



PLAN LOCAL D'URBANISME

Règlement

Approbation 9 février 2005

Révision (révision simplifiée) 16 septembre 2009

1^{ère} Modification 16 septembre 2009

2^{ème} Modification 9 décembre 2015

Sommaire

ARTICLE 1	17
Champs d'application territoriale	17
ARTICLE 2	17
Division du territoire en zones	17
A- Disposition du PLU	17
SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL	18
SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	18
ARTICLE 3.	18
PERMIS DE DEMOLIR	18
ARTICLE 4.	18
DROIT DE PREEMPTION URBAIN	18
ARTICLE 5.	18
PROTECTION CONTRE LE BRUIT DES TRANSPORTS TERRESTRES	18
ARTICLE 6.	18
ADAPTATIONS MINEURES	18
Plan Local d'Urbanisme	19
Commune de BOIS LE ROI	19
TITRE 2	19
CHAPITRE 1 : UA	20
<i>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA</i>	<i>20</i>
Caractères et vocation de la zone	20
ARTICLE UA. 1 –	20
<i>OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</i>	<i>20</i>
Dans tous les secteurs.....	20
SONT INTERDITES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES :	20
ARTICLE UA. 2 –	20
<i>OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS</i>	<i>20</i>
Dans tous les secteurs.....	20
ARTICLE UA. 3 –	21
<i>ACCES ET VOIRIE</i>	<i>21</i>
Dans tous les secteurs.....	21
ARTICLE UA. 4 –	21
<i>DESSERTE PAR LES RESEAUX.....</i>	<i>21</i>
Dans tous les secteurs.....	21
ALIMENTATION EN EAU POTABLE	21
ASSAINISSEMENT.	22
RESEAUX DIVERS.	22
ARTICLE UA. 5 –	22
<i>CARACTERISTIQUES DES TERRAINS</i>	<i>22</i>
Sans objet.....	22
ARTICLE UA. 6 –	22
<i>IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</i>	<i>22</i>
Dans tous les secteurs.....	22
Constructions légères, garages, abris de voitures et annexes isolés.....	22

ARTICLE UA. 7 –	23
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	23
Dans tous les secteurs.....	23
Les dispositions du présent titre ne s'appliquent pas :	23
Pour les constructions existantes.....	23
ARTICLE UA. 8 –	23
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIETE	23
Dans tous les secteurs.....	23
ARTICLE UA. 9 –	23
EMPRISE AU SOL	23
Dans tous les secteurs.....	23
Pour les extensions(*).....	24
ARTICLE UA. 10 –	24
HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	24
Dans tous les secteurs.....	24
ARTICLE UA. 11 –	24
ASPECT EXTERIEUR	24
Dans tous les secteurs.....	24
Pour les constructions nouvelles et les constructions existantes.....	25
LES TOITURES.....	25
ASPECT EXTERIEUR :	25
Constructions légères, garages, abris de voitures et annexes isolés.....	26
Clôtures	26
SUR ALIGNEMENTS.....	26
EN LIMITES SEPARATIVES.....	26
SECTEUR UAa.....	27
Définition du secteur.....	27
Dispositions spécifiques.....	27
ARTICLE UA. 12 –	27
STATIONNEMENT	27
Dans tous les secteurs.....	27
PRINCIPES	27
Nombre d'emplacements.....	28
CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITAT	28
CONSTRUCTIONS A USAGE DE BUREAUX PUBLICS OU PRIVES :	28
CONSTRUCTIONS A USAGE ARTISANAL ET COMMERCIAL :	28
HOTELS, RESTAURANT, SALLES DE SPECTACLES, ETC.....	28
ARTICLE UA. 13 –	28
ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	28
Dans tous les secteurs.....	28
LES ESPACES LIBRES	28
PLANTATIONS INDICATIVES :	29
Voir en annexe III du présent document	29
CHAPITRE 2 : UB.....	30
<i>DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UB</i>	30
Caractères et vocation de la zone	30
ARTICLE UB. 1 –	30
<i>OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</i>	30
Dans tous les secteurs.....	30
ARTICLE UB. 2 –	30
<i>OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION</i>	30
Dans tous les secteurs.....	30
ARTICLE UB. 3 –	31
<i>ACCES ET VOIRIE</i>	31

Dans tous les secteurs.....	31
<i>ARTICLE UB. 4 –</i>	31
<i>DESSERTE PAR LES RESEAUX.....</i>	31
Dans tous les secteurs.....	31
ALIMENTATION EN EAU POTABLE	32
ASSAINISSEMENT.	32
RESEAUX DIVERS.	32
<i>ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF</i>	32
<i>ARTICLE UB. 5 –</i>	32
<i>CARACTERISTIQUES DES TERRAINS</i>	32
<i>ARTICLE UB. 6 –</i>	32
<i>IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</i>	32
Rue du clos de la Cure.....	32
Dans tous les secteurs.....	32
<i>ARTICLE UB. 7 –</i>	33
<i>IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....</i>	33
Dans tous les secteurs.....	33
Les dispositions du présent titre ne s’appliquent pas :	33
Pour les constructions existantes.....	33
<i>ARTICLE UB. 8 –</i>	33
<i>IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIETE</i>	33
Dans tous les secteurs.....	33
<i>ARTICLE UB. 9 –</i>	34
<i>EMPRISE AU SOL</i>	34
Dans tous les secteurs.....	34
Pour les extensions(*).....	34
<i>ARTICLE UB. 10 –</i>	34
<i>HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS</i>	34
Dans tous les secteurs.....	34
<i>ARTICLE UB. 11 –</i>	34
<i>ASPECT EXTERIEUR</i>	34
Dans tous les secteurs.....	34
Pour les constructions nouvelles et les constructions existantes.....	35
LES TOITURES.....	35
ASPECT EXTERIEUR :	35
Constructions légères , garages, abris de voitures et annexes isolés.....	36
Clôtures	36
SUR ALIGNEMENTS.....	36
EN LIMITES SEPARATIVES.....	36
<i>ARTICLE UB. 12 –</i>	37
<i>STATIONNEMENT</i>	37
Dans tous les secteurs.....	37
PRINCIPES	37
Nombre d’emplacements.....	37
CONSTRUCTIONS A USAGE D’HABITAT.....	37
CONSTRUCTIONS A USAGE DE BUREAUX PUBLICS OU PRIVES :	37
CONSTRUCTIONS A USAGE ARTISANAL ET COMMERCIAL :	37
HOTELS, RESTAURANT, SALLES DE SPECTACLES, ETC.....	37
<i>ARTICLE UB. 13 –</i>	38
<i>ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS</i>	38
DANS TOUS LES SECTEURS	38
ESPACES BOISES CLASSES	38
LES ESPACES LIBRES	38
PLANTATIONS INDICATIVES :	38
Voir en annexe III du présent document.	38

CHAPITRE 3 : UC	39
<i>DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UC</i>	39
Caractères et vocation de la zone.....	39
<i>ARTICLE UC. 1 –</i>	39
<i>OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</i>	39
Dans tous les secteurs.....	39
<i>ARTICLE UC. 2 –</i>	39
<i>OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION</i>	39
Dans tous les secteurs.....	39
<i>ARTICLE UC. 3 –</i>	40
<i>ACCES ET VOIRIE</i>	40
Dans tous les secteurs.....	40
<i>ARTICLE UC. 4 –</i>	41
<i>DESSERTE PAR LES RESEAUX</i>	41
Dans tous les secteurs.....	41
ALIMENTATION EN EAU POTABLE.....	41
ASSAINISSEMENT.....	41
RESEAUX DIVERS.....	41
<i>ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF</i>	41
<i>ARTICLE UC. 5 –</i>	41
<i>CARACTERISTIQUES DES TERRAINS</i>	41
<i>ARTICLE UC. 6 –</i>	41
<i>IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</i>	41
Dans tous les secteurs.....	41
<i>ARTICLE UC. 7 –</i>	42
<i>IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</i>	42
Dans tous les secteurs.....	42
Les dispositions du présent titre ne s'appliquent pas :	42
Pour les constructions existantes.....	42
<i>ARTICLE UC. 8 -</i>	42
<i>IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIETE</i>	42
Dans tous les secteurs.....	42
<i>ARTICLE UC. 9-</i>	43
<i>EMPRISE AU SOL</i>	43
Dans tous les secteurs.....	43
Pour les extensions(*).....	43
<i>ARTICLE UC. 10 -</i>	43
<i>HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS</i>	43
Dans tous les secteurs.....	43
<i>ARTICLE UC. 11-</i>	43
<i>ASPECT EXTERIEUR</i>	43
Dans tous les secteurs.....	43
Pour les constructions nouvelles et les constructions existantes.....	44
LES TOITURES.....	44
ASPECT EXTERIEUR :	44
Constructions légères, garages, abris de voitures et annexes isolés.....	45
Clôtures	45
SUR ALIGNEMENTS.....	45
EN LIMITES SEPARATIVES.....	45
<i>ARTICLE UC. 12 –</i>	46
<i>STATIONNEMENT</i>	46
Dans tous les secteurs.....	46
PRINCIPES.....	46
Nombre d'emplacements.....	46

CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITAT	46
CONSTRUCTIONS A USAGE DE BUREAUX PUBLICS OU PRIVES :	46
CONSTRUCTIONS A USAGE ARTISANAL ET COMMERCIAL :	46
HOTELS, RESTAURANT, SALLES DE SPECTACLES, ETC.....	46
ARTICLE UC. 13 –	47
ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	47
Dans tous les secteurs.....	47
ESPACES BOISES CLASSES	47
ESPACES LIBRES.....	47
PLANTATIONS INDICATIVES :	47
Voir en annexe III du présent document.	47

CHAPITRE 4 : UD.....	48
<i>DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UD</i>	48
Caractères et vocation de la zone	48
ARTICLE UD. 1 –	48
<i>OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</i>	48
Dans tous les secteurs.....	48
ARTICLE UD. 2 –	48
<i>OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION</i>	48
Dans tous les secteurs.....	48
ARTICLE UD. 3 –	49
<i>ACCES ET VOIRIE</i>	49
Dans tous les secteurs.....	49
ARTICLE UD. 4 –	49
<i>DESSERTE PAR LES RESEAUX</i>	49
Dans tous les secteurs.....	49
ALIMENTATION EN EAU POTABLE.	50
ASSAINISSEMENT.	50
RESEAUX DIVERS.	50
<i>ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF</i>	50
ARTICLE UD. 5 –	50
<i>CARACTERISTIQUES DES TERRAINS</i>	50
ARTICLE UD. 6 –	50
<i>IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</i>	50
Dans tous les secteurs.....	50
ARTICLE UD. 7 –	51
<i>IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</i>	51
Dans tous les secteurs.....	51
Les dispositions du présent titre ne s'appliquent pas :	51
Pour les constructions existantes.....	51
ARTICLE UD. 8 –	51
<i>IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIETE</i>	51
Dans tous les secteurs.....	51
ARTICLE UD. 9 –	52
<i>EMPRISE AU SOL</i>	52
Dans tous les secteurs.....	52
<i>Pour les extensions(*)</i>	52
ARTICLE UD. 10 –	52
<i>HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS</i>	52
Dans tous les secteurs.....	52

ARTICLE UD. 11 –	52
ASPECT EXTERIEUR	52
Dans tous les secteurs.....	52
Pour les constructions nouvelles et les constructions existantes.....	53
LES TOITURES.....	53
ASPECT EXTERIEUR :	53
Constructions légères, garages, abris de voitures, annexes isolés	54
Clôtures	54
SUR ALIGNEMENTS.....	54
EN LIMITES SEPARATIVES.....	54
ARTICLE UD. 12 –	55
STATIONNEMENT	55
Dans tous les secteurs.....	55
PRINCIPES	55
Nombre d'emplacements.....	55
CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITAT	55
CONSTRUCTIONS A USAGE DE BUREAUX PUBLICS OU PRIVES :	55
CONSTRUCTIONS A USAGE ARTISANAL ET COMMERCIAL :	55
HOTELS, RESTAURANT, SALLES DE SPECTACLES, ETC.....	55
ARTICLE UD. 13 –	56
ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	56
Dans tous les secteurs.....	56
ESPACES BOISES CLASSES	56
ESPACES LIBRES.....	56
PLANTATIONS INDICATIVES :	56
Voir en annexe II du présent document.	56

