

Département de Seine-et-Marne  
Commune de **Lésigny**



Révision du Plan Local  
d'Urbanisme de 2004 et des Plans  
d'Occupations des Sols partiels  
de 1987 et de 2001

## 4. Règlement

Vu pour être annexé à la Délibération  
du Conseil Municipal  
du 31 janvier 2014 arrêtant le PLU

# SOMMAIRE

<b>TITRE 1. DISPOSITIONS GENERALES</b> .....	3
Article 1.-Champ d'application territoriale du plan.....	4
Article 2.- Portée respective du règlement.....	4
Article 3.- Division du territoire en zones.....	5
Article 4.- Règlement.....	6
Article 5.- Adaptations mineures.....	7
Article 6.- Rappels.....	7
Article 7.-Gestion du Coefficient des Sols après division de parcelles.....	7
Article 8.-Mixité sociale.....	8
Article 9.-Isolation des constructions par l'extérieur.....	8
Article 10.-Implantation des antennes relais de téléphonie.....	8
<b>TITRE 2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b> .....	9
Chapitre 1.- Dispositions propres à la zone UA.....	10
Chapitre 2.- Dispositions propres à la zone UB.....	23
Chapitre 3.- Dispositions propres à la zone UC.....	33
Chapitre 4.- Dispositions propres à la zone UD.....	40
Chapitre 5.- Dispositions propres à la zone UI.....	48
Chapitre 6.- Dispositions propres à la zone UR.....	57
<b>TITRE 3. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</b> .....	59
Chapitre 1- Dispositions propres à la zone 1AU.....	60
Chapitre 2.- Dispositions propres à la zone 2AU.....	69
<b>TITRE 4. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES</b> .....	73
Chapitre 1.- Dispositions propres à la zone N.....	74
<b>ANNEXES DU REGLEMENT</b> .....	88
Annexe 1.- Définitions.....	89
Annexe 2.- Implantation des vérandas en secteur UBa.....	98
Annexe 3.- Retrait-gonflement des sols argileux.....	102
Annexe 4.- Emplacements Réservés.....	105
Annexe 5.- Liste des éléments à protéger au titre de l'article L-123.1.5.7 du Code de l'Urbanisme.....	106
Annexe 6.- Recommandations d'implantation aux abords des lignes électriques RTE.....	107
Annexe 7 – Zones humides.....	112

***TITRE 1***  
***Dispositions générales***

Ce règlement est établi conformément aux articles L 123-1 et R 123-9 du Code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

Le présent règlement et ses annexes s'appliquent à l'ensemble du territoire communal de LESIGNY, dont les dispositions s'imposent aux particuliers comme aux personnes morales de droit public ou privé.

## **ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT AU REGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS**

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

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

- Article R 111-2 : relatif à la salubrité et à la sécurité publique.

- Article R 111-4 : relatif à la conservation ou à la mise en valeur d'un site ou d'un vestige archéologique.

- Article R 111-15 : relatif au respect des préoccupations d'environnement.

- Article R 111-21 : relatif à la protection des sites naturels ou urbains.

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

4- Restent applicables les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant :

- les Emplacements Réservés (L 123-1, L123-1-5-8°, R 123-11 : ces emplacements figurent en annexe du présent règlement. Ils sont délimités par le plan de zonage. Le destinataire des Emplacements Réservés ainsi que la collectivité et organisme publics bénéficiaires sont également précisés en annexe du présent règlement.

- les périmètres à l'intérieur desquels est appliqué le droit de préemption urbain (L 211-1).

## ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le présent Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (U), en zones à urbaniser (AU), en zones naturelles ou forestières (N), dont les délimitations sont reportées au document graphique.

Le règlement fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones dans les conditions prévues à l'article R 123-9 du code de l'urbanisme.

**3.1. Les zones urbaines (Zones U)** auxquelles s'appliquent les dispositions du titre 2 du présent règlement sont :

- La **zone UA** qui est divisée en 4 secteurs : UAa, UAb, UAc et UAd. Le secteur UAc comprend deux sous-secteurs UAc1 et UAc2.
- La **zone UB** qui est divisée en 3 secteurs : UBa, UBb et UBc.
- La **zone UC**.
- La **zone UD** qui est divisée en 2 secteurs : UDa et UDb.
- La **zone UI** qui est divisée en 2 secteurs : UIa et UIb
- La **zone UR**.

**3.2. Les zones à urbaniser (Zone AU)** auxquelles s'appliquent les dispositions du titre 3 du présent règlement est :

- La **zone 1AU**.
- La **zone 2AU**

**3.3. La zone Naturelle (Zone N)** à laquelle s'appliquent les dispositions du titre 4 du présent règlement.

La zone N est divisée en 10 secteurs : Na, Nb, Nc, Nd (dont 2 sous-secteurs Nd1 et Nd2), Ne, Nf, Ng (dont 2 sous-secteurs Ng1 et Ng2), Nh (dont 2 sous-secteurs Nh1 et Nh2), Ni (dont 2 sous-secteurs Ni1 et Ni2) et Nj (dont 2 sous-secteurs Nj1, Nj2).

## **ARTICLE 4 - REGLEMENT**

Il décrit, pour chaque zone définie dans le document graphique, les dispositions réglementaires applicables. Il comprend quatre sections et 16 articles.

### **SECTION I. NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

- Article 1 : Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits
- Article 2 : Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières

### **SECTION II. CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

- Article 3 : Accès et voirie
- Article 4 : Desserte par les réseaux
- Article 5 : Caractéristiques des terrains
- Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies publiques ou privées, actuelles ou futures
- Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- Article 9 : Emprise au sol
- Article 10 : Hauteur des constructions
- Article 11 : Aspect extérieur
- Article 12 : Stationnement
- Article 13 : Espaces libres et plantations

### **SECTION III. POSSIBILITES MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL**

- Article 14 : Possibilités maximales d'occupation des sols (C.O.S.)

### **SECTION IV. AUTRES DISPOSITIONS**

- Article 15 : Performances énergétiques et environnementales
- Article 16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques

## **ARTICLE 5 – ADAPTATIONS MINEURES**

Les règles et servitudes définies par ce Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Elles ne peuvent être accordées que par rapport aux articles 3 à 13 du présent règlement et conformément aux articles L 123-1, R 421-18 et R 421-29 du Code de l'Urbanisme.

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

## **ARTICLE 6 – RAPPELS**

6.1.- L'édification des clôtures soumise à déclaration, conformément à l'article R 421-12 du Code de l'Urbanisme.

6.2.- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles L 442-1 et R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

6.3.- Les démolitions sont soumises à une autorisation prévue à l'article L 430-1 du Code de l'Urbanisme.

6.4.- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés en application des articles L 311-1 et L 312-1 du Code Forestier.

6.5.- Les coupes et abattages sont soumis à autorisation dans les Espaces Boisés Classés au titre de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels au document graphique.

## **ARTICLE 7 : GESTION DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS APRES DIVISION DES PARCELLES**

Dans les zones U, il est fait application des dispositions de l'article L 123-1-1 du Code de l'Urbanisme (article 18 de la loi Urbanisme et Habitat du 3 juillet 2003) en cas de division.

« Dans les zones où ont été fixés un ou des coefficients d'occupation des sols, le plan local d'urbanisme peut prévoir que, si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés. »

## **ARTICLE 8 : MIXITE SOCIALE**

En application de l'article L 123-1-5 16<sup>e</sup> du Code de l'Urbanisme, en cas de réalisation d'un programme résidentiel de 6 logements et plus, 30% minimum de ce programme doit être affecté à des logements sociaux.

## **ARTICLE 9 : ISOLATION DES CONSTRUCTIONS PAR L'EXTERIEUR**

Des dérogations aux règles des articles 6, 7, 8, 9 du présent règlement sont autorisées pour les travaux d'isolations thermiques ou phoniques des constructions par l'extérieur, dans la limite d'une épaisseur de 0.30m.

## **ARTICLE 10 : IMPLANTATION DES ANTENNES RELAIS DE TELEPHONIE**

Conformément à l'article D.98-6-1 du Code des Postes et Télécommunications Electroniques concernant la mutualisation des sites et structures d'antennes relais, l'implantation des nouvelles antennes relais devra se réaliser obligatoirement sur les sites existants, sauf en secteur Nj.

## **ARTICLE 11 : IMPLANTATION DES CLOTURES**

Les clôtures seront implantées obligatoirement à l'alignement et sur les limites séparatives.

***TITRE 2***  
***Dispositions applicables aux***  
***zones urbaines***

## CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UA

Il s'agit principalement des territoires centraux de LESIGNY affectés essentiellement à l'habitation et aux activités qui en sont le complément naturel.

Elle comporte 4 secteurs :

- Le **secteur UAa** constitué par le village d'origine présente des caractères architecturaux traditionnels protégé au titre de l'article L 123-1-5-7<sup>ème</sup> du code de l'urbanisme.
- Le **secteur UAb** comporte principalement des constructions plus récentes.
- Le **secteur UAc** correspond à l'opération du centre ville et comprend deux sous-secteurs UAc1 et UAc2. Le secteur UAc1 correspond au secteur non encore achevé du centre-ville ; le sous-secteur UAc2 correspond au secteur nouvellement construit situé entre la rue du Petit Parc et la rue de Villarceau.
- Le **secteur UAd** correspond à des terrains peu denses, situés dans la continuité du parc paysager du château.

### SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE UA. 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à destination industrielle.
- Les entrepôts.
- Les nouvelles constructions dans le secteur UAa.
- Le changement de destination des locaux occupés par du commerce et de l'artisanat situés à rez-de-chaussée le long des voies identifiées et délimitées par un trait bleu au document graphique du PLU.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation et les installations classées soumises à déclaration pouvant présenter des dangers ou inconvénients graves pour le voisinage, en fonctionnement normal et en cas d'incident ou d'accident.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- L'ouverture de décharges, dépôts de ferraille, de matériaux de démolition, de déchets, d'épaves de véhicules.
- Les dépôts d'hydrocarbures.
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes.
- Le stationnement des caravanes et des maisons mobiles.
- Les éoliennes.

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

### **2.1. Dans tous les secteurs**

- Les affouillements et les exhaussements des sols directement liés avec les travaux de construction, l'aménagement paysager des espaces non construits et à la réalisation d'infrastructures routières.
- Les installations techniques (climatisations, chaufferies, panneaux solaires, cellules photovoltaïques, ouvrages de récupération d'eau...) à condition qu'elles soient liées à des constructions existantes ou autorisées dans la zone et sous réserve d'une bonne insertion dans le volume bâti et dans l'environnement.
- Les éléments extérieurs des pompes à chaleur ne doivent pas être visibles du domaine public et ne doivent pas entraîner de nuisances sonores pour les riverains.
- L'extension ou la transformation des installations classées, à condition que la gêne causée au voisinage ne soit pas aggravée.
- Les installations techniques directement liées à un service public à condition que ne soient pas compromises les conditions d'environnement des unités foncières voisines (vues, ensoleillement, etc.)
- La reconstruction après sinistre des bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU conformément à l'article L.111-3 du Code de l'Urbanisme.

### **2.2. Secteur UAa**

- Tout aménagement des constructions existantes créant de la surface de plancher supplémentaire dans le volume du bâtiment existant ;
- L'aménagement et l'extension des constructions existantes à usage d'habitation, de commerce, de bureau, d'hébergement hôtelier et d'artisanat dans les limites fixées ci-dessous :
  - . pour une surface de plancher préexistante à la date d'approbation du présent P.L.U. inférieure à 80 m<sup>2</sup>, il est autorisé une extension dans la limite de 50 % de cette surface de plancher.
  - . pour une surface de plancher préexistante à la date d'approbation du présent P.L.U. comprise entre 80 et 160 m<sup>2</sup>, il est autorisé une extension dans la limite de 30 % de cette surface de plancher.
  - . pour une surface de plancher préexistante à la date d'approbation du présent P.L.U. supérieure à 160 m<sup>2</sup>, il est autorisé une extension dans la limite de 10 % de cette surface de plancher.
- La reconstruction sur place ou l'aménagement de bâtiments existants pourra, pour des motifs d'urbanisme ou d'architecture, être imposé ou autorisé avec une densité au plus égale à celle qui était initialement bâtie.

### **2.3. Secteur UAb**

- Les constructions nouvelles à usage de bureau, d'hébergement hôtelier, de commerce et d'artisanat si leur surface de plancher n'excède pas 250 m<sup>2</sup>.

- L'édification des pylônes et ouvrages nécessaires au transport de l'énergie électrique.

### **2.4. Secteur UAc**

- L'édification des pylônes et ouvrages nécessaires au transport de l'énergie électrique

### **Rappels relatifs aux protections, risques et nuisances**

#### **1- Protection des Espaces Boisés Classés (E.B.C.)**

Les Espaces Boisés Classés figurant sur le document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme. Rien ne doit compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

#### **2- Isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres Nuisances acoustiques**

La construction de bâtiments situés dans le voisinage des infrastructures de transports doit répondre aux normes d'isolement acoustique déterminées par la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 et ses textes d'application.

##### **La RN104 est de type 1**

Dans une bande de 300 mètres de part et d'autre de cette voie, toute construction à usage d'habitation doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur. Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les dispositions de l'annexe 6.3 figurant au présent dossier de PLU.

##### **La RD51E est de type 3**

Dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de cette voie, toute construction à usage d'habitation doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur. Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les dispositions de l'annexe 6.3 figurant au présent dossier de PLU.

##### **La RD354 est de type 4**

Dans une bande de 30 mètres de part et d'autre de cette voie, toute construction à usage d'habitation doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur. Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les dispositions de l'annexe 6.3 figurant au présent dossier de PLU.

### 3- Protection des sites archéologiques

Les secteurs « grisés » sur le document graphique correspondent aux sites archéologiques. Ils sont susceptibles de contenir des vestiges archéologiques.

En vertu des dispositions de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 modifiée par la loi n°2003-707 du 1<sup>er</sup> août 2003 et la loi du 9 août 2004, lorsqu'une opération, des travaux ou des installations peuvent, en raison de leur localisation et de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un site archéologique, cette autorisation ou ce permis est délivré après avis du Préfet.

### 4- Sols argileux

Dans ces secteurs, il importe aux constructeurs de prendre des précautions particulières pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol. Ces précautions sont rappelées dans la plaquette « retrait-gonflement des sols argileux » jointe en annexe 3 du présent règlement.

### 5- Lignes électriques RTE

Des recommandations sont à respecter aux abords des lignes électriques aériennes (Cf. annexe 6 du règlement).

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique, ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, la protection civile, le brancardage, ainsi que la collecte des ordures ménagères.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent y faire demi-tour, dès lors que l'importance du secteur ainsi desservi le justifie.

### **ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **4.1. Alimentation en eau potable**

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

## **4.2. Assainissement**

### 4.2.1. Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles sera limité aux conditions de la convention de déversement.

### 4.2.2. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents. Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.

Le débit de fuite maximum est de 1l/seconde/hectare.

De manière à limiter les apports d'eaux pluviales dans le réseau public, tant au point de vue qualitatif que quantitatif, des techniques alternatives aux réseaux devront être privilégiées (noues, chaussées réservoirs, fossés drainants, bassins, réutilisation des eaux pour l'arrosage, ...).

## **4.3. Desserte téléphonique, électrique et télédistribution**

Le raccordement des habitations aux réseaux devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

## **4.4. Réseau futur de communication**

La ville pouvant, à terme, être équipée de réseaux de communication liés aux nouvelles technologies, un fourreau supplémentaire lié aux NTIC (Nouvelles Techniques d'Informations et de Communication) devra être réalisé, conformément aux normes en vigueur.

## **4.5. Collecte des ordures ménagères**

### Stockage

Toute construction ou groupement de constructions supérieur à trois unités ou à 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher doit prévoir un local de stockage des conteneurs réservés à la collecte sélective des déchets. Celui-ci sera dimensionné de façon à recevoir des conteneurs, à raison de 0,5 m<sup>2</sup> par unité d'hébergement avec une surface minimum de 6 m<sup>2</sup>.

En outre, au-dessus de 10 unités de construction, un local de 15 m<sup>2</sup> minimum doit être créé pour les encombrants. Ce local sera augmenté d'1 m<sup>2</sup> par tranche de 5 unités d'hébergement supplémentaires.

<b>ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS</b>
---

Il n'est pas fixé de règle.

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

### **6.1. Implantation par rapport à la RN104**

Les constructions devront respecter une marge de recul de 15 mètres par rapport à l'emprise de la RN104.

### **6.2. Implantation sur les autres voies**

#### 6.2.1. Secteurs UAa, UAd et sous-secteur UAc2

Les constructions doivent respecter les dispositions décrites au document graphique n°5.2 lorsqu'elles existent.

Lorsqu'aucune prescription ne figure au document graphique, les constructions seront implantées soit à l'alignement soit en observant une marge de recul. Dans le cas d'une construction implantée au-delà de l'alignement, la marge de recul sera traitée comme suit :

- selon les dispositions des articles UA 11 et UA 13 dans le cas d'une clôture sur rue associée à la construction.
- suivant le même traitement que l'espace public qu'elle jouxte s'il n'y a pas de clôture.

#### 6.2.2 Secteur UAb

- Rue de Villarceau : les constructions respecteront un recul de 5m par rapport à l'alignement.

- Rue de Férolles et rue la fontaine : les constructions pourront s'implanter à l'alignement ou respecteront un recul de 5m par rapport à l'alignement.

#### 6.2.2. Sous-secteur UAc1

Les constructions doivent respecter les prescriptions particulières du plan de masse côté à trois dimensions figurant sur le document graphique n°5.2.

Les marges de recul éventuelles par rapport aux alignements actuels ou futurs s'ils ne sont pas traités en jardins d'agrément, ni fermés par une clôture, seront traitées de la même manière que l'espace public qu'ils jouxtent.

Cette règle ne s'applique pas aux équipements collectifs d'infrastructure.

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

### **7.1. Secteur UAa**

La marge de reculement par rapport aux limites séparatives ne pourra pas être inférieure à 4 mètres. Toutefois, dans le cas d'une façade aveugle, la construction pourra être implantée sur la limite séparative.

## 7.2. Secteurs UAb et UAd

Les constructions doivent être implantées :

- soit avec une marge de recul égal à  $L = H/2$  avec un minimum de 4 mètres (H étant la hauteur totale du bâtiment),
- soit en limite, s'il s'agit d'une façade aveugle.

## 7.3. Secteur UAc

Les constructions doivent également respecter les prescriptions particulières portées au plan de masse côté à 3 dimensions figurant sur le document graphique 5.2.

*Nota : Ne sont pas soumis aux règles résultant du présent article, les ouvrages situés en sous-sol. A contrario, les ouvrages en superstructures y sont soumis.*

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

### 8.1. Secteurs UAa, UAb et UAd

Toute construction non contiguë à une construction existante doit être implantée à une distance au moins égale au quart de la hauteur totale du bâtiment, avec un minimum de 2 mètres ( $L=H/4$ ).

### 8.2. Secteur UAc

La construction de plusieurs bâtiments non contigus est admise à condition que la distance entre les bâtiments soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade du bâtiment le plus haut  $L/2$  avec un minimum de 4 mètres, si l'une des façades en vis-à-vis comporte des baies supérieures ou égales à  $0,25m^2$ , et de 2,50 mètres en cas de baies inférieures à  $0,25m^2$  ou de pignons aveugles et qu'elles soient implantées conformément aux spécifications et disciplines particulières portées au plan de masse côté à trois dimensions figurant sur le document graphique 5.2.

## ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

### 9.1. Zone UA à l'exception des secteurs UAb et UAd

Il n'est pas fixé de règle en dehors des prescriptions définies au document graphique n°5.2.

### 9.2. Secteur UAb

L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris annexes ne peut excéder 40%.

### 9.3. Secteur UAd

L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris annexes ne peut excéder 15%.

## ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

### **10.1. Secteurs UAa**

La hauteur des extensions autorisées ne pourra pas dépasser celle de la plus haute des constructions existantes sur la propriété ou, s'il s'agit d'une reconstruction après sinistre, celle de la construction existante avant le sinistre.

### **10.2. Secteur UAb**

La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 8,50 mètres et R+1+C.

### **10.3. Secteurs UAac1**

Les hauteurs des constructions respecteront les prescriptions définies sur le document graphique.

### **10.4. Secteur UAac2**

La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder 8 mètres à l'égout du toit excluant les égouts des ouvrages de type lucarne et 12m50 par rapport au sol naturel.

### **10.5 Secteur UAd**

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout du toit et R+1.

*Notq : Pour tous les secteurs, les équipements d'intérêt collectif ne sont pas soumis aux règles de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.*

## **ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

### **11.1 Pour l'ensemble des constructions :**

#### **a. Toitures**

Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception, les croupes pourront être admises.

- Les toitures des constructions à usage d'habitation seront à deux pentes comprises entre 35° et 45°, toutefois il sera possible de créer des terrasses dans la limite de 25% de l'emprise au sol des constructions dès lors qu'elles ne seront pas implantées sur une façade donnant sur une rue ou qu'elles sont rendues nécessaires par une emprise au rez-de-chaussée supérieure à celle du bâtiment du fait de son affectation (commerce par exemple).

Dans le cas d'intégration de panneaux solaires ou cellules photovoltaïques dans les toitures, la pente de celles-ci pourra déroger aux normes définies ci-dessus.

Les toitures terrasses sont autorisées pour constructions à usage de stationnement.

- Les toitures à pentes ne devront comporter aucun débord de pignon.

- Les lucarnes, quand elles existent, peuvent être soit engagées dans le mur, (dans ce cas les ouvrages d'écoulement d'eau de pluie ne doivent pas les traverser), soit disposées sur le versant du toit.

Elles ne doivent comporter aucun débord, ni aucun chevron apparent, leur toiture doit être de même inclinaison que celles des combles. Elles seront soit à un, deux ou trois versants de toiture, mais devront être de même type s'il existe plusieurs lucarnes sur le même pan de toit.

- Les souches de cheminée, quand elles existent, peuvent être implantées soit sur le versant du toit en pignon, mais les conduits extérieurs accolés sont interdits.

- Les mitrons préfabriqués sont interdits.

- Les toitures à pentes seront recouvertes de tuiles plates, non mécaniques, 65 à 80 éléments au m<sup>2</sup> minimum, le brun uni est proscrit.

Toutefois en cas d'extension modéré, d'autres dispositions pourront être retenues si elles permettent une meilleure harmonie avec les constructions existantes.

### **b. Parements extérieurs**

Les différents murs de bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

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

Les imitations de matériaux telles que l'aspect faux bois, fausses briques ou fausses pierres sont interdites.

