé RAL voir le document Règlement – Annexes – II Nuancier.

Les aires de stockage

Les aires de stockage de matières premières et de matériaux devront être localisées de façon à ne pas être perçues à partir des espaces publics. Elles devront être intégrées ou composées avec le bâtiment principal ou faire l'objet d'un aménagement permettant de les protéger des vues.

Clôtures (*)

EN LIMITES SEPARATIVES

Les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer convenablement avec la clôture de façade et les constructions avoisinantes. Elles doivent constituer des ensembles homogènes composés de haies, doublées ou non de grillage, clôtures grillagées de tons verts, de lisses horizontales, murets surmontés de grillage.

La hauteur totale de la clôture ne doit pas excéder 2,20 mètres.

Les murs en plaque rigide de béton entre poteaux sont interdits.

ARTICLE UY. 12 – STATIONNEMENT

Dans tous les secteurs

PRINCIPES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors de la voie publique.

Les zones de manœuvre des aires de stationnement privé doivent être indépendantes des voies publiques.

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Sur chaque parcelle, des surfaces suffisantes doivent être réservées pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement des véhicules utilitaires et des camions, ainsi que la totalité des véhicules de livraison et de service, pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules individuels, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des véhicules utilitaires nécessaires à l'activité de cet établissement.

Chaque emplacement dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante. Une surface moyenne de 25 m² par emplacement, dégagement compris, sera prévue.

ARTICLE UY. 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans tous les secteurs

Non réglementé

PLANTATIONS INDICATIVES

Voir le document Règlement – Annexes – III Plantations.

ARTICLE UY. 14 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet.

ARTICLE UY. 15 – COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Sans objet.

Commune de BOIS LE ROI

TITRE 3 - Dispositions applicables aux zones à urbaniser

Sans objet

Commune de BOIS LE ROI

TITRE 4 - Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières

Le présent titre s'applique à la zone suivante :

Zone N : Zone naturelle et forestière protégée en raison de sa valeur paysagère.

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE N

Caractères et vocation de la zone

Il s'agit de la zone constituant un espace naturel qui doit être préservé en raison de la qualité du paysage et du caractère des éléments naturels qui le composent notamment les vastes espaces boisés et les bords de Seine.

Cette zone est divisée en 4 secteurs :

Le secteur Na, correspondant à la Base Régionale de Plein Air et de Loisirs ainsi qu'aux secteurs à vocation de sports et de loisirs de plein air.

Le secteur Nb, correspondant principalement aux rives de Seine et leurs secteurs boisés à protéger.

Le secteur Nc, où sont admises les installations liées spécifiquement aux sports équestres et à l'hôtellerie.

Le secteur Nd, correspondant aux établissements de santé agréés existants à la date du présent PLU (délibération 05/12 du 9 février 2005) et installés sur les rives de Seine et leurs secteurs boisés à protéger

Cette zone possède des secteurs où l'assainissement collectif n'est pas raccordable et où les constructions doivent être assainies individuellement.

Section I : Nature de l'occupation du Sol

ARTICLE N. 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans tous les secteurs

Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés (*).

SONT INTERDITES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES :

- Les constructions à usage d'entrepôt.
- Les constructions à usage agricole.
- Les carrières.
- Excepté dans le périmètre de la base régionale de loisirs : les constructions à usage d'habitations légères et de loisirs ainsi que les terrains de camping et de caravaning.
- Les caravanes isolées.
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de construction ou de démolition et de déchets.
- Les parcs d'attractions permanents, les stands de tir et les pistes de sports mécaniques.
- Les discothèques et les dancings qui ne sont pas liés aux activités autorisées.
- Les murs en plaque rigide de toute nature entre poteaux.
- Les remblais de toute nature, sauf sous les constructions et aménagements autorisés.

- Toute construction nouvelle (*) est **interdite dans la bande de 50 mètres** de protection des lisières de forêt (de protection des massifs forestiers de plus de 100 hectares).