CHAPITRE 5 : UE	57
<i>DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UE</i>	57
Caractères et vocation de la zone	57
<i>Section I : Nature de l'occupation du Sol</i>	57
ARTICLE UE. 1 –	57
<i>OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</i>	57
Dans tous les secteurs.....	57
SONT INTERDITES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES :	57
ARTICLE UE. 2 –	57
<i>OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION</i>	57
Dans tous les secteurs.....	57
ARTICLE UE. 3 –	58
<i>ACCES ET VOIRIE</i>	58
Dans tous les secteurs.....	58
Voies de desserte internes	58
ARTICLE UE. 4 –	59
<i>DESSERTE PAR LES RESEAUX</i>	59
Dans tous les secteurs.....	59
ALIMENTATION EN EAU POTABLE	59
ASSAINISSEMENT	59
RESEAUX DIVERS	59
ARTICLE UE. 5 –	59
<i>CARACTERISTIQUES DES TERRAINS</i>	59
Dans tous les secteurs.....	59

ARTICLE UE. 6 –	59
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	59
Dans tous les secteurs.....	59
ARTICLE UE. 7 –	60
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	60
Dans tous les secteurs.....	60
Pour les constructions existantes.....	60
ARTICLE UE. 8 –	60
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIETE	60
Dans tous les secteurs.....	60
ARTICLE UE. 9 –	60
EMPRISE AU SOL	60
Dans tous les secteurs.....	60
ARTICLE UE. 10 –	60
HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	60
Dans tous les secteurs.....	60
ARTICLE UE. 11 –	61
ASPECT EXTERIEUR	61
Dans tous les secteurs.....	61
Pour les constructions nouvelles à usage d'équipement collectif: et les constructions existantes.....	61
LES TOITURES.....	61
ASPECT EXTERIEUR :	61
Pour les extensions de bâtiments existants :	62
LES TOITURES.....	62
ASPECT EXTERIEUR :	62
Constructions légères, garages, abris de voitures et annexes isolés.....	62
Les enseignes.....	62
Clôtures	62
SUR ALIGNEMENTS.....	62
EN LIMITES SEPARATIVES.....	63
ARTICLE UE. 12 –	63
STATIONNEMENT	63
Dans tous les secteurs.....	63
PRINCIPES	63
Nombre d'emplacements.....	63
CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITAT	63
CONSTRUCTIONS A USAGE DE BUREAUX PUBLICS OU PRIVES :	64
ARTICLE UE. 13 –	64
ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	64
Dans tous les secteurs.....	64
ESPACES BOISES CLASSES	64
ESPACES LIBRES.....	64
PLANTATIONS INDICATIVES :	64
Voir en annexe III du présent document.	64
CHAPITRE 6 : UX.....	66
<i>DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UX</i>	66
Caractères et vocation de la zone	66
Il s'agit d'une zone comportant des activités industrielles ou tertiaires.	66
<i>Section I : Nature de l'occupation du Sol</i>	66
ARTICLE UX. 1 –	66
OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	66

Dans tous les secteurs.....	66
SONT INTERDITES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES :	66
<i>ARTICLE UX. 2 –</i>	66
<i>OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION</i>	66
Dans tous les secteurs.....	66
<i>ARTICLE UX. 3 –</i>	67
<i>ACCES ET VOIRIE</i>	67
Dans tous les secteurs.....	67
Voies de desserte internes	68
<i>ARTICLE UX. 4 –</i>	68
<i>DESSERTE PAR LES RESEAUX</i>	68
Dans tous les secteurs.....	68
ALIMENTATION EN EAU POTABLE	68
ASSAINISSEMENT.	68
RESEAUX DIVERS.	68
<i>ARTICLE UX. 5 –</i>	68
<i>CARACTERISTIQUES DES TERRAINS</i>	68
Dans tous les secteurs.....	68
<i>ARTICLE UX. 6 –</i>	69
<i>IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</i>	69
Dans tous les secteurs.....	69
<i>ARTICLE UX. 7 –</i>	69
<i>IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</i>	69
Dans tous les secteurs.....	69
Pour les constructions existantes.....	69
<i>ARTICLE UX. 8 –</i>	69
<i>IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIETE</i>	69
Dans tous les secteurs.....	69
<i>ARTICLE UX. 9 –</i>	70
<i>EMPRISE AU SOL</i>	70
Dans tous les secteurs.....	70
<i>ARTICLE UX. 10 –</i>	70
<i>HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS</i>	70
Dans tous les secteurs.....	70
<i>ARTICLE UX. 11 –</i>	70
<i>ASPECT EXTERIEUR</i>	70
Dans tous les secteurs.....	70
Pour les constructions nouvelles à usage industriel ou artisanal, extensions et constructions existantes.....	70
ASPECT EXTERIEUR :	70
Les annexes :	70
Les enseignes	71
Les aires de stockage :	71
Clôtures	71
SUR ALIGNEMENTS.....	71
EN LIMITES SEPARATIVES.....	71
<i>ARTICLE UX. 12 –</i>	71
<i>STATIONNEMENT</i>	71
Dans tous les secteurs.....	71
PRINCIPES	71
Nombre d'emplacements.....	72
CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITAT	72
CONSTRUCTIONS A USAGE DE BUREAUX PUBLICS OU PRIVES :	72
ETABLISSEMENTS A USAGE D'ATELIER	72
ETABLISSEMENTS A USAGE D'ENTREPOTS.....	72
<i>ARTICLE UX. 13 –</i>	72
<i>ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS</i>	72

Dans tous les secteurs.....	72
ESPACES BOISES CLASSES	72
OBLIGATION DE PLANTER	72
PLANTATIONS INDICATIVES :	72
Voir en annexe III du présent document.	72

CHAPITRE 7 : UY.....	73
<i>DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UY</i>	73
Caractères et vocation de la zone	73
<i>Section I : Nature de l'occupation du Sol</i>	73
<i>ARTICLE UY. 1 –</i>	73
<i>OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</i>	73
Dans tous les secteurs.....	73
SONT INTERDITES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES :	73
<i>ARTICLE UY. 2 –</i>	73
<i>OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION</i>	73
Dans tous les secteurs.....	73
<i>ARTICLE UY. 3 –</i>	74
<i>ACCES ET VOIRIE</i>	74
Dans tous les secteurs.....	74
<i>ARTICLE UY. 4 –</i>	74
<i>DESSERTE PAR LES RESEAUX</i>	74
Dans tous les secteurs.....	74
ALIMENTATION EN EAU POTABLE.	74
ASSAINISSEMENT.	74
RESEAUX DIVERS.	74
<i>ARTICLE UY. 5 –</i>	75
<i>CARACTERISTIQUES DES TERRAINS</i>	75
Dans tous les secteurs.....	75
<i>ARTICLE UY. 6 –</i>	75
<i>IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</i>	75
Dans tous les secteurs.....	75
<i>ARTICLE UY. 7 –</i>	75
<i>IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</i>	75
Dans tous les secteurs.....	75
Pour les constructions existantes.....	75
<i>ARTICLE UY. 8 –</i>	75
<i>IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIETE</i>	75
Dans tous les secteurs.....	75
<i>ARTICLE UY. 9 –</i>	75
<i>EMPRISE AU SOL</i>	75
Dans tous les secteurs.....	75
Non réglementé	75
<i>ARTICLE UY. 10 –</i>	76
<i>HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS</i>	76
Dans tous les secteurs.....	76
<i>ARTICLE UY. 11 –</i>	76
<i>ASPECT EXTERIEUR</i>	76
Dans tous les secteurs.....	76
Les enseignes	76
Les aires de stockage :.....	76

Clôtures	76
EN LIMITES SEPARATIVES.....	76
<i>ARTICLE UY. 12 –</i>	76
<i>STATIONNEMENT</i>	76
Dans tous les secteurs.....	76
PRINCIPES	76
<i>ARTICLE UY. 13 –</i>	77
<i>ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS</i>	77
Dans tous les secteurs.....	77
Non réglementé	77
PLANTATIONS INDICATIVES :	77
Voir en annexe III du présent document.	77

TITRE 3..... 78

CHAPITRE 1 : AU.....	79
<i>DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE AU</i>	79
Caractères et vocation de la zone	79
<i>Section I : Nature de l'occupation du Sol.....</i>	79
<i>ARTICLE AU. 1 –</i>	79
<i>OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</i>	79
Défrichement – Abattage d’arbres	79
SONT INTERDITES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES :	79
En secteurs AUa :	79
En secteur AUb	80
En secteurs AUc :	80
Conditions générales :	80
<i>ARTICLE AU. 2 –</i>	80
<i>OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION</i>	80
Dans tous les secteurs.....	80
En tous secteurs :	81
En secteur AUa :	81
En secteur AUb :	81
En secteur AUc :	81
CONDITIONS GÉNÉRALES :	81
<i>ARTICLE AU. 3 –</i>	81
<i>ACCES ET VOIRIE</i>	81
Dans tous les secteurs.....	81
RÉSEAUX DES VOIES NOUVELLES :	81
<i>ARTICLE AU. 4 –</i>	82
<i>DESERTE PAR LES RESEAUX</i>	82
Dans tous les secteurs.....	82
ALIMENTATION EN EAU POTABLE.	82
ASSAINISSEMENT.	82
RESEAUX DIVERS.	82
<i>ARTICLE AU. 5 –</i>	82
<i>CARACTERISTIQUES DES TERRAINS</i>	82
Dans tous les secteurs assainis collectivement.....	82
<i>ARTICLE AU. 6 –</i>	82
<i>IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</i>	82
Dans tous les secteurs.....	82

ARTICLE AU. 7 –	83
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	83
Dans tous les secteurs.....	83
ARTICLE AU. 8 –	83
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIETE	83
Dans tous les secteurs.....	83
En zone AUa.....	83
ARTICLE AU. 9 –	83
EMPRISE AU SOL.....	83
En secteur AUa	83
En secteur AUb	84
En secteur AUc.....	84
ARTICLE AU. 10 –	84
HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	84
En secteur AUa	84
En secteur AUb et AUc.....	84
Dans tous les secteurs.....	84
ARTICLE AU. 11 –	84
ASPECT EXTERIEUR	84
Dans tous les secteurs.....	84
Pour les constructions nouvelles et les constructions existantes.....	85
LES TOITURES.....	85
ASPECT EXTERIEUR :	85
Constructions légères, garages, abris de voitures et annexes isolés.....	86
Clôtures	86
ARTICLE AU. 12 –	86
STATIONNEMENT	86
Dans tous les secteurs.....	86
PRINCIPES	86
Nombre d'emplacements.....	86
CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITAT	86
En secteur AUa	86
Dans les secteurs AUb et AUc.....	86
CONSTRUCTIONS A USAGE DE BUREAUX:.....	87
ARTICLE AU. 13 –	87
ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	87
Dans tous les secteurs.....	87
ESPACES BOISES CLASSES	87
OBLIGATION DE PLANTER	87
TITRE 4.....	88
CHAPITRE 1 : N	89
<i>DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE N</i>	<i>89</i>
Caractères et vocation de la zone	89
<i>Section I : Nature de l'occupation du Sol.....</i>	<i>89</i>
ARTICLE N. 1 –	89
OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	89
Dans tous les secteurs.....	89
SONT INTERDITES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES :	89
ARTICLE N. 2 –	90
OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION	90