### **c. Percements et ouvertures**

Sauf exceptions liées au respect des obligations d'éclairément du Code de l'Habitation, à la destination des locaux (commerces, etc) où à un effet architectural particulier, les ouvertures principales (à l'exception par exemple d'oculus) présenteront une proportion entre la hauteur et la largeur qui pourra aller de 1x1 à 2x1.

### **d. Modénatures**

Les dessins des façades devront être soulignés par une modénature sobre soit constituée de bandeaux ou de corniches ou de soubassements, soit dessinée par des traitements différenciés de la texture des enduits.

### **e. Menuiserie**

Les menuiseries des baies pourront être en bois peints.

Les volets quand ils existent seront exclusivement de bois peint.

Les volets à petites lames, les volets pliants persiennés, les volets roulants sont interdits.

### **f. Clôtures**

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, en cas de réalisation de clôtures, celles-ci devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

La hauteur des clôtures sera comprise entre 1,50 m et 2 m au maximum.

Les clôtures seront constituées :

- soit de mur en maçonnerie d'aspect et de couleur s'intégrant dans le paysage ou, le cas échéant, identiques aux murs des constructions auxquelles elles se raccordent.
- soit de haies vives adossées ou non à un grillage métallique plastifié
- soit d'une combinaison des deux solutions ci-dessus.

Les portails et portes seront d'une hauteur identique à celle de la clôture et d'une grande simplicité d'aspect.

Les enduits à joint creux, brut de projection, brut écrasé, les mouchetis tyroliens les enduits ribés verticalement, les enduits jetés à la truelle sont interdits.

#### **g. Panneaux photovoltaïques dans le périmètre des Monuments Historiques**

*Pour rappel :*

*« Les panneaux solaires participent à l'aspect architectural de l'habitation suivant les articles L421-4 et R421-9 du Code de l'Urbanisme.*

*Lorsque l'implantation des panneaux se situe dans un périmètre de protection d'un monument historique en site inscrit ou classé, le projet doit être soumis et validé par l'Architecte des Bâtiments de France, même s'il se situe au sol. »*

L'installation des panneaux solaires ne doit pas être visible du domaine public. Côté jardin, la localisation des panneaux solaires sera privilégiée en partie basse des toitures sous réserve d'une bonne intégration, voire au sol. Il sera privilégié l'installation sur un petit volume proche ou adossé au corps du bâtiment principal (auvent, véranda, annexes).

#### **h. Dispositions diverses**

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

### **11.2. Secteur UAa et constructions d'intérêt architectural repérés au plan 3.2 et protégés au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme**

#### Constructions répertoriées dans la zone UA à l'exception du secteur UAa

La démolition de la construction est interdite. Les travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément de paysage ou de patrimoine, identifié en application de l'article L 123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme figurant au n°5.2, devront être précédés d'une déclaration préalable en application de l'article R.421-23 h du Code de l'Urbanisme.

#### Secteur UAa :

La démolition de la construction principale visible depuis la rue est interdite. Sa restructuration, restauration, ou modification doit conserver les dispositions architecturales existantes à la date d'approbation du P.L.U., ou restituer les dispositions architecturales existantes à son origine.

### **11.3. Pour les murs et clôtures présentant un intérêt architectural indiqués au plan 3.2 et protégés au titre de l'article L 123-1-7° du Code de l'Urbanisme**

Leur démolition est interdite sauf en cas de reconstruction à l'identique ou en cas de création d'accès piétons ou automobiles si la dimension des brèches ne dépasse pas 3 mètres de largeur.

Leur entretien ou leur construction devra être réalisé selon des techniques traditionnelles en pierres maçonnées au mortier. Ils seront chaperonnés de tuiles. Les portes d'accès piétons ou charretières devront être de même hauteur que les piliers et être traités avec simplicité.

## **ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT**

### **12.1. Principes**

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors de la voie publique.

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes du paragraphe 2 ci-après du présent article.

Le constructeur peut toutefois :

- soit être autorisé à réaliser sur un autre terrain situé dans un rayon maximum de 300 mètres, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition que soit apportée la preuve de leur réalisation effective.

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante.

Une surface moyenne de 15 m<sup>2</sup> par emplacement hors dégagements sera prévue.

- soit être tenu quitte de cette obligation en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement ou en versant une participation à la collectivité locale compétente en vue de la réalisation d'un parc public de stationnement en application de l'article L.332-7-1 du Code de l'Urbanisme.

### **12.2. Nombre d'emplacements exigés**

#### 12.2.1. Constructions et aménagement de constructions à usage d'habitation

Logements : 1 place minimum par logement.

Logements dont la surface de plancher est comprise entre 40m<sup>2</sup> et 70m<sup>2</sup> : 1.5 place

Logements dont la surface de plancher est égale ou supérieure à 70m<sup>2</sup> : 2 places dont l'une au moins sera couverte.

Pour les logements financés avec un prêt aidé par l'état, conformément à l'article L.123-1-13 du Code de l'Urbanisme, il sera prévu une place de stationnement par logement.

Au-delà de 10 places de stationnement, les places à créer seront réalisées en sous-sol.

Les places « commandées », c'est-à-dire nécessitant le déplacement d'un autre véhicule pour être accessibles, sont interdites.

#### 12.2.2. Constructions et aménagement de constructions à usage de bureau

Une surface au moins égale à 60 % de la Surface de Plancher affectée à usage de bureaux sera consacrée au stationnement.

### 12.2.3. Constructions et aménagement de constructions à usage de commerce et d'artisanat

Pour les constructions nouvelles, il sera créé, une place de stationnement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher.

En cas d'extension, une place de stationnement sera créée par tranche de 40 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher.

### 12.2.4. Hôtels, restaurants, salles de spectacles

Il sera créé une place de stationnement pour :

- 1 chambre d'hôtel,
- 10 m<sup>2</sup> au-delà de 40m<sup>2</sup> de salle de restaurant,
- 10 m<sup>2</sup> de salle de spectacle, etc...

### 12.2.5. Vélos

Un local cycles par cage d'escalier sera aménagé. Tout local réservé à cet usage doit avoir une surface d'au moins 3 m<sup>2</sup>. Sa superficie est calculée en fonction des normes suivantes :

- une superficie de 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas,
- pour les bâtiments à usage principal d'artisanat, de bureaux, l'espace possède une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher.

## **ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

### **13.1. Obligation de planter**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement devront être plantés.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 50 m<sup>2</sup> de la superficie affectée à cet usage.

La marge de reculement prévue à l'article 6 du présent règlement sera aménagée suivant le même traitement que l'espace public mitoyen de manière à permettre la circulation des piétons, si elle n'est pas clôturée à l'alignement. Dans le cas contraire, elle sera traitée en jardin d'agrément.

### **13.2. Espaces Boisés Classés**

Les Espaces Boisés Classés figurant au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

### **13.3. Espaces Verts à Protéger au titre de l'article L123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme**

Ces espaces sont inconstructibles à l'exception des constructions annexes, abris de jardins, piscines.

### **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Les Coefficients d'Occupation du Sol (C.O.S.) applicables hors équipement d'intérêt collectif à chacun des secteurs de la zone sont les suivants :

##### **14.1. Secteurs UAa et UAc**

Il n'est pas fixé de C.O.S.

##### **14.2. Secteurs UAb et UAd**

Le C.O.S est fixé à 0,40.

### **SECTION IV – AUTRES DISPOSITIONS**

#### **ARTICLE UA 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Des dérogations aux règles des articles 6, 7, 8, 9 du présent règlement sont autorisées pour les travaux d'isolations thermiques ou phoniques des constructions par l'extérieur, dans la limite d'une épaisseur de 0.30m.

#### **ARTICLE UA 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

La Ville veut développer dès que possible la fibre optique en FTTH (Fiber To The Home) sur son territoire. Toute nouvelle construction devra prévoir les fourreaux nécessaires sur l'espace privé et sur l'espace public pour le raccordement FTTH (fourreaux, boîtes de tirage,...).

## CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UB

Il s'agit d'une zone vouée à l'habitat individuel constituée principalement par des opérations privatives groupées déjà réalisées qui présentent une qualité d'ensemble et une homogénéité.

Elle comporte 3 secteurs :

- Le secteur UBa correspond à l'opération de l'Orée et à l'opération du Parc.
- Le secteur UBb couvre cinq opérations (Grande Romaine, Clos Vimont, Clos Prieur, Résidence d'Ozoir, lotissement privé rue du Vieux Pavé de Paris).
- Le secteur UBc correspond au terrain de l'ancienne école de l'Orée.

### **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les constructions à destination industrielle.
- Les entrepôts
- Les constructions à usage agricole.
- L'hébergement hôtelier.
- Les activités de bureau, à l'exception de celles autorisées à l'article 2.
- Les constructions à usage de commerce, à l'exception du secteur UBc.
- L'artisanat.
- Les installations ou établissements pouvant présenter des dangers ou inconvénients graves pour le voisinage, en fonctionnement normal et en cas d'incident ou d'accident.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- L'ouverture de décharges, dépôts de ferraille, de matériaux de démolition, de déchets, d'épaves de véhicules.
- Les dépôts d'hydrocarbures.
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes.
- Le stationnement des caravanes et des maisons mobiles.
- Les éoliennes dont la hauteur du mât et de la nacelle est supérieure à 12 mètres.

## **ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES ET SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

### **2.1. Dans tous les secteurs**

- Les affouillements et les exhaussements des sols directement liés avec les travaux de construction, l'aménagement paysager des espaces non construits et à la réalisation d'infrastructures routières.
- Les installations techniques (climatisations, chaufferies, panneaux solaires, cellules photovoltaïques, ouvrages de récupération d'eau...) à condition qu'elles soient liées à des constructions existantes ou autorisées dans la zone et sous réserve d'une bonne insertion dans le volume bâti et dans l'environnement
- Les éléments extérieurs des pompes à chaleur ne doivent pas être visibles du domaine public et ne doivent pas entraîner de nuisances sonores pour les riverains.
- La reconstruction après sinistre des bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU conformément à l'article L.111-3 du Code de l'Urbanisme.
- Les activités liées à l'exercice d'une profession libérale, ou autres activités de bureau à condition qu'elles soient associées à de l'habitat et,
  - que ces activités soient compatibles avec le caractère résidentiel de la zone,
  - que la Surface de Plancher affectée à l'activité ne dépasse pas 30% de la surface de Plancher de l'ensemble des constructions existant sur la parcelle.
  - que le stationnement nécessaire à ces activités soit réalisé sur la parcelle.

### **2.2. Secteur UBa**

- Les vérandas dont la Surface de Plancher est égale ou inférieure à 25 m<sup>2</sup> implantées sur la façade arrière conformément aux plans joints en annexe 2 du présent règlement et qu'elles respectent les articles du présent règlement. Dans le cas de maisons accolées, la Surface de Plancher est limitée à 20m<sup>2</sup>.
- Les constructions non accolées dont la Surface de Plancher est égale ou inférieure à 6 m<sup>2</sup>.
- L'aménagement des constructions existantes sans modification du volume bâti à l'exception des cas visés ci-dessus.

### **2.3. Secteur UBb**

- L'extension en continuité des bâtiments existants dans la limite de 30 % de la Surface de Plancher existante à la date d'approbation du PLU.
- Les constructions non accolées dont l'emprise au sol est égale ou inférieure à 6 m<sup>2</sup>.

### **2.4 Secteur UBc**

- Les constructions à usage d'habitat.
- Les constructions à usage de commerce et d'artisanat.

## ***Rappels relatifs aux protections, risques et nuisances***

### **1 Isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres**

La construction de bâtiments situés dans le voisinage des infrastructures de transports doit répondre aux normes d'isolement acoustique déterminées par la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 et ses textes d'application.

La RN104 est de type 1

Dans une bande de 300 mètres de part et d'autre de cette voie, toute construction à usage d'habitation doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur. Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les dispositions de l'annexe 6.3 figurant au présent dossier de PLU.

La RD354 est de type 4

Dans une bande de 30 mètres de part et d'autre de cette voie, toute construction à usage d'habitation doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur. Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les dispositions de l'annexe 6.3 figurant au présent dossier de PLU.

### **2- Eléments de paysage ou de patrimoine identifiés en application de l'article L 123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme**

Les travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer détruire un élément de paysage et de patrimoine, identifié en application de l'article L 123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme figurant au document graphique n°5.1 devront faire l'objet d'une déclaration préalable en application de l'article R.421-23 h du Code de l'Urbanisme.

### **3- Protection des Espaces Boisés Classés (E.B.C.)**

Les Espaces Boisés Classés figurant sur le document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme. Rien ne doit compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

### **4- Sols argileux**

Dans ces secteurs, il importe aux constructeurs de prendre des précautions particulières pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol. Ces précautions sont rappelées dans la plaquette « retrait-gonflement des sols argileux » jointe en annexe 3 du présent règlement.

### **5- Protection des zones humides**

Une partie de la zone UB est concernée par des zones humides de classes 2 et 3 (Cf. annexe 7 du règlement). Les terrains classés en classe 3 doivent faire l'objet de vérification de leur caractère humide.

Sont interdits le remblaiement, le retournement et le drainage des zones humides.

Pour les zones humides de plus de 1000 m<sup>2</sup>, leur mise en eau ou leur assèchement sont proscrits.

#### 6- Protection des forages d'eau potable

Le secteur UBa est concerné par la protection du forage d'eau potable de l'Orée.

Les périmètres de protection présentés en annexe 6.3 du dossier de PLU doivent être prises en compte.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique, ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil.

Les constructions des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, la protection civile, le brancardage, ainsi que la collecte des ordures ménagères.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent y faire demi-tour, dès lors que l'importance du secteur ainsi desservi le justifie.

### **ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **4.1. Alimentation en eau potable**

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

#### **4.2. Assainissement**

##### 4.2.1. Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

##### 4.2.2. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil). Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents. Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.

Le débit de fuite maximum est de 1l/seconde/hectare.

De manière à limiter les apports d'eaux pluviales dans le réseau public, tant au point de vue qualitatif que quantitatif, des techniques alternatives aux réseaux devront être privilégiées (noues, chaussées réservoirs, fossés drainants, bassins, réutilisation des eaux pour l'arrosage, ...).

#### **4.3. Desserte téléphonique, électrique et télédistribution**

Le raccordement des habitations aux réseaux devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

#### **4.4. Réseau futur de communication**

La ville pouvant, à terme, être équipée de réseaux de communication liés aux nouvelles technologies, un fourreau supplémentaire lié aux NTIC (Nouvelles Techniques d'Informations et de Communication) devra être réalisé, conformément aux normes en vigueur.

#### **4.5. Collecte des ordures ménagères**

##### Stockage

Toute construction ou groupement de constructions supérieur à trois unités ou à 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher doit prévoir un local de stockage des conteneurs réservés à la collecte sélective des déchets. Celui-ci sera dimensionné de façon à recevoir des conteneurs, à raison de 0,5 m<sup>2</sup> par unité d'hébergement avec une surface minimum de 6 m<sup>2</sup>.

En outre, au-dessus de 10 unités de construction, un local de 15 m<sup>2</sup> minimum doit être créé pour les encombrants. Ce local sera augmenté d'1 m<sup>2</sup> par tranche de 5 unités d'hébergement supplémentaires.

### **ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Il n'est pas fixé de règle.

### **ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions nouvelles doivent être implantées en observant une marge de reculement d'au moins 4 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies.

### **ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

#### **7.1. Secteur UBa**

Les vérandas (cf. définition en annexe du règlement) devront être implantées sur la façade arrière en observant une marge de reculement par rapport aux limites séparatives d'au moins 6 mètres.

En cas d'implantation de la construction principale sur une limite séparative latérale, la véranda pourra aussi être implantée en limite.

#### **7.2. Secteur UBb**

7.2.1. Dans une bande de 20 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement (pour les terrains situés à l'angle de rues, cette disposition ne s'impose que par rapport à une seule des voies bordant le terrain), les extensions ou les constructions nouvelles doivent être :

- sur les limites séparatives latérales ou en retrait lorsque la longueur de façade du terrain est inférieure à 12 mètres,
- sur une limite séparative latérale ou en retrait de ces limites lorsque la longueur de façade du terrain est comprise entre 12 et 18 mètres,
- en retrait de ces limites latérales lorsque la longueur de façade du terrain est supérieure à 18 mètres.

En cas de retrait, la construction s'implantera en recul de 4m minimum si la façade comporte des baies.

7.2.2. Au-delà d'une bande de 20 mètres mesurée à partir de l'alignement (pour les terrains situés à l'angle de rues, cette disposition ne s'impose que par rapport à une seule des voies bordant le terrain), les constructions doivent être implantées en observant une marge de reculement par rapport à toutes les limites de propriété au moins égale :

- à la hauteur de façade (cf article 10) avec un minimum de 8 mètres, si celle-ci comporte des baies supérieures ou égales à 0,25m<sup>2</sup>,
- à la moitié de cette hauteur avec un minimum de 2,50 mètres dans le cas de baies inférieures à 0,25m<sup>2</sup>.

Toutefois, l'implantation sur une limite séparative sera admise dans les cas suivants :

- lorsque la construction nouvelle s'adosse à un bâtiment en bon état déjà construit sur la parcelle et sur la limite séparative commune,
- lorsque la construction nouvelle n'est affectée ni à l'habitation, ni à une activité, commerciale ou professionnelle, ni à du stationnement et que la hauteur de sa façade telle que définie à l'article 10 n'excède pas 3 mètres.

### 7.3 Secteur UBc

Les constructions pourront s'implanter en limite séparative ou respecteront une distance au moins égale à la moitié de la hauteur totale du bâtiment (H/2) avec un minimum de 4m.

## ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

### 8.1. Secteur UBa

Les constructions non accolées à la construction existante devront être implantées au-delà de la façade arrière de la construction principale.

### 8.2. Secteur UBb

A l'exception des constructions annexes, toute construction à usage d'habitation non contiguë à une construction existante doit être implantée à une distance au moins égale à la hauteur totale du bâtiment, avec un minimum de 10 mètres (L=H).

### 8.3 Secteur UBc

Les constructions respecteront une distance égale à la moitié de la hauteur totale du bâtiment avec un minimum de 4m.

#### ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris annexes, ne peut excéder :

Pour le secteur UBa : 30 % de la superficie de la propriété.

Pour le secteur UBb : 25 % de la superficie de la propriété.

Pour le secteur UBc : 50 % de la superficie de la propriété.

#### ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

*Les constructions nouvelles ou les extensions doivent respecter les règles suivantes :*

	Hauteur totale	Nombre de niveaux habitables y compris combles aménagés ou aménageables
<b>UBa</b>	7 m	R+C (1)
<b>UBb</b>	8 m	R+C
<b>UBc</b>	10,50 m	R+1+C
(1) Rez de chaussée + combles aménagés ou aménageables		

Pour tous les secteurs :

La hauteur des vérandas ne doit pas excéder la hauteur à l'égout du toit de la construction existante.

La hauteur totale des constructions non accolées ne doit pas dépasser 2,20 mètres.

#### ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

##### 11.1. Toitures

###### 11.1.1. Secteur UBa

Elles devront être en tuile de terre cuite, coloris vieilli ; vert bronze ou noir et en ardoise naturelle pour les maisons jumelées.

Les fenêtres sont autorisées dans la pente du toit dans la limite de 1,2 m<sup>2</sup> par fenêtre. Sur la façade côté rue, leur surface ne devra pas dépasser 4% du pan de toiture concerné hors équipements techniques liés aux technologies nouvelles.

### 11.1.2. Dans le secteur UBb

Les toitures devront être recouvertes de tuiles type « Bitche » ou similaires.

## **11.2. Parements extérieurs**

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les imitations de matériaux telles que l'aspect faux bois, fausses briques ou fausses pierres sont interdites.

### 11.2.1. Secteur UBa

Les murs extérieurs des constructions seront obligatoirement couverts d'un enduit coloris blanc cassé de façon à s'harmoniser avec le caractère résidentiel de l'ensemble immobilier.

Toutefois, la façade pourra comporter des briques de parement et les pointes de certains pignons seront revêtues de bois peint dans le coloris blanc.

Pour les vérandas implantées en limite de propriété, le côté de la véranda constituant cette limite devra être réalisée en maçonnerie, l'enduit extérieur étant du même aspect que celui de l'existant.

## **11.3. Clôtures**

Entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

### 11.3.1. Secteur UBa

L'édification de clôture est rigoureusement prohibée, sauf pour les parties du jardin sises à l'arrière et sur les côtés de la maison, qu'il sera possible de clore à la limite de propriété, par de simples haies dont les essences pourront être différentes, mais qui ne devront jamais dépasser 1,50 mètre.

Deux propriétaires mitoyens pourront se mettre d'accord pour l'édification en mitoyenneté, à la limite séparative des deux lots, mais uniquement dans la partie définie ci-dessus, d'une clôture en grillage plastifié vert encadré de deux haies situées sur l'un et l'autre fonds.

La hauteur du grillage ne devra jamais excéder celles des haies prévues ci-dessus. Si un seul propriétaire désire installer, dans la partie autorisée, une clôture en grillage plastifié vert, il devra le faire sur son propre fond en ayant soin d'encadrer de deux haies ce grillage dont la hauteur ne devra jamais dépasser celle des haies visées ci-dessus.

### 11.3.2. Secteur UBb

Les clôtures sont autorisées. Elles seront constituées par des grillages simple torsion ou résultant de technologies nouvelles doublées à l'extérieur de haies vives à feuilles persistantes si possible, d'une hauteur inférieure à 2 mètres, ou barrières normandes. Les haies devront être soigneusement entretenues et régulièrement taillées d'une hauteur maximum de 2m. Les murs sont interdits.

Les clôtures sur rue pourront être de type paddock en bois ou aspect bois comportant deux lisses horizontales sur potelets doublées d'une hauteur de 1 m maximum ou non d'une haie vive de 2 m maximum et d'un grillage d'une hauteur de 1,20 mètre maximum.

Le long de la rue du Vieux Pavé de Paris, les clôtures seront constituées soit de murs en maçonnerie d'aspect et de couleur s'intégrant dans le paysage ou le cas échéant, identiques aux murs de construction auxquelles elles se raccordent. La hauteur n'excèdera pas 2 mètres.

## **ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT**

### **12.1. Principes**

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré au dehors de la voie publique.

### **12.2. Nombre d'emplacements exigés**

Pour les logements financés avec un prêt aidé par l'état, en application de l'article L.123-1-13 du Code de l'Urbanisme, il sera prévu une place de stationnement par logement.

#### **Secteur UBc**

##### Constructions à usage de logement

1 place minimum par logement.

Logements dont la surface de plancher est compris entre 40m<sup>2</sup> et 70m<sup>2</sup> : 1.5 place

Logements dont la surface de plancher est égale ou supérieure à 70m<sup>2</sup> : 2 places dont l'une au moins sera couverte.