Dans les secteurs NA et NB

Toute nouvelle construction non admise à l'article N2 est interdite.

Dans les secteurs NA et NB soumis aux risques d'inondations, sont interdits :

- Les endiguements de toute nature,
- Les sous-sols,
- L'augmentation du nombre de logements par aménagement ou rénovation ou par changement de destination d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU (délibération 05/12 du 9 février 2005)
- Les extensions (*) de constructions existantes sauf celles mentionnées à l'article N2.

ARTICLE N. 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION

Dans tous les secteurs

1 - Rappel :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable dans les espaces boisés classés (*) figurant aux plans.
- A défaut d'étude locale les espaces situés à l'intérieur des enveloppes d'alerte potentiellement humides de classe 1 et 2 repérées par la DRIEE ne peuvent recevoir aucun aménagement susceptible d'altérer la zone humide.
- Dans les enveloppes d'alerte potentiellement humides de classe 3 repérées par la DRIEE : au titre de la loi sur l'eau, rubrique 3.3.1.0 de la nomenclature eau, tout projet, soumis à autorisation ou à déclaration dès lors qu'il imperméabilise, remblaie, assèche ou encore met en eau 1000 m² ou plus, doit être précédé d'une étude afin de vérifier la présence ou non de zones humides.

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

- Les pylônes, antennes, relais et ouvrages techniques indispensables au maintien de la sécurité aérienne, fluviale et routière, aux télécommunications et au fonctionnement des services de distribution et de transport de l'eau potable, de l'électricité, du gaz, des hydrocarbures, ainsi qu'au traitement des eaux usées.
- Les équipements publics d'intérêt communal, à condition qu'il ne soit pas possible de les localiser à l'intérieur des zones agglomérées et qu'ils s'implantent, sauf impossibilité technique notoire, à proximité de ces zones.
- Les constructions et installations indispensables à la gestion forestière et/ou à celle du fleuve.
- Les logements liés au gardiennage indispensables au bon fonctionnement des équipements autorisés.

Dans le secteur Na

- Les occupations du sol, constructions et installations liées aux activités sportives, de plein air et de loisirs ainsi qu'à l'hébergement touristique et hôtelier lié à ces activités.

- Les campings et caravanings ainsi que les habitations légères de loisirs dans la seule enceinte de la Base Régionale de Loisirs.
- Les constructions et installations ayant le caractère d'équipement public.
- L'ensemble des occupations indispensables au bon fonctionnement et liés à ces équipements.

Dans le secteur Nb

- L'aménagement des installations et constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU (délibération 05/12 du 9 février 2005) ainsi que leur extension et les annexes isolées dans la limite de 20 % de la surface de plancher préexistante à la même date de référence, sauf dans les secteurs soumis au risque d'inondation et dépendants du PPRI.

Dans le secteur Nc

- Les occupations du sol et installations liées aux activités équestres.
- Les constructions, à usage de commerce, de restauration et d'hôtellerie, ainsi que leurs annexes (*) lorsqu'elles sont liées à l'activité équestre.

Dans le secteur Nd

- L'aménagement, l'extension ou la surélévation des installations et constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU (délibération 05/12 du 9 février 2005), dans les limites de l'article N9 , excepté dans les secteurs soumis au risque d'inondation et dépendants du PPRI.

Dans les secteurs Na et Nb soumis aux risques d'inondation :

- Les travaux d'entretien et de gestion courants des biens et activités, notamment les aménagements internes.
- Les travaux visant à améliorer la sécurité des personnes et à réduire la vulnérabilité des biens et activités.
- Les extensions pour des locaux sanitaires, techniques ou de loisirs, n'ayant pas pour conséquence d'augmenter l'emprise au sol(*) de la construction existante à la date d'approbation du PPRI de plus de 20 m².