Dans tous les secteurs.....	90
Dans le secteur Na.....	90
Dans le secteur Nb	91
Dans le secteur Nc.....	91
Dans le secteur Nd	91
Dans les secteurs Na et Nb soumis aux risques d'inondation :.....	91
Conditions générales :.....	91
<i>ARTICLE N. 3 –</i>	92
<i>ACCES ET VOIRIE</i>	92
Dans tous les secteurs.....	92
<i>ARTICLE N. 4 –</i>	92
<i>DESSERTE PAR LES RESEAUX.....</i>	92
Dans tous les secteurs.....	92
ALIMENTATION EN EAU POTABLE	92
ASSAINISSEMENT	92
RESEAUX DIVERS	92
<i>ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF</i>	92
<i>ARTICLE N. 5 –</i>	93
<i>CARACTERISTIQUES DES TERRAINS</i>	93
<i>ARTICLE N. 6 –</i>	93
<i>IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</i>	93
En secteurs Na, Nb, Nc.....	93
En secteurs Nd.....	93
<i>ARTICLE N. 7 –</i>	93
<i>IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....</i>	93
Dans tous les secteurs.....	93
Les dispositions du présent titre ne s'appliquent pas :	93
Pour les constructions existantes.....	93
<i>ARTICLE N. 8 –</i>	94
<i>IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIETE</i>	94
Non réglementé	94
<i>ARTICLE N. 9 –</i>	94
<i>EMPRISE AU SOL</i>	94
En secteurs Na	94
En secteurs Nb et Nc	94
En secteurs Nd.....	94
<i>ARTICLE N. 10 –</i>	94
<i>HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS</i>	94
Secteurs Na	94
Secteurs Nb, Nc	94
Secteur Nd	94
<i>ARTICLE N. 11 –</i>	95
<i>ASPECT EXTERIEUR</i>	95
Dans tous les secteurs.....	95
Pour les constructions nouvelles et les constructions existantes.....	95
LES TOITURES.....	95
ASPECT EXTERIEUR :	95
Constructions légères, garages, abris de voitures et annexes isolés.....	96
Clôtures.....	96
SUR ALIGNEMENTS EN SECTEUR NA, NC, ND.....	96
SUR ALIGNEMENTS EN SECTEUR NB	96
EN LIMITES SEPARATIVES.....	97
EN LIMITE DE SENTIERS OU CHEMINS RURAUX	97
<i>ARTICLE N. 12 –</i>	97
<i>STATIONNEMENT</i>	97
Dans tous les secteurs.....	97

PRINCIPES	97
Nombre d'emplacements.....	98
CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITAT PERMANENT.....	98
CONSTRUCTIONS A USAGE DE BUREAUX PUBLICS OU PRIVES :	98
CONSTRUCTIONS A USAGE ARTISANAL ET COMMERCIAL :	98
HOTELS, RESTAURANT, SALLES DE SPECTACLES, ETC.....	98
ETABLISSEMENTS DE SANTÉ.....	98
ARTICLE N. 13 –	98
ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	98
Dans tous les secteurs.....	98
ESPACES BOISES CLASSES	98
ESPACES LIBRES.....	98
PLANTATIONS INDICATIVES : Voir en annexe III du présent document.	99
DEFINITIONS.....	100
Définitions des termes du règlement	100
ALIGNEMENT	101
ANNEXE	101
CLOTURE.....	101
CONSTRUCTIONS D'INTERET COLLECTIF.....	101
CONSTRUCTION LEGERE	101
CONSTRUCTION NOUVELLE	101
EMPLACEMENTS RESERVES	102
ARTICLE L.123.2 DU CODE DE L'URBANISME	102
ARTICLE L.123.17 DU CODE DE L'URBANISME	102
EMPRISE AU SOL	102
ESPACES BOISES CLASSES	102
Extrait de l'article L.130.1 DU CODE DE L'URBANISME	102
ESPACES LIBRES	103
EXTENSION	103
JOUR DE SOUFFRANCE	103
LIMITES SEPARATIVES.....	103
LUCARNES.....	103
MARGE D'ISOLEMENT	103
MARGE DE RECULEMENT	104
SOL NATUREL.....	104
SURFACE DE PLANCHER.....	104
VERANDA.....	104
VOIE PRIVEE	104
UNITE FONCIERE	104
PLAN LOCAL D'URBANISME	105
Commune de BOIS LE ROI	105
ANNEXE I	105
Implantation des extensions	105
Articles U 7 « Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives»	105

ANNEXE II :	107
Teintes et enduits	107
Teinte des enduits :	107
Teinte des peintures extérieures :	107
 ANNEXE III :	 109
Espaces libres et plantations	109
PLANTATIONS INDICATIVES :	109
 ANNEXE IV :	 110
Constructions présentant un intérêt architectural marqué.....	110
I – CONSTRUCTIONS D’ORIGINE RURALE	110
II – LA MAISON DE BOURG	112
III – LA VILLA ET LE PAVILLON DE LA FIN DU 19 ^E ET DU DEBUT DU 20 ^E SIECLE	113

Commune de BOIS LE ROI

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 UF** : Zone paysagère au sein de laquelle les constructions sont autorisées à la condition qu'elles respectent l'aspect vert et arboré du site.
- **La zone UX** : Zone vouée aux activités.
- **La zone UY** : Zone vouée à l'emprise du domaine SNCF.

Les zones à urbaniser sont repérées au plan de zonage par un indice commençant par les lettres AU.

- **La zone AU** : Zone paysagère au sein de laquelle les constructions sont autorisées à la condition qu'elles respectent l'aspect vert et arboré du site, et sous acceptation d'un plan d'ensemble.

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, celles des zones à urbaniser dans le titre III 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 treize 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 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 UF : zone d'habitat spécifique en zone verte
- Zone UX : zone d'activités
- Zone UY : emprise SNCF
- Zone AU : zone soumise à plan d'aménagement d'ensemble

CHAPITRE 1 :

UA

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)

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.
- La démolition des puits communs et des murs de clôture à pierre vue ou en maçonnerie de pierres de pays recouverte ou non d'un enduit.
- 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 (*) et dans les zones de vergers figurant aux plans.

Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-2 et suivants du Code de l'Urbanisme.

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

- La reconstruction à égalité de surface de plancher préexistante en cas de sinistre
- L'extension (*) limitée à 20% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLU (délibération 05/12 du 9 février 2005) de la construction existante sur laquelle porte l'extension dans la bande de protection des lisières de forêt
- La démolition des constructions existantes peut être autorisée, sauf s'il s'agit d'un mur de clôture en maçonnerie de pierres de pays, où l'aménagement de percement reste néanmoins autorisé.
- 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, de services, d'artisanat, d'entrepôt 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.

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 –

DESSERTES 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.
- 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. Seules les eaux de ruissellement des versants de toitures en façade de rue peuvent être rejetées dans le réseau eaux pluviales lorsque celui-ci existe. Le reste des eaux pluviales doit être réintégré par infiltration à la parcelle.

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

Dans tous les secteurs

Toute construction nouvelle (*) doit être implantée d'une part dans une bande de 25 mètres définie par rapport à l'alignement (*) des voies publiques ou privées ouvertes au public et à la circulation automobile existante à la date de la première modification du PLU (délibération du 16 septembre 2009), d'autre part, soit à l'alignement (*) actuel ou prévu, soit avec un retrait d'au moins 6 mètres par rapport à celui-ci.

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.

Les extensions (*) des constructions existantes qui ne répondent pas aux règles du présent article devront être implantées conformément aux schémas de l'annexe I

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

- sont interdits dans la marge de reculement ;
- sont autorisés au-delà de la bande de constructibilité sous réserve que leur emprise au sol soit au plus égale à 20 m² et qu'une construction de ce type au maximum soit implantée. L'aspect extérieur respectera les prescriptions de l'article UA11.

ARTICLE UA. 7 –

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans tous les secteurs

Les constructions nouvelles 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.

Les dispositions du présent titre ne s'appliquent pas :

- aux extensions (*) ou surélévations des constructions existantes au-delà de la bande d'implantation de 25 mètres ci-dessus définie qui devront néanmoins être implantées conformément aux schémas de l'annexe I.

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.

Pour les constructions existantes

Au droit de l'extension envisagée, la distance par rapport à la limite séparative ne peut être inférieure à celle de la construction existante qu'elle prolonge.

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.

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 équipements collectifs.

Les constructions légères (*), garages, abris de voitures et annexes isolés auront une emprise au sol de 40 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 et dans le respect des schémas de l'annexe I.*

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.

Toute extension présentant une toiture terrasse et qui est accolée à une construction existante couverte avec une toiture terrasse, 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.

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 UA. 11 –

ASPECT EXTERIEUR

Dans tous les secteurs

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 type d'architecture, la hauteur, le gabarit, l'implantation de tout projet :

- **doivent conforter ce qui, dans l'environnement du terrain d'assiette, relève des caractéristiques ci-dessus.**
- **doivent aller dans le sens du respect de ces caractéristiques.**

Cette règle est complétée par les règles suivantes :

Pour les constructions nouvelles (*) et les constructions existantes

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.

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.

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

Les volets persiennes 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 ne seront pas visibles d'une voie ou d'un espace public.

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. Dans le cas des villas de la fin du 19^e siècle et du début du 20^e siècle présentant un intérêt architectural marqué, voir en plus, ci-après, les dispositions particulières.

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

Constructions présentant un intérêt architectural marqué (cf. annexe IV) :

Les travaux sur les villas et sur leurs clôtures de la fin du 19^e siècle et du début du 20^e siècle présentant un intérêt architectural marqué devront être réalisés :

- en maintenant les volumes et les percements,
- en utilisant des matériaux analogues aux matériaux d'origine,
- en conservant les motifs décoratifs sculptés ou moulurés.

Les extensions, vérandas ou volumes vitrés en adjonction devront être réalisés dans le style de l'époque de la construction.

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 (*)

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.

CLOTURES EN LIMITE DE SENTIERS OU CHEMINS RURAUX

Seuls sont autorisés :

- Les grillages doublés ou non d'une haie vive,
- 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.

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 en annexe III. Les haies de thuyas sont interdites.

SECTEUR UAa

Définition du secteur

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.

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 seront de finition grattée fin, broyée 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 d'un mètre vingt 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 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 PRIVES

Une surface au moins égale à 60 % de la surface de plancher affectée à usage de bureau doit être consacrée au stationnement.

Toutefois, une seule place de stationnement est exigée si la surface de plancher affectée à l'usage de bureau n'excède pas 40 m² dans une même construction.

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.

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 en annexe III du présent document.

CHAPITRE 2 :

UB

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.

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

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.
- La démolition des puits communs et des murs de clôture à pierre vue ou en maçonnerie de pierres de pays recouverte ou non d'un enduit.
- 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 (*) et dans les zones de vergers figurant aux plans.
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-2 et suivants du Code de l'Urbanisme.

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

- La reconstruction à égalité de surface de plancher préexistante en cas de sinistre.
- L'extension (*) limitée à 20 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLU (délibération 05/12 du 9 février 2005) de la construction existante sur laquelle porte l'extension dans la bande de protection des lisières de forêt.
- L'extension (*) des constructions existantes qui ne seraient plus conformes aux dispositions du présent PLU.
- La démolition des constructions existantes peut être autorisée, sauf s'il s'agit d'un mur de clôture en maçonnerie de pierres de pays, où l'aménagement de percement reste néanmoins autorisé.
- 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, de services, d'artisanat, d'entrepôt 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.

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.
- 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. Seules les eaux de ruissellement des versants de toitures en façade de rue peuvent être rejetées dans le réseau eaux pluviales lorsque celui-ci existe. Le reste des eaux pluviales doit être réintégré par infiltration à la parcelle.

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

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

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 (*) 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).

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 extensions (*) des constructions existantes qui ne répondent pas aux règles du présent article devront être implantées conformément aux schémas de l'annexe I.

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

- sont interdits dans la marge de reculement,
- sont autorisés au-delà de la bande de constructibilité sous réserve que leur emprise au sol soit au plus égale à 20 m² et qu'une construction de ce type au maximum soit implantée. L'aspect extérieur respectera les prescriptions de l'article UB11.

ARTICLE UB. 7 –

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans tous les secteurs

Les constructions nouvelles (*) 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. Lorsque ces constructions seront implantées en limite séparative, elles ne pourront s'établir sur la ou les limites déjà bâties de la propriété voisine.