Pour les logements financés avec un prêt aidé par l'état, conformément à l'article L.123-1-13 du Code de l'Urbanisme, il sera prévu une place de stationnement par logement.

Au-delà de 10 places de stationnement, les places à créer seront réalisées en sous-sol.

Les places « commandées », c'est-à-dire nécessitant le déplacement d'un autre véhicule pour être accessibles, sont interdites.

##### Constructions à usage de commerce et d'artisanat

Pour les constructions nouvelles, il sera créé, une place de stationnement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher.

## **ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

Les projets de construction doivent être étudiés dans le sens d'une protection et d'une conservation maximum des plantations existantes.

Il sera planté au moins un arbre de haute tige pour 300 m<sup>2</sup> d'espace vert.

#### Espaces Boisés Classés

Les Espaces Boisés Classés figurant au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Éléments du patrimoine paysager répertoriés au titre de l'article L 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme.

Les espaces paysagers sont inconstructibles, à l'exception des constructions liées à leur entretien (annexes, abri de jardin).

La destruction ou l'abattage de tout élément repéré au document graphique n°5.2 nécessite une déclaration préalable en application de l'article R.421-23 h du Code de l'Urbanisme

### **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

##### **14.1. Secteur UBa**

Il n'est pas fixé de C.O.S.

##### **14.2. Secteur UBb**

Le C.O.S est fixé à 0,25.

##### **14.3. Secteur UBc**

Le C.O.S est fixé à 1.

### **SECTION IV – AUTRES DISPOSITIONS**

#### **ARTICLE UB 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Des dérogations aux règles des articles 6, 7, 8, 9 du présent règlement sont autorisées pour les travaux d'isolations thermiques ou phoniques des constructions par l'extérieur, dans la limite d'une épaisseur de 0.30m.

#### **ARTICLE UB 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

La Ville veut développer dès que possible la fibre optique en FTTH (Fiber To The Home) sur son territoire. Toute nouvelle construction devra prévoir les fourreaux nécessaires sur l'espace privé et sur l'espace public pour le raccordement FTTH (fourreaux, boites de tirage,...).

## **CHAPITRE 3– DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UC**

Il s'agit d'une zone, située au Sud-Ouest de la commune, entièrement urbanisée dans le cadre de l'opération dite « Z.A.C de Grattepeau » réalisée d'après un plan de masse approuvé.

Cet ensemble, dont il convient de préserver le caractère résidentiel affirmé et de qualité, comporte six unités de copropriété de pavillons : la Jonchère, le Ruisseau, le Bois Notre Dame, le Moulignot, la Ruelle aux Loups et, le Hameau de Brie, ainsi qu'un ensemble d'immeubles locatifs ; soit sept groupes d'habitation régis par un cahier des charges et fédérés dans le cadre d'une Association Syndicale dite « Résidence du Réveillon ».

### **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les constructions à destination industrielle.
- Les entrepôts.
- Les constructions à usage agricole.
- L'hébergement hôtelier.
- Les activités de bureau, à l'exception de celles autorisées à l'article 2.
- Les commerces.
- L'artisanat.
- Les installations ou établissements pouvant présenter des dangers ou inconvénients graves pour le voisinage, en fonctionnement normal et en cas d'incident ou d'accident.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- L'ouverture de décharges, dépôts de ferraille, de matériaux de démolition, de déchets, d'épaves de véhicules.
- Les dépôts d'hydrocarbures.
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes.
- Le stationnement des caravanes et des maisons mobiles.
- Les éoliennes dont la hauteur du mât et de la nacelle est supérieure à 12 mètres.

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

- Les affouillements et les exhaussements des sols directement liés avec les travaux de construction, l'aménagement paysager des espaces non construits et à la réalisation d'infrastructures routières.
- Les installations techniques (climatisations, chaufferies, panneaux solaires, cellules photovoltaïques, ouvrages de récupération d'eau...) à condition qu'elles soient liées à des constructions existantes ou autorisées dans la zone et sous réserve d'une bonne insertion dans le volume bâti et dans l'environnement
- Les éléments extérieurs des pompes à chaleur ne doivent pas être visibles du domaine public et ne doivent pas entraîner de nuisances sonores pour les riverains.
- La reconstruction après sinistre des bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU conformément à l'article L.111-3 du Code de l'Urbanisme.
- Les activités liées à l'exercice d'une profession libérale, ou autres activités de bureau à condition qu'elles soient associées à l'habitation et,
  - que ces activités soient compatibles avec le caractère résidentiel de la zone,
  - que la Surface de Plancher affectée à l'activité ne dépasse pas 30% de la surface de Plancher de l'ensemble des constructions existant sur la parcelle.
  - que le stationnement nécessaire à ces activités soit réalisé sur la parcelle.
- L'aménagement et l'amélioration des bâtiments existants, ainsi que leur extension (hors véranda) dans la limite de 20 % de la Surface de Plancher initiale.
- La construction de véranda (cf définition en annexe) d'une surface inférieure ou égale à 25 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher.
- Les constructions non accolées dont l'emprise au sol est égale ou inférieure à 6m<sup>2</sup>.

### ***Rappels relatifs aux protections, risques et nuisances***

#### **1- Isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres**

La construction de bâtiments situés dans le voisinage des infrastructures de transports doit répondre aux normes d'isolement acoustique déterminées par la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 et ses textes d'application.

La RN104 est de type 1

Dans une bande de 300 mètres de part et d'autre de cette voie, toute construction à usage d'habitation doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les dispositions de l'annexe figurant 6.3 figurant au présent dossier de PLU.

## 2- Sols argileux

Dans ces secteurs, il importe aux constructeurs de prendre des précautions particulières pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol. Ces précautions sont rappelées dans la plaquette « retrait-gonflement des sols argileux » jointe en annexe 3 du présent règlement.

## 3- Protection des forages d'eau potable

La zone UC est concernée par la protection du forage d'eau potable du Réveillon.

Les périmètres de protection présentés en annexe 6.3 du dossier de PLU doivent être prises en compte.

# **SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

## **ARTICLE UC 3 – ACCES ET VOIRIE**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique, ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil.

Les constructions des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, la protection civile, le brancardage, ainsi que la collecte des ordures ménagères.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent y faire demi-tour, dès lors que l'importance du secteur ainsi desservi le justifie.

## **ARTICLE UC 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **4.1. Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. En l'absence d'un tel réseau, l'alimentation pourra être effectuée par captage, forage ou puits conforme à la réglementation en vigueur et à condition que l'eau soit distribuée à l'intérieur de la construction par des canalisations sous pression.

### **4.2. Assainissement**

#### **4.2.1. Eaux usées**

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

#### 4.2.2. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil). Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents. Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.

Le débit de fuite maximum est de 1l/seconde/hectare.

De manière à limiter les apports d'eaux pluviales dans le réseau public, tant au point de vue qualitatif que quantitatif, des techniques alternatives aux réseaux devront être privilégiées (noues, chaussées réservoirs, fossés drainants, bassins, réutilisation des eaux pour l'arrosage, ...).

#### **4.3. Desserte téléphonique, électrique et télédistribution**

Le raccordement des habitations aux réseaux devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

#### **4.4. Réseau futur de communication**

La ville pouvant, à terme, être équipée de réseaux de communication liés aux nouvelles technologies, un fourreau supplémentaire lié aux NTIC (Nouvelles Techniques d'Informations et de Communication) devra être réalisé, conformément aux normes en vigueur.

#### **4.5. Collecte des ordures ménagères**

##### Stockage

Toute construction ou groupement de constructions supérieur à trois unités ou à 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher doit prévoir un local de stockage des conteneurs réservés à la collecte sélective des déchets. Celui-ci sera dimensionné de façon à recevoir des conteneurs, à raison de 0,5 m<sup>2</sup> par unité d'hébergement avec une surface minimum de 6 m<sup>2</sup>.

En outre, au-dessus de 10 unités de construction, un local de 15 m<sup>2</sup> minimum doit être créé pour les encombrants. Ce local sera augmenté d'1 m<sup>2</sup> par tranche de 5 unités d'hébergement supplémentaires.

### **ARTICLE UC 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Il n'est pas fixé de règles.

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

Les constructions nouvelles doivent être implantées à l'alignement ou avec une marge de recul au moins égale à 2 mètres.

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

Les constructions seront implantées soit en limite séparative s'il s'agit de façade aveugle, soit en retrait d'au moins 2 mètres.

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

A l'exception des constructions annexes, toute construction à usage d'habitation non contiguë à une construction existante doit être implantée à une distance au moins égale à la hauteur totale du bâtiment, avec un minimum de 10 mètres (L=H).

Les constructions non accolées à la construction existante ne devront pas dépasser 6 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

## **ARTICLE UC 9 – EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas fixé de règles.

## **ARTICLE UC 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser R + 1 à l'exception de la zone matérialisée au document graphique où la hauteur ne doit pas excéder 5 niveaux soit R+4.

## **ARTICLE UC 11 – ASPECT EXTERIEUR**

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

### **11.1. Clôtures**

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat. Elles seront réalisées en grillage ou de haies naturelles en limites séparatives entre deux propriétés sans toutefois excéder 1,50 mètre pour le grillage et 2 mètres pour la haie.

En bordure de voie, les clôtures pourront être constituées d'un grillage, d'une haie naturelle ou d'un muret de 0,85m maximum surmonté d'une grille ajourée ou de végétation. La hauteur totale ne doit pas excéder 2 mètres.

## **11.2. Toitures**

### 11.2.1. Logements collectifs

Il n'est pas défini de prescriptions.

### 11.2.2. Logements individuels

Les couvertures pourront être de tuile béton, de matériaux présentant l'aspect de la tuile (Polytuil ou similaire), ou alu teintés.

## **11.3. Volets**

Les volets peuvent être en bois ou en P.V.C, de couleur blanche ou marron, ou pour le bois d'aspect naturel.

## **ARTICLE UC 12 – STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré au-dehors de la voie publique.

Pour les logements financés avec un prêt aidé par l'état, il sera fait application de l'article L.123-1-13 soit une place par logement.

## **ARTICLE UC 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

Les projets de construction doivent être étudiés dans le sens d'une protection et d'une conservation maximum des plantations existantes.

Les espaces libres non bâtis doivent être plantés.

Il sera planté au moins un arbre de haute tige pour 300 m<sup>2</sup> d'espace vert.

## **SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

## **ARTICLE UC 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de C.O.S.

## **SECTION IV – AUTRES DISPOSITIONS**

### **ARTICLE UC 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Des dérogations aux règles des articles 6, 7, 8, 9 du présent règlement sont autorisées pour les travaux d'isolations thermiques ou phoniques des constructions par l'extérieur, dans la limite d'une épaisseur de 0.30m.

### **ARTICLE UC 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

La Ville veut développer dès que possible la fibre optique en FTTH (Fiber To The Home) sur son territoire. Toute nouvelle construction devra prévoir les fourreaux nécessaires sur l'espace privé et sur l'espace public pour le raccordement FTTH (fourreaux, boîtes de tirage,...).

## CHAPITRE 4 – DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UD

Il s'agit d'une zone vouée à l'habitat individuel constituée principalement par des opérations privatives groupées existantes qui présentent une certaine qualité d'ensemble et une homogénéité qu'il convient de maintenir.

Elle comporte 2 secteurs :

- Le secteur UDa correspond à une opération d'ensemble dite «de Villarceau» qui comprend à la fois un habitat individuel, des immeubles collectifs et des équipements.
- Le secteur UDb correspond à des opérations réalisées dans cette même opération d'ensemble, sous forme de lotissements.

### **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE UD 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les constructions à destination industrielle.
- Les entrepôts.
- Les constructions à usage agricole.
- L'hébergement hôtelier.
- Les activités de bureau, à l'exception de celles autorisées à l'article 2.
- Les constructions à usage de commerce.
- L'artisanat.
- Les installations ou établissements pouvant présenter des dangers ou inconvénients graves pour le voisinage, en fonctionnement normal et en cas d'incident ou d'accident.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- L'ouverture de décharges, dépôts de ferraille, de matériaux de démolition, de déchets, d'épaves de véhicules.
- Les dépôts d'hydrocarbures.
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes.
- Le stationnement des caravanes et des maisons mobiles.
- Les éoliennes dont la hauteur du mât et de la nacelle est supérieure à 12 mètres.

## **ARTICLE UD 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

### **2.1. Dans tous les secteurs**

- Les affouillements et les exhaussements des sols directement liés avec les travaux de construction, l'aménagement paysager des espaces non construits et à la réalisation d'infrastructures routières.
- Les installations techniques (climatisations, chaufferies, panneaux solaires, cellules photovoltaïques, ouvrages de récupération d'eau...) à condition qu'elles soient liées à des constructions existantes ou autorisées dans la zone et sous réserve d'une bonne insertion dans le volume bâti et dans l'environnement
- Les éléments extérieurs des pompes à chaleur ne doivent pas être visibles du domaine public et ne doivent pas entraîner de nuisances sonores pour les riverains.
- La reconstruction après sinistre des bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU conformément à l'article L.111-3 du Code de l'Urbanisme.
- Les activités liées à l'exercice d'une profession libérale, ou autres activités de bureau à condition qu'elles soient associées à de l'habitat et,
  - que ces activités soient compatibles avec le caractère résidentiel de la zone,
  - que la Surface de Plancher affectée à l'activité ne dépasse pas 30% de la surface de Plancher de l'ensemble des constructions existant sur la parcelle.
  - que le stationnement nécessaire à ces activités soit réalisé sur la parcelle.

### **2.2. Secteur UDa**

- L'aménagement des constructions existantes à condition qu'il n'entraîne pas de modification du volume bâti.
- L'aménagement, l'extension ou la création d'équipements publics.
- L'extension des constructions existantes :
  - sous forme de véranda (cf. définition en annexe), sur la façade arrière uniquement, à condition que la surface de plancher n'excède pas 25 m<sup>2</sup> et que les articles du présent règlement soient respectés.
  - sous forme d'abri de jardin accolé à l'un des pignons dès lors que la hauteur au faîtage de la construction ne dépasse pas 3,5 mètres.

### **2.3. Secteur UDb**

- L'extension des bâtiments existants dans la limite de 20 % de la Surface de Plancher existante.
- Les constructions nouvelles dès lors que la hauteur au faîtage n'excède pas 2,50 mètres.

## ***Rappels relatifs aux protections, risques et nuisances***

### **1- Isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres**

La construction de bâtiments situés dans le voisinage des infrastructures de transports doit répondre aux normes d'isolement acoustique déterminées par la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 et ses textes d'application.

La RD51E est de type 3

Dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de cette voie, toute construction à usage d'habitation doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les dispositions de l'annexe 6.3 figurant au présent dossier de PLU.

La RD354 est de type 4

Dans une bande de 30 mètres de part et d'autre de cette voie, toute construction à usage d'habitation doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les dispositions de l'annexe 6.3 figurant au présent dossier de PLU.

2- La zone UD est partiellement concernée par les effets de l'arrêté ministériel du 11 mai 1970 modifié et de la circulaire ministérielle N° 73.108 du 12 juillet 1973 définissant le plafonnement des densités autour de certaines canalisations de transport de gaz.

### **3- Sols argileux**

Dans ces secteurs, il importe aux constructeurs de prendre des précautions particulières pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol. Ces précautions sont rappelées dans la plaquette « retrait-gonflement des sols argileux » jointe en annexe 3 du présent règlement.

### **4- Protection des zones humides**

Une partie de la zone UD est concernée par des zones humides de classes 2 et 3 (Cf. annexe 7 du règlement). Les terrains classés en classe 3 doivent faire l'objet de vérification de leur caractère humide.

Sont interdits le remblaiement, le retournement et le drainage des zones humides.

Pour les zones humides de plus de 1000 m<sup>2</sup>, leur mise en eau ou leur assèchement sont proscrits.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UD 3 - ACCES ET VOIRIE**

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

Les constructions des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, la protection civile, le brancardage, ainsi que la collecte des ordures ménagères.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent y faire demi-tour, dès lors que l'importance du secteur ainsi desservi le justifie.

## **ARTICLE UD 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **4.1. Alimentation en eau potable**

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

### **4.2. Assainissement**

#### 4.2.1. Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

#### 4.2.2. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil). Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents. Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.

Le débit de fuite maximum est de 1l/seconde/hectare.

De manière à limiter les apports d'eaux pluviales dans le réseau public, tant au point de vue qualitatif que quantitatif, des techniques alternatives aux réseaux devront être privilégiées (noues, chaussées réservoirs, fossés drainants, bassins, réutilisation des eaux pour l'arrosage, ...).

### **4.3. Desserte téléphonique, électrique et télédistribution**

Le raccordement des habitations aux réseaux devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

### **4.4. Réseau futur de communication**

La ville pouvant, à terme, être équipée de réseaux de communication liés aux nouvelles technologies, un fourreau supplémentaire lié aux NTIC (Nouvelles Techniques d'Informations et de Communication) devra être réalisé, conformément aux normes en vigueur.

#### **4.5. Collecte des ordures ménagères**

##### Stockage

Toute construction ou groupement de constructions supérieur à trois unités ou à 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher doit prévoir un local de stockage des conteneurs réservés à la collecte sélective des déchets. Celui-ci sera dimensionné de façon à recevoir des conteneurs, à raison de 0,5 m<sup>2</sup> par unité d'hébergement avec une surface minimum de 6 m<sup>2</sup>.

En outre, au-dessus de 10 unités de construction, un local de 15 m<sup>2</sup> minimum doit être créé pour les encombrants. Ce local sera augmenté d'1 m<sup>2</sup> par tranche de 5 unités d'hébergement supplémentaires.

#### **ARTICLE UD 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Il n'est pas fixé de règle.

#### **ARTICLE UD 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Toutes les constructions nouvelles doivent être implantées en observant une marge de reculement d'au moins 2 mètres par rapport à l'alignement.

Cette marge de recul est portée à 5 mètres le long des voies suivantes :

- Avenue Robert Schumann
- Avenue de Leingarten
- Rue de Pontault
- Rue de Férolles
- Avenue Paul Verlaine
- Rue Pierre et Marie Curie

#### **ARTICLE UD 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative, soit en retrait.

La marge de recul si elle existe sera au moins égale à  $L = H/2$  (H étant la hauteur totale du bâtiment) avec un minimum de 4 mètres s'il s'agit d'une façade comportant des baies supérieures ou égales à 0,25m<sup>2</sup> et de 2 mètres dans le cas de baies inférieures à 0,25m<sup>2</sup>

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

A l'exception des constructions annexes, toute construction à usage d'habitation non contiguë à une construction existante doit être implantée à une distance au moins égale à la hauteur totale du bâtiment, avec un minimum de 10 mètres ( $L=H$ ).

## **ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris annexes, ne peut excéder 35% de la superficie de la propriété, à l'exception des équipements publics.

## **ARTICLE UD 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

### **Habitations :**

- La hauteur totale n'excédera pas 9 mètres (à l'exception de la zone matérialisée au document graphique).
- Le nombre de niveaux habitables, y compris combles aménagés ou aménageables est limité à trois (R + 1 + C).
- La hauteur des vérandas ne doit pas excéder la hauteur à l'égout du toit de la construction existante.
- La hauteur totale des constructions annexes ne doit pas excéder 2,50 mètres-

### **Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :**

La hauteur totale ne doit pas dépasser 12,50 mètres.

### **Zone matérialisée au document graphique :**

La hauteur totale ne doit pas excéder 12,50 mètres par rapport au sol naturel.

## **ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTERIEUR**

L'aspect esthétique des constructions sera étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel et urbain.

### **11.1. Toitures**

Les combles et toitures doivent présenter un jeu de volume varié.  
Les toitures à pentes seront recouvertes de matériaux ayant l'aspect de la tuile vieillie.  
Les toitures terrasses sont autorisées sur 30 % de la surface construite.

Ces dispositions pourront ne pas être appliquées en cas d'architecture contemporaine.

### **11.2. Parements extérieurs**

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique doivent présenter une unité d'aspect.  
Les couleurs de matériaux de parement et de peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.

### **11.3. Clôtures**

#### 11.3.1. Les clôtures sur rue

Les clôtures sur rue seront de type paddock en bois ou aspect bois comportant deux lisses horizontales sur potelets doublées d'une hauteur de 1 m maximum ou non d'une haie vive de 2 m maximum et d'un grillage d'une hauteur de 1,20 mètre maximum.

#### 11.3.2. Les clôtures en limite séparative

Les clôtures en limite séparative et en fond de parcelle seront constituées d'un grillage doublé d'une haie vive d'une hauteur de 1,50 mètre maximum.

**Nota :** Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

## **ARTICLE UD 12 - STATIONNEMENT**

### **12.1. Principes**

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré au dehors de la voie publique.

### **12.2. Nombre d'emplacements exigés**

#### 12.2.1. Pour les logements financés avec un prêt aidé par l'état

Pour les logements financés avec un prêt aidé par l'état, en application de l'article L.123-1-13 du Code de l'Urbanisme, il sera prévu une place de stationnement par logement.

#### 12.2.2. Pour les autres logements

Il sera réalisé deux places par logement dont l'une au moins sera couverte.

## **ARTICLE UD 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

Les projets de construction doivent être étudiés dans le sens d'une protection et d'une conservation maximum des plantations existantes.

Les espaces libres non bâtis doivent être plantés.

Il sera planté au moins un arbre de haute tige pour 300 m<sup>2</sup> d'espace vert.

Éléments du patrimoine paysager répertoriés au titre de l'article L 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme.

Les espaces paysagers sont inconstructibles, à l'exception des constructions liées à leur entretien (annexes, abri de jardin).

### **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE UD 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de C.O.S.

### **SECTION IV – AUTRES DISPOSITIONS**

#### **ARTICLE UD 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Des dérogations aux règles des articles 6, 7, 8, 9 du présent règlement sont autorisées pour les travaux d'isolations thermiques ou phoniques des constructions par l'extérieur, dans la limite d'une épaisseur de 0.30m.

#### **ARTICLE UD 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

La Ville veut développer dès que possible la fibre optique en FTTH (Fiber To The Home) sur son territoire. Toute nouvelle construction devra prévoir les fourreaux nécessaires sur l'espace privé et sur l'espace public pour le raccordement FTTH (fourreaux, boîtes de tirage,...).

## CHAPITRE 5 – DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UI

Il s'agit d'une zone vouée à l'activité économique.  
Elle est située sur trois secteurs :

**Zone UI** : Cette zone correspond au secteur situé entre la Francilienne et la rue du Petit Parc. Elle est destinée à recevoir des constructions à usage artisanal, de services, de bureaux ou d'hôtellerie.