Dans le secteur Na soumis aux risques d'inondation :

- Les aménagements de terrains de plein air et les équipements à usage sportif, récréatif et/ou de loisirs sans rehaussement du sol,
- Les installations fixes d'accueil destinées aux activités nautiques
- Les clôtures et haies à condition de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux et de ne pas restreindre le champ d'inondation des crues.

Conditions générales :

Les constructions nouvelles à usage d'habitation et de bureaux exposées aux bruits de la voie ferrée Paris – Marseille et de la voie Corbeil Essonne à Montereau classées comme axe nuisant de catégorie 1 ou aux bruits de la route départementale 115 classée comme axe nuisant de catégorie 4 sont soumises à des normes d'isolation phonique, conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 19 mai 1999 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.

Dans les territoires soumis à des risques d'inondation de type A et délimités aux documents graphiques, les clôtures devront être conçues pour ne pas gêner l'écoulement des eaux ni retenir les corps flottants et leurs fondations seront arasées au niveau du sol naturel. Dans ces mêmes territoires, ne pourront être admis que les aménagements d'espaces libres destinés aux sports et aux loisirs, à condition qu'ils ne comportent aucune construction et qu'ils respectent les dispositions ci-dessus.

Section II : Conditions de l'Occupation du Sol

ARTICLE N. 3 – ACCES ET VOIRIE

Dans tous les secteurs

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale.

Dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils desservent.

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

ARTICLE N. 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Dans tous les secteurs

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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

ASSAINISSEMENT

- a) *Eaux usées* : Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux (caniveaux) ou puits est interdite.

Le rejet dans le réseau collectif ou dans le milieu naturel des eaux résiduaires industrielles devra être soumis à un prétraitement. Le raccordement au réseau d'assainissement doit être réalisé dans un délai de 1 an renouvelable une fois, à dater de la création du réseau ou de la construction d'un logement.

Le rejet dans le réseau collectif ou dans le milieu naturel des eaux de vidange des piscines et bassin de natation est interdit. Toutefois, le rejet peut être autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par les eaux usées; l'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues.

- b) *Eaux Pluviales* : Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 et 641 du code civil). Le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Les eaux pluviales devront être traitées intégralement conservées ou infiltrées sur la parcelle.

Le projet devra prendre en compte les mesures qui s'imposent pour assurer l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière. En fonction de l'aptitude des sols à l'infiltration, devront être mises en œuvre des techniques de rétention ou de non-imperméabilisation, adaptables à chaque cas, destinées à stocker temporairement les eaux excédentaires.

La pluie de référence à prendre en compte pour le dimensionnement des ouvrages est la pluie vingtennale au minimum.

Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

RESEAUX DIVERS

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.

ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

Dans les zones non desservies figurant au plan d'assainissement annexé au présent PLU, toutes les constructions non raccordables doivent être équipées d'un dispositif d'assainissement autonome conforme au Document technique unifié n° 64-1 et à la réglementation en vigueur. Le raccordement au réseau d'assainissement doit être réalisé dans un délai de 1 an renouvelable une fois, à dater de la création du réseau collectif.

ARTICLE N. 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Dans tous les secteurs
Sans objet.

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

En secteurs Na, Nb, Nc

Les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement (*), sous réserve que les constructions existantes à la date du présent PLU (délibération 05/12 du 9 février 2005) soient déjà à l'alignement(*), soit en retrait par rapport aux voies et emprises publiques.

En cas de retrait, celui-ci ne doit pas être inférieur à 8 mètres par rapport à l'alignement (*).

Les saillies et encorbellements sur le domaine public sont interdits.

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

Dans tous les secteurs

Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait des deux limites.

Les marges d'isolement par rapport aux limites de l'unité foncière sont, en tant que de besoin, déterminées de la manière suivante :

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesuré entre le sol naturel et l'égout du toit ($L=H/2$) sans être inférieur :

- à 2,50 mètres, si le mur est aveugle ou ne comporte que des jours de souffrance (*)
- à 8 mètres, dans les autres cas.