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.

Les dispositions du présent titre ne s'appliquent pas :

- aux extensions (*) ou surélévations des constructions existantes au-delà de la bande d'implantation de 30 mètres ci-dessus définie qui devront néanmoins être implantées conformément aux schémas de l'annexe I.

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.

Pour les constructions existantes

Au droit de l'extension envisagée, la distance par rapport à la limite séparative ne peut être inférieure à celle de la construction existante qu'elle prolonge.

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.

ARTICLE UB. 9 –

EMPRISE AU SOL

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 équipements collectifs.

Les constructions légères (*), garages, abris de voitures et annexes isolés auront une emprise au sol de 40 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 et dans le respect des schémas de l'annexe I.*

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.

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 UB. 11 –

ASPECT EXTERIEUR

Dans tous les secteurs

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.

Le type d'architecture, la hauteur, le gabarit, l'implantation de tout projet :

- **doivent conforter ce qui, dans l'environnement du terrain d'assiette, relève des caractéristiques ci-dessus.**
- **doivent aller dans le sens du respect de ces caractéristiques.**

Cette règle est complétée par les règles suivantes :

Pour les constructions nouvelles (*) et les constructions existantes

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,
- 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.

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

Les volets persiennes 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. Dans le cas des villas de la fin du 19^e siècle et du début du 20^e siècle présentant un intérêt architectural marqué, voir en plus, ci-après, les dispositions particulières.

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

Constructions présentant un intérêt architectural marqué (cf. annexe IV)

Les travaux sur les villas et sur leurs clôtures de la fin du 19^e siècle et du début du 20^e siècle présentant un intérêt architectural marqué devront être réalisés :

- en maintenant les volumes et les percements,
- en utilisant des matériaux analogues aux matériaux d'origine,
- en conservant les motifs décoratifs sculptés ou moulurés

Les extensions, vérandas ou volumes vitrés en adjonction devront être réalisés dans le style de l'époque de la construction.

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 (*)

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.

CLOTURES EN LIMITE DE SENTIERS OU CHEMINS RURAUX

Seuls sont autorisés :

- Les grillages doublés ou non d'une haie vive,
- 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.

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 en annexe III. Les haies de thuyas sont interdites.

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 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 PRIVES

Une surface au moins égale à 60 % de la surface de plancher affectée à usage de bureau doit être consacrée au stationnement.

Toutefois, une seule place de stationnement est exigée si la surface de plancher affectée à l'usage de bureau n'excède pas 40 m² dans une même construction.

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.

ARTICLE UB. 13 –

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans tous les secteurs

ESPACES BOISÉS 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 en annexe III du présent document.

CHAPITRE 3 :

UC

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.

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.
- La démolition des puits communs et des murs de clôture à pierre vue ou en maçonnerie de pierres de pays recouverte ou non d'un enduit.
- 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(*) et dans les zones de vergers figurant aux plans.
Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-2 et suivants du Code de l'Urbanisme.

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

- La reconstruction à égalité de surface de plancher préexistante en cas de sinistre.
- L'extension (*) limitée à 20% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLU (délibération 05/12 du 9 février 2005) de la construction existante sur laquelle porte l'extension dans la bande de protection des lisières de forêt.
- L'extension (*) des constructions existantes qui ne seraient plus conformes aux dispositions du présent PLU.
- La démolition des constructions existantes peut être autorisée, sauf s'il s'agit d'un mur de clôture en maçonnerie de pierres de pays, où l'aménagement de percement reste néanmoins autorisé.
- 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, de services, d'artisanat, d'entrepôt 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.

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 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.
- 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. Seules les eaux de ruissellement des versants de toitures en façade de rue peuvent être rejetées dans le réseau eaux pluviales lorsque celui-ci existe. Le reste des eaux pluviales doit être réintégré par infiltration à la parcelle.

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

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 (*) 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). 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.

Les extensions (*) des constructions existantes qui ne répondent pas aux règles du présent article devront être implantées conformément aux schémas de l'annexe I.

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

- sont interdits dans la marge de reculement,
- sont autorisés au-delà de la bande de constructibilité sous réserve que leur emprise au sol soit au plus égale à 20 m² et qu'une construction de ce type au maximum soit implantée. L'aspect extérieur respectera les prescriptions de l'article UC 11.

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

Les dispositions du présent titre ne s'appliquent pas :

- aux extensions(*) ou surélévations des constructions existantes au-delà de la bande d'implantation de 40 mètres ci-dessus définie qui devront néanmoins être implantées conformément aux schémas de l'annexe I.

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 située dans la bande de constructibilité et 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 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.

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 équipements collectifs.

Les constructions légères (*), garages, abris de voitures et annexes isolés auront une emprise au sol de 40 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 et dans le respect des schémas de l'annexe I.*

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.

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

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.

Le type d'architecture, la hauteur, le gabarit, l'implantation de tout projet :

- **doivent conforter ce qui, dans l'environnement du terrain d'assiette, relève des caractéristiques ci-dessus.**
- **doivent aller dans le sens du respect de ces caractéristiques.**

Cette règle est complétée par les règles suivantes :

Pour les constructions nouvelles (*) et les constructions existantes

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,
- 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.

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

Les volets persiennes 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. Dans le cas des villas de la fin du 19^e siècle et du début du 20^e siècle présentant un intérêt architectural marqué, voir en plus, ci-après, les dispositions particulières.

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

Constructions présentant un intérêt architectural marqué (cf. annexe IV)

Les travaux sur les villas et sur leurs clôtures de la fin du 19^e siècle et du début du 20^e siècle présentant un intérêt architectural marqué devront être réalisés :

- en maintenant les volumes et les percements,
- en utilisant des matériaux analogues aux matériaux d'origine,
- en conservant les motifs décoratifs sculptés ou moulurés

Les extensions, vérandas ou volumes vitrés en adjonction devront être réalisés dans le style de l'époque de la construction.

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 (*)

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.

CLOTURES EN LIMITE DE SENTIERS OU CHEMINS RURAUX

Seuls sont autorisés :

- Les grillages doublés ou non d'une haie vive,
- 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.

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 en annexe III. Les haies de thuyas sont interdites.

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 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 PRIVES

Une surface au moins égale à 60 % de la surface de plancher affectée à usage de bureau doit être consacrée au stationnement.

Toutefois, une seule place de stationnement est exigée si la surface de plancher affectée à l'usage de bureau n'excède pas 40 m² dans une même construction.

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.

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 en annexe III du présent document.

CHAPITRE 4 :

UD

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.

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.
- La démolition des puits communs et des murs de clôture à pierre-vue ou en maçonnerie de pierres de pays recouverte ou non d'un enduit.
- 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(*) et dans les zones de vergers figurant aux plans.

Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-2 et suivants du Code de l'Urbanisme.

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

- La reconstruction à égalité de surface de plancher préexistante en cas de sinistre

- L'extension (*) limitée à 20% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLU (délibération 05/12 du 9 février 2005) de la construction existante sur laquelle porte l'extension dans la bande de protection des lisières de forêt
- L'extension (*) des constructions existantes qui ne seraient plus conformes aux dispositions du présent PLU.
- La démolition des constructions existantes peut être autorisée, sauf s'il s'agit d'un mur de clôture en maçonnerie de pierres de pays, où l'aménagement de percement reste néanmoins autorisé.
- 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, de services, d'artisanat, d'entrepôt et 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.

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 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.
- 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. Seules les eaux de ruissellement des versants de toitures en façade de rue peuvent être rejetées dans le réseau eaux pluviales lorsque celui-ci existe. Le reste des eaux pluviales doit être réintégré par infiltration à la parcelle.

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

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 (*) 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). 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. Les extensions (*) des constructions existantes qui ne répondent pas aux règles du présent article devront être implantées conformément aux schémas de l'annexe I.

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

- sont interdits dans la marge de reculement,
- sont autorisés au-delà de la bande de constructibilité sous réserve que leur emprise au sol soit au plus égale à 20 m² et qu'une construction de ce type au maximum soit implantée. L'aspect extérieur respectera les prescriptions de l'article UD 11.

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

Les dispositions du présent titre ne s'appliquent pas :

- aux extensions(*) ou surélévations des constructions existantes au-delà de la bande d'implantation de 40 mètres ci-dessus définie qui devront néanmoins être implantées conformément aux schémas de l'annexe I.

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 située dans la bande de constructibilité et 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 PROPRIETE

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.

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 équipements collectifs.

Les constructions légères (*), garages, abris de voitures et annexes isolés auront une emprise au sol de 40 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 et dans le respect des schémas de l'annexe I.

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.

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

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.

Le type d'architecture, la hauteur, le gabarit, l'implantation de tout projet :

- **doivent conforter ce qui, dans l'environnement du terrain d'assiette, relève des caractéristiques ci-dessus.**
- **doivent aller dans le sens du respect de ces caractéristiques.**

Cette règle est complétée par les règles suivantes :

Pour les constructions nouvelles (*) et les constructions existantes

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,
- 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.

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

Les volets persiennes 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. Dans le cas des villas de la fin du 19^e siècle et du début du 20^e siècle présentant un intérêt architectural marqué, voir en plus, ci-après, les dispositions particulières.

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

Constructions présentant un intérêt architectural marqué (cf. annexe IV)

Les travaux sur les villas et sur leurs clôtures de la fin du 19^e siècle et du début du 20^e siècle présentant un intérêt architectural marqué devront être réalisés :

- en maintenant les volumes et les percements,
- en utilisant des matériaux analogues aux matériaux d'origine,
- en conservant les motifs décoratifs sculptés ou moulurés

Les extensions, vérandas ou volumes vitrés en adjonction devront être réalisés dans le style de l'époque de la construction.

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 (*)

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.

CLOTURES EN LIMITE DE SENTIERS OU CHEMINS RURAUX

Seuls sont autorisés :

- Les grillages doublés ou non d'une haie vive,
- 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.

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 en annexe III. Les haies de thuyas sont interdites.

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 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 PRIVES

Une surface au moins égale à 60 % de la surface de plancher affectée à usage de bureau doit être consacrée au stationnement.

Toutefois, une seule place de stationnement est exigée si la surface de plancher affectée à l'usage de bureau n'excède pas 40 m² dans une même construction.

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.

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 en annexe III du présent document.

CHAPITRE 5 :

UE

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.
- La démolition des puits communs et des murs de clôture à pierre-vue ou en maçonnerie de pierres de pays recouverte ou non d'un enduit.
- 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(*) et dans les zones de vergers figurant aux plans.
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-2 et suivants du Code de l'Urbanisme.

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

- La reconstruction à égalité de surface de plancher préexistante en cas de sinistre.
- Les constructions ou aménagement des logements des personnes dont la résidence est nécessaire au bon fonctionnement des équipements.
- L'extension (*) limitée à 20 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLU (délibération 05/12 du 9 février 2005) de la construction existante sur laquelle porte l'extension dans la bande de protection des lisières de forêt.
- L'extension (*) des constructions existantes qui ne seraient plus conformes aux dispositions du présent PLU.
- La démolition des constructions existantes peut être autorisée, sauf s'il s'agit d'un mur de clôture en maçonnerie de pierres de pays, où l'aménagement de percement reste néanmoins autorisé.
- 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.

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 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.
- 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. Seules les eaux de ruissellement des versants de toitures en façade de rue peuvent être rejetées dans le réseau eaux pluviales lorsque celui-ci existe. Le reste des eaux pluviales doit être réintégré par infiltration à la parcelle.

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.
- 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 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.

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.

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

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives.

Pour les constructions nouvelles (*) et les constructions existantes

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,
- 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.

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

Les volets persiennes 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.

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.

Les enseignes

Les mâts accueillant des sigles, logos ou enseignes sont interdits.

Les enseignes doivent se positionner sur le bâtiment, elles ne doivent pas dépasser l'acrotère et faire partie de l'aménagement de la façade.

Clôtures (*)

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.