**Secteur Ula** : Ce secteur correspond à des terrains occupés par des constructions à usage commercial et de services : le centre commercial de La Fontaine

**Secteur Uib** : Ce secteur correspond au centre commercial du Parc.

### **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE UI 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les constructions à destination industrielle.
- Les entrepôts, à l'exception de ceux autorisés à l'article UI 2.
- Les constructions liées à l'exploitation agricole.
- Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles autorisées à l'article UI2.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation et les installations classées soumises à déclaration pouvant présenter des dangers ou inconvénients graves pour le voisinage, en fonctionnement normal et en cas d'incident ou d'accident.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- L'ouverture de décharges, dépôts de ferraille, de matériaux de démolition, de déchets, d'épaves de véhicules.
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes.
- Le stationnement des caravanes et des maisons mobiles.

#### **ARTICLE UI 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES ET SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

##### **2.1. Dans l'ensemble de la zone**

- Les affouillements et les exhaussements des sols directement liés avec les travaux de construction, l'aménagement paysager des espaces non construits et à la réalisation d'infrastructures routières.
- La reconstruction après sinistre des bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU conformément à l'article L.111-3 du Code de l'Urbanisme.

- Les constructions à usage d'habitation si elles sont destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des entreprises.
- Les constructions à destination d'entrepôts à condition qu'elles correspondent à une réserve nécessaire aux bâtiments à destination de commerce, artisanat, bureaux et services autorisés et qu'elles ne portent pas atteinte au respect de l'environnement et des paysages urbains.
- Les constructions d'ouvrages électriques haute et très haute tension.
- Les dépôts qui ne sont pas liés à une activité autorisée dans la zone.

## **2.2. Secteur Ula**

- L'aménagement et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU pour des usages commerciaux, de service et d'équipements dans la limite des prescriptions des articles du PLU.
- L'édification des pylônes et ouvrages nécessaires au transport de l'énergie électrique.

## **2.3. Secteur Ulb**

- L'aménagement des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU pour des usages de commerces, bureaux, de services et activités artisanales.
- Les nouvelles constructions ou extension des constructions existantes à usage de commerce, bureau, services et artisanat dans la limite de 200m<sup>2</sup> de Surface de Plancher supplémentaires à la date d'approbation du présent PLU et dans la continuité de la construction initiale.

### ***Rappels relatifs aux protections, risques et nuisances***

#### 1- Isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres

La construction de bâtiments situés dans le voisinage des infrastructures de transports doit répondre aux normes d'isolement acoustique déterminées par la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 et ses textes d'application.

La RN104 est de type 1

Dans une bande de 300 mètres de part et d'autre de cette voie, toute construction à usage d'habitation doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les dispositions de l'annexe 6.3 figurant au présent dossier de PLU.

#### 2- Protection des sites archéologiques

Les secteurs « grisés » sur le document graphique correspondent aux sites archéologiques. Ils sont susceptibles de contenir des vestiges archéologiques.

En vertu des dispositions de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 modifiée par la loi n°2003-707 du 1<sup>er</sup> août 2003 et la loi du 9 août 2004, lorsqu'une opération, des travaux ou des installations peuvent, en raison de leur localisation et de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un site archéologique, cette autorisation ou ce permis est délivré après avis du Préfet.

### 3- Sols argileux

Dans ces secteurs, il importe aux constructeurs de prendre des précautions particulières pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol. Ces précautions sont rappelées dans la plaquette « retrait-gonflement des sols argileux » jointe en annexe 3 du présent règlement.

### 4- Lignes électriques RTE

Des recommandations sont à respecter aux abords des lignes électriques aériennes (Cf. annexe 6 du règlement).

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UI 3 - ACCES ET VOIRIE**

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

Les constructions des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, la protection civile, le brancardage, ainsi que la collecte des ordures ménagères.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent y faire demi-tour, dès lors que l'importance du secteur ainsi desservi le justifie.

### **ARTICLE UI 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **4.1. Alimentation en eau potable**

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

#### **4.2. Assainissement**

##### 4.2.1. Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles sera limité aux conditions de la convention de déversement.

#### 4.2.2. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil). Le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents. Lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.

Le débit de fuite maximum est de 1l/seconde/hectare.

De manière à limiter les apports d'eaux pluviales dans le réseau public, tant au point de vue qualitatif que quantitatif, des techniques alternatives aux réseaux devront être privilégiées (noues, chaussées réservoirs, fossés drainants, bassins, réutilisation des eaux pour l'arrosage, ...).

#### **4.3. Réseau futur de communication**

La ville pouvant, à terme, être équipée de réseaux de communication liés aux nouvelles technologies, un fourreau supplémentaire lié aux NTIC (Nouvelles Techniques d'Informations et de Communication) devra être réalisé, conformément aux normes en vigueur.

### **ARTICLE UI5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Il n'est pas fixé de règle.

### **ARTICLE UI 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

#### **6.1. Implantation par rapport à l'emprise de la RN104**

Les constructions respecteront une marge de recul de 15 mètres par rapport à l'emprise de la RN104.

#### **6.2. Implantation par rapport aux autres voies**

Les constructions nouvelles seront implantées soit à l'alignement, soit en observant une marge de recul. Dans le cas d'une construction implantée en retrait de l'alignement, la marge de recul sera traitée comme suit :

- selon les dispositions des articles UI 11 et UI 13 dans le cas d'une clôture sur rue associée à la construction,
- suivant le même traitement que l'espace public qu'elle jouxte s'il n'y a pas de clôture.

##### 6.2.1. Secteur U1a

Le long de la rue du Petit Parc une marge de recul d'au moins 5 mètres sera respectée.

## **ARTICLE UI 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **7.1. Zone UI à l'exception des secteurs UIa et UIb**

Les constructions doivent être implantées en observant une marge de reculement par rapport aux limites séparatives de 3,5 mètres minimum.

Les constructions pourront s'implanter en limite séparative en cas de façade aveugle.

### **7.2. Secteur UIa**

La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative sera telle que  $L = H/2$  avec un minimum de 5 mètres (H étant la hauteur totale du bâtiment).

### **7.3. Secteur UIb**

Les constructions seront implantées soit en limite séparative soit en retrait. La marge de recul, si elle existe, sera au moins égale à  $L = H/2$  (H étant la hauteur totale du bâtiment) avec un minimum de 4 mètres s'il s'agit d'une façade comportant des baies supérieures ou égales à  $0,25m^2$  et de 2 mètres dans le cas de baies inférieures à  $0,25m^2$ .

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

### **8.1. Zone UI à l'exception des secteurs UIa et UIb**

La distance entre deux bâtiments sur une même propriété doit être de 3,50 mètres au minimum.

### **8.2. Secteurs UIa et UIb**

Toute construction non contigüe à une construction existante doit être implantée à une distance au moins égale au quart de la hauteur totale du bâtiment, avec un minimum de 2m ( $L=H/4$ ).

## **ARTICLE UI 9 - EMPRISE AU SOL**

### **9.1. Zone UI à l'exception des secteurs UIa et UIb**

Il n'est pas fixé de règle.

### **9.2. Secteur UIa**

L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris annexes, ne peut excéder 40% de la superficie de la propriété.

### **9.3. Secteur UIb**

Sans objet.

## ARTICLE UI 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

### 10.1 Zone UI à l'exception des secteurs U1a et U1b

La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 12,50 mètres au faîtage et 8 mètres à l'égout du toit.

### 10.2. Secteur U1a

A l'exception des constructions d'intérêt collectif, la hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 9 mètres.

### 10.3. Secteur U1b

- **Extensions des bâtiments existants** : La hauteur totale des extensions autorisées ne devra pas excéder 7 mètres par rapport au sol naturel et 2 niveaux, le plus élevé étant sous comble (R + C).

- **Constructions nouvelles** : La hauteur totale des constructions nouvelles hors extension des bâtiments existants ne doit pas dépasser 2 niveaux (R + 1) et 7 mètres par rapport au sol naturel.

## ARTICLE UI 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

### 11.1. Secteur U1a

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, de structure et de matériaux. En cas d'extension, les volumétries et les matériaux devront s'inspirer des constructions existantes.

#### Parements extérieurs

Les différents murs de bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

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

Les imitations de matériaux telles que l'aspect faux bois, fausses briques ou fausses pierres sont interdites.

#### Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

Les clôtures seront constituées :

- soit de murs de maçonnerie d'aspect et de couleur s'intégrant dans le paysage ou, le cas échéant, identique aux murs de constructions auxquelles elles se raccordent,
- soit d'éléments bois disposés horizontalement ou verticalement,
- soit de haies vives adossées ou non à un grillage métallique posé sur cornière métallique comportant ou non un muret de fondation dont la hauteur n'excédera pas 0,20 mètre.

La hauteur totale de la clôture n'excédera pas 2 mètres.

## **11.2. Secteur UIb**

### Extensions

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et de matériaux. Les volumétries et les matériaux devront s'inspirer des constructions existantes.

### Constructions neuves et isolées

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

### Clôtures

Tant en bordure des voies qu'en limite de propriété, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

Leur hauteur n'excédera pas 2 mètres.

Elles seront constituées de haies vives adossées ou non à un grillage métallique comportant ou non un muret de fondation dont la hauteur n'excédera pas 0,20 mètre.

## **ARTICLE UI 12 - STATIONNEMENT**

### **12.1. Principes**

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré au dehors de la voie publique.

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante. Une surface moyenne de 25 m<sup>2</sup> par emplacement, dégagements compris, sera prévue.

### **12.2. Nombre d'emplacements exigés**

#### **Zone UI à l'exception des secteurs UIa et UIb**

Les constructeurs devront réaliser au moins une place de stationnement par tranche de 90 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher réalisée.

En cas d'activités de restauration, il sera réalisé une place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher affectée à la consommation (salle à manger, bar, etc...) à l'exclusion des espaces techniques d'accueil et de circulation.

#### **Secteurs UIa et UIb**

##### Constructions et aménagement de constructions à usage de bureau

Une surface au moins égale à 60 % de la Surface de Plancher affectée à usage de bureau sera consacrée au stationnement.

##### Constructions et aménagement de constructions à usage commercial

Pour les constructions nouvelles, il sera créé, une place de stationnement par tranche de 25 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher.

En cas d'extension, une place de stationnement sera créée par tranche de 40m<sup>2</sup> de Surface de Plancher.

#### Hôtels, restaurants, salles de spectacles

Il sera créé une place de stationnement pour :

- 1 chambre d'hôtel,
- 10 m<sup>2</sup> au-delà de 40m<sup>2</sup> de salle de restaurant,
- 10 m<sup>2</sup> de salle de spectacle, etc...

### **ARTICLE UI 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

#### **Obligation de planter**

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige au moins par 50 m<sup>2</sup> de surface du terrain.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements devront être plantés à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 50 m<sup>2</sup> de la superficie affectée à cet usage.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.

La marge de reculement prévue à l'article 6 du présent règlement sera aménagée suivant le même traitement que l'espace public mitoyen de manière à permettre la circulation des piétons, si elle n'est pas clôturée à l'alignement. Dans le cas contraire, elle sera traitée en jardin d'agrément.

#### Paysagement des aires de déchets

Un aménagement paysager sera réalisé de façon à cacher la visibilité de l'aire.

## **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UI 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

#### **14.1. Zone UI à l'exception des secteurs U1a et U1b**

Le C.O.S est fixé à 0,85.

#### **14.2. Secteurs U1a**

Le C.O.S. est fixé à 0,40.

#### **14.3. Secteur U1b**

Sans objet.

## **SECTION IV – AUTRES DISPOSITIONS**

### **ARTICLE UI 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Des dérogations aux règles des articles 6, 7, 8, 9 du présent règlement sont autorisées pour les travaux d'isolations thermiques ou phoniques des constructions par l'extérieur, dans la limite d'une épaisseur de 0.30m.

### **ARTICLE UI 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

La Ville veut développer dès que possible la fibre optique en FTTH (Fiber To The Home) sur son territoire. Toute nouvelle construction devra prévoir les fourreaux nécessaires sur l'espace privé et sur l'espace public pour le raccordement FTTH (fourreaux, boîtes de tirage,...).

## **CHAPITRE 6 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UR**

Il s'agit d'une zone constituée essentiellement par l'emprise de l'infrastructure routière de la RN104.

### **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE UR 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Toutes les constructions non nécessaires à l'exploitation des infrastructures routières.

#### **ARTICLE UR 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- Les occupations et utilisations du sol nécessaires à l'exploitation des infrastructures routières.  
- L'édification des pylônes et ouvrages nécessaires au transport de l'énergie électrique.

### **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLES UR 3 à UR 5**

Il n'est pas fixé de règle.

#### **ARTICLE UR 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions, si leur caractère technique le permet, seront implantées en observant une marge de recul d'au moins 5 mètres par rapport aux limites séparatives. Dans le cas inverse, elles pourront être implantées en limite séparative en cas de façade aveugle.

#### **ARTICLES UR 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions, si leur caractère technique le permet seront implantées en observant une marge de recul d'au moins 3 mètres entre 2 bâtiments.

**ARTICLES UR 8 à UR 13**

Il n'est pas fixé de règle.

**SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE UR 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de C.O.S.

**SECTION IV – AUTRES DISPOSITIONS**

**ARTICLE UR 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Sans objet.

**ARTICLE UR 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Sans objet.

***TITRE 3***  
***Dispositions applicables aux***  
***zones à urbaniser***

## **CHAPITRE 1– DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE 1AU**

Cette zone correspond à des terrains actuellement non construits situés en entrée de ville et adossés à un massif boisé. Elle fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

### **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les constructions à destination industrielle.
- Les entrepôts.
- Les constructions à usage agricole.
- Les constructions à usage de commerce.
- Les activités de logistique.
- Toute construction, dans la marge de protection de 50 mètres de la lisière boisée.
- Les installations ou établissements pouvant présenter des dangers ou inconvénients graves pour le voisinage, en fonctionnement normal et en cas d'incident ou d'accident.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- L'ouverture de décharges, dépôts de ferraille, de matériaux de démolition, de déchets, d'épaves de véhicules.
- Les dépôts d'hydrocarbures.
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes.
- Le stationnement des caravanes et des maisons mobiles.
- Les éoliennes dont la hauteur du mât et de la nacelle est supérieure à 12 mètres.

## **ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- Les affouillements et les exhaussements des sols directement liés avec les travaux de construction, l'aménagement paysager des espaces non construits et à la réalisation d'infrastructures routières.
- Les installations techniques (climatisations, chaufferies, panneaux solaires, cellules photovoltaïques, ouvrages de récupération d'eau...) à condition qu'elles soient liées à des constructions existantes ou autorisées dans la zone et sous réserve d'une bonne insertion dans le volume bâti et dans l'environnement.
- Les constructions à usage d'artisanat sont autorisées dans la mesure où :
  - . elles ne présentent pas de nuisances au voisinage (bruit, pollution, olfaction, esthétisme),
  - . elles ne risquent pas, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, de causer des dommages graves aux personnes et aux biens.
- Les restaurants, salles de réception associés à une activité d'hébergement hôtelier ou une activité autorisée.

### ***Rappels relatifs aux protections, risques et nuisances***

#### 1- Isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres

La RN104 est de type 1

Dans une bande de 300 mètres de part et d'autre de cette voie, toute construction à usage d'habitation doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur. Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les dispositions de l'annexe 6.3 figurant au présent dossier de PLU.

La RD354 est de type 4

Dans une bande de 30 mètres de part et d'autre de cette voie, toute construction à usage d'habitation doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur. Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les dispositions de l'annexe 6.3 figurant au présent dossier de PLU.

2- La zone 1AU est partiellement concernée par les effets de l'arrêté ministériel du 11 mai 1970 modifié et de la circulaire ministérielle N° 73.108 du 12 juillet 1973 définissant le plafonnement des densités autour de certaines canalisations de transport de gaz.

#### 3- Sols argileux

Dans ces secteurs, il importe aux constructeurs de prendre des précautions particulières pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol. Ces précautions sont rappelées dans la plaquette « retrait-gonflement des sols argileux » jointe en annexe 3 du présent règlement.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 1AU 3- ACCES ET VOIRIE**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

Les caractéristiques du ou des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de sécurité telles que la défense contre l'incendie, la protection civile, le brancardage, ainsi que la collecte des ordures ménagères.

Le raccordement de l'accès automobile aux constructions avec la voirie publique ou privée sera organisé de manière à comporter, en prolongement de la sortie, une plate-forme visible de la chaussée permettant d'effectuer les entrées et sorties sans danger.

L'accès au secteur ne peut se faire qu'à partir du rond-point de l'Europe.

### **ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **4.1. Alimentation en eau potable**

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

#### **4.2. Assainissement**

##### 4.2.1. Eaux usées

Pour toutes les occupations du sol à l'exception des activités agricoles de gestion forestière ou activité hippique le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles sera limité aux conditions de la convention de déversement.

Pour les activités agricoles de gestion forestière ou activité hippique le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions engendrant des eaux usées.

Toutefois, en cas d'effluents liés à l'élevage ou à l'abri d'animaux cette collecte et ce raccordement ne sont pas obligatoires sous la réserve des éventuelles contraintes ou dispositions qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.

#### 4.2.2. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Le débit de fuite maximum est de 1l/seconde/hectare.

De manière à limiter les apports d'eaux pluviales dans le réseau public, tant au point de vue qualitatif que quantitatif, des techniques alternatives aux réseaux devront être privilégiées (noues, chaussées réservoirs, fossés drainants, bassins, réutilisation des eaux pour l'arrosage, ...).

#### **4.3. Desserte téléphonique, électrique et télédistribution**

Le raccordement des constructions aux réseaux est obligatoire et devra être réalisé par des ouvrages souterrains.

#### **4.4. Réseau futur de communication**

La ville pouvant, à terme, être équipée de réseaux de communication liés aux nouvelles technologies, un fourreau supplémentaire lié aux NTIC (Nouvelles Techniques d'Informations et de Communication) devra être réalisé, conformément aux normes en vigueur.

#### **4.5. Collecte des ordures ménagères**

##### **Stockage**

Toute construction ou groupement de constructions supérieur à trois unités ou à 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher doit prévoir un local de stockage des conteneurs réservés à la collecte sélective des déchets. Celui-ci sera dimensionné de façon à recevoir des conteneurs, à raison de 0,5 m<sup>2</sup> par unité d'hébergement avec une surface minimum de 6 m<sup>2</sup>.

En outre, au-dessus de 10 unités de construction, un local de 15 m<sup>2</sup> minimum doit être créé pour les encombrants. Ce local sera augmenté d'1 m<sup>2</sup> par tranche de 5 unités d'hébergement supplémentaires.

### **ARTICLE 1AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Il n'est pas fixé de règle.

### **ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

#### Implantation par rapport à la RN104

Les constructions respecteront une marge de recul de 100mètres minimum par rapport à l'emprise de la RN104.

### Implantation par rapport aux autres voies

Les constructions nouvelles doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 5 mètres des voies actuelles ou futures.

#### **ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être implantées en observant la marge de reculement définie ci-dessous :

La hauteur de façade avec un minimum de 8 mètres, si celle ci comporte des baies supérieures ou égales à 0,25 m<sup>2</sup>.

La moitié de cette hauteur avec un minimum de 6 mètres si la façade est aveugle ou comporte des baies inférieures à 0,25m<sup>2</sup>.

#### **ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les constructions respecteront une distance au moins égale à la hauteur de la construction la plus haute, en vis-à-vis, mesurée à l'égout du toit.

#### **ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la superficie de la propriété.

#### **ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur totale des constructions nouvelles ne doit pas excéder 9 m par rapport au sol naturel.

#### **ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES**

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

##### **11.1. Toitures**

Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception, les croupes pourront être admises.

### **11.2. Parements extérieurs**

Les différents murs de bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

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

Les imitations de matériaux telles que l'aspect faux bois, fausses briques ou fausses pierres sont interdites.

Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux, des sites, des paysages et constructions avoisinants et à ce titre être de couleur dominante claire s'il s'agit de parement enduit, ou foncée s'il s'agit de parement métallique. L'usage du bois en parement est fortement recommandé.

### **11.3. Percements et ouvertures**

Sauf exceptions liées au respect des obligations d'éclairage du Code de l'Habitation, à la destination particulière des locaux (commerces, etc...) où à un effet architectural particulier, les ouvertures principales (à l'exception par exemple d'oculus) présenteront une proportion entre la hauteur et la largeur qui pourra aller de 1x1 à 2x1.

### **11.4. Modénatures**

Les dessins des façades devront être soulignés par une modénature sobre soit constituée de bandeaux ou de corniches ou de soubassements, soit dessinée par des traitements différenciés de la texture des enduits.

### **11.5. Menuiserie**

Les menuiseries des baies pourront être de bois peints ou de PVC.

Les volets quand ils existent seront exclusivement de bois peint.

Les volets à petites lames, les volets pliants, persiennes, les volets roulants sont interdits.

### **11.6. Clôtures**

Tant en bordure des voies qu'en limite de propriété, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec le voisinage immédiat.

Leur hauteur n'excédera pas 2 mètres.

Elles seront constituées de haies vives à feuillage persistant sur le rond-point de l'Europe et le long de la rue de Pontault.

En bordure du secteur Na, l'aménagement des clôtures devra permettre le passage de la petite faune. Elles seront doublées de haies constituées d'essences locales. Le thuya et le laurier sont interdits ainsi que les espèces invasives (bambou, renouées du Japon,...).

### **11.7. Texture**

Les enduits à joint creux, brut de projection, brut écrasé, les mouchetis tyroliens les enduits ribés verticalement, les enduits jetés à la truelle sont interdits.

### **11.8. Pignons**

Les pignons des constructions nouvelles, s'ils ne sont pas traités comme des façades comportant des baies principales, doivent s'inscrire dans un gabarit n'excédant pas 7,50 mètres de largeur et 10 mètres de hauteur totale.

## **ARTICLE 1AU 12 - STATIONNEMENT**

### **12.1. Principes**

Le stationnement de véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré au dehors de la voie publique.

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes du paragraphe 2 ci-après du présent article.

Le constructeur peut toutefois :

- soit être autorisé à réaliser sur un autre terrain situé dans un rayon maximum de 300 mètres, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition que soit apportée la preuve de leur réalisation effective.

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante. Les places de parking devront avoir une largeur de 2,30 mètres minimum et une longueur de 5 mètres.

- soit être tenu quitte de cette obligation en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement ou en versant une participation à la collectivité locale compétente en vue de la réalisation d'un parc public de stationnement en application de l'article L .332-7-1 du Code de l'Urbanisme.

### **12.2. Nombre d'emplacements exigés**

#### 12.2.1. Constructions et aménagement de constructions à usage d'habitation

Logements : 1 place minimum par logement.

Logements dont la surface de plancher est comprise entre 40m<sup>2</sup> et 70m<sup>2</sup> : 1.5 place

Logements dont la surface de plancher est égale ou supérieure à 70m<sup>2</sup> : 2 places dont l'une au moins sera couverte.