Les dispositions du présent titre ne s'appliquent pas :

- aux garages, abris de voitures isolés, constructions légères(*) et serres d'agrément sous réserve que leur emprise au sol soit au plus égale à 20 m² ;
- aux piscines de 50 m² maximum, couverte ou non, et dont la couverture, s'il y a, fait moins de 1,80 m de hauteur à condition qu'elles soient à une distance minimum de 3 m des limites séparatives.

Pour les constructions existantes

Dans le cas d'une construction existante empiétant sur la marge d'isolement, son extension dans cette même marge est autorisée sous réserve que :

- sa distance par rapport à la limite séparative soit supérieure ou égale à celle de la construction existante qu'elle prolonge,
- sa longueur, dans la marge d'isolement, soit au plus égale 4 m,
- sa hauteur, dans la marge d'isolement, soit au plus égale à la hauteur de l'égout du toit de la construction qu'elle prolonge.

ARTICLE N. 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE N. 9 – EMPRISE AU SOL

En secteur Na

Non réglementé

En secteur Nb

L'emprise maximale autorisée est celle des constructions existantes augmentées de 20 %.

En secteur Nc

L'emprise maximale autorisée est celle des constructions existantes augmentées de 10 %.

En secteur Nd

L'emprise maximale autorisée est de 30 % de la superficie de l'unité foncière.

Dans tous les secteurs

Les constructions légères (*), garages, abris de voitures et annexes isolés auront une emprise au sol de 50 m² maximum.

Les piscines couvertes ou non, et dont la couverture fixe ou mobile a une hauteur inférieure à 1.80 m, auront une emprise au sol de 50 m² maximum.

ARTICLE N. 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Secteur Na

La hauteur des constructions, mesurée au faîtage, ne doit pas excéder 12 mètres par rapport au sol naturel.

Secteurs Nb, Nc

La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder celle existante sur le terrain. En cas d'extension, la hauteur en tout point de la construction ne doit pas excéder celle des constructions existantes conservées.

Secteurs Nb

Par exception à l'alinéa ci-dessus, pour les constructions existantes ne possédant qu'un rez de chaussée, une surélévation de 2 mètres maximum est autorisée à condition qu'elle soit nécessaire pour mettre en sécurité la construction par rapport au risque inondation et qu'il n'y ait pas création d'un nouveau logement.

Secteur Nd

La hauteur maximale au faîtage des toitures est, par rapport au sol naturel, de 11 m sans excéder 6 m à l'égout du toit, soit R + 1 + un niveau de comble habitable.

La hauteur maximale de la construction, dans le cas de toit terrasse, est de 7 m par rapport au sol naturel.

Toute extension présentant une toiture terrasse et qui est accolée à une construction existante couverte avec une toiture à pentes a une hauteur maximale définie par l'égout du toit de la construction existante.

Dans tous les secteurs

La hauteur maximale des constructions n'inclut pas les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

Le niveau de référence pour la mesure des hauteurs est pris au niveau de l'alignement, actuel ou futur, de la propriété sur la voie desservant le terrain, au droit du milieu de la façade de la construction. En cas de dénivelé du terrain naturel supérieur à 2 m entre ce niveau de référence et le point de la construction le plus proche de l'alignement, la mesure de la hauteur est la moyenne des altitudes du terrain naturel aux angles de la construction à édifier.

Constructions légères (*), garages, abris de voitures et annexes isolés

La hauteur maximale pour les constructions légères (*), garages, abris de voitures et annexes isolés est de 3 m par rapport au sol naturel. La hauteur maximale au faîtage peut être portée à 4 mètres si la toiture est revêtue de tuiles ou d'ardoises.

ARTICLE N. 11 – ASPECT EXTERIEUR

Dans tous les secteurs

Rappel : L'article R 111-27 du code de l'urbanisme indique :

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

Les travaux de terrassements nécessaires à l'aménagement des terrains et à la construction de bâtiments doivent être limités au strict nécessaire. Chaque fois que cela sera possible, le terrain sera laissé à l'état naturel.

