

DEPARTEMENT DU VAL DE MARNE

# Plan Local d'Urbanisme

## VILLECRESNES

<b>ELABORATION</b>	<b>1 ère REVISION</b>
prescrite le : 28 mars 2009	prescrite le :
arrêtée le : 28 février 2011	arrêtée le :
approuvée le : 20 janvier 2012	approuvée le :
modifiée le : 9 décembre 2015	modifiée les :
révision simplifiée le :	révision simplifiée le :
mise à jour le : 18 décembre 2012	mise à jour le :

PIECE N° 4

REGLEMENT

Approuvé le 20 janvier 2012, modifié les  
30 novembre 2013 et 9 décembre 2015

agence d'aménagement et d'urbanisme



bidet entreprises, rue Monclavier 77250 ECUELLES  
Tel.: 01.60.70.25.08. Fax.: 01.60.70.29.20

## SOMMAIRE

### TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 1	Champ d'application territorial et juridique du plan .....	2
ARTICLE 2	Portée du règlement.....	2
ARTICLE 3	Division du territoire en zones et secteurs - Emplacements réservés.....	3
ARTICLE 4	Adaptations mineures .....	5
ARTICLE 5	Protection du patrimoine archéologique .....	5
ARTICLE 6	Rappels de textes .....	5
ARTICLE 7	Reconstruction à l'identique.....	6
ARTICLE 8	Droits à construire en cas de division d'un terrain bâti .....	6

### TITRE II - ZONES URBAINES

CHAPITRE I -	Dispositions applicables à la zone UA .....	9
CHAPITRE II -	Dispositions applicables à la zone UB .....	21
CHAPITRE III -	Dispositions applicables à la zone UC .....	33
CHAPITRE IV -	Dispositions applicables à la zone UD .....	46
CHAPITRE V -	Dispositions applicables à la zone UE .....	59
CHAPITRE VI -	Dispositions applicables à la zone UF.....	70
CHAPITRE VII -	Dispositions applicables à la zone UH.....	81
CHAPITRE VIII -	Dispositions applicables à la zone UX.....	89

### TITRE III - ZONES A URBANISER, ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

CHAPITRE I -	Dispositions applicables à la zone 1AU .....	102
CHAPITRE II -	Dispositions applicables à la zone A.....	114
CHAPITRE III -	Dispositions applicables à la zone N.....	123
DEFINITIONS ET ANNEXES .....		133

-----

- TITRE I -

**DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.123-1 à L.123-5 et R.123-4 à R.123-9 (nouveaux) du code de l'urbanisme.

**ARTICLE 1**

**Champ d'application territorial et juridique du plan**

Le présent règlement s'applique au territoire de la Commune de VILLECRESNES.

**Rappel : Article L 123-5 du code de l'urbanisme :**

Le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous **travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan.**

Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement mentionnées au troisième alinéa de l'article L. 123-1 et avec leurs documents graphiques.

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles.

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut également, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles.

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, dans des conditions définies par décret en Conseil d'Etat, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme ou du document d'urbanisme en tenant lieu pour autoriser des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

L'autorité compétente recueille l'accord du préfet et du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire.

**ARTICLE 2 Portée du règlement à l'égard des autres législations ou réglementations relatives à l'occupation des sols**

Sont et demeurent notamment applicables au territoire couvert par le P.L.U. :

1 - Les articles L.111-9, L.111-10, L.421-4, (Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007) R.111-2, R.111-4, R.111-15, R.111-21 du code de l'urbanisme.

**Article R111-1**

Les dispositions du présent chapitre sont applicables aux constructions, aménagements, installations et travaux faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le présent code.

Toutefois :

- a) Les dispositions des articles R. 111-3, R. 111-5 à 111-14, R. 111-16 à R. 111-20 et R. 111-22 à R. 111-24 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu ;
- b) Les dispositions de l'article R. 111-21 ne sont pas applicables dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créées en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine

ni dans les territoires dotés d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé en application de l'article L. 313-1 du présent code.

2) L'article L.123-6 du Code de l'Urbanisme stipule que lorsque l'établissement d'un projet de P.L.U. est prescrit, ou lorsque la révision d'un plan approuvé a été ordonnée, l'autorité administrative peut décider de surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation concernant les constructions, installations ou opérations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution du plan. En aucun cas, le sursis ne peut excéder 2 ans.