Pour les logements financés avec un prêt aidé par l'état, conformément à l'article L.123-1-13 du Code de l'Urbanisme, il sera prévu une place de stationnement par logement.

#### 12.2.2. Constructions et aménagement de constructions à usage d'artisanat

Il sera créé une place de stationnement pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum d'une place par boutique de moins de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

12.2.3.- Constructions et aménagement de constructions à usage de restaurants, salles de réception et de spectacles

Il sera créé une place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher de salles de spectacles et pour les restaurants pour 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher affectés à la consommation (salle à manger, bar, etc...).

12.2.4.- Constructions à usage de bureaux publics ou privés, de services

Une surface au moins égale à 60% de la surface de plancher affectée à un usage de bureaux ou de services sera consacrée au stationnement.

12.2.5.- Constructions à usage d'hôtel

Il sera créé une place de stationnement par chambre prévue.

12.2.6.- Equipements de loisirs et/ou de sportif

Le nombre de places devra être calculé en fonction du type et de l'importance de l'équipement sportif, afin d'assurer en dehors de la voie publique la prise en compte de la totalité des besoins en stationnement.

12.2.7.- Constructions et aménagement de constructions à usage de logements-foyers, résidences para-hôtelières, résidences pour personnes âgées

Il sera créé une place de stationnement par logement.

12.2.8.- Constructions et aménagement de constructions à usage de résidences pour personnes âgées médicalisées

Il sera créé une place de stationnement pour 5 lits.

**ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- Les espaces non bâtis, lorsqu'ils ne font pas l'objet d'un traitement paysager à dominante minérale, doivent être plantés.

- Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 50 m<sup>2</sup> de la superficie affectée à cet usage.

- La bande de terrain entre l'alignement et le nu des façades sera traitée en jardin d'agrément, quand elle n'est pas traitée comme l'espace public qui lui est contigu.

Mares à protéger au titre de l'article L-123.1.5.7 du Code de l'Urbanisme

Tous travaux susceptibles de compromettre l'existence et la qualité hydraulique et biologique de la mare existante est interdit.

### **SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE 1AU 14 – COEFFICIENT DOCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de C.O.S.

### **SECTION IV – AUTRES DISPOSITIONS**

#### **ARTICLE 1AU 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Des dérogations aux règles des articles 6, 7, 8, 9 du présent règlement sont autorisées pour les travaux d'isolations thermiques ou phoniques des constructions par l'extérieur, dans la limite d'une épaisseur de 0.30m.

#### **ARTICLE 1AU 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

La Ville veut développer dès que possible la fibre optique en FTTH (Fiber To The Home) sur son territoire. Toute nouvelle construction devra prévoir les fourreaux nécessaires sur l'espace privé et sur l'espace public pour le raccordement FTTH (fourreaux, boites de tirage,...).

## **CHAPITRE 2– DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE 2AU**

Il s'agit d'une zone adossée à un massif boisé, actuellement non équipée. Elle est destinée à permettre la réalisation d'un quartier mixte sous forme d'opérations d'aménagement exemplaire en termes de développement durable. Elle fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est subordonnée à la prise en compte de la protection et de la mise en valeur des paysages d'entrées de ville (article L.111-1-4 du code de l'urbanisme).

Elle est également conditionnée à l'élaboration d'une procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme qui définira les conditions d'aménagement et les règles d'urbanisme.

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

#### **ARTICLE 2AU 1 : TYPES D'OCCUPATIONS OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS**

- Les constructions à destination industrielle.
- Les entrepôts à l'exception de ceux autorisés à l'article 2.
- Les constructions à usage agricole.
- Les activités de logistique.
- Toute nouvelle construction, dans la marge de protection de 50 mètres de la lisière boisée.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les installations ou établissements pouvant présenter des dangers ou inconvénients graves pour le voisinage, en fonctionnement normal et en cas d'incident ou d'accident.
- L'ouverture de décharges, dépôts de ferraille, de matériaux de démolition, de déchets, d'épaves de véhicules.
- Les dépôts d'hydrocarbures.
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes.
- Le stationnement des caravanes et des maisons mobiles.
- Les éoliennes dont la hauteur du mât et de la nacelle est supérieure à 12 mètres.

## **ARTICLE 2AU 2 : TYPES D'OCCUPATIONS OU D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- Les affouillements et les exhaussements des sols directement liés avec les travaux de construction, l'aménagement paysager des espaces non construits et à la réalisation d'infrastructures routières.
- Les constructions à destination d'entrepôts à condition qu'elles correspondent à une réserve nécessaire aux bâtiments à destination de commerce, artisanat, bureaux et services autorisés et qu'elles ne portent pas atteinte au respect de l'environnement et des paysages urbains.

### ***Rappels relatifs aux protections, risques et nuisances***

#### **1- Isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres**

La RN104 est de type 1

Dans une bande de 300 mètres de part et d'autre de cette voie, toute construction à usage d'habitation doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur. Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les dispositions de l'annexe 6.3 figurant au présent dossier de PLU.

**2-** La zone 2AU est partiellement concernée par les effets de l'arrêté ministériel du 11 mai 1970 modifié et de la circulaire ministérielle N° 73.108 du 12 juillet 1973 définissant le plafonnement des densités autour de certaines canalisations de transport de gaz.

**3-** Une partie de la zone 2AU est concernée par la bande de protection des lisières forestières inscrites au SDRIF qui définit une zone non constructible de 50 mètres au droit des bois de plus de 100 hectares.

#### **4- Sols argileux**

Dans ces secteurs, il importe aux constructeurs de prendre des précautions particulières pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol. Ces précautions sont rappelées dans la plaquette « retrait-gonflement des sols argileux » jointe en annexe 3 du présent règlement.

#### **5- Mares et mouillères à protéger**

Tous travaux susceptibles de compromettre l'existence et la qualité hydraulique et biologique des mares et mouillères existants sont interdits.

## **SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 2AU 3 – ACCES ET VOIRIE**

Sans objet.

### **ARTICLE 2AU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Sans objet.

### **ARTICLE 2AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet.

### **ARTICLE 2AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Sans objet.

### **ARTICLE 2AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Sans objet.

### **ARTICLE 2AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Sans objet.

### **ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL**

Sans objet.

### **ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet.

**ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Sans objet.

**ARTICLE 2AU 12 - STATIONNEMENT**

Sans objet.

**ARTICLE 2AU 13 – ESPACES LIBRES, PLANTATIONS**

Sans objet.

**SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D’OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE 2AU 14 – COEFFICIENT D’OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

**SECTION IV – AUTRES DISPOSITIONS**

**ARTICLE 2AU 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Sans objet.

**ARTICLE 2AU 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Les constructeurs sont invités à se raccorder au réseau numérique dès que cela est possible.

Les constructions devront intégrer la fibre optique.

***TITRE 4***  
***Dispositions applicables aux***  
***zones naturelles***

## CHAPITRE 1- DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE N

Il s'agit d'un ensemble de secteurs non équipés constituant des espaces naturels qu'il convient de protéger en raison de la qualité du paysage, du caractère des éléments naturels qui les composent ou du rôle de coupure entre urbanisation qu'ils jouent.

Cette zone est divisée en secteurs :

- Le secteur Na, où la protection est totale et composée principalement du Bois Notre Dame propriété de l'Etat,
- Le secteur Nb, formant coupure des quartiers d'habitation d'urbanisation et pouvant admettre des installations publiques sportives, de loisirs, scolaires,...
- Le secteur Nc non construit, constituant le couloir des lignes à Haute et Très Haute Tension,
- Le secteur Nd dont les bâtiments hébergent des activités liées à la pratique des sports hippiques et dont la vocation est confirmée. Ce secteur concerne la propriété du centre hippique de la Jonchère et la propriété de la Bourbonderie. Le secteur est divisé en 2 sous-secteurs Nd1 et Nd2.
- Le secteur Ne correspond aux terrains du château de la Grande Romaine, dont seule l'extension des bâtiments existants est autorisée,
- Le secteur Nf correspondant aux terrains de l'Entre-Deux-Parcs à vocation sportive et culturelle,
- Le secteur Ng correspondant à deux grandes propriétés foncières : le sous-secteur Ng1 correspondant à la propriété du château de Lésigny et le sous-secteur Ng2 correspondant à la propriété de Maison Blanche.
- Le secteur Nh correspondant aux terrains de golf de Lésigny. Ce secteur est divisé en 2 sous-secteurs : Nh1 et Nh 2.
- Le secteur Ni correspondant à la propriété du château de la Jonchère dont le règlement d'urbanisme rend possible la restructuration des bâtiments actuels et le développement de bâtiments nouveaux. Ce secteur est divisé en deux sous-secteurs : Ni1 et Ni2.
- Le secteur Nj correspondant à une propriété communale occupée en partie par les terrains de sport de Maison Blanche. Ce secteur est divisé en deux sous-secteurs Nj1et Nj2. Le sous-secteur Nj1 correspond aux terrains de sport de Maison Blanche. Le sous-secteur Nj2 est destiné à accueillir une aire de stationnement pour les gens du voyage.

## SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE N 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article N2 et, en particulier :

Les constructions destinées à l'industrie, à la fonction d'entrepôt non liée à l'activité développée dans la zone.

L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes.

Le stationnement des caravanes et des maisons mobiles à l'exception de la zone Nj2.

Toute construction nouvelle, dans la marge de protection de 50 mètres de la lisière boisée.

L'ouverture et l'exploitation de carrières.

Les installations ou établissements pouvant présenter des dangers ou inconvénients graves pour le voisinage, en fonctionnement normal et en cas d'incident ou d'accident.

L'ouverture de décharges, dépôts de ferraille, de matériaux de démolition, de déchets, d'épaves de véhicules.

Les dépôts de toute nature.

### ARTICLE N 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

#### 2.1. Dans tous les secteurs

Les installations et travaux divers définis à l'article R.442-2 du Code de l'urbanisme, s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans chaque secteur.

La reconstruction après sinistre des bâtiments existants dans la limite de la surface de plancher effective au moment du sinistre.

Les installations nécessaires à la recherche et à l'exploitation étroitement liées aux hydrocarbures sous réserve que les dispositions susceptibles de prendre en compte les problèmes d'environnement soient retenus.

#### 2.2. Secteur Na

La construction d'ouvrages électriques haute et très haute tension.

La construction et installations indispensables à la gestion forestière.

### **2.3. Secteur Nb**

Les équipements publics d'infrastructure ou de superstructure.

L'aménagement et l'extension des bâtiments existants dans la limite de 30 % de la superficie de plancher existante à la date d'approbation du PLU, si ces aménagements et ces extensions ne modifient pas l'affectation des bâtiments à aménager ou à étendre.

L'aménagement et l'extension des bâtiments à usage agricole existants dans la limite de 10% de la surface de plancher à la date d'approbation du PLU.

Les équipements publics et les constructions liées aux loisirs, et aux sports nécessaires aux zones d'habitat environnantes et les locaux administratifs liés à ces activités.

La reconstruction après sinistre des bâtiments existants dans la limite de la surface de plancher effective au moment du sinistre.

L'édification des pylônes et ouvrages nécessaires au transport de l'énergie électrique.

### **2.4. Secteur Nc**

L'édification des pylônes et ouvrages nécessaires au transport de l'énergie électrique.

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement d'équipement de loisir de plein air.

### **2.5. Secteur Nd**

#### 2.5.1. Le sous-secteur Nd 1

Les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des activités agricoles et/ou à la pratique des sports hippiques, sous réserve qu'elles s'implantent à proximité des sites construits du secteur ND2 et qu'elles respectent la qualité des sites et des milieux tant par leur implantation que par leurs caractères architecturaux.

#### 2.5.2. Le sous-secteur Nd 2

Les constructions à usage d'habitation des exploitants des activités hippiques développées dans le sous-secteur.

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des activités agricoles et/ou pratique des sports hippiques.

Les constructions nouvelles, l'aménagement des constructions existantes et leur extension dans la limite de 1500m<sup>2</sup> de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU.

Les constructions nouvelles, l'aménagement des constructions existantes et leur extension qui ne développent pas de surface de plancher dans la limite de 10 000m<sup>2</sup> de surface de construction.

Les occupations et utilisations du sol nécessaires ou liées à l'activité agricole, notamment :

- Les habitations des exploitants, s'il y a :
  - Proximité immédiate de terres et des bâtiments agricoles (rayon de 50 mètres à moins d'une impossibilité technique dûment démontrée),
  - Existence d'une activité agricole effective et directe du demandeur, nécessitant une présence sur place
  - Existence de terres, de bâtiments agricoles, de cheptel et de matériel.
- Les bâtiments agricoles (existence effective d'une activité agricole et de bâtiment adapté à cette activité).

## **2.6. Secteur Ne**

L'aménagement et l'extension des bâtiments existants à un usage d'hébergement hôtelier, de loisir, de sport ou de locaux administratifs liés aux activités dans la limite de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU.

## **2.7. Secteur Nf**

L'aménagement ou l'extension de construction à usage d'habitation nécessaire au gardiennage du site.

Les équipements publics d'infrastructure ou de superstructure.

L'édification des pylônes et ouvrages nécessaires au transport de l'énergie électrique.

## **2.8. Secteur Ng**

### 2.8.1. Sous-secteur Ng 1

L'aménagement, l'extension et la réhabilitation du château et des communs du château à usage d'habitat ou d'hébergement hôtelier dans la limite de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU.

Les affouillements et les exhaussements de sol nécessaires à la mise en œuvre du golf.

### 2.8.2. Sous-secteur Ng 2

Les constructions nécessaires à l'activité agricole ou hippique dans le respect de la bande de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares.

L'aménagement et l'extension des constructions existantes dans la limite de 15% de la surface de plancher existante à l'approbation du PLU.

## **2.9. Secteur Nh**

### 2.9.1. Sous-secteur Nh 1

Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à la mise en œuvre du golf.

L'aménagement des constructions existantes.

Les installations et constructions techniques nécessaires à l'exploitation du golf.

L'édification des pylônes et ouvrages nécessaires au transport de l'énergie électrique.

### 2.9.2. Sous-secteur Nh 2

Les installations et constructions techniques nécessaires à l'exploitation du golf.

Les constructions à usage d'habitation si elles sont destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des installations.

Les affouillements et les exhaussements de sol nécessaires à la mise en œuvre du golf.

L'aménagement et l'extension des bâtiments existants à la date d'approbation du P.L.U. sans que la surface de plancher n'excède :

- 1000 m<sup>2</sup> pour les bâtiments à usage de club house, boutique liée à la pratique des sports, à usage d'entrepôt ou bâtiment technique lié au fonctionnement et à la pratique du sport, logement de gardien.
- 4600 m<sup>2</sup> pour les bâtiments à usage d'hôtellerie, de restaurant.

## **2.10. Secteur Ni**

### 2.10.1. Le sous-secteur Ni1

L'aménagement des constructions existantes.

### 2.10.2. Sous-secteur Ni2

L'aménagement et l'extension des bâtiments existants ou la réalisation de bâtiments nouveaux à usage d'habitat, d'hébergement hôtelier, de loisir et de sport dont la surface de plancher est limitée à 600 m<sup>2</sup>.

## **2.11. Secteur Nj**

### 2.11.1. Sous-secteur Nj1

Les installations sportives de plein air et superstructures qui leur sont directement liées (vestiaires, logements de gardien, etc...).

Les installations et travaux nécessaires à l'activité de loisirs.

### 2.11.2. Sous-secteur Nj2

L'aménagement d'une aire d'accueil pour les gens du voyage  
Les locaux techniques et sanitaires associés à l'aire des gens du voyage.

## ***Rappels relatifs aux protections, risques et nuisances***

### **1- Protection des sites archéologiques**

Les secteurs « grisés » sur le document graphique correspondent aux sites archéologiques. Ils sont susceptibles de contenir des vestiges archéologiques.

En vertu des dispositions de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 modifiée par la loi n°2003-707 du 1<sup>er</sup> août 2003 et la loi du 9 août 2004, lorsqu'une opération, des travaux ou des installations peuvent, en raison de leur localisation et de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un site archéologique, cette autorisation ou ce permis est délivré après avis du Préfet.

### **2- Eléments de paysage ou de patrimoine identifiés en application de l'article L 123-1-5-7 du code de l'urbanisme**

Tous travaux ayant pour effet de détruire l'élément de paysage et de patrimoine, identifiés en application de l'article L 123-1-5-7, figurant au document graphique n°5.2. et non soumis à un régime d'autorisation, devront faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat.

### **3- Protection des Espaces Boisés Classés (E.B.C.)**

Les Espaces Boisés Classés figurant sur le document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme. Rien ne doit compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

### **4- Isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres**

La RN104 est de type 1

Dans une bande de 300 mètres de part et d'autre de cette voie, toute construction à usage d'habitation doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur. Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les dispositions de l'annexe 6.3 figurant au présent dossier de PLU.

La RN4 est de type 1

Dans une bande de 300 mètres de part et d'autre de cette voie, toute construction à usage d'habitation doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur. Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les dispositions de l'annexe 6.3 figurant au présent dossier de PLU.

La RD51E est de type 3

Dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de cette voie, toute construction à usage d'habitation doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur. Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les dispositions de l'annexe 6.3 figurant au présent dossier de PLU.

La RD354 est de type 4

Dans une bande de 30 mètres de part et d'autre de cette voie, toute construction à usage d'habitation doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur. Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les dispositions de l'annexe 6.3 figurant au présent dossier de PLU.

5- La zone N est partiellement concernée par les effets de l'arrêté ministériel du 11 mai 1970 modifié et de la circulaire ministérielle N° 73.108 du 12 juillet 1973 définissant le plafonnement des densités autour de certaines canalisations de transport de gaz.

6- Une partie de la zone N est concernée par la bande de protection des lisières forestières inscrites au SDRIF qui définit une zone non constructible de 50 mètres au droit des bois de plus de 100 hectares.

#### 7- Sols argileux

Dans ces secteurs, il importe aux constructeurs de prendre des précautions particulières pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol. Ces précautions sont rappelées dans la plaquette « retrait-gonflement des sols argileux » jointe en annexe 3 du présent règlement.

#### 8- Protection des zones humides

Une partie de la zone N est concernée par des zones humides de classes 2 et 3. Les terrains classés de type 3 doivent faire l'objet de vérification de leur caractère humide.

Sont interdits le remblaiement, le retournement et le drainage des zones humides.

Pour les zones humides de plus de 1000 m<sup>2</sup>, leur mise en eau ou leur assèchement sont proscrits.

#### 9- Lignes électriques RTE

Des recommandations sont à respecter aux abords des lignes électriques aériennes (Cf. annexe 6 du règlement).

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE N 3 – ACCES ET VOIRIE**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Aucun accès autre que ceux existants sont autorisés sur la RN.104, sauf dispositions contraires accordées par le gestionnaire de la voirie.

## ARTICLE N 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 4.1. Alimentation en eau potable

Toute construction nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. En l'absence d'un tel réseau, l'alimentation pourra être effectuée par captage, forage, ou puits, conforme à la réglementation en vigueur et à condition que l'eau soit distribuée à l'intérieur de la construction par des canalisations sous pression.

### 4.2. Assainissement

#### 4.2.1. Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Toutefois, en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.

Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction sera directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

#### 4.2.2. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents. Lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.

De manière à limiter les apports d'eaux pluviales dans le réseau public, tant au point de vue qualitatif que quantitatif, des techniques alternatives aux réseaux devront être privilégiées (noues, chaussées réservoirs, fossés drainants, bassins, réutilisation des eaux pour l'arrosage, ...).

### 4.3. Desserte téléphonique, électrique et télédistribution

Le raccordement des habitations aux réseaux devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

### 4.4. Réseau futur de communication

La ville pouvant, à terme, être équipée de réseaux de communication liés aux nouvelles technologies, un fourreau supplémentaire lié aux NTIC (Nouvelles Techniques d'Informations et de Communication) devra être réalisé, conformément aux normes en vigueur.

#### **4.5. Collecte des ordures ménagères**

##### Stockage

Toute construction ou groupement de constructions supérieur à trois unités ou à 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher doit prévoir un local de stockage des conteneurs réservés à la collecte sélective des déchets. Celui-ci sera dimensionné de façon à recevoir des conteneurs, à raison de 0,5 m<sup>2</sup> par unité d'hébergement avec une surface minimum de 6 m<sup>2</sup>.

En outre, au-dessus de 10 unités de construction, un local de 15 m<sup>2</sup> minimum doit être créé pour les encombrants. Ce local sera augmenté d'1 m<sup>2</sup> par tranche de 5 unités d'hébergement supplémentaires.

#### **ARTICLE N 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Il n'est pas fixé de règles.

#### **ARTICLE N 6 – IMPLANTATION DES BATIMENTS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET RUS**

##### **6.1. Implantation par rapport à la RN104**

Les extensions des constructions existantes devront respecter une marge de recul de 15 mètres de part et d'autre les emprises actuelles de la RN104

Pour les constructions nouvelles en secteur Nf, la marge de recul sera de 100 mètres.

##### **6.2. Implantation par rapport aux autres voies**

###### 6.2.1. Secteurs Na, Nb, Nc, Ne, Nf et Ng

Les constructions nouvelles doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 30 mètres, à l'exception des équipements publics.

###### 6.2.2. Secteurs Nd, Ni, Nj et Nh

En dehors des prescriptions d'inconstructibilité liée à la RN104, les constructions pourront s'implanter à l'alignement ou en retrait.

Pour l'implantation de poste de transformation électrique ou de détente de gaz, il pourra ne pas être 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.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- La reconstruction d'un bâtiment existant détruit en tout ou en partie à la suite d'un sinistre.
- Les extensions et aménagements de bâtiments existants.
- Les équipements d'intérêt collectif.

### 6.3. Implantation par rapport aux rus

Tout aménagement devra respecter un recul d'au moins 5 mètres depuis le haut de la berge.

#### **ARTICLE N 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions peuvent être implantées soit sur les limites séparatives, soit en observant la marge de reculement définie ci-dessous :

- La hauteur de façade avec un minimum de 8 mètres, si celle-ci comporte des baies supérieures ou égales à 0.25m<sup>2</sup>.
- La moitié de cette hauteur avec un minimum de 6 mètres si la façade est aveugle ou ne comporte pas de baies supérieures ou égales à 0.25m<sup>2</sup>.

Secteur Nb :

- La moitié de la hauteur de la façade pour les équipements publics.

Dans toute la zone :

Toutefois, pour l'implantation d'un poste de transformation électrique ou de détente de gaz, il n'est pas fixé de règle.

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

La distance entre deux constructions non contiguës édifiées sur un même terrain doit être au moins égale à 8 mètres, à l'exception des équipements publics.