CLOTURES EN LIMITE DE SENTIERS OU CHEMINS RURAUX

Seuls sont autorisés :

- Les grillages doublés ou non d'une haie vive,
- 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.

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 en annexe III. Les haies de thuyas sont interdites.

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 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 PRIVES

Il doit être créé une place de stationnement par emploi.

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

ETABLISSEMENTS 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.

ETABLISSEMENTS 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.

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 en annexe III du présent document.

CHAPITRE 6 :

UX

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.
- La démolition des puits communs et des murs de clôture à pierre-vue ou en maçonnerie de pierres de pays recouverte ou non d'un enduit.
- 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 (*) et dans les zones de vergers figurant aux plans.

Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-2 et suivants du Code de l'Urbanisme.

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.
- La reconstruction à égalité de surface de plancher préexistante en cas de sinistre.
- Les constructions ou aménagement des logements des personnes dont la résidence est nécessaire au bon fonctionnement des équipements.
- L'extension (*) limitée à 20% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLU (délibération 05/12 du 9 février 2005) de la construction existante sur laquelle porte l'extension dans la bande de protection des lisières de forêt
- L'extension (*) des constructions existantes qui ne seraient plus conformes aux dispositions du présent PLU.
- La démolition des constructions existantes peut être autorisée, sauf s'il s'agit d'un mur de clôture en maçonnerie de pierres de pays, où l'aménagement de percement reste néanmoins autorisé.
- 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.

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 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.
- 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 résiduaires 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. Seules les eaux de ruissellement des versants de toitures en façade de rue peuvent être rejetées dans le réseau eaux pluviales lorsque celui-ci existe. Le reste des eaux pluviales doit être réintégré par infiltration à la parcelle.

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.

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

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.

En limite de zones, au droit de la limite séparative, les distances à respecter seront en tous points celles prévues dans la zone limitrophe notamment pour ce qui concerne la pratique des vues.

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.
- 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 située dans la bande de constructibilité et 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 de la structure, ne doit pas excéder 12 mètres par rapport au sol naturel.

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

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives.

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 enseignes

Les enseignes positionnées sur les bâtiment, ne doivent pas dépasser l'acrotère et seront intégrées à l'aménagement de la façade.

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 PRIVES

Il doit être créé une place de stationnement pour cinq (5) emplois.

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

ETABLISSEMENTS A USAGE D'ATELIER

Il doit être créé trois places de stationnement pour :

- 100 m² de surface de plancher d'atelier

ETABLISSEMENTS 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.

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. Les haies de thuya sont interdites.

PLANTATIONS INDICATIVES

Voir en annexe III du présent document.

CHAPITRE 7 :

UY

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. En cas de vente d'une parcelle, la parcelle sera rattachée à la zone de la parcelle adjacente du nouveau propriétaire.

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 (*) et dans les zones de vergers figurant aux plans.
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-2 et suivants du Code de l'Urbanisme.

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.
- 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 résiduaires 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. Seules les eaux de ruissellement des versants de toitures en façade de rue peuvent être rejetées dans le réseau eaux pluviales lorsque celui-ci existe. Le reste des eaux pluviales doit être réintégré par infiltration à la parcelle.

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.

Pour les constructions existantes

Au droit de l'extension envisagée, la distance par rapport à la limite séparative ne peut être inférieure à celle de la construction existante qu'elle prolonge.

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.

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

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives.

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 enseignes

Les enseignes positionnées sur les bâtiment, ne doivent pas dépasser l'acrotère et seront intégrées à l'aménagement de la façade.

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 en annexe III du présent document.

Commune de BOIS LE ROI

TITRE 3

Dispositions applicables aux zones à urbaniser

Le présent titre s'applique à la zone suivante :

Zone AU : Zone A Urbaniser suivant les dispositions du présent règlement et du plan de masse annexé, conformément aux dispositions de l'article R.123-12-4° du Code de l'Urbanisme. Il s'agit de conserver l'aspect arboré des lieux tout en favorisant une urbanisation modérée.

CHAPITRE 1 :

AU

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE AU

Caractères et vocation de la zone

Il s'agit d'un espace de liaison paysagère, correspondant à la zone classée en espace paysager (trame vert clair) sur le document graphique du Schéma Directeur d'Urbanisme d'Ile de France (SDAURIF), située à l'ouest de la route départementale RD 115. Le SDAURIF, établi en avril 1994, présente les objectifs généraux et la stratégie d'évolution de l'Ile de France jusqu'en 2015.

Cette zone, située sur le coteau de Seine doit être urbanisée de manière cohérente, et homogène, présenter une très faible densité, en respectant l'environnement, et en associant des équipements ou activités tertiaires et habitations. L'urbanisation de faible densité présente un ensemble particulièrement intégré dans l'espace naturel en laissant une très large part aux espaces verts et boisés et en respectant l'aspect boisé visible à partir de la Seine et du coteau de Chartrettes.

La zone comporte trois secteurs à vocation et densité différentes, néanmoins tous issus d'un même paysage naturel urbain dont la dominante restera la préservation du caractère et le maintien d'une coulée verte.

- Secteur **AUa** correspondant au SUD de la zone dans la frange arborée de la rue des Sesçois à proximité de la gare, à vocation de mixité urbaine avec une majorité d'activités professionnelles tertiaires et quelques habitations.
- Secteur **AUb** correspondant à la partie centrale de la zone dont la vocation est la préservation du site sans exclure l'adaptation modérée du bâti existant et son affectation aux activités tertiaires comme à l'habitation individuelle.
- Secteur **AUc** correspondant à la partie NORD de la zone la plus naturelle et paysagée, à très faible densité et à vocation exclusive d'habitation.

Section I : Nature de l'occupation du Sol

ARTICLE AU. 1 –

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Défrichage – Abattage d'arbres

- Les demandes d'autorisation de défrichage sont irrecevables en dehors des zones de constructibilité définie au plan de masse de la zone.
- Dans le reste de la zone, les arbres doivent être répertoriés et leur abattage est soumis à autorisation sollicitée et délivrée dans le cadre d'une demande d'autorisation d'urbanisme et remplacement conformément aux dispositions de l'article AU13.

SONT INTERDITES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES :

En secteur AUa

- Les constructions et extensions (*) de toutes natures non conformes aux dispositions du plan de masse annexé et non comprises dans un programme paysager d'ensemble.
- Les constructions à usage de production de l'industrie ou de l'artisanat.
- Les installations génératrices de nuisances sonores ou atmosphériques
- Les constructions à usage d'entrepôt et stockage
- Les constructions à usage agricole

- Les carrières
- Les constructions à usage d'habitations légères et de loisirs
- Les annexes (*) légères et démontables
- Les terrains de camping et de caravaning
- Les caravanes et bâtiments mobiles isolés ou non
- Les dancings et clubs de nuit.
- 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 karting.
- Les remblais de toute nature, sauf sous les constructions et aménagements autorisés.

En secteur AUb

- La démolition des bâtiments existants. Toutefois les démolitions partielles du bâti existant dans le cadre de modifications de faible importance sont autorisées.
- Tout bâtiment nouveau. Toutefois la construction d'un bâtiment annexe dans la zone d'implantation figurant au plan de masse annexé, et l'extension(*) modérée du bâti existant sont autorisés.
- La démolition des murs de clôtures en maçonnerie de pierres de pays. Toutefois l'aménagement de percements ou le déplacement par reconstruction à l'identique sont autorisés.

En secteur AUc

- Les constructions et extensions (*) de toutes natures non conformes aux dispositions du plan de masse annexé et non comprises dans un programme paysager d'ensemble.
- Les constructions à usage de production de l'industrie ou de l'artisanat.
- Les installations génératrices de nuisances sonores ou atmosphériques
- Les constructions à usage d'entrepôt et stockage
- Les constructions à usage de commerce
- Les constructions à usage agricole
- Les carrières
- Les constructions à usage d'habitations légères et de loisirs
- Les annexes(*) légères et démontables
- Les terrains de camping et de caravaning
- Les caravanes et bâtiments mobiles isolés ou non
- Les établissements exclusivement destinés à la restauration et à l'hôtellerie.
- Les dancings et clubs de nuit.
- 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 karting.
- Les remblais de toute nature, sauf sous les constructions et aménagements autorisés.

Conditions générales :

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 AU. 2 –

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION

Dans tous les secteurs

- L'édification des clôtures, dans la limite des dispositions prévues, est soumise à déclaration
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir
- Les coupes et abattages d'arbres situés hors des zones de stricte interdiction sont soumis à autorisation, dans le cadre des autorisations d'urbanisme sollicitée dans l'ensemble de la zone.
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-2 et suivants du Code de l'Urbanisme

SONT ADMISES, LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES, SI ELLES RESPECTENT LES CONDITIONS FIXÉES CI-APRÈS :

En tous secteurs

- La reconstruction à égalité de surface de plancher préexistante en cas de sinistre.
- 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.

En secteur AUa

- Les bâtiments à usage d'habitations et leurs annexes (*).
- Les bâtiments à usage d'activités professionnelles tertiaires et leurs annexes(*) sur un même tènement et dans ce cas les constructions sur une emprise regroupant au plus 3 zones d'implantation définies sur le plan de masse annexé et sous réserve de l'article AU11 et suivant.

En secteur AUb

- La construction de bâtiments annexes (*) dans les limites fixées à l'article AU.9 soit 60 m² tel que figurant au plan de masse annexé.
- En cas d'utilisation à usage d'activité, l'extension des constructions existantes peut être autorisée dans la limite de 40% de l'emprise existante, sans que la hauteur de façade des constructions ne soit supérieure à celle des bâtiments existants agrandis.

En secteur AUc

- Les bâtiments à usage d'habitations et leurs annexes (*).

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 AU. 3 –

ACCES ET VOIRIE

Dans tous les secteurs

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Avant toute nouvelle construction dans le secteur AUc, le plan d'ensemble doit prendre en compte et à sa charge l'accès à la RD 115 et l'aménagement du carrefour et/ou rond-point en concertation avec la commune et le département.

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

RÉSEAUX DES VOIES NOUVELLES

Les voies nouvelles seront établies conformément au tracé figurant au plan de masse annexé.

ARTICLE AU. 4 –

DESSERTE PAR LES RESEAUX

Dans tous les secteurs

Les réseaux existants sont établis en périphérie de la zone. Les aménagements intérieurs à la zone devront tous être enterrés.

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.

En cas d'insuffisance de pression, les aménagements sont à la charge du demandeur des autorisations d'urbanisme correspondantes ou des aménagements sans permis.

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. En cas d'insuffisance de capacités des réseaux existants, les aménagements sont à la charge du demandeur des autorisations d'urbanisme ou des aménagements sans permis.
- 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 des toitures doivent être réintégrées par infiltration à la parcelle suivant des dispositifs conformes à la réglementation en vigueur. De plus, il est précisé que les aménagements réalisés devront permettre le libre écoulement des eaux de sources et des résurgences présentes sur la zone et ce, conformément au tracé indicatif figurant au plan de masse annexé. L'eau peut être utilisée et valorisée dans le cadre des aménagements réalisés, que ce soit à ciel ouvert ou dans le cadre d'un réseau enterré, mais l'exutoire au nord de la zone en limite doit dans tous les cas être maintenu, ainsi que le débit.

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 AU. 5 –

CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Dans tous les secteurs assainis collectivement

Pour être constructible, tout terrain issu d'une division parcellaire doit présenter des caractéristiques permettant le respect du présent règlement et des dispositions du plan de masse annexé (implantation des constructions, zone d'emprises maximales de construction...).

ARTICLE AU. 6 –

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans tous les secteurs

Tout bâtiment nouveau doit être implanté obligatoirement à l'intérieur des emprises maximales de construction telles que figurant au plan de masse annexé.

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

En secteur AUa, la continuité visuelle de l'alignement (*) sur la rue des Sesçois doit être assurée par la construction d'une clôture conforme aux dispositions de l'article AU 11 (voir plan de masse annexé).