3) S'ajoutent ou se substituent aux règles propres du P.L.U., les prescriptions prises au titre de législations spécifiques ou découlant du titre V du présent règlement et concernant notamment les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol et qui sont reportées à titre indicatif sur le plan des servitudes annexé au P.L.U.

4) S'ajoutent ou se substituent aux règles propres du P.L.U. les prescriptions particulières et notamment architecturales définies par un plan d'aménagement d'ensemble ou d'un plan des masses (à deux ou trois dimensions) applicables à certains périmètres délimités au P.L.U. conformément à la légende de celui-ci.

### **ARTICLE 3                              Division du territoire en zones et secteurs - Emplacements réservés**

**3.1** - Le territoire couvert par le présent P.L.U. est divisé en zones urbaines (dites zones U) et en zones à urbaniser, en zones agricoles, naturelles ou non équipées (AU, A et N) dont les délimitations sont reportées au document graphique constituant les pièces n° 3 du dossier.

Ce document graphique fait en outre apparaître s'il en existe :

- les bois à conserver ou à créer, classés en application de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme ;
- les terrains cultivés à protéger et inconstructibles délimités en application du 9° de l'article L. 123-1 ;
- les emplacements réservés pour la réalisation d'équipements et d'ouvrages publics pour lesquels s'appliquent les dispositions des articles L.123-17 et L.230-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Chaque zone est désignée par un indice : lettre majuscule (ex.: UA, UE ...). Les zones comprennent des secteurs qui sont désignés par l'indice de zone, accompagné d'une lettre minuscule (ex. : UDa, Nhb,...).

- Les zones urbaines auxquelles s'applique le présent règlement font l'objet du titre II.
- Les zones naturelles auxquelles s'applique le présent règlement font l'objet du titre III.

**3.2** - Les documents annexes (pièce n° 5) font en outre apparaître notamment, en tant que de besoin (articles R.123-13 et R.123-14) :

- les périmètres des zones d'aménagement concerté ;
- les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini par les articles L. 211-1 et suivants, ainsi que les périmètres provisoires ou définitifs des zones d'aménagement différé ;
- les périmètres minières définis en application des titres II, III et V du livre Ier du code minier ;
- les périmètres de zones spéciales de recherche et d'exploitation de carrières et des zones d'exploitation et d'aménagement coordonné de carrières, délimités en application des articles 109 et 109-1 du code minier ;
- les périmètres à l'intérieur desquels l'autorité compétente peut surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation en application de l'article L. 111-10 ;
- le périmètre des secteurs dans lesquels un programme d'aménagement d'ensemble a été approuvé en application de l'article L. 332-9 ;
- le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement sont édictées en application de l'article L.571-10 du code de l'environnement ;

- les servitudes d'utilité publique soumises aux dispositions de l'article L. 126-1 ainsi que les bois ou forêts soumis au régime forestier ;
- la liste des lotissements dont les règles d'urbanisme ont été maintenues en application du deuxième alinéa de l'article L. 315-2-1 ;
- les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement et des systèmes d'élimination des déchets, existants ou en cours de réalisation, en précisant les emplacements retenus pour le captage, le traitement et le stockage des eaux destinées à la consommation, les stations d'épuration des eaux usées et le stockage et le traitement des déchets ;
- le plan d'exposition au bruit des aérodromes, établi en application des articles L. 147-1 à L. 147-6 ;
- d'une part, les prescriptions d'isolement acoustique édictées, en application des articles L. 571-9 et L. 571-10 du code de l'environnement, dans les secteurs qui, situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, sont affectés par le bruit et, d'autre part, la référence des arrêtés préfectoraux correspondants et l'indication des lieux où ils peuvent être consultés ;
- les actes instituant des zones de publicité restreinte et des zones de publicité élargie, en application des articles L. 581-10 à L. 581-14 du code de l'environnement ;
- les dispositions d'un projet de plan de prévention des risques naturels prévisibles rendues opposables en application de l'article L. 562-2 du code de l'environnement et les dispositions d'un projet de plan de prévention des risques miniers établi en application de l'article 94 du code minier.