#### **ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL**

Dans le secteur Nb, l'emprise au sol des constructions nouvelles ne peut excéder 10 % de la superficie de la propriété, à l'exception des équipements publics.

Pour les autres secteurs : il n'est pas fixé de règle.

#### **ARTICLE N 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

La hauteur des constructions nouvelles est limitée à :

- . Pour le secteur Na : 9 mètres et 2 niveaux
- . Pour le secteur Nb : 9 mètres et 2 niveaux
- . Pour le secteur Nc : sans objet
- . Pour le sous-secteur Nd 2 : 9 mètres et 2 niveaux
- . Pour le secteur Ne : 13,5 mètres et 3 niveaux
- . Pour le secteur Nf : 13 mètres
- . Pour le secteur Ng : 9 mètres
- . Pour le sous-secteur Nh 2 : 12 mètres.
- . Pour le sous-secteur Ni 2 : 9 mètres
- . Pour le secteur Nj : 9 mètres.

## **ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR**

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

### **11.1. Toitures**

Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Lorsque la construction comportera une toiture à deux pentes, celles-ci seront comprises entre 35° et 45°, à l'exception des bâtiments techniques (hangars agricoles, manèges à chevaux,...).

Les toitures à pente seront recouvertes de matériaux ayant l'aspect et la couleur de la tuile vieillie ou de l'ardoise.

Les toitures à pentes ne devront comporter aucun débord sur pignon, sauf pour satisfaire à une meilleure intégration aux nouveaux bâtiments.

Toutefois, en cas d'extension modérée, d'autres dispositions pourront être retenues si elles permettent une meilleure harmonie avec les constructions existantes.

Ces dispositions pourront ne pas être appliquées dans le cas d'architecture contemporaine.

### **11.2. Parements extérieurs**

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

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

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

L'utilisation de matériaux tels que l'aspect faux bois, fausse brique ou fausse pierre est interdite.

### **11.3. Clôtures**

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat. En bordure des voies, les clôtures devront être édifiées de façon à assurer la sécurité des usagers. Sauf cas décrit ci-dessus, la hauteur totale de la clôture n'excédera pas 2 mètres. Lorsque les dispositions du terrain s'y prêteront, on pourra trouver avantage à supprimer la clôture. Dans ce cas, les aménagements et plantations d'espaces ouverts assureront la transition nécessaire.

Les clôtures seront à l'alignement de la voie. Elles pourront utiliser tous matériaux et procédés, en pleins ou ajourés, dans le seul respect des règles de hauteur édictées ci-dessus. Toutefois, l'usage d'éléments de béton préfabriqués, non enduits, pleins ou « fantaisie » est interdit à la seule exception du modèle « haras » peint blanc ou de couleur claire. L'utilisation à nu en extérieur de matériaux préfabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement est interdite.

Le treillage ou le grillage en fil de fer n'est autorisé que s'il est habillé à l'extérieur par une haie végétale sur toute sa hauteur.

Les parties pleines ensuite, seront peintes de couleur claire.

### **11.4. Dispositions diverses**

Les citernes à gaz liquéfiés ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

### **11.5. Bâtiments remarquables protégés au titre de l'article L. 123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme**

La démolition de la construction est interdite.

Les travaux de réhabilitation sur les bâtiments dits « remarquables » repérés au document graphique doivent concourir à mettre en valeur ou conforter le caractère originel des bâtiments.

Certaines adjonctions contemporaines et reconversions partielles sont admises lorsqu'elles participent à la mise en valeur de l'édifice.

### **11.6. Clôtures présentant un intérêt architectural protégés au titre de l'article L. 123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme**

Le document graphique identifie un certain nombre de murs de clôture existants qu'il convient de protéger et de mettre en valeur pour les motifs d'ordre esthétique ou historique (cf. article L123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme).

Leur démolition est interdite sauf en cas de reconstruction à l'identique ou en cas de création d'accès piétons ou automobiles si la dimension des brèches ne dépasse pas 3 mètres de largeur.

Leur entretien ou leur construction devra être réalisé selon des techniques traditionnelles en pierres maçonnées au mortier. Ils seront chaperonnés de tuiles. Les portes « piétons » ou charretières devront être de même hauteur que les piliers et être traités avec simplicité.

### **11.7 Prescriptions particulières au secteur Ng2**

Les constructions nouvelles devront parfaitement s'intégrer à leur environnement par l'utilisation de matériaux et de couleur s'harmonisant avec le patrimoine végétal et bâti existant.

## ARTICLE N 12 – STATIONNEMENT

### 12.1. Principes

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré au dehors de la voie publique.

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes recommandées au paragraphe 2 ci-après du présent article.

Le constructeur peut toutefois être autorisé à réaliser sur un autre terrain situé dans un rayon maximum de 300 mètres, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition que soit apportée la preuve de leur réalisation effective.

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante.

Une surface moyenne de 25 m<sup>2</sup> par emplacement, dégagements compris, sera prévue.

Les aires de stationnement nécessaires aux deux roues et aux voitures d'enfants doivent également être prévues.

### 12.2. Nombre d'emplacements recommandés

#### 12.2.1. Constructions à usage d'habitation

Il sera aménagé deux places de stationnement par logement.

#### 12.2.2. Hôtels, restaurants, salles de spectacles, salles de réunions, de jeux, de dancing,...

Il sera créé une place de stationnement pour :

- 1 chambre d'hôtel,
- 10 m<sup>2</sup> au-delà de 40m<sup>2</sup> de salle de restaurant,
- 10 m<sup>2</sup> de salle de spectacle, de jeux, de dancing, etc...

#### 12.2.3. Equipements d'intérêt collectif

Le nombre de places devra être calculé en fonction du type et de l'importance de l'équipement, afin d'assurer en dehors de la voie publique la prise en compte de la totalité des besoins en stationnement.

## ARTICLE N 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

### Espaces Boisés Classés

Les Espaces Boisés Classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

### Obligation de planter

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essences locales en nombre équivalent.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés sur un minimum de 40 % de leur superficie et à raison d'un arbre de haute tige au moins par 200 m<sup>2</sup> de cette surface.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 50 m<sup>2</sup> de la superficie affectée à cet usage.  
La marge de reculement prévue à l'article N 6 ci-dessus sera traitée en jardin d'agrément.

Eléments du patrimoine paysager répertoriés au titre de l'article L 123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme.  
La destruction ou l'abattage de tout élément repéré au document graphique N°5.2 nécessite l'autorisation du maire.

### **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Secteur Nd1 :  
Le C.O.S est fixé à 0,01.

Pour les autres secteurs :  
Il n'est pas fixé de C.O.S.

### **SECTION IV – AUTRES DISPOSITIONS**

#### **ARTICLE N 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Des dérogations aux règles des articles 6, 7, 8, 9 du présent règlement sont autorisées pour les travaux d'isolations thermiques ou phoniques des constructions par l'extérieur, dans la limite d'une épaisseur de 0.30m.

#### **ARTICLE N 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Sans objet.

# ***Annexes du Règlement***

# Annexe 1

## DEFINITIONS

### 1 - Occupation du sol

#### **Affouillement de sol**

Extraction de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m<sup>2</sup> et si sa profondeur excède 2 mètres.

#### **Exhaussement de sol**

Remblaiement de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m<sup>2</sup> et si sa profondeur excède 2 mètres.

#### **Etablissement d'hébergement temporaire**

« Etablissement d'hébergement temporaire (hôtels de tourisme, résidences de tourisme,...)»: établissement commercial d'hébergement classé faisant l'objet d'une exploitation permanente ou saisonnière.

Elle est constituée d'un ensemble homogène de chambres ou d'appartements meublés, disposés en unités collectives ou pavillonnaires, offert en location pour une occupation à la journée, à la semaine ou au mois à une clientèle touristique qui n'y élit pas domicile. Elle est gérée dans tous les cas par une seule personne physique ou morale.

Toute dérive du mode de gestion tendant à faire évoluer ce type d'hébergement temporaire, géré par une seule unité physique ou morale, vers du logement définitif serait constitutif d'une infraction aux règles du PLU.

#### **Installations classées**

Un établissement industriel ou agricole, une carrière, ... entrent dans la catégorie des « installations classées pour la protection de l'environnement » quand ils peuvent être la cause de dangers ou d'inconvénients, notamment pour :

- La commodité du voisinage,
- La sécurité,
- La salubrité,
- La santé publique,
- L'agriculture,
- La protection de la nature et de l'environnement,
- La conservation des sites et monuments.

Dans un esprit de prévention, une réglementation stricte a été élaborée, soumettant l'ouverture de telles installations à un régime d'autorisation préalable ou de simple déclaration, selon le degré de gravité des nuisances dont elles peuvent être la cause : bruit, dangers d'explosion ou d'incendie, ...

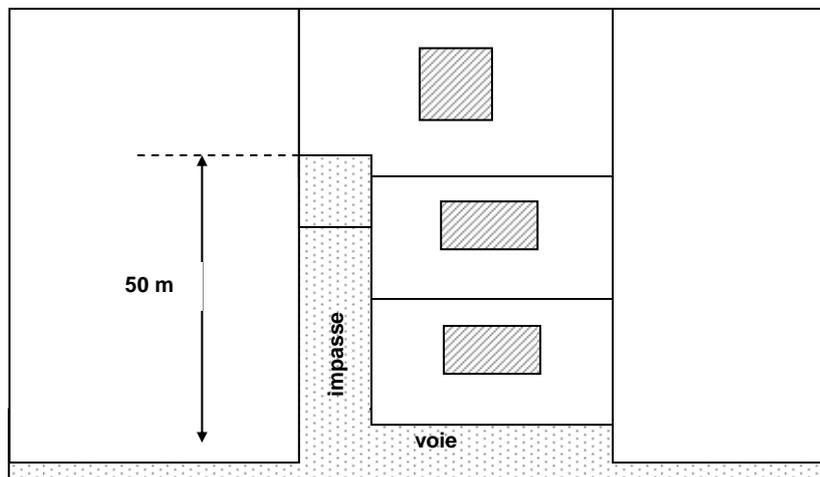
## 2 - Voirie

### Voies publiques ou privées

La voie constitue la desserte du terrain sur lequel est implantée la construction. Il s'agit des voies ouvertes à la circulation générale, que ces voies soient de statut public ou privé, à l'exception des pistes cyclables, des pistes de défense de la forêt contre l'incendie, des sentiers, des voies express ou des autoroutes à partir desquels aucune opération ne peut prendre accès.

### Voie en impasse

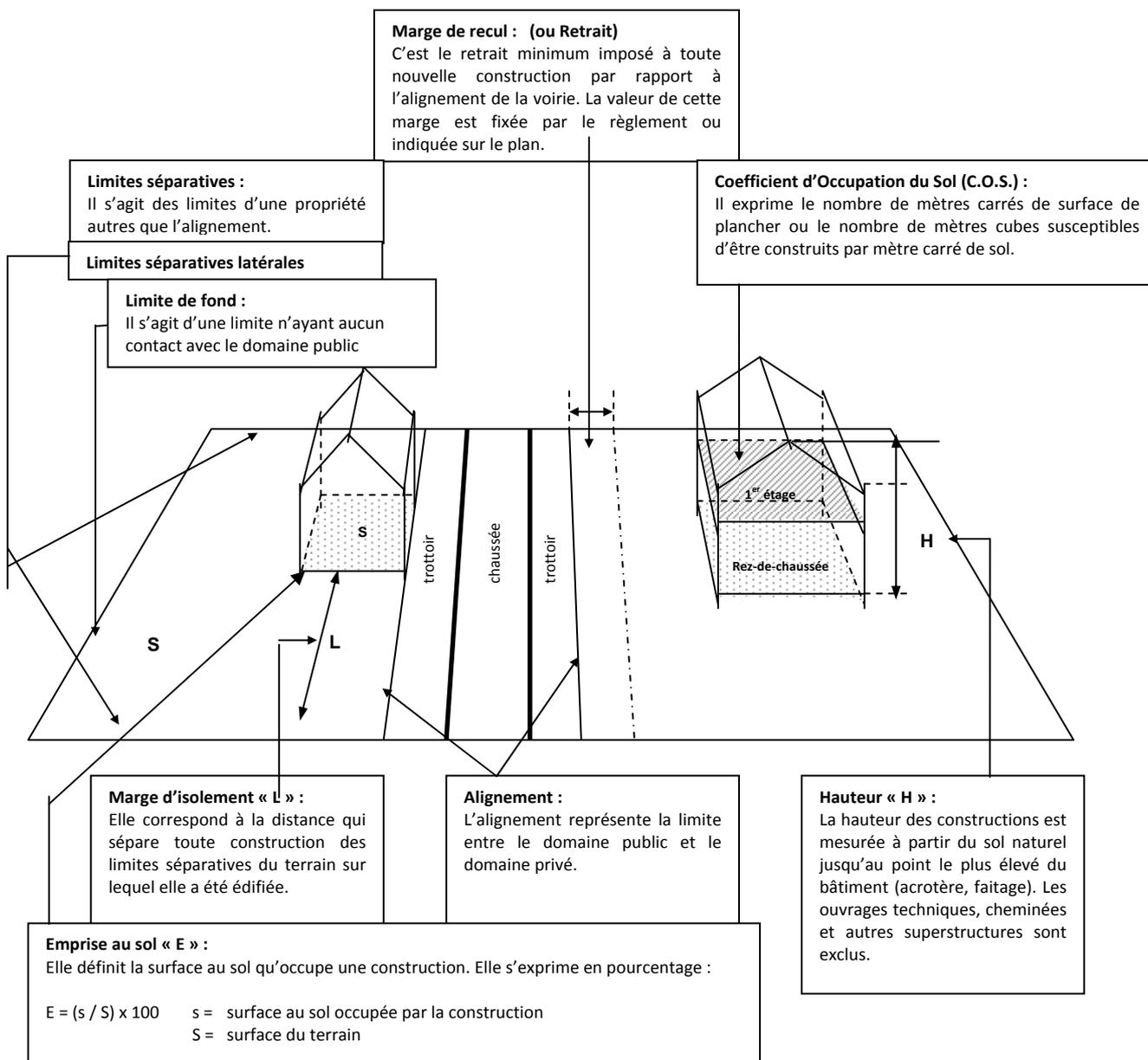
La longueur cumulée des voies en impasse et des accès particuliers est limitée à 50 mètres, dans un souci de limiter l'urbanisation en profondeur sur des terrains ayant de grandes longueurs et ne pas alourdir le fonctionnement des services publics (collecte des ordures ménagères, etc ...).



### Réseaux divers

Cette expression désigne l'assainissement, l'adduction d'eau, l'électricité et l'éclairage public, le gaz, le téléphone, ...

### 3 - Implantation, forme et volume des constructions



### Alignement (suite du schéma précédent)

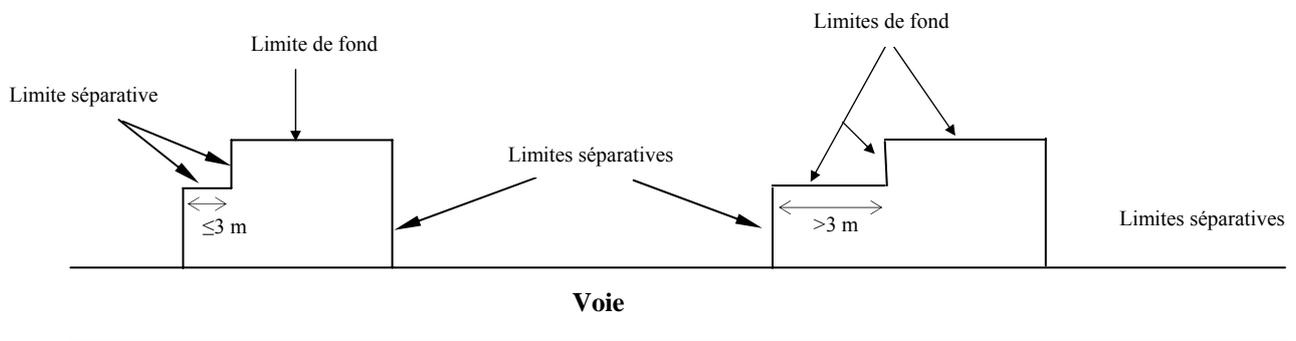
L'alignement d'une voie constitue la limite entre le domaine public et le domaine privé. On dit que l'on construit « à l'alignement » lorsqu'une construction est édifiée en bordure du domaine public.

Lorsqu'il existe un plan d'alignement, ou si le P.L.U. prévoit l'élargissement d'une voie, l'alignement constitue la limite entre le domaine public futur et le domaine privé.

### Limite séparative

C'est la limite de propriété qui conduit à l'alignement.

Une limite séparative joignant l'alignement se définit par une ligne droite, courbe ou brisée, pouvant comporter des décrochements d'une longueur n'excédant pas 3 m, qui joint la limite de fond de parcelle à l'alignement.



### Limite de fond

C'est une limite qui n'a aucun contact avec le domaine public. Par opposition, c'est la limite qui ne correspond pas aux limites séparatives et à l'alignement.

## 4 - Terrain

### **Parcelle**

C'est une pièce de terrain qui constitue l'unité cadastrale.

### **Terrain ou propriété foncière**

C'est l'ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire.

Une annexe est un bâtiment indépendant, lié à une construction principale : les annexes d'une habitation sont un garage, un abri...

## 5 - Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)

### Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)

En France le coefficient d'occupation des sols ou C.O.S. détermine la densité de construction admise sur une parcelle. C'est le nombre de mètres carrés de surface de plancher ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits sur un mètre carré de terrain. Les règlements d'urbanisme et en particulier les plans locaux d'urbanisme (P.L.U.) peuvent fixer la valeur du C.O.S.. Le C.O.S. est défini à l'article R.123-10 du code de l'urbanisme.

Exemple :

Sur un terrain d'une superficie de 1 000 m<sup>2</sup>, disposant d'un C.O.S. de 0,4 on peut construire  $1\ 000 \times 0,4 = 400$  m<sup>2</sup> de surface de plancher, soit 40 % de la surface totale du terrain.

En outre, plus le C.O.S. est élevé, plus les droits à construire sont importants.

### Surface de plancher

La surface de plancher d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction.

Elle correspond à la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment.

Certaines surfaces viennent en déduction :

- les surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur,
- les vides et les trémies afférents aux escaliers et ascenseurs,
- les surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1.80 m,
- les surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manoeuvre,
- les surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble (hors maison individuelle), y compris les locaux de stockage des déchets, quel que soit leur emplacement,
- les surfaces de plancher des combles non aménageables,
- les surfaces de planchers des caves ou des celliers, annexes à des logements, desservis par une partie commune (habitat collectif uniquement),
- une surface égale à 10% des surfaces de plancher affectées à l'habitation, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

## 7 - Divers

### Annexe

Il s'agit d'un bâtiment situé sur la même propriété que celle de la construction principale. Il n'est affecté ni à l'habitation, ni à l'activité (bureau, artisanat, commerce, industrie) et ne peut être occupé à titre d'habitation ou d'occupation permanente. Une construction annexe (garage, atelier, abri de jardin, buanderie, etc.) doit avoir une hauteur inférieure à 3,50 m au faîtage et une des dimensions (longueur ou largeur) doit être inférieure ou égale à 5 m.

### Arbre de haute tige

Arbre dont la hauteur entre le sol et les branches de la première ramure est égale à 3 mètres et atteignant une hauteur minimum de 8 mètres à l'âge adulte

### Constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif

Elles recouvrent les destinations correspondant aux catégories suivantes :

- les locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux qui accueillent le public ;
- les crèches et haltes garderies ;
- les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire ;
- les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche, et d'enseignement supérieur ;
- les établissements pénitentiaires ;
- les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche), cliniques, dispensaires, centres de court et moyen séjour, résidences médicalisées... ;
- les établissements d'action sociale ;
- les résidences sociales ;
- les établissements culturels et les salles de spectacle spécialement aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles de variétés ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique ;
- les établissements sportifs à caractère non commercial ;
- les lieux de culte ;
- les parcs d'exposition ;
- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transports, postes, fluides, énergie, télécommunications, ...) et aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets, centres cuiseurs...) ;
- les locaux destinés à héberger des entreprises dans le cadre d'une politique de soutien à l'emploi (hôtels d'activité, pépinières, incubateurs) ;
- les « points-relais » d'intérêt collectif pour la distribution des marchandises ;
- les ambassades, consulats, légations, organisations internationales publiques et institutions.

### Déclaration d'Utilité Publique (D.U.P.)

L'utilité publique est l'affirmation de l'intérêt supérieur de la collectivité publique par rapport aux intérêts privés. Elle justifie l'appropriation par une collectivité d'un bien déterminé afin de l'utiliser en vue de travaux ou de services publics.

### **Jour de souffrance**

Baie équipée d'un châssis fixe conforme aux articles 676 et 677 du Code Civil.

### **Mise en demeure d'acquérir**

Le propriétaire dont le bien est frappé de servitudes telles qu'il ne peut réellement en disposer bénéficie en contrepartie le droit d'exiger de la collectivité qu'elle acquière ce bien dans les conditions précisées par les articles L 230-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Sont concernés les droits de délaissement suivants :

- Sursis à statuer opposé à une demande d'autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol en raison de l'existence d'un projet de travail public ou d'une opération d'aménagement pris en considération par l'autorité compétente (art. L 111-11 du Code de l'Urbanisme).
- Délimitation par le P.L.U. d'un périmètre dans lequel, dans l'attente d'un projet d'aménagement, certaines constructions ou installations sont interdites (art. L 123-2 du Code de l'Urbanisme).
- Réserve d'emplacements en vue de la réalisation de programmes de logements.
- Localisation et caractéristiques des voies et ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts.
- Emplacements réservés par le P.L.U. (art. L 123-17 du Code de l'Urbanisme).
- Terrains compris dans une Zone d'Aménagement Concerté (art. L 311-2 du Code de l'Urbanisme).

### **Mur aveugle**

Il s'agit d'un mur ne comportant pas de baie.

### **Préemption (droit de préemption)**

Le droit de préemption est la faculté donnée à une collectivité publique ou à un organisme, d'acquérir par priorité, dans certaines zones préalablement définies, les biens mis en vente, dans le but de réaliser des opérations d'intérêt général.

### **Droit de préemption urbain**

Les droits de préemption institués par l'article L 210-1 et suivants du Code de l'Urbanisme sont exercés, à l'exception de ceux visant à sauvegarder ou à mettre en valeur les espaces naturels, en vue de la réalisation, dans l'intérêt général, des actions ou opérations suivantes :

- la mise en œuvre d'un projet urbain, d'une politique locale de l'habitat,
- l'organisation du maintien, de l'extension ou de l'accueil des activités économiques,
- le développement des loisirs et du tourisme,
- la réalisation des équipements collectifs,
- la lutte contre l'insalubrité,
- le renouvellement urbain, la sauvegarde ou la mise en valeur du patrimoine bâti ou non bâti,
- la constitution de réserves foncières en vue de permettre la réalisation desdites actions ou opérations d'aménagement.