Pour les constructions identifiées au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme :

voir le document Règlement – Annexes – IV Règles pour les éléments de paysage identifiés au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme.

Pour les constructions nouvelles (*) et les constructions existantes non identifiées au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme :

LES TOITURES

Sont autorisés :

- les toits composés d'un ou plusieurs éléments à deux versants dont la pente sera comprise entre 35° et 45°,
- les toits terrasses végétalisés,
- Les toits à la Mansart.

L'éclairage éventuel des combles doit être assuré soit par des ouvertures en lucarnes ou lucarnes rampantes dont la somme des largeurs ne doit pas excéder la moitié de la largeur de la toiture, soit par des fenêtres de toit contenues dans le plan des versants.

Si les fenêtres de toit sont visibles de la voie publique, leur dimension maximum sera de 78 cm x 98 cm.

Les lucarnes (*) ou fenêtres pratiquées dans une toiture en inversant à cet endroit la pente du toit, ainsi que les lucarnes hollandaises, sont interdites. Les verrières de toit sont autorisées.

Les toitures à pentes doivent être recouvertes par de la tuile plate (48 à 72 au m²) ou par de la tuile mécanique à pureau plat (18 à 24 au m²) de ton vieilli ou d'ardoises.

Les tôles planes ou ondulées, les toitures métalliques dites à tasseaux sont interdites. Les toitures traditionnelles en zinc sont autorisées.

Les gouttières et descentes d'eaux pluviales doivent être métalliques naturelles, pré patinées ou laquées.

Les panneaux solaires (thermiques ou photovoltaïques) en toiture doivent être encastrés sans aucune saillie sur la couverture. Ils doivent être intégrés à la composition de la façade et de la toiture ou être masqués à la vue depuis l'espace public.

ASPECT EXTERIEUR

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non d'une voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaings, etc.) est interdit.

Les imitations de matériaux telles que faux bois, fausses briques sont interdites.

Les couleurs des matériaux de parement, des enduits et des peintures, des menuiseries extérieures, des clôtures, portails et portillons, doivent s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction et seront choisies parmi les teintes du nuancier normalisé RAL voir le document Règlement – Annexes – II Nuancier.

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

Les coffres des volets roulants ne doivent pas être visibles de la voie publique.

Les volets battants doivent être maintenus même en cas de pose de volets roulants.

Les fenêtres visibles de la voie publique seront plus hautes que larges.

Les cheminées non traditionnelles, bouches de ventilation, climatiseurs, skydômes et autres équipements de ce type devront être implantés de façon à :

- ne pas être visibles d'une voie ou d'un espace public,
- avoir un impact discret vers les fonds voisins : leurs implantations, leurs dimensions, les autres éléments d'architecture et du paysage doivent minimiser leur impact.

Extension (*) – Véranda (*)

L'extension est :

- soit réalisée dans le même style, en harmonie d'aspect et de couleur, et avec le même type de toiture que la construction existante,
- soit de conception contemporaine, dès lors que l'ensemble présente une harmonie de volume et de proportion.

Les dispositions relatives aux toitures et à l'aspect extérieur des constructions nouvelles sont applicables aux extensions des constructions existantes.

L'ensemble des règles de toiture ne s'applique pas aux vérandas (*).

Constructions légères (*), garages, abris de voiture et annexes isolés

Les toitures de type shingle ou tôles à tasseaux ou ondulées sont tolérées pour les surfaces inférieures ou égales à 20 m² d'emprise au sol.

Au-delà de 20 m² d'emprise au sol, les toitures sont revêtues de tuiles ou d'ardoises ou de zinc.

Les faibles pentes ou les monopentes sont autorisées.

Leurs parois seront en bois ou en matériaux enduits.

Clôtures (*) non identifiées au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme :

Toutes les clôtures ont une hauteur maximum de 2,20 m.