ARTICLE AU. 7 –

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans tous les secteurs

Les bâtiments nouveaux, à l'exception des bâtiments adossés à une construction existante en secteur AUb, ne peuvent être implantés qu'à l'intérieur des emprises maximales de construction telles que figurant au plan de masse annexé tout en respectant les règles suivantes :

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative de l'unité foncière résultant d'une division parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à :

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

Les piscines, si elles ne sont pas couvertes et si elles ne présentent pas de constructions en superstructure, peuvent être implantées à l'extérieur des emprises maximales de construction tout en respectant un retrait d'au moins 4 mètres par rapport aux limites séparatives. Ces piscines doivent être implantées à l'arrière des constructions.

ARTICLE AU. 8 –

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIETE

Dans tous les secteurs

Les constructions nouvelles ne peuvent être implantées qu'à l'intérieur des emprises maximales de construction telles que figurant au plan de masse annexé.

Les annexes(*) légères de type abri de jardin inférieures ou égales à 12 m² et démontables peuvent être édifiées en limites séparatives arrières, en dehors des emprises maximales de construction telles que figurant au plan de masse annexé.

En zone AUa

Une même unité foncière peut regrouper au maximum 3 zones d'implantation telles que figurant au plan des orientations spécifiques d'aménagement annexé au présent PLU. Dans ce cas, les emprises peuvent être réunies par un bâtiment de liaison soumis à des règles de hauteur précisées à l'article AU10.

ARTICLE AU. 9 –

EMPRISE AU SOL

En secteur AUa

L'emprise au sol(*) des constructions ne peut excéder 20 % de la superficie du secteur.

En secteur AUb

L'emprise au sol (*) est limitée à celle des bâtiments existants à l'exception du cas d'une construction annexe devant s'implanter dans la zone d'emprise telle que figurant au plan de masse annexé. Dans les cas et limites autorisées d'extensions(*), l'emprise autorisée est limitée à 40 % de l'emprise existante avant démolition partielle autorisée.

En secteur AUc

L'emprise au sol (*) ne peut excéder 15 % de la superficie du secteur.

Dans tous les secteurs

Les constructions légères (*), garages abris de voitures et annexes isolés auront une emprise au sol de 40 m² maximum.

ARTICLE AU. 10 –

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

En secteur AUa

- Constructions R + 1 + combles : hauteur maximale au faîtage des toitures de 11 m et de 6 m à l'égout du toit ;
- Constructions dans le cas de toit terrasse : hauteur maximale de 7 m ;
- Constructions R + 2 + combles : au maximum 15 m au faîtage et 9 m à l'égout du toit.

Lorsque les bâtiments sont édifiées sur une même unité foncière, regroupant au plus 3 zones d'implantation, la hauteur maximale des bâtiments de liaison définis à l'article AU 8 ne pourra excéder 3 mètres par rapport au sol naturel.

En secteur AUb et AUc

- Constructions R + 1 + combles : hauteur maximale au faîtage des toitures de 11 m et de 6 m à l'égout du toit ;
- Constructions dans le cas de toit terrasse : hauteur maximale de 7 m.

Dans tous les secteurs

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.

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 AU. 11 –

ASPECT EXTERIEUR

Dans tous les secteurs

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives.

L'intégration des bâtiments dans le paysage environnant doit être particulièrement étudiée et le caractère naturel et arboré de la zone doit être préservé ou reconstitué.

Les projets d'ensemble doivent présenter un volet paysager homogène. Les constructions autorisées dans les différentes zones doivent présenter une harmonie d'ensemble, présenter des volumes intégrés au front bâti ne portant pas atteinte à l'équilibre des constructions existantes, au site, aux espaces naturels, tant par leur conception architecturale que par leurs volumes ou le traitement de leurs façades.

Pour les constructions nouvelles (*) et les constructions existantes

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,
- Les toits à la Mansart.

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

ASPECT EXTERIEUR

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 menuiseries peuvent être également en aluminium pré-laqué. Les menuiseries extérieures en bois doivent obligatoirement être peintes ou lasurées, les teintes « bois » n'étant pas admises. Le PVC est autorisé pour les menuiseries, mais est interdit pour les volets, à l'exception des volets roulants.

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

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 ne seront pas visibles d'une voie ou d'un espace public.

Extensions (*) – 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 voitures 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 (*)

La réalisation des clôtures figurant au plan de masse annexé est à la charge du pétitionnaire des autorisations d'urbanisme sollicitées. Toute demande d'autorisation d'urbanisme doit figurer l'emplacement des clôtures réalisées. Pour la zone, seules les modèles de clôtures suivants sont autorisées :

Les clôtures structurantes telles que figurant au plan de masse annexé doivent être composées comme suit :

- Les clôtures de type « mur bahut » telles que figurant au plan de masse annexé (correspondant à l'alignement (*) sur la rue des Sesçois conformément aux dispositions de l'article AU.6 ci-dessus) doivent être constituées d'un mur bahut 0,60 m hauteur maximum, maçonné à pierre vue, surmonté ou non d'une grille à barreaudage vertical métallique sans festonnage (hauteur maxi de l'ensemble : 2,00 mètres) et obligatoirement doublée d'une haie vive conforme à l'article AU13.
- Les clôtures de type « maçonnées » telles que figurant au plan de masse annexé doivent être constituées d'un mur maçonné d'une hauteur maximale 2,00 mètres.
- Les clôtures de type « grillagées » telles que figurant au plan de masse annexé doivent être constituées d'un grillage à treillis soudé plastifié vert foncé (ou panneau rigide) (hauteur maxi de l'ensemble : 2,00 mètres) et obligatoirement doublée d'une haie vive conforme à l'article AU13.
- Les autres clôtures et celles situées sur les nouvelles limites d'une unité foncière résultant d'une division parcellaire, doivent être conçues de manière à s'harmoniser convenablement avec la clôture de façade et les constructions avoisinantes. La hauteur totale de ces clôtures ne doit pas excéder 2 mètres. Le seul modèle de clôture autorisé doit être constitué de haies conformes à l'article AU 13 doublées ou non de grillage ou de murs de maçonneries pleines.
- Les murs en plaque rigide de toute nature entre poteaux sont, dans tous les cas, interdits.

ARTICLE AU. 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.

Nombre d'emplacements

CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITAT

En secteur AUa

Il doit être créé une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher de la construction avec pour l'habitation un minimum de 2 places par logement.

Dans les secteurs AUb et AUc

Il doit être créé sur les parcelles privatives 5 places de stationnement par logement.

CONSTRUCTIONS A USAGE DE BUREAUX

Une surface au moins égale à la surface de plancher affectée à usage de bureau doit être consacrée au stationnement.

Toutefois les aires affectées au stationnement extérieur des véhicules ne peuvent excéder 30 % de la superficie des parcelles ou du tènement concernés par l'opération.

Les aires de stationnement doivent être aménagées et revêtues à l'identique des voies d'accès privées et intégrées dans le projet paysager d'ensemble. Toutefois, le revêtement des aires de stationnement par grilles ou dalles à engazonner reste admis.

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

ARTICLE AU. 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 plantations existantes doivent être maintenues. Le caractère naturel de la zone doit être préservé.

Sur l'ensemble de la zone, toute opération d'aménagement des voies ou de construction des bâtiments ou des aires d'accès et de stationnement doit être précédée d'un repérage des arbres existants.

Dans les secteurs de la zone non soumise aux espaces boisés classés (*), les plantations existantes doivent être maintenues dans la plus large mesure possible.

L'abattage des arbres n'est autorisé que dans le cadre d'un plan d'aménagement paysager d'ensemble présentant les sujets à supprimer. Le plan d'ensemble doit respecter le caractère naturel de la zone et le renforcer en périphérie des ouvrages, y compris dans les espaces actuellement non plantés et non occupés par les constructions.

Lorsque les besoins du projet auront conduit à supprimer sur une même parcelle ou tènement plus de 20 % des arbres adultes de haute tige à port élevé d'une circonférence égale ou supérieure à 60 cm, la replantation d'au moins la moitié d'entre eux doit être effectuée par des sujets adultes de 30 cm de circonférence.

Dans tous les cas et au minimum, les arbres abattus pour des besoins de construction doivent être remplacés par des plantations d'essence équivalentes.

Les marges de reculement prévues aux articles AU.6 et AU.7 ci-dessus doivent être traitées en espaces verts paysagés, pelouse et aménagements végétaux.

Ces aménagements doivent figurer obligatoirement au volet paysager.

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

La zone de retrait des constructions sur la rue des Sescois doit faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble. Elle doit être traitée en jardin planté d'arbres, d'arbustes faisant un écran végétal et, au maximum, un tiers de sa surface peut faire l'objet d'un revêtement imperméable.

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 :

N

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 (*).

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

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.

- La démolition des puits communs et des murs de clôture à pierre-vue ou d'un mur de clôture en maçonnerie de pierres de pays recouvert ou non d'un enduit.
- 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 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)
- Toute nouvelle construction non admise à l'article N2,
- 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 (*) et dans les zones de vergers figurant aux plans.

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

- La reconstruction après sinistre des bâtiments existants qui ne respectent pas les dispositions du présent règlement dans la limite de la surface de plancher effective au moment du sinistre.
- 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 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), les limites des articles N9 et N14, 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.
- 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. Seules les eaux de ruissellement des versants de toitures en façade de rue peuvent être rejetées dans le réseau eaux pluviales lorsque celui-ci existe. Le reste des eaux pluviales doit être réintégré par infiltration à la parcelle.

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.

En secteurs Nd

Les constructions ne peuvent être implantées qu'à l'arrière des constructions existantes.

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 située dans la bande de constructibilité et 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 PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE N. 9 –

EMPRISE AU SOL

En secteurs Na

Non réglementé

En secteurs Nb et Nc

L'emprise maximale autorisée est celle des constructions existantes augmentées de 10 %.

En secteurs Nd

L'emprise maximale autorisée est de 30 %.

Dans tous les secteurs

Les constructions légères (*), garages, abris de voitures et annexes isolés auront une emprise au sol de 40 m² maximum.

ARTICLE N. 10 –

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Secteurs 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 avant sinistre. En cas d'extension, la hauteur en tout point de la construction ne doit pas excéder celle des constructions existantes conservées.

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

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.

ARTICLE N. 11 –

ASPECT EXTERIEUR

Dans tous les secteurs

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives.

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 nouvelles (*) et les constructions existantes

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,
- 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.

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.

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 persiennes 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.

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. Dans le cas des villas de la fin du 19^e siècle et du début du 20^e siècle présentant un intérêt architectural marqué, voir en plus, ci-après, les dispositions particulières.

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

Constructions présentant un intérêt architectural marqué (cf. annexe IV)

Les travaux sur les villas et sur leurs clôtures de la fin du 19^e siècle et du début du 20^e siècle présentant un intérêt architectural marqué devront être réalisés :

- en maintenant les volumes et les percements,
- en utilisant des matériaux analogues aux matériaux d'origine,
- en conservant les motifs décoratifs sculptés ou moulurés

Les extensions, vérandas ou volumes vitrés en adjonction devront être réalisés dans le style de l'époque de la construction.

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 (*)

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.

CLOTURES EN LIMITE DE SENTIERS OU CHEMINS RURAUX

Seuls sont autorisés :

- Les grillages doublés ou non d'une haie vive,
- 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.

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 en annexe III. Les haies de thuyas sont interdites.

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 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 PRIVES

Une surface au moins égale à 60 % de la surface de plancher affectée à usage de bureau doit être consacrée au stationnement.

Toutefois, une seule place de stationnement est exigée si la surface de plancher affectée à l'usage de bureau n'excède pas 40 m² dans une même construction.

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.

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 haies de thuya sont interdites.

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 en annexe III du présent document.

Commune de BOIS LE ROI

DEFINITIONS

Définitions des termes du règlement

ALIGNEMENT

L'alignement est la limite commune entre un fonds privé et les voies et places du domaine public. Il est soit conservé en l'état actuel, soit déplacé en vertu d'un plan d'alignement approuvé (général ou partiel selon qu'il concerne la totalité d'une voie ou seulement une section). L'alignement qui doit être respecté à l'occasion de toute opération de construction, réparation, clôture, peut être porté à la connaissance du propriétaire concerné par un arrêté d'alignement délivré par l'autorité compétente.