### **Servitudes d'utilité publique**

Selon plusieurs dispositions du Code de l'Urbanisme, les Plans Locaux d'Urbanisme doivent comporter en annexe les servitudes d'utilité publique dont la liste figure en annexe du chapitre VI du Livre Premier, Titre II du Code de l'Urbanisme (Partie Réglementaire).

Ces servitudes limitent le droit d'utilisation du sol et sont instituées indépendamment du document d'urbanisme par des actes administratifs.

### **Véranda**

Pièce ou espace attenant à la maison. Le soubassement des vérandas est limité au maximum à 50cm. Les panneaux de remplissage seront constitués d'au moins 80% de matériaux transparents hors toiture.

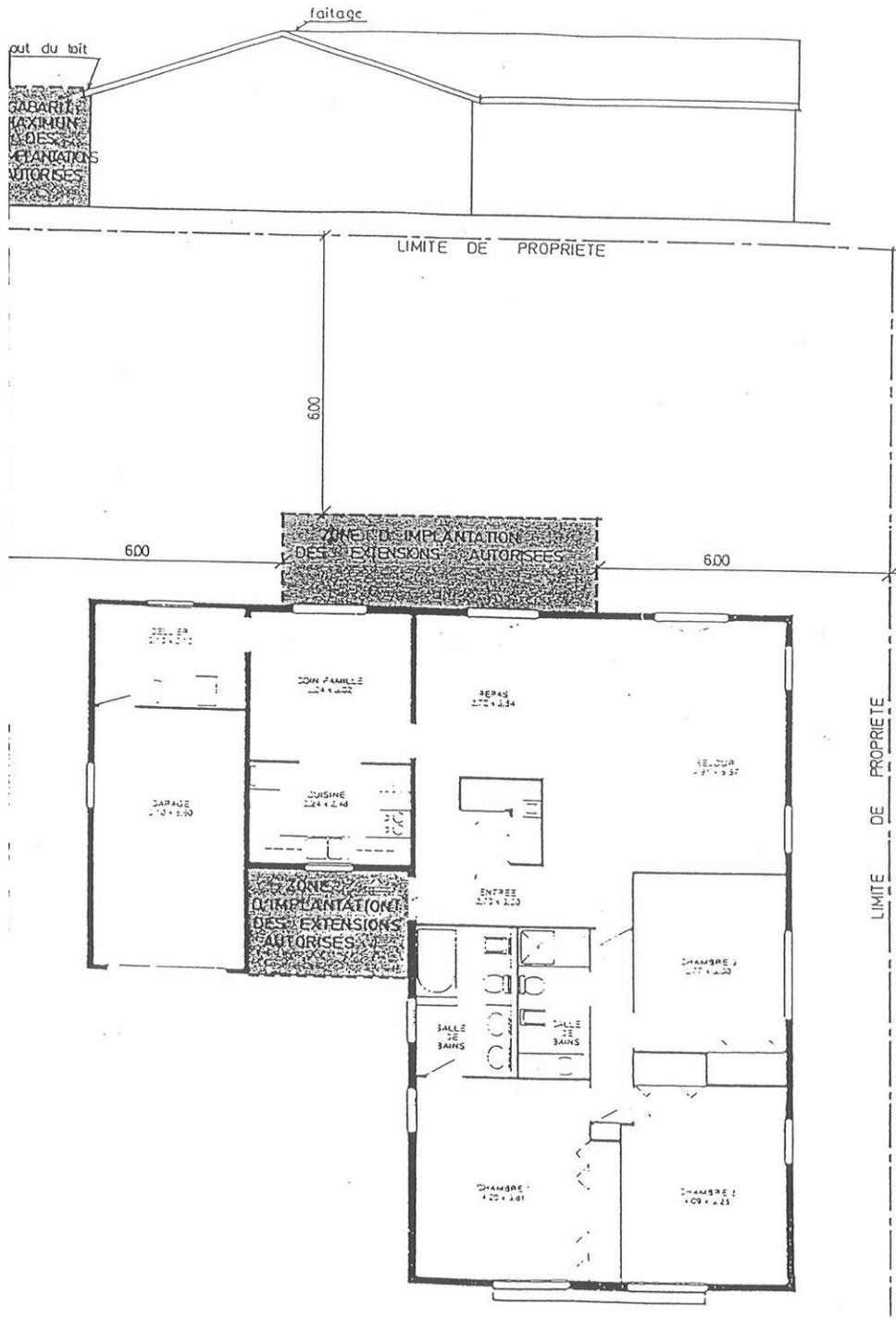
### **Zone d'Aménagement Concerté (Z.A.C.)**

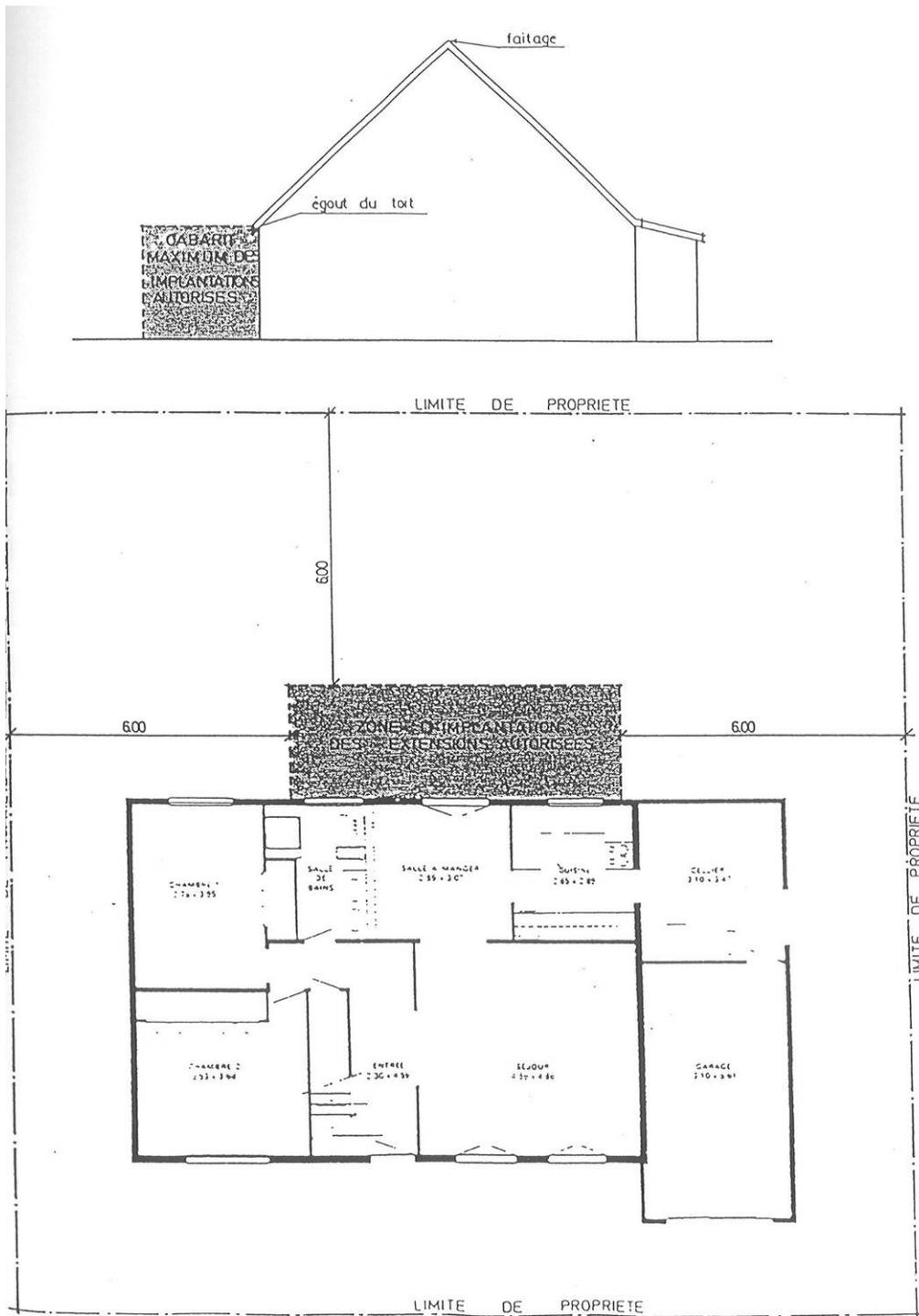
Selon la définition figurant à l'article L 311-1 du Code de l'Urbanisme, une Z.A.C. est une zone à l'intérieur de laquelle une collectivité publique ou un établissement public y ayant vocation décide d'intervenir pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement et l'équipement des terrains, notamment de ceux que cette collectivité ou cet établissement a acquis ou acquerra en vue de les céder ou de les concéder ultérieurement à des utilisateurs publics ou privés.

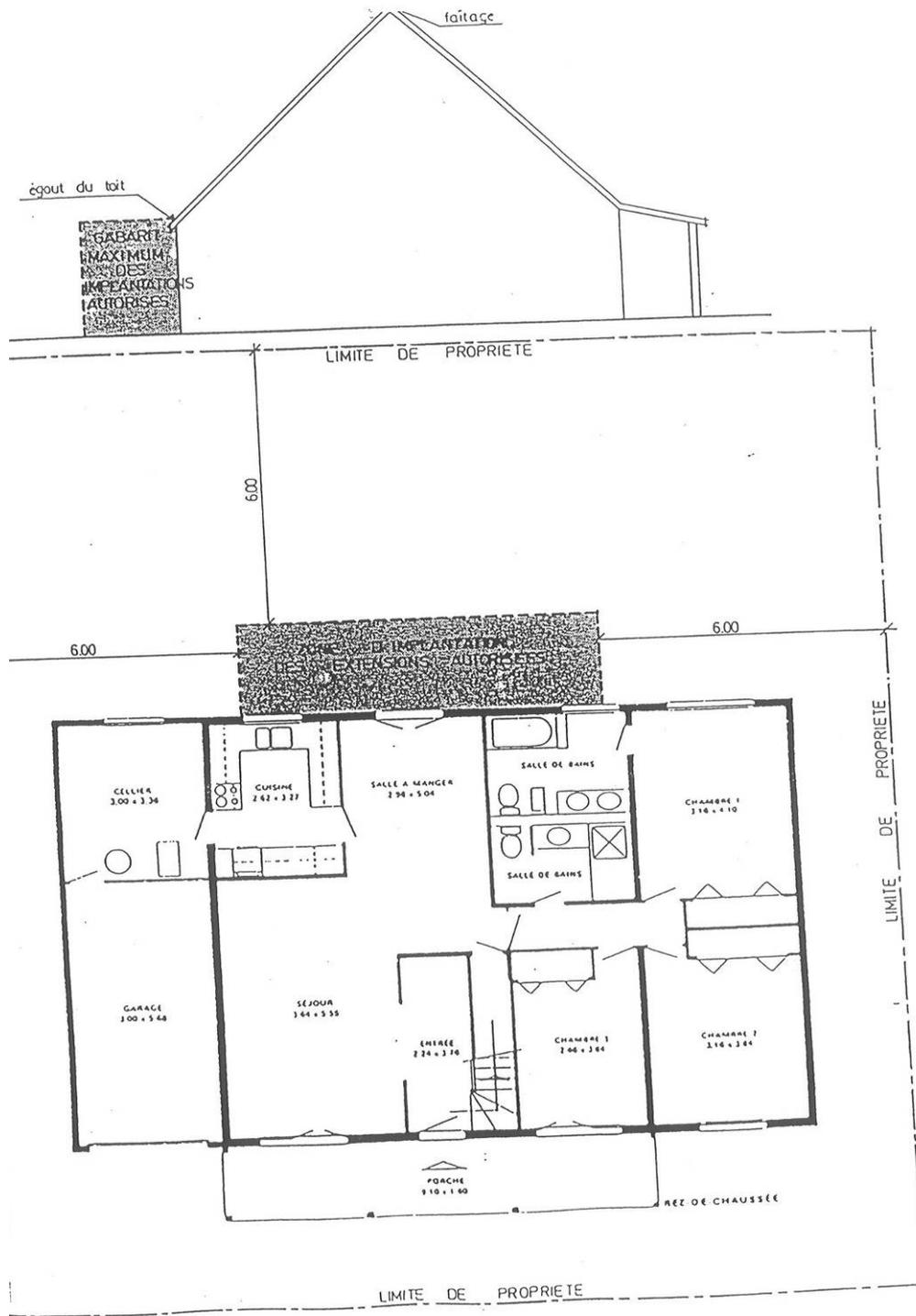
La loi S.R.U. a notamment eu pour effet de supprimer les Plans d'Aménagement de Zone des Z.A.C., celles-ci étant intégrées dans le P.L.U.

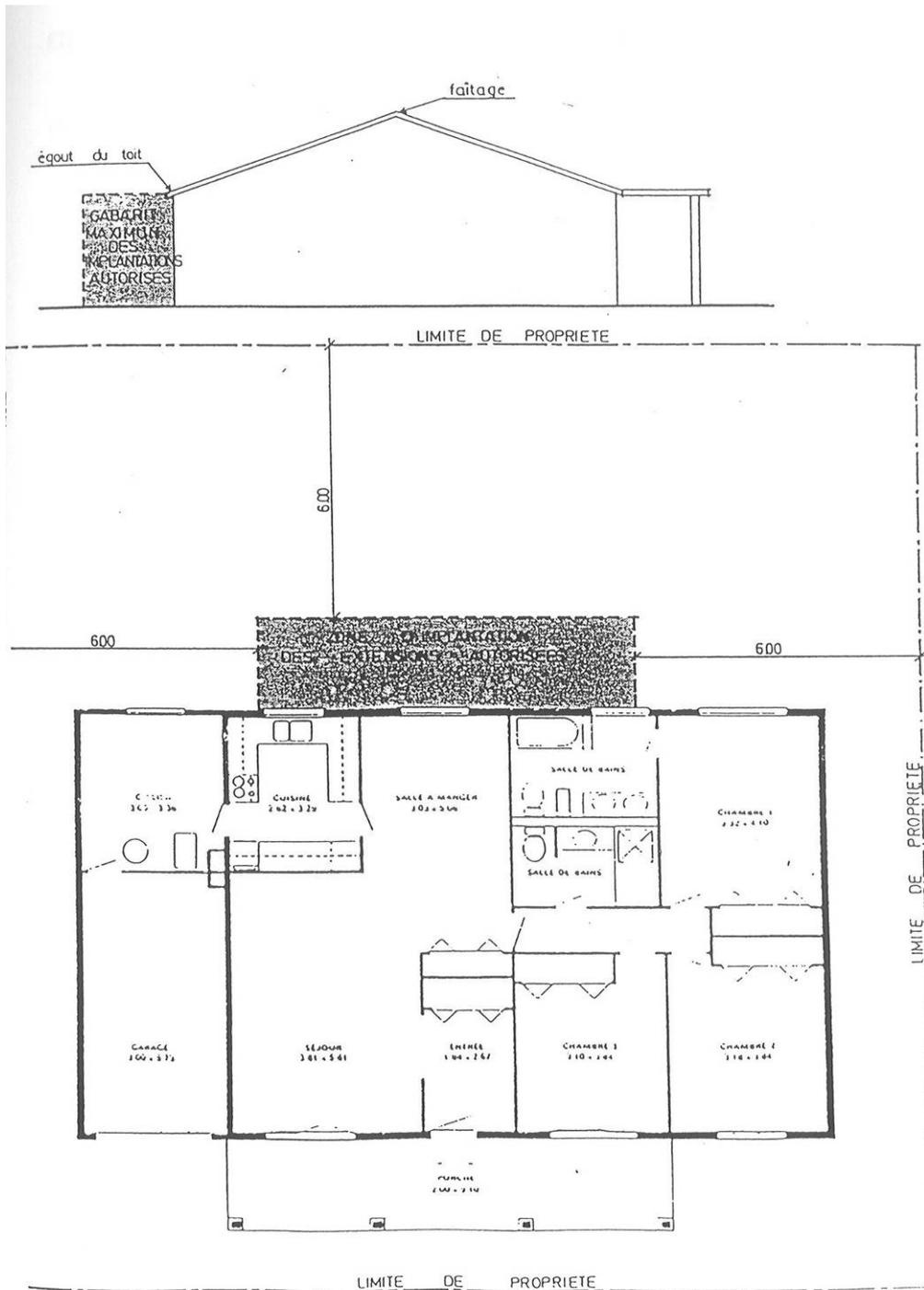
## Annexe 2

### IMPLANTATION DES VERANDAS EN SECTEUR UBa



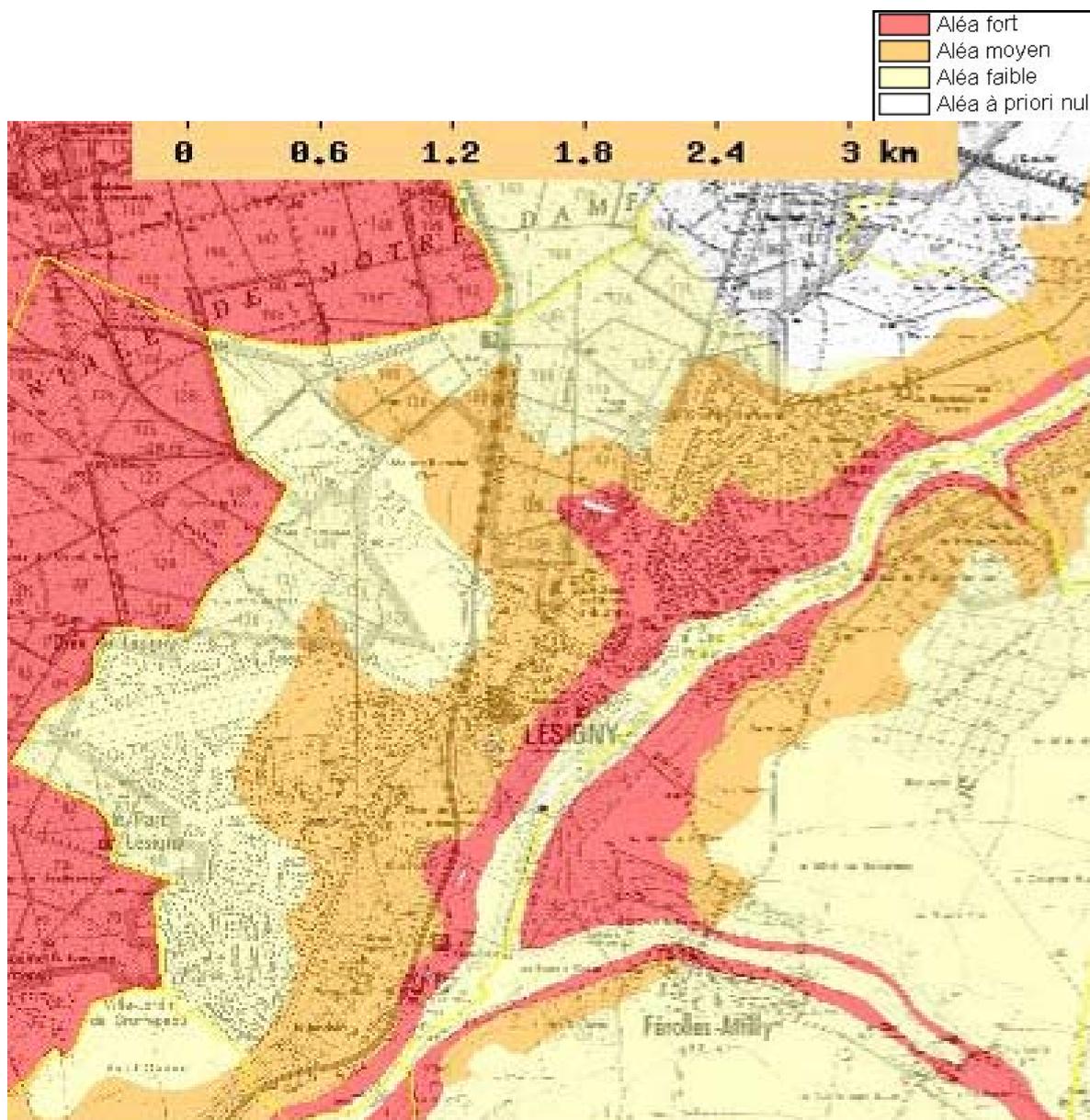






### Annexe 3

## RETRAIT-GONFLEMENT DES SOLS ARGILEUX



## Retrait-gonflement des sols argileux un risque à prendre en compte lors de la construction

### Un risque bien connu des géotechniciens

Par leur structure particulière, certaines argiles gonflent lorsque leur teneur en eau augmente et se rétractent en période de sécheresse.

Ces variations de volume, rarement uniformes, se traduisent par des tassements différentiels entre les secteurs qui sont soumis à l'évaporation et à la succion des racines d'arbres et ceux qui en sont protégés. Les maisons individuelles légères et fondées superficiellement résistent mal à de tels mouvements de sol, ce qui se traduit par des désordres tels que la fissuration des façades et des soubassements mais aussi des dallages et des cloisons, la distorsion des huisseries, des décollements entre corps de bâtiments voire des ruptures de canalisations enterrées.



### Des désordres nombreux et coûteux pour la collectivité

Les désordres consécutifs au retrait-gonflement des argiles peuvent aller jusqu'à rendre certaines maisons inhabitables. Leur réparation se révèle souvent très coûteuse, surtout lorsqu'il est nécessaire de reprendre les fondations en sous-œuvre au moyen de micro-pieux. Depuis 1989, date à laquelle ce phénomène est considéré comme catastrophe naturelle en France, plusieurs centaines de milliers d'habitations ont ainsi été touchées et le montant total des indemnisations versées à ce titre atteignait en 2002 la somme de 3,3 milliards d'euros, ce qui en fait la deuxième cause d'indemnisation derrière les inondations.