**3.3 - Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du règlement sont :**

- la zone UA référencée au plan par l'indice UA
- la zone UB référencée au plan par l'indice UB
- la zone UC référencée au plan par l'indice UC
- la zone UD référencée au plan par l'indice UD
- la zone UE référencée au plan par l'indice UE
- la zone UF référencée au plan par l'indice UF
- la zone UH référencée au plan par l'indice UH
- la zone UX référencée au plan par l'indice UX

**3.4 - Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III sont :**

- la zone 1AU référencée au plan par l'indice 1AU
- la zone A référencée au plan par l'indice A
- la zone N référencée au plan par l'indice N

**3.5 - Les caractères et vocation de chacune de ces zones sont définis en tête du chapitre qui lui correspond. Chaque chapitre comporte un corps de règles en trois sections et quatorze articles :**

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

- Article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites
- Article 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

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

- Article 3 - Accès et voirie
- Article 4 - Desserte par les réseaux
- Article 5 - Superficie minimale des terrains constructibles
- Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété
- Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- Article 9 - Emprise au sol des constructions
- Article 10 - Hauteur maximale des constructions
- Article 11 - Aspect extérieur
- Article 12 - Stationnement

Article 13 - Espaces libres, plantations, espaces boisés

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

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

Le numéro de l'article est toujours précédé du sigle de la zone où il s'applique.

#### **ARTICLE 4**

#### **Adaptations mineures**

Article L.123-1 - 16 °, 4ème alinéa :

“Les règles et servitudes définies par un 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.”

Conformément à l'article précité, les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones peuvent faire l'objet d'adaptations mineures.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable dans la zone, le permis de construire peut être accordé pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

#### **ARTICLE 5**

#### **Protection du Patrimoine Archéologique**

Il est rappelé qu'en application des dispositions législatives et réglementaires en matière de protection du patrimoine archéologique, il est nécessaire de consulter le Service Régional de l'Archéologie dirigé par le Conservateur Régional de l'Archéologie au sein de la Direction Régionale des affaires Culturelles pour tous les permis de construire comportant des terrassements et ce dans les périmètres présentant des potentialités archéologiques lorsqu'ils sont définis et approuvés par les autorités compétentes. Il en sera de même en cas de découverte fortuite.

Textes applicables :

Loi du 27 Septembre 1941 et décret portant règlement d'administration publique pour la loi validée du 27 Septembre 1941.

Répartition des compétences Etat et collectivités territoriales : Articles L522-2 à L522-8 du code du patrimoine.

Mise en oeuvre des opérations d'archéologie préventive : Articles L523-1 à L523-14.

Financement de l'archéologie préventive : Art. L524-1 à L524-16.

Ordonnance n° 2004-178, du 20 février 2004, relative à la partie législative du code du patrimoine. Article L.114-2, code du patrimoine.

#### **ARTICLE 6 – RAPPEL DE TEXTES**

6.1 - L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article R 421-12 d du Code de l'Urbanisme) à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article R 421-2 g du CU).

6.2 - Les travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol mentionnés aux articles R 421-19 à R 421-22 du Code de l'Urbanisme sont soumis à permis d'aménager.

6.3 - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés, classés au P.L.U. au titre de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.

6.4 - Les défrichements sont soumis à autorisation au titre du Code Forestier dans les espaces boisés non classés. Dans les espaces boisés classés, toute demande de défrichement est rejetée de plein droit.

6.5 - Les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application de l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme.

6.6 - Le stationnement des caravanes isolées est réglementé par les articles R.111-37 à R 111-40, du Code de l'Urbanisme.

6.7 - L'ouverture des terrains aménagés de camping et de caravanage est réglementé par les articles R.111-41 à 46 du Code de l'Urbanisme ; ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs dans le cadre des articles R.111.31 et 32 du Code de l'Urbanisme.

6.8 - Article R\*123-10-1 du code de l'urbanisme : « Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. »

## **ARTICLE 7 - RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE**

« Art. L. 111-3. - La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment. »

## **ARTICLE 8 Droits à construire en cas de division d'un terrain bâti et augmentation des droits à construire**

### **Article R\*123-10**

Le coefficient d'occupation du sol qui détermine la densité de construction admise est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors oeuvre nette ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

« Art. L. 123-1-1. - 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.

« Si le coefficient d'occupation des sols applicable au terrain est augmenté après la division, la minoration des droits à construire résultant de l'application du premier alinéa est calculée en appliquant le coefficient d'occupation des sols existant à la date de la délivrance du permis de construire.