Les P.L.U. peuvent prévoir de nouvelles limites du domaine public des voies sous la forme d'emplacements réservés. Ils peuvent aussi supprimer des alignements approuvés devenus inadaptés ou inopportuns en ne les faisant pas figurer au tableau des servitudes du P.L.U. ce qui, en application de l'article L.126.1 du Code de l'Urbanisme, leur enlève, à l'issue d'un délai d'un an à compter de l'approbation du P.L.U., toute valeur d'opposabilité.

ANNEXE

Construction attenante ou non à l'ouvrage principal mais architecturalement distincte, de faible dimensions, accessoire à l'habitation ou à l'activité mais non destinée à son exercice direct. Son emprise est définie dans les articles 6, 7 et 9 des zones.

CLOTURE

Associée au végétal, la clôture constitue un élément structurant du paysage de la commune et participe à la qualité du cadre de vie tout en assurant la sécurité et l'intimité.

Les clôtures, barreaudées à claire-voie, peintes d'une couleur foncée variant entre le gris foncé et le vert foncé s'intègrent parfaitement dans l'environnement paysager, et favorisent l'harmonisation entre les végétaux et les façades.

Grâce aux clôtures barreaudées à claire-voie, les marges de reculement participent à l'aspect visuel des rues et donnent l'impression que celles-ci sont plus larges.

Des murs à pierre vue contribuent aussi sous une autre forme au paysage des rues les plus larges, d'autant plus si des arbres du terrain qu'ils délimitent se déploient au-dessus d'eux sur une grande partie de leur longueur.

Le terme « clôture » englobe tous les éléments qui la constitue et notamment les portails et les portillons.

CONSTRUCTIONS D'INTERET COLLECTIF

Constructions à caractère public ou privé destinées aux activités de services dans le domaine de l'éducation, de l'éducation physiques et sportives, de la culture, du tourisme, de l'intégration et de la vie sociale. De manière générale les activités de santé et de sécurité. Pour l'ensemble des activités ainsi définies, les constructions destinées à leur exercice, leur promotion et leur développement.

CONSTRUCTION LEGERE

Construction ne comportant pas de fondations ou des fondations sommaires, dont les parois et toitures sont constituées d'éléments préfabriqués de matériaux minces démontables ou récupérables (ne se substitue pas à la notion d'habitation légère de loisir dite HLL).

CONSTRUCTION NOUVELLE

Construction sur un terrain ou une partie de terrain ne comportant au préalable aucune construction. Les règles s'y appliquant peuvent être spécifiques lorsqu'il s'agit de constructions légères, de garages, d'abris de voiture et d'annexes.

EMPLACEMENTS RESERVES

ARTICLE L.123.2 DU CODE DE L'URBANISME

Dans les zones urbaines, le plan local d'urbanisme peut instituer des servitudes consistant à :

- interdire, sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre qu'il délimite et pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement ; les travaux ayant pour objet « l'adaptation, le changement de destination, la réfection » ou l'extension(*) limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés ;
- réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;
- indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements.

ARTICLE L.123.17 DU CODE DE L'URBANISME

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert peut, dès que le plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposé est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L.230-1 et suivants.

Lorsqu'une des servitudes mentionnées à l'article L.123-2 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L.230-1 et suivants.

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol d'un bâtiment est la superficie de sol qu'occupe la base de ce bâtiment. Tout bâtiment a une emprise au sol, elle est constituée de la surface du niveau de rez-de-chaussée et des éventuelles annexes mesurés hors œuvre (à l'extérieur des murs).

ESPACES BOISES CLASSES

Extrait de l'article L.130.1 DU CODE DE L'URBANISME

« Les plans d'occupation des sols peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations.

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

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue à l'article 157 du Code Forestier. »

... « Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L.421-4, sauf dans les cas suivants :

- S'il est fait application des dispositions des livres I et II du Code forestier ;
- S'il est fait application d'un plan simple de gestion approuvé, conformément à l'article L.222-1 du Code Forestier ;
- Si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du centre régional de la propriété forestière.

La délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut également soumettre à autorisation préalable prévue aux quatre alinéas précédents, sur tout ou partie du territoire concerné par ce plan, les coupes et abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement(*)).

L'autorisation de coupe et d'abattage d'arbre est délivrée sous forme, conditions et délais déterminés par décret en Conseil d'État :

- Dans les communes où un Plan Local d'Urbanisme a été approuvé, au nom de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale ou de l'établissement public de coopération intercommunale ou de l'État, selon les cas et modalités prévues aux articles L.421.2.1 à L.421.2.8. Toutefois, par dérogation aux dispositions de la loi n° 82.213 du 2 mars 1982 modifiée relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions et à l'article L.421-2-4, la décision ne devient exécutoire que quinze jours après qu'il ait été procédé à sa notification et à sa transmission au représentant de l'État. Les dispositions de l'article L.421.9 sont alors applicables.
- Dans les autres communes, au nom de l'État.

ESPACES LIBRES

Les espaces libres sont les espaces sur lesquels ne s'exerce pas l'emprise au sol des bâtiments auxquels s'ajoutent les aires de stationnement et les terrasses de plain-pied. Les prescriptions les concernant ont pour but de contribuer au maintien de la biodiversité par la préservation et le développement de trames vertes.

EXTENSION

Adjonction à une construction existante ou surélévation de cette construction. L'extension d'une construction existante située hors bande de constructibilité est limitée à 50 % de l'emprise au sol de la construction existante, mesurée à la date d'approbation du PLU le 9 février 2005 et réalisée suivant l'annexe I.

JOUR DE SOUFFRANCE

Constitue un jour de souffrance toute ouverture dans une façade ou une toiture dont la plus grande dimension n'excède pas 40 cm et dont la hauteur de l'allège au-dessus d'un plancher est supérieure à 2,60 m pour le niveau rez-de-chaussée et à 1,90 m pour les niveaux supérieurs. Toute ouverture ne présentant pas cumulativement ces deux caractéristiques constitue une baie au sens du présent règlement.

LIMITES SEPARATIVES

Limites autres que l'alignement (*) d'une voie et séparant une unité foncière de sa voisine.

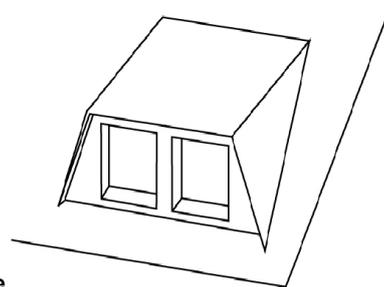
LUCARNES

Les lucarnes suivantes sont interdites (chiens assis avec inversion de pente ou lucarnes hollandaises) :

chien-assis



lucarne hollandaise



MARGE D'ISOLEMENT

Distance des constructions par rapport aux limites séparatives, définie selon le type de construction et le type de zone.

MARGE DE RECULEMENT

Distance des constructions par rapport à l'alignement.

SOL NATUREL

Sol existant avant tous travaux d'exhaussement ou d'affouillement. 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.

SURFACE DE PLANCHER

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert sous hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades, déduites éventuellement des éléments suivants :

- les embrasures des portes et fenêtres,
- les cages d'escaliers et d'ascenseurs,
- les aires de stationnement,
- les caves et celliers en habitat collectif,
- les combles non aménageables,
- les locaux techniques des bâtiments d'activité ou d'habitat collectif,
- les circulations intérieures pour l'habitat collectif (déduction forfaitaire de 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation).

VERANDA

Une véranda est une pièce à vivre très ajourée, au toit vitré, prolongeant la maison existante.

VOIE PRIVEE

Voie ouverte à la circulation desservant, à partir d'une voie publique, une ou plusieurs propriétés dont elle fait juridiquement partie.

Une voie privée peut être ouverte au public et à la circulation automobile.

Une cour commune ne peut pas être assimilée à une voie privée.

UNITE FONCIERE

Ensemble de parcelles adjacentes appartenant à un même propriétaire.

Commune de BOIS LE ROI

ANNEXE I

Implantation des extensions

Articles U 6 «Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques»

Articles U 7 « Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives»

Schéma n° 1

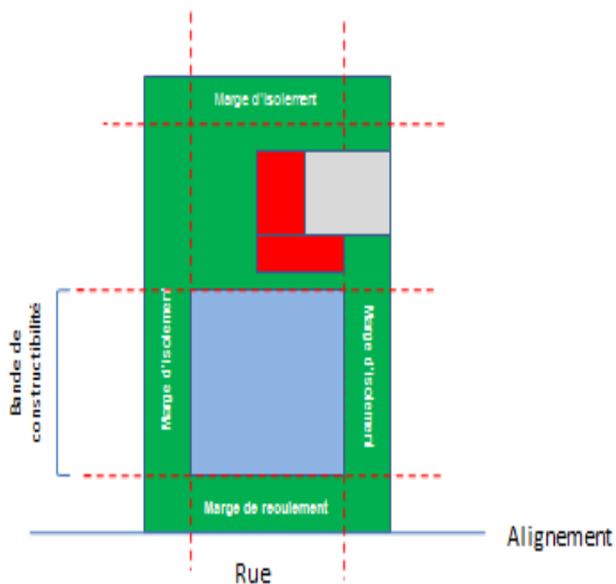


Schéma n° 2

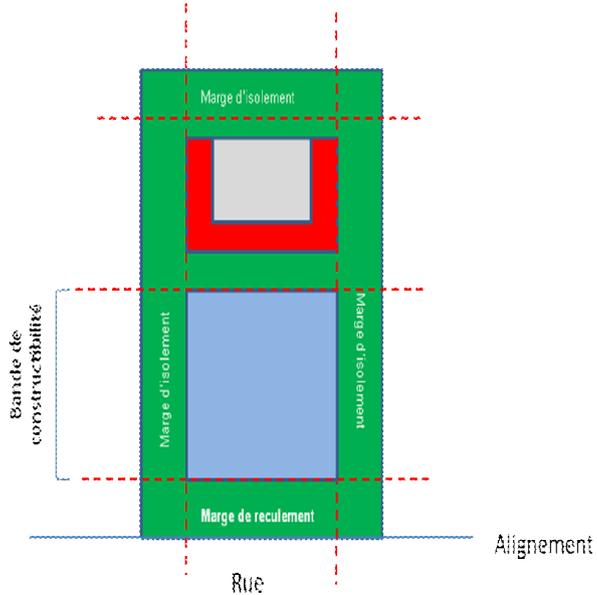
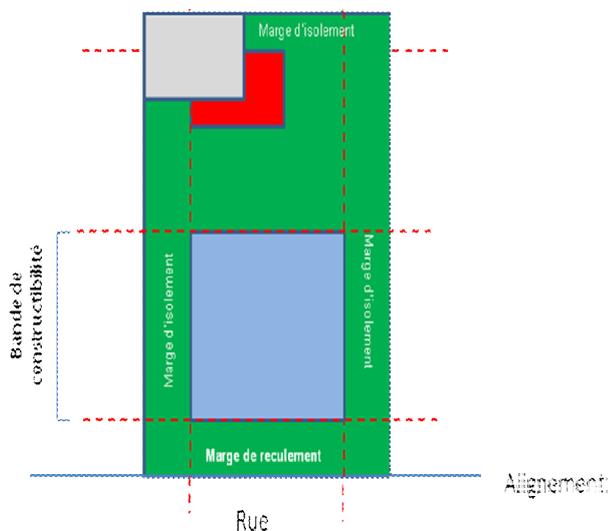


Schéma n° 3



-  Zone constructible
-  Extension possible maximale de 50% de l'emprise existante au 9 février 2005
-  Construction pré-existante

ANNEXE II :

Teintes et enduits

Articles U 11 « Aspect extérieur »

Teinte des enduits :

La coloration des mortiers devra permettre des enduits ni trop blancs ni trop jaunes, qui pourront être colorés par adjonction de sables de carrières (appelés sablons ou sables à lapins) de préférence très ocrés pour en limiter la quantité et préalablement bien dilués dans l'eau de gâchage.