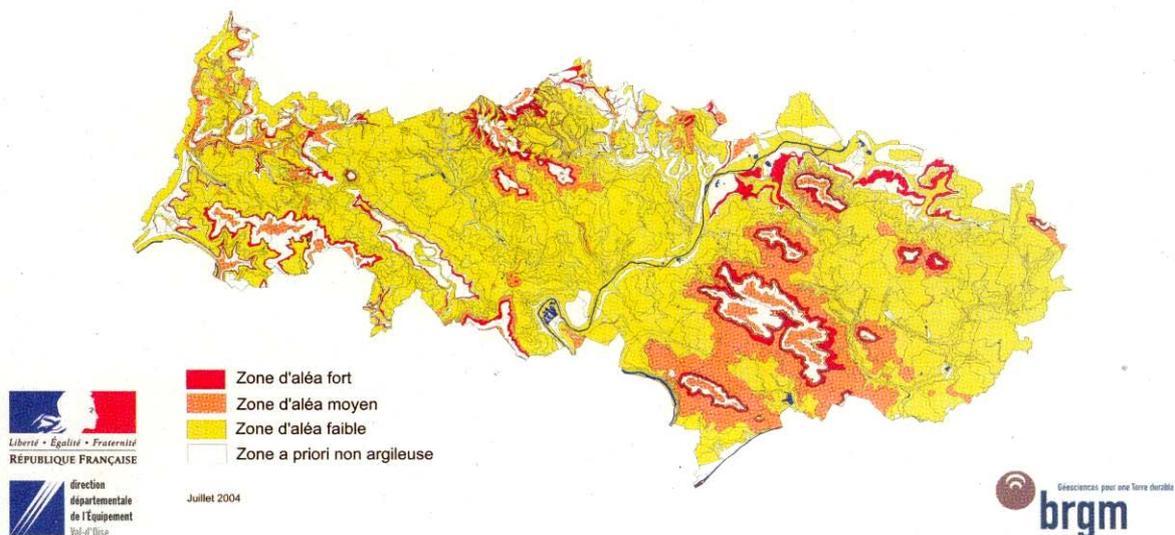


### Des moyens de prévention efficaces et peu contraignants

Pourtant, on sait parfaitement construire des maisons sur des sols argileux sensibles au phénomène de retrait-gonflement, à condition de respecter un certain nombre de règles préventives simples à mettre en œuvre et qui n'entraînent pas de surcoûts notables. A la demande du Ministère de l'écologie et du développement durable, le BRGM a ainsi élaboré une méthodologie permettant de cartographier l'aléa retrait-gonflement des argiles à l'échelle départementale.

La carte du Val d'Oise établie courant 2004 est consultable sur le site internet [www.argiles.fr](http://www.argiles.fr). Elle permet d'identifier les zones soumises à un aléa faible, moyen ou fort.

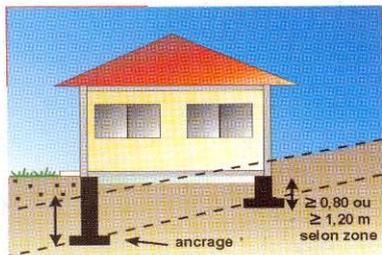
### Carte départementale de l'aléa retrait-gonflement



# Quelles précautions prendre pour construire sur sol argileux sensible au retrait-gonflement ?

## ■ Identifier la nature du sol

- Dans les zones identifiées sur la carte départementale d'aléa comme potentiellement sensibles au phénomène de retrait-gonflement, il est vivement conseillé de faire procéder, par un bureau d'étude spécialisé, à une reconnaissance de sol avant construction. Une telle étude doit vérifier la nature et la géométrie des formations géologiques dans le proche sous-sol, afin d'adapter au mieux le système de fondation de la construction envisagée.
- En cas de sols argileux, des essais de laboratoire permettent d'identifier leur sensibilité vis-à-vis du phénomène de retrait-gonflement.

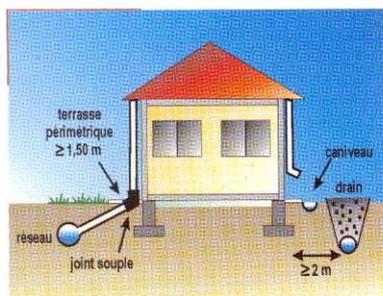
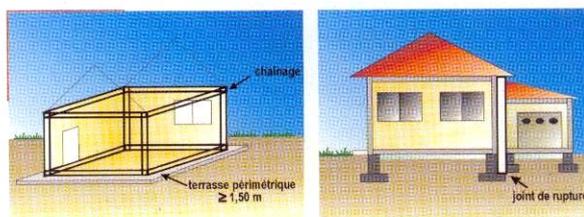


## ■ Adapter les fondations

- Profondeur minimale d'ancrage 1,20 m en zone d'aléa fort et 0,80 m en zone d'aléa moyen à faible.
- Fondations continues, armées et bétonnées à pleine fouille.
- Éviter toute dissymétrie dans l'ancrage des fondations (ancrage aval au moins aussi important que l'ancrage amont, pas de sous-sol partiel).
- Préférer les sous-sols complets, les radiers ou les planchers sur vide sanitaire plutôt que les dallages sur terre-plein.

## ■ Rigidifier la structure et désolidariser les bâtiments accolés

- Prévoir des chaînages horizontaux (haut et bas) et verticaux (poteaux d'angle) pour les murs porteurs.
- Prévoir des joints de rupture sur toute la hauteur entre bâtiments accolés fondés différemment ou exerçant des charges variables.

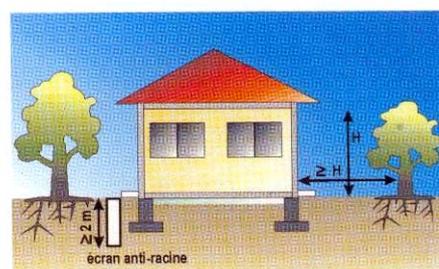


## ■ Éviter les variations localisées d'humidité

- Réaliser un trottoir périmétrique anti-évaporation d'une largeur minimale de 1,50 m (terrasse ou géomembrane).
- Éloigner les eaux de ruissellement des bâtiments (caniveau) et privilégier le rejet des eaux pluviales et usées dans le réseau lorsque c'est possible (sinon prévoir une distance minimale de 15 m entre les points de rejet et les bâtiments).
- Assurer l'étanchéité des canalisations enterrées (joints souples au niveau des raccords).
- Éviter les drains à moins de 2 m d'un bâtiment ainsi que les pompages (à usage domestique) à moins de 10 m.
- Prévoir une isolation thermique en cas de chaudière en sous-sol.

## ■ Éloigner les plantations d'arbres

- Ne pas planter d'arbre à une distance de la maison inférieure à au moins la hauteur de l'arbre adulte (ou 1,5 fois cette hauteur en cas de haie).
- A défaut, mettre en place des écrans anti-racine de profondeur minimale 2 m.
- Attendre le retour à l'équilibre hydrique avant de construire sur un terrain récemment défriché.



## Annexe 4 EMPLACEMENTS RESERVES

*(Article L.123.17 du Code de l'Urbanisme)*

<b>Numéro</b>	<b>Destination</b>	<b>Bénéficiaire</b>	<b>Superficie approchée</b>
1	Aménagement d'un accès	Commune	179 m <sup>2</sup>
2	Amélioration tracé voie du Petit Parc	Commune	462 m <sup>2</sup>
3	Aménagement d'un parking public	Commune	724 m <sup>2</sup>
4	Extension du cimetière	Commune	6 645 m <sup>2</sup>

## **Annexe 5**

# **LISTE DES ELEMENTS DE PATRIMOINE A PROTEGER**

*(Article L.123.1.5.7 du Code de l'Urbanisme)*

### **Eléments bâtis**

- Tout le village d'origine de Lésigny correspondant au secteur UAa

1. La ferme des Hyverneaux
2. La maison « le Buisson »
3. Le château de Lésigny
4. Le portail et les communs du château
5. La maison forestière
6. Le pigeonnier
7. Le château de la Grande Romaine
8. Le château de Maison Blanche
9. La maison au n°18 de la rue de la Fontaine
10. Le lavoir
11. Le pédiluve
12. Maison rue de Férolles
13. Maison au n°37 de la rue de Villarceau

### **Eléments paysagers**

1. Ripisylve située dans le secteur de l'école du Parc
2. Allée de marronniers
3. Pin
4. Allée de marronniers
5. Parc du château
6. Platane
7. Platane
8. Jardins familiaux
9. Espace paysager à l'entrée de la maison forestière
10. Verger
11. Ripisylve le long u ru de la Ménagerie
12. Ripisylve le long u ru de la Ménagerie
13. Allée de Marronniers
14. Mares
15. Tilleuls place de l'église
16. Jardin rue de Villarceau
17. Fonds de jardins rue de Férolles
18. Coulée verte « Cœur de ville »
19. Coulée verte « Cœur de ville »
20. Butte paysagère

## Annexe 6

# RECOMMANDATIONS AUX ABORDS DES LIGNES ELECTRIQUES

### Recommandations à respecter aux abords des lignes électriques souterraines.

#### De manière générale il est recommandé :

- de conserver le libre accès à nos installations,
- de ne pas implanter de supports (feux de signalisation, bornes, etc.) sur nos câbles, dans le cas contraire, prévoir du matériel de type démontable,
- de ne pas noyer nos ouvrages dans la bétonite de manière à ne pas les endommager et à en garantir un accès facile,
- de prendre toutes les précautions utiles afin de ne pas endommager nos installations pendant les travaux.

#### Concernant les indications de croisements.

- Dans tout les cas cités ci après et conformément à l'arrêté technique du 17 mai 2001 fixant les conditions techniques auxquelles doivent satisfaire les distributions d'énergie électrique, il est obligatoire de respecter une distance minimum de 0.20 mètre en cas de croisement avec nos ouvrages.

#### **Croisement avec nos fourreaux.**

- Préférer les croisements par le dessous en évitant impérativement que les différentes installations reposent l'une sur l'autre.

#### **Croisement avec nos caniveaux.**

- Préférer les croisements par le dessous. Le croisement devra être réalisé à une distance conseillée de 0,5 mètre au-dessus ou au-dessous. Veiller à effectuer un soutènement efficace de nos ouvrages pour les croisements que vous ferez au-dessous.

#### **Croisement avec un ouvrage briques et dalles.**

- Préférer les croisements par le dessous. L'accessibilité de ces ouvrages doit rester libre en respectant une distance conseillée de 0,4 mètre minimum pour les croisements que vous effectuerez au-dessus.
- Veiller à maintenir efficacement ces ouvrages et à éviter tout mouvement de terrain qui entraînerait leur affaissement lors des croisements que vous réaliserez au-dessous.
- Effectuer, à proximité de nos ouvrages, un sondage à la main sur une profondeur de 1,50 mètres afin de les localiser et ne pas les endommager.
- Dans le cas où une canalisation serait parallèle à la liaison souterraine électrique, une distance minimum de 0,3 mètre est conseillée entre les deux génératrices

### Concernant les plantations :

- Ne pas planter d'arbres à moins de 1,5 mètres de l'axe de nos ouvrages dans le cas d'essences à racines pivots et de 3 mètres dans le cas d'essences à racines traçantes,
- en cas d'essouchage. en présence d'ouvrages électriques, découper les racines et les laisser en terre,
- lors de la pose de jardinières, bacs à fleurs, etc.. l'accès aux ouvrages électriques devra être conservé en toutes circonstances, il est donc interdit de poser des bacs à fleurs « non démontables » au-dessus de ces derniers.

### Particularité C.P.C.U.

- *Dans le cas d'un parcours parallèle ou d'un croisement avec nos ouvrages :*

Les parcours au-dessus et au-dessous de nos ouvrages ainsi que les croisements au-dessus de nos ouvrages sont fortement déconseillés. Tout parallélisme ou croisement **à moins de 4 m** devra faire l'objet d'une étude d'élévation thermique des ouvrages électriques. Vous veillerez à maintenir efficacement les ouvrages électriques et à éviter tout mouvement de terrain qui entraînerait leur affaissement lors des croisements que vous réaliserez au-dessous.

- *Dans tous les cas :*

- Une ventilation du caniveau vapeur à l'aide de bouches d'aération disposées de part et d'autre des câbles H.T est nécessaire. La longueur ventilée, la plus courte possible, est déterminée en tenant compte du fait que ces bouches d'aération doivent être implantées, si possible, sous trottoir,
- obturation du caniveau vapeur à l'aide de laine de verre à chaque extrémité de la longueur ventilée,
- renforcement éventuel du calorifugeage des conduites de vapeur,
- une pose éventuelle de thermocouple pour contrôler la température de la gaine extérieure des câbles ou la température à proximité de ceux-ci.

Les études réalisées doivent prendre en compte le respect de la dissipation thermique de nos ouvrages et l'échauffement éventuel produit par vos conduites.

Votre responsabilité restant entière dans le cas d'une contrainte d'exploitation des ouvrages électriques due à un échauffement provoqué par vos canalisations. Il en va de même dans le cas de dommages occasionnés aux ouvrages électriques lors de l'exécution des travaux.

Les renseignements qui vous sont fournis par nos agents aussi bien sur place que sur plans ne sont donnés qu'à titre indicatif. Ils doivent être complétés par des sondages réalisés par vos soins.

La demande de renseignements est réputée caduque si la D.I.C.T.(Demande d'Intention de Commencement de Travaux), n'est pas effectuée dans un délai de 6 mois à compter de l'envoi de la demande de renseignements.

## **Recommandations à respecter aux abords des lignes électriques aériennes**

### **Les aménagements paysagers - voirie et réseaux divers :**

- Les arbres de hautes tiges seront à proscrire sous l'emprise de nos conducteurs,
- la hauteur de surplomb entre les conducteurs et les voies de circulation ne devra pas être inférieure à 9 mètres,
- le franchissement de la traversée doit se faire en une seule portée,
- le surplomb longitudinal des voies de communication dans une partie normalement utilisée pour la circulation des véhicules ou la traversée de ces voies sous un angle inférieur à 7° sont interdits,
- l'accès à nos pieds de supports doit rester libre dans un rayon de 5 m autour de ces derniers,
- les canalisations métalliques transportant des fluides devront éviter les parcours parallèles à nos conducteurs et respecter une distance de 3 m vis-à-vis de nos pieds de supports.
- En cas de voisinage d'un support de ligne électrique aérienne HTB et d'une canalisation métallique de transport de gaz combustible, d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés ou d'autres fluides dont la dissémination présente des risques particuliers, des dispositions sont à prendre pour que l'écoulement de défaut éventuel par le pied du support ne puisse entraîner le percement de la canalisation,

### **Les constructions :**

- l'Article R.4534-108 du code du travail interdit l'approche soit directement soit à l'aide d'engins ou de matériaux d'un conducteur nu dans le domaine de la Haute Tension HTB (>50 000 Volts) à une distance inférieure à 5 mètres hors balancement des câbles,
- l'Article 12 de l'Arrêté Technique du 17 mai 2001 fixant les conditions techniques auxquelles doivent satisfaire les distributions d'énergie électrique, interdit l'approche soit directement soit à l'aide d'engins ou de matériaux d'un conducteur nu dans le domaine de la Très Haute Tension (400 000 Volts) à une distance inférieure à 6 mètres hors balancement des câbles,
- une distance supplémentaire de 2 m est recommandée en cas de surplomb accessible (terrasse, balcon, etc.),
- l'article 20 de l'Arrêté Technique du 17 mai 2001 fixe à 100 m la distance de voisinage entre un établissement pyrotechnique ou de l'aplomb extérieur de la clôture qui entoure le magasin et l'axe du conducteur le plus proche (balancement du conducteur non compris),
- l'Article 71 de l'Arrêté Technique du 17 mai 2001 interdit l'implantation de supports au voisinage d'un établissement d'enseignement, d'une installation d'équipement sportif ou d'une piscine en plein air,
- au cas où l'Article 71 ne pourrait être appliqué, toutes les dispositions seront prises pour que les abords du pylône implanté sur la parcelle soient rendus inaccessibles.

- la nécessité de prescrire au-dessus de tous les terrains dans lesquels peut être pratiquée l'irrigation par aspersion, un dégagement suffisant sous les lignes, fixé à 6 mètres pour les conducteurs nus. Toutefois, dans le cas d'utilisation de gros diamètre d'ajutage près de lignes haute tension (>50000 volts), il convient, pour éviter tout risque pour les personnes, de les placer, par rapport à l'aplomb des câbles, à:
    - 20 m si le diamètre d'ajutage est compris entre 26 et 33 mm, limites comprises
    - 25 mètres si le diamètre est supérieur à 33 mm.
- D'où l'interdiction aux services de secours (pompiers, etc.) de se servir de jets canon.**

### Les terrains de sport :

L'arrêté technique du 17 mai 2001 fixe :

- une distance de 9 mètres minimum entre le conducteur le plus proche et le terrain de sport,
  - un surplomb longitudinal de celui-ci par les lignes haute tension est autorisé sous réserve que l'angle de traversée soit supérieur à 5° par rapport à l'axe des conducteurs,
  - tout sport de lancers ou tirs à distance devront s'effectuer dans la moitié de terrain non surplombé par la ligne afin d'éviter d'agresser les câbles,
  - la circulaire ministérielle du 5 septembre 1966 relative aux installations d'équipements sportifs dans les couloirs réservés aux lignes électriques à très haute tension, précise que les terrains de sport de compétition surplombés par des lignes électriques ne sauraient être homologués par les fédérations,
  - les charpentes métalliques devront être reliées à la terre.
- **ATTENTION** : Les terrains d'installations d'équipements sportifs comprennent, notamment, les terrains d'éducation physique et sportive ainsi que les terrains pour les jeux d'équipes et l'athlétisme. Des distances minimales plus importantes peuvent être imposées selon le mode d'utilisation et la fréquentation des installations, en application de l'Article 99 (chapitre 3) de l'arrêté technique du 17 mai 2001. L'usage des cerfs-volants, ballons captifs, modèles réduits aériens commandés par fils est très dangereux à proximité de lignes aériennes. Il y a lieu de tenir compte de la présence de ces lignes pour les lancers et les tirs à distances (disques, javelot, marteau, pigeons d'argile, etc.)
  - Chaque entreprise devant réaliser des travaux sur la commune devra impérativement appliquer le décret n° 91-1147 du 14 octobre 1991 relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution (demande de renseignements, déclaration d'intention de commencement de travaux... )

Afin que RTE puisse répondre avec exactitude et dans les plus brefs délais à la faisabilité de certains projets, les éléments ci-après devront être fournis :

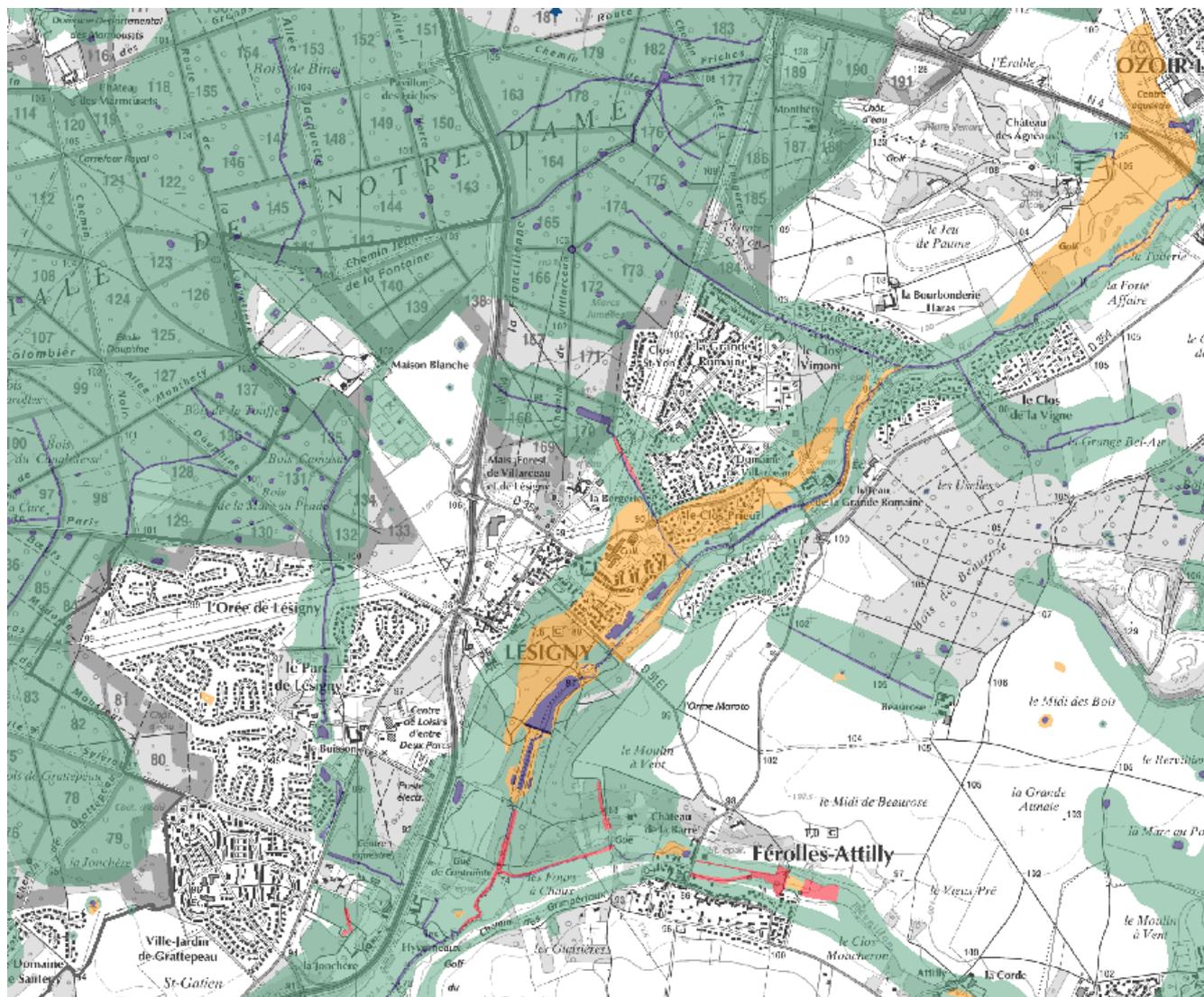
- La côte N.G.F. du projet,
- un plan du projet sur lequel l'axe de la ligne existante sera représentée,
- un point de référence coté en mètre par rapport à un des pylônes de la ligne concernée.
- un plan d'évolution des engins (grues, engins élévateurs, camions avec bennes basculantes, etc..) qui seront impérativement mis à la terre.
- L'entreprise devra tenir compte, lors de l'évolution de ces engins, de l'élingage des pièces qu'elle devra soulever.

**Cette liste de servitudes n'est pas exhaustive**, des servitudes supplémentaires pourraient s'y rattacher (voir documents de référence : Arrêté Technique du 17 mai 2001 fixant les conditions techniques auxquelles doivent satisfaire les distributions d'énergie électrique, les dispositions réglementaires du code du travail article R.4534-707 et suivants, ainsi que le Décret n° 91-1147 du 14 octobre 1991 relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution.

# Annexe 7

## ZONES HUMIDES

### Identification des enveloppes d'alerte potentiellement humides d'Ile-de-France



Enveloppes d'alerte

- Classe 1
- Classe 2
- Classe 3
- Classe 5

Source : DRIEE Ile-de-France