« Si le coefficient d'occupation des sols applicable au terrain est diminué après la division, la minoration éventuelle des droits à construire est calculée en appliquant le coefficient d'occupation des sols existant à la date de la division.

« En cas de division d'une parcelle bâtie située dans une des zones mentionnées au premier alinéa, le vendeur fournit à l'acheteur un certificat attestant la surface hors oeuvre nette des bâtiments existant sur la ou les parcelles concernées. L'acte de vente atteste de l'accomplissement de cette formalité.

« Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux terrains issus d'une division effectuée à une date ou dans une zone où le plan local d'urbanisme ne prévoyait pas la règle prévue au premier alinéa. »

Le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme peut, par délibération motivée, déterminer des secteurs situés dans les zones urbaines délimitées par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, à l'intérieur desquels un dépassement des règles relatives au gabarit, à la hauteur, à l'emprise au sol et au coefficient d'occupation des sols résultant de l'un de ces documents est autorisé pour permettre l'agrandissement ou la construction de bâtiments à usage d'habitation.

La délibération fixe pour chaque secteur ce dépassement, qui ne peut excéder 20 % pour chacune des règles concernées. En l'absence de coefficient d'occupation des sols, l'application du dépassement ainsi autorisé ne peut conduire à la création d'une surface habitable supérieure de plus de 20 % à la surface habitable existante.

Le projet de délibération comprenant l'exposé des motifs est porté à la connaissance du public en vue de lui permettre de formuler des observations pendant un délai d'un mois préalablement à la convocation de l'assemblée délibérante.

Le sixième alinéa n'est pas applicable dans les zones A, B et C des plans d'exposition au bruit mentionnées à l'article L. 147-4 du présent code et dans les zones mentionnées aux 1° et 2° du II de l'article L. 562-1 du code de l'environnement.

Son application est exclusive de celle des articles L. 127-1 et L. 128-1 du présent code.

#### **Article L127-1**

Le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme peut, par délibération motivée, sous réserve de ne pas porter atteinte à l'économie générale du plan d'occupation des sols ou du projet d'aménagement et de développement durable du plan local d'urbanisme, délimiter des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation bénéficie d'une majoration du volume constructible tel qu'il résulte du coefficient d'occupation des sols ou des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol.

La délibération fixe, pour chaque secteur, cette majoration, qui ne peut excéder 50 %. Pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération. Le projet de délibération comprenant l'exposé des motifs est porté à la connaissance du public en vue de lui permettre de formuler des observations pendant un délai d'un mois préalablement à la convocation de l'assemblée délibérante.

La partie de la construction en dépassement n'est pas assujettie au versement résultant du dépassement du plafond légal de densité.

#### **Article L128-1**

Le dépassement du coefficient d'occupation des sols est autorisé, dans la limite de 30 % et dans le respect des autres règles du plan local d'urbanisme, pour les constructions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable.

Un décret en Conseil d'Etat détermine les critères de performance et les équipements pris en compte.

La partie de la construction en dépassement n'est pas assujettie au versement résultant du dépassement du plafond légal de densité.

#### **Article L128-3**

L'application combinée des articles L. 127-1 et L. 128-1 ne peut entraîner une majoration du coefficient d'occupation des sols ou un dépassement des limites résultant des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol supérieures à 50 %.

\*

\* \*



## - TITRE II -

### ZONES URBAINES

#### DEFINITION DES ZONES

Art. R. 123-5 - Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

- La zone UA :

Il s'agit du noyau villageois de Villecresnes, correspondant au village et aux parties anciennes du hameau de Cercay. ~~(Une partie du secteur UD a.~~ Trois secteurs y sont définis : UA a, correspondant au Village historique, UA b, correspondant au hameau de Cercay, et UA c, correspondant au site de l'ancienne école d'Attilly.

- La zone UB :

Il s'agit d'une zone à caractère collectif semi-dense, où des bâtiments relativement hauts sont construits en ordre discontinu avec des espaces libres accessibles. Les activités y sont également incitées.

- La zone UC :

Il s'agit d'une zone d'habitat intermédiaire, laquelle identifie les quartiers voués aux petits logements collectifs et aux opérations de logements individuels groupés, soit existants, soit projetés. Deux secteurs ont été définis, UC a et UC b, selon leur proximité vis-à-vis du centre ancien, avec des règles de densité et de hauteur plus élevées en secteur UC a.