Les gammes de teintes des enduits peuvent être comprises dans les nuances des bases suivantes :

Blanc crème	RAL 9001
Ivoire clair	RAL 1015
Ivoire	RAL 1014
Blanc perle	RAL 1013
Beige	RAL 1001
Jaune sable	RAL 1002

De manière générale selon les appellations de fabricants : champagne, mastic, ivoire, ocre, beige, ton pierre, rose ambré, rose ocré, rose chaud pâle, rose beige clair, jaune ocre, pierre rosée, jaune ivoire, beige pâle, beige rompu, sable rose, beige orange, beige rose pâle.

Bardage bois :

Les teintes des bardages en bois autorisées sont : aspect bois vieilli, chêne clair, ainsi que les teintes suivantes :

Ivoire clair	RAL 1015
Gris beige	RAL 7006
Blanc crème	RAL 9001

Teinte des peintures extérieures :

Les menuiseries et boiseries extérieures peintes, les portails et les clôtures seront traitées dans la gamme de teintes normalisées RAL suivantes :

Beige brun	RAL 1011	Rouge rubis	RAL 3003
Blanc perle	RAL 1013	Lie de vin	RAL 3005
Ivoire	RAL 1014	Rouge noir	RAL 3007
Ivoire clair	RAL 1015	Rouge oxyde	RAL 3009
Jaune de zinc	RAL 1018	Rouge brun	RAL 3011
Jaune sable	RAL 1022	Rouge beige	RAL 3012

Bleu turquoise	RAL 5018	Brun sécurité	RAL 8002
Bleu d'eau	RAL 5021	Brun cuivre	RAL 8004
Bleu pastel	RAL 5024	Brun chevreuil	RAL 8007
		Brun noyer	RAL 8011
Vert platine	RAL 6000	Brun sépia	RAL 8014
Vert feuillage	RAL 6002	Brun châtaigne	RAL 8015
Vert bleu	RAL 6004	Brun acajou	RAL 8016
Vert mousse	RAL 6005	Brun chocolat	RAL 8017
Vert bouteille	RAL 6006	Brun beige	RAL 8024
Vert brun	RAL 6008	Brun pâle	RAL 8025
Vert sapin	RAL 6009		
Vert réséda	RAL 6011	Blanc crème	RAL 9001
Vert forêt noire	RAL 6012	Blanc gris	RAL 9002
Ajonc	RAL 6013	Blanc pur	RAL 9010
Olive forêt noire	RAL 6015	Blanc trafic	RAL 9016
Vert blanc	RAL 6019	Blanc papyrus	RAL 9018
Vert oxyde chromique	RAL 6020		
Vert pale	RAL 6021		
Olive brun	RAL 6022		
Vert opale	RAL 6026		
Vert pin	RAL 6028		
Turquoise menthe	RAL 6033		
Turquoise pastel	RAL 6034		
Gris olive	RAL 7002		
Gris mousse	RAL 7003		
Gris sécurité	RAL 7004		
Gris souris	RAL 7005		
Gris beige	RAL 7006		
Gris anthracite	RAL 7016		
Gris béton	RAL 7023		
Gris pierre	RAL 7030		
Gris silex	RAL 7032		
Gris ciment	RAL 7033		
Gris lumière	RAL 7035		
Gris platine	RAL 7036		
Gris poussière	RAL 7037		
Gris agate	RAL 7038		
Gris quartz	RAL 7039		
Gris soie	RAL 7044		
Télé grise 4	RAL 7047		

A toutes fins utiles, on consultera utilement l'ouvrage de M. Pierre THIEBAUT « La maison rurale en Ile de France » - Editions EYROLLES ISBN 2-212-11011-1.

ANNEXE III :

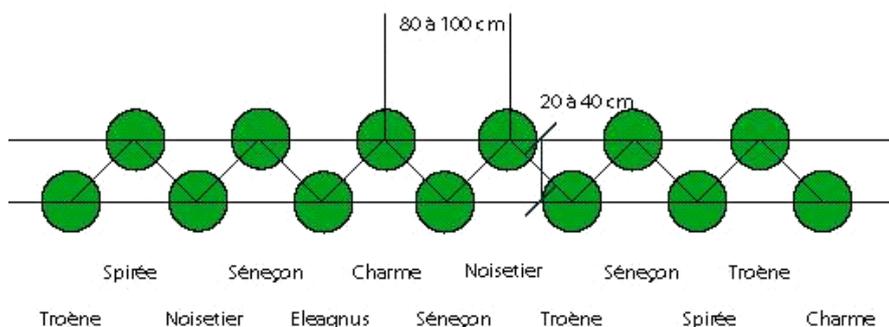
Espaces libres et plantations

PLANTATIONS INDICATIVES :

Séneçon arbustif, Weigela, Symphorine, Spirée, Noisetier, Charme, Céanothe, Elaeagnus, Cotoneaster lactea, Cotinus, Seringat, Photinia, Kolkwitzia, Troène, Deutzia, Merisier, Aulne cordé, Robinier, Sorbier Viorne obier, Néflier, Prunellier

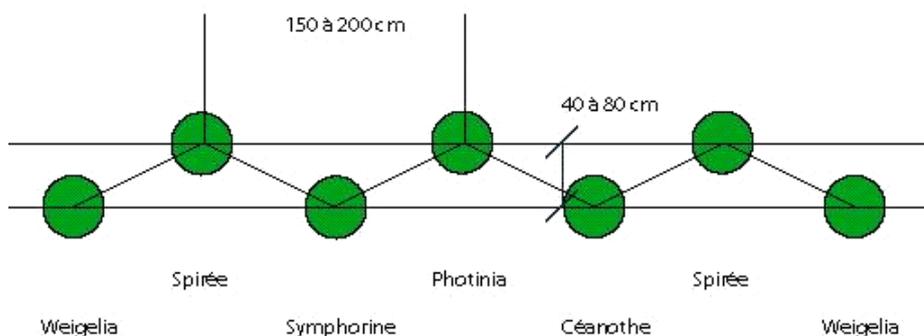
Les haies taillées

Caducs et persistants - Forte densité



Les haies Libres

Une dominance d'espèces à fleurs, avec une densité moyenne



ANNEXE IV :

Constructions présentant un intérêt architectural marqué

Caractéristiques et illustrations des différents types d'architecture patrimonial à préserver

(Source : diagnostic établi pour la commune de Bois le Roi par Luc Savonnet, architecte du patrimoine / Agence AEI, paysagistes/ Pauline Marchant, architecte du patrimoine / Laurent Thomas, architecte du patrimoine/ Martin Couëtoux du terre, historien du patrimoine)

I. Constructions d'origine rurale

1. **Caractéristiques architecturales**

- constructions peu élevées, comptant un ou deux étages sous comble
- travées souvent irrégulières, proportions verticales des baies proches de ½ à linteaux droits
- toitures à 2 pentes, à l'origine dépourvues de lucarnes

2. **Matériaux et mise en œuvre :**

- murs en moellons calcaires ou de grès avec une finition en enduits à fleur des pierres pour les pignons ou murs aveugles, avec présence d'encadrements enduits pour le traitement des percements de baies
- enduits couvrants sur les façades principales

3. **Épaisseur des murs : entre 50 et 60 cm**

4. **Ornementation :**

- simple corniche plate en plâtre (1 ou 2 cm de saillie)
- encadrement de fenêtre en plâtre recouvrant le linteau en bois
- couverture à l'origine en tuile plate traditionnelle en terre cuite de petit format, parfois remplacée par de la tuile à emboîtement (tuile mécanique)

5. **Éléments de second œuvre :**

- fenêtres bois à 3 carreaux
- volets pleins en bois à 1 ou 2 battants (à l'origine à barres horizontales et sans écharpe)

Techniques constructives : murs en maçonneries lourdes et épaisses, recouvertes d'un enduit de protection en plâtre et chaux.

Épaisseur des murs : entre 50 et 60 cm

Part moyenne des surfaces vitrées : 10% environ

Traitement des abords de la construction :

- sols en terre battue ou à revers pavés aux abords du soubassement,
- présence de murs de clôture enduits à pierre vue formant une continuité entre les constructions,
- présence de puits intégrés aux murs de clôture ou en position centrale.

Principales altérations à proscrire :

- remplacement d'enduits à base de chaux pour des enduits à base de ciment,
- ré-enduisage dans des tons très différents des enduits à pierre vue d'origine
- remplacement de menuiseries traditionnelles en bois pour des menuiseries et volets roulants en PVC





II. La maison de bourg

Caractéristiques architecturales :

- constructions peu élevées (R+1 + comble)
- compositions basées sur la symétrie et à travées régulières
- proportions verticales des baies proches de 1 pour 2 à linteaux droits
- toitures à comble brisé ou à 2 pentes, lucarnes charpentées alignées sur les percements de la façade - marquise ou véranda en fer forgé

Matériaux et mise en œuvre :

- moellons calcaires enduits
- ornements en plâtre : cadres, chambranles autour des fenêtres, bandeaux, corniche, chaînages d'angle
- couverture en ardoise ou en zinc

Éléments spécifiques / Ornementation :

- garde-corps en fer forgé ou en fonte moulée, volets persiennes à lames
- arasées à la française

Traitement des abords de la construction :

- clôture sur mur bahut et portail en fer forgé

Principales altérations à proscrire :

- suppression des enduits et décors d'origine et pose d'un enduit lisse ou mise à nu des maçonneries,
- suppression des menuiseries bois d'origine et remplacement par des menuiseries et volets roulants PVC
- suppression des volets persiennés, pose de grilles
- modification de la proportion de certaines baies



III. La villa et le pavillon de la fin du 19° et début du 20°

Un point commun : le grand soin apporté à l'enveloppe

La grande diversité architecturale de ces constructions ne permet pas une description exhaustive des styles constructifs et ornementaux. Cependant, le point commun majeur de ces constructions est un grand soin apporté à la composition et au traitement des façades qui utilisent dans leur grande majorité des parements décoratifs.

Caractéristiques architecturales :

- constructions peu élevées, comptant un ou deux étages sous comble,
- proportions verticales des baies proches de 1 pour 2, à linteaux droits
- toitures à 2 ou 4 pentes, équipées de lucarnes ou de clochetons ou épis de faîtage, etc.

Matériaux et mise en œuvre :

- maçonneries mixtes constituées de briques monochromes ou polychromes, de pierres calcaires ou de meulières, relevées par des décors en enduit plâtre ou de ciment (bandeaux, chaînages, corniches,, etc.)

- utilisation ponctuelle de pans de bois décoratifs (en bois plaqué)
- crépis en enduit bâtard et décors à faux pans de bois sur certains pavillons de l'entre-deux guerres
- couvertures utilisant la tuile plate en terre cuite traditionnelle, l'ardoise ou le zinc

Eléments de second œuvre :

- fenêtres bois à petits carreaux, balcons, marquises en bois sur consoles, etc.

Traitement des abords de la construction :

Les clôtures forment généralement un ensemble cohérent avec le style architectural des villas et des pavillons:

- clôture sur mur bahut et portail en bois peint de même facture que les éléments de charpente situés en arrière-plan,
- clôture fer forgé, ajourée ou non sur mur bas maçonné (mur bahut)

De nombreuses villas ou pavillons ont été équipés de vérandas, serres, permettant de tempérer l'ambiance aux abords directs du bâtiment.

Ces vérandas sont généralement en fer forgé de faible section, apportant une légèreté et une finesse qui ne dénature pas le bâtiment en arrière-plan.

Principales altérations à proscrire :

Elles consistent principalement en :

- le remplacement d'anciennes menuiseries bois par des menuiseries métalliques ou en PVC,
- la suppression partielle ou totale des décors au cours d'une surélévation ou d'une extension.
- la modification complète du volume de la construction par la suppression de la toiture d'origine