SUR ALIGNEMENTS EN SECTEURS NA, NC, ND

Sont autorisés :

- les murs à condition d'être, coté espace public, à pierre vue, enduits à fleur de moellon et d'être couronnés par un chaperon de tuile plate à un ou deux versants,

- les murets de 90 cm de haut maximum à pierre vue ou recouvert d'enduit d'une teinte identique à celle de la maison, surmontés d'un barreaudage à claire-voie vertical ou d'un grillage, doublé ou non d'une haie vive,
- les grillages doublés d'une haie vive,
- les piliers et maçonneries, support des portails et portillons, en maçonnerie enduite d'une teinte identique à celle de la maison ou en pierre ou en brique, d'une hauteur égale ou très légèrement supérieure à la clôture et de section maximum 50 x 50.

EN SECTEURS NB

En cas de reconstruction ou de modification, les clôtures existantes devront être réalisées à l'identique d'aspect et de couleur.

Sur les quais, coté Seine, les clôtures sont obligatoires. Elles doivent être constituées d'un muret bas de 60 cm maximum en pierre vue ou de barrière en bois de type croisillons ou en lames verticales espacées de section 60 mm maximum, disposées sur des potelets en bois d'une hauteur maximale de 1,60 m. Ces clôtures en bois pourront rester en couleur naturelle ou être peintes en vert foncé ou en blanc.

EN LIMITES SEPARATIVES DANS TOUS LES SECTEURS

Sont autorisés :

- les murs en maçonnerie pleine, couronnés par un chaperon de tuile plate à un ou deux versants, à pierre vue ou recouvert d'un enduit gratté de ton pierre,
- les murets de 90 cm de haut maximum à pierre vue ou recouvert d'enduit, d'une teinte identique à celle de la maison, surmontés d'un grillage, doublés ou non d'une haie vive,
- les grillages doublés d'une haie vive,
- les palissades en bois, les panneaux de bois tressé, les brandes et canisses.

Clôtures (*) identifiées au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme :

voir le document Règlement – Annexes – IV Règles pour les éléments de paysage identifiés au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme

CLOTURES EN LIMITE DE SENTES OU CHEMINS REPERES SUR LE DOCUMENT GRAPHIQUE AU TITRE DE L'ARTICLE L151-19 DU CODE DE L'URBANISME

voir le document Règlement – Annexes – IV Règles pour les éléments de paysage identifiés au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme

Sont interdits sur toutes les clôtures :

- les matériaux type P.V.C.,
- les grillages doublés de toiles, de bâches ou de matériaux similaires,
- les barreaudages horizontaux,
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaings, etc...),
- l'emploi de fausse pierre,
- les imitations de végétaux,
- les murs en plaque rigide de béton entre poteaux.

Les végétaux préconisés pour les clôtures sont indiqués dans le document Règlement – Annexes – III Plantations.

ARTICLE N. 12 – STATIONNEMENT

Dans tous les secteurs

PRINCIPES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors de la voie publique.

Les zones de manœuvre des aires de stationnement privé doivent être indépendantes des voies publiques.

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, ainsi qu'à l'occasion de toute création ou aménagement de nouveaux logements, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Le pétitionnaire peut toutefois justifier de l'application des dispositions de l'article L 151-33 du code de l'urbanisme.

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

Nombre d'emplacements

CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITAT PERMANENT

Il doit être créé une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher de la construction avec un minimum de deux (2) places par logement.

Pour les logements de moins de 60 m² ou ne comportant qu'une pièce principale (studios), il est exigé une (1) place de stationnement.

Dans le cas de construction de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'État, conformément aux articles L 151-34, L 151-35 et R 111-6 du Code de l'urbanisme, le nombre d'emplacements exigé est d'une (1) place de stationnement par logement.

CONSTRUCTIONS A USAGE DE BUREAUX PUBLICS OU PRIVES

Il est exigé une place de stationnement maximum pour 55m² de surface de plancher.

10 % au moins des places réalisées, avec un minimum d'une place doivent être équipées des gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable et permettant un comptage individuel.