- La zone UD :

Il s'agit d'une zone de maisons individuelles implantées sur des parcelles de tailles variables, néanmoins peuvent y être autorisés dans la mesure où ils n'apportent pas de nuisances, les commerces de détail et les petites activités. Elle est constituée de quatre secteurs UD a, UD b, UD c et UD d.

- La zone UE :

Il s'agit des emprises occupées par des équipements collectifs, publics ou privés. La nature même des constructions édifiées dans cette zone lui confère un caractère spécifique, tant sur le plan de la morphologie (emprise, hauteur, implantation), liée à la fonction des bâtiments, qu'en termes de typologie architecturale (composition, modénatures, décor, etc.), lesquelles nécessitent de se distinguer de l'architecture privée et vernaculaire.

- La zone UF :

Il s'agit d'une zone mixte de requalification urbaine, vouée aux activités et aux logements, correspondant au périmètre du site du Bois d'Auteuil.

- La zone UH :

Il s'agit de la zone mixte du quartier du Bois d'Auteuil comprenant des logements, des commerces de proximité, une zone d'activité et des équipements publics. Un secteur de plan masse régit l'implantation des bâtiments et les hauteurs.

- La zone UX :

Il s'agit d'une zone destinée principalement aux activités tertiaires ou de services.

\*

\* \*

PROJET

**- TITRE II -**

**CHAPITRE I**

**DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA**

Il s'agit des zones urbaines de la commune, correspondant aux quartiers anciens denses, où les constructions sont implantées en ordre continu à l'alignement des voies. Elle est constituée de ~~deux~~-trois secteurs UA a-~~et~~, UA b et UA c.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

**Article UA 1**

**Occupations et utilisations du sol interdites**

- L'implantation et l'extension des installations classées (excepté celles visées à l'article UA 2).
- Les constructions destinées aux activités autres que celles visées à l'article UA 2.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage.
- Les entreprises de cassage de voitures de récupération d'épaves ou de véhicules d'occasion, notamment lorsqu'ils sont destinés à être vendus en pièces détachées.
- Les campings, caravanings, dépôts de caravanes et caravanes isolées constituant un habitat permanent.
- Les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre.

• Sous réserve des dispositions de l'article UA 2, sont cependant admises, sans que cette énumération soit limitative, les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes,
- Les constructions destinées au stationnement,
- Les constructions destinées aux équipements publics ou aux équipements collectifs,
- Les activités liées à l'exercice d'une profession libérale et les activités tertiaires,
- Les activités commerciales ainsi que les constructions à usage hôtelier.

**Article UA 2**

**Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque nouvelle parcelle privative.

- Les activités professionnelles classées ou non de type artisanal ou apparenté (petites industries) dans la mesure où elles occupent une surface de plancher au plus égale à 500 m<sup>2</sup> et à condition que toutes mesures soient prises pour qu'elles restent compatibles avec le voisinage, tant du point de vue des nuisances que de l'intégration dans l'environnement (bruits, rejets, odeurs).
- Les installations classées dans la mesure où elles sont directement liées aux commerces de détail et de proximité implantés dans la zone et qu'elles restent compatibles avec le voisinage du point de vue des nuisances et de l'environnement.
- Les divers ouvrages et installations techniques liés au fonctionnement ou à la maintenance des différents réseaux (eaux, gaz, électricité, câble télévision, etc.).
- Les affouillements et exhaussements des sols, à condition qu'ils aient un rapport direct avec des travaux de construction ou avec l'aménagement paysager d'espaces libres.

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14 ci-après.

Dispositions complémentaires pour la partie délimitée au plan de zonage comme secteur de paysage à préserver.

Ne seront admis que :

- Pour les constructions existantes dans cet espace, les travaux de réfection, rénovation, entretien ou extension limitée et ce dans le cadre des utilisations et occupations du sol admises au présent article,
- Les travaux ou aménagements liés à l'entretien, la gestion de cet espace,
- Les espaces réservés au stationnement, dans la mesure où ils sont traités dans un souci d'aménagement paysager et qu'ils n'entraînent pas une imperméabilisation des sols.

Dans tous les cas les travaux ainsi autorisés ne pourront porter atteinte à la qualité ou à l'intégrité de cet espace.

Le pétitionnaire d'un projet impactant plus de 1000 m<sup>2</sup> en zone de classe 3 (voir carte des enveloppes d'alertes annexée en pièce n° 5.H), devra réaliser une étude de sol et/ou de flore permettant de déterminer la présence d'une zone humide. En effet, selon l'article 3.3.1.0 de la nomenclature loi sur l'eau (décret n°93-743 du 29 mars 1993 codifié au R 214-1 du code de l'environnement), le remblai, l'imperméabilisation, la mise en eau, l'assèchement de plus de 1 000 m<sup>2</sup> de zones humides avérées sont soumis à une procédure de déclaration Loi sur l'eau. Or l'article 1 du règlement du SAGE de l'Yerres vient préciser qu'il est interdit de détruire plus de 1 000 m<sup>2</sup> de zones humides avérées (sauf en cas de projet déclaré d'intérêt général, d'utilité publique ou de sécurité, salubrité publique). Il est donc nécessaire que le pétitionnaire vérifie le caractère réellement humide de la zone concernée par le projet, par une étude de flore et/ou de sol selon les critères de l'arrêté du 1<sup>er</sup> octobre 2009. Le pétitionnaire doit obligatoirement au préalable se rapprocher du service de la police de l'eau, Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement et de l'Energie d'Île de France :

**DRIEE Île de France**  
**Service Police de l'Eau**  
Cellule Paris Proche Couronne  
10, rue Crillon  
75194 PARIS cedex 04  
Tél. : 01 71 28 45 00

Courriel : [spe.driee-if@developpement-durable.gouv.fr](mailto:spe.driee-if@developpement-durable.gouv.fr)

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

**Article UA 3**

**Accès et voiries**

Pour être constructibles, les terrains doivent être desservis par des voies publiques dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau initial de la chaussée, ni des trottoirs, sauf accord du gestionnaire de la voirie.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- a) à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire,

b) à la réalisation de voies d'accès ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les voies de desserte ne pourront être d'une largeur inférieure à :

- 3,50 m pour un logement,
- 5,00 m pour deux à quatre logements,
- 6,40 m à partir de cinq logements.

[Pour le secteur UA c, les voies de desserte ne pourront être d'une largeur inférieure à 4.00m quel que soit le nombre de logements.](#)

Si la longueur de la voie est supérieure à 50,00 m il devra être prévu une aire de retournement pour les véhicules.

#### **Article UA 4**

#### **Desserte par les réseaux**

Chaque constructeur doit assurer par ses propres moyens et à ses frais l'alimentation en eau potable et en électricité, l'évacuation des eaux usées conformément aux règles d'hygiène et de la réglementation en vigueur, des constructions qui nécessitent un raccordement. Il ne doit en résulter, du fait de ces constructions, aucune charge pour les services publics en général, ceux de la voirie en particulier.

Les modalités de raccordement doivent figurer à l'appui de la demande de permis de construire (article L. 332-15 du Code de l'Urbanisme).

#### **Assainissement et gestion des eaux pluviales**

##### **Dispositions générales**

Compte tenu de leur fonction, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement des seules eaux usées domestiques aux réseaux publics d'assainissement; contrairement aux eaux usées non domestiques et aux eaux pluviales pour lesquelles il n'y a pas la même obligation.

Toutes les constructions neuves devront disposer d'un réseau intérieur de type séparatif jusqu'en limite de propriété réalisé conformément à la réglementation en vigueur. Il en sera de même pour les constructions existantes faisant l'objet de réhabilitation ou de travaux d'amélioration, agrandissement, changement de destination, etc.

L'assainissement des propriétés raccordées au réseau devra respecter les prescriptions énoncées dans le règlement d'assainissement du gestionnaire ou propriétaire du réseau sur lequel le raccordement est envisagé. Si le raccordement est envisagé sur le réseau départemental, il respectera les dispositions du Règlement de Service Départemental de l'Assainissement (Délibération du Conseil général n°2014-3-5.4.29 du 19/05/2014) ; ce document est présenté dans les annexes du présent Plan Local d'Urbanisme.

#### **Règlements en vigueur.**

Les règlements du SYAGE en vigueur sont applicables sur le territoire de la commune en ce qui concerne les eaux usées et les eaux