CONSTRUCTIONS A USAGE ARTISANAL ET COMMERCIAL

Il doit être créé une place de stationnement pour deux emplois.

En outre, il doit être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

HOTELS, RESTAURANT, SALLES DE SPECTACLES, ETC...

Il doit exister sur la parcelle ou à défaut être créé une place de stationnement pour :

- 1 chambre d'hôtel,
- 10 m² de restaurant, salle de spectacle, etc....

ETABLISSEMENTS DE SANTÉ

- Une place de stationnement pour deux emplois
- Une place de stationnement pour deux chambres de patients

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

Le stationnement des vélos

- Le nombre de places créées répondra aux dispositions du Plan de Déplacements Urbains d'Île de France et du code de la construction et de l'habitation qui sont portées au tableau « Normes de stationnement vélo applicables aux PLU et PLUi en Île de France et dispositions induites par l'arrêté du 13/07/2016, modifié par arrêté du 03/02/2017 relatif à l'application des articles R.111-14-

2 à R.111-14-8 du code de la construction et de l'habitation » figurant en annexe V du présent règlement.

ARTICLE N. 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans tous les secteurs

ESPACES BOISES CLASSES (*)

Les espaces boisés classés figurant aux plans sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

LES ESPACES LIBRES (*)

Espaces libres dans la marge de reculement :

- la marge de reculement prévue à l'article 6 doit être traitée en jardin planté d'arbres, d'arbustes faisant un écran végétal et deux tiers, au moins, de la surface des espaces libres dans cette marge de reculement doivent être végétalisés.

Espaces libres hors de la marge de reculement :

- au minimum, 80 % des espaces libres hors de la marge de reculement doivent être végétalisés.

Les plantations et haies de clôture sur rue ou entre propriétés doivent être d'essences arbustives à croissance réduite, feuillus persistants ou non.

LES ARBRES

Les implantations des constructions doivent tenir compte des arbres de grand développement existants (plus de 15 m à maturité) :

- pour garantir le maintien et l'épanouissement du plus grand nombre dans de bonnes conditions,
- pour préserver les plus beaux sujets.

Une majorité de ces arbres devra être conservée dans la marge de reculement.

Les arbres existants situés à moins de 2 m de la clôture sur la voie publique ou d'un sentier pourront être conservés.

Les arbres abattus pour les besoins de la construction devront être remplacés par la plantation d'arbres de même espèce ou de même qualité paysagère, dans des conditions assurant leur développement.

Au minimum, il y aura un arbre (de plus de 8 m à maturité) par 200 m² d'espaces libres.

ABATTAGE HORS DES BESOINS DE LA CONSTRUCTION

Lorsque la coupe d'un arbre est rendue nécessaire pour des raisons sanitaires (arbre malade) et/ou de sécurité (arbre instable), l'arbre doit être remplacé dans ce cas, au même endroit ou à proximité, par un autre de même espèce ou de même qualité paysagère dans des conditions assurant leur développement.

PLANTATIONS INDICATIVES

Voir le document Règlement – Annexes – III Plantations.

ALIGNEMENTS D'ARBRES A PROTEGER, PARCS OU JARDINS REMARQUABLES, TERRAINS CULTIVES EN ZONE URBAINE IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-23 DU CODE DE L'URBANISME :

Voir le document Règlement – Annexes – IV Règles pour les éléments de paysage identifiés au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme.

ARTICLE N. 14 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions nouvelles prendront en compte les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain, à savoir :

- utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.
- prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie,
- utiliser les énergies renouvelables.

Et a minima des ouvrages de récupération des eaux pluviales pour l'arrosage des jardins et pour tout autre usage conforme à la réglementation sanitaire doivent être installés pour les constructions nouvelles excepté pour les extensions et les constructions annexes.

ARTICLE N. 15 – COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les articles L 111-5-1 et R 111-14 du Code de la construction et de l'habitation sont applicables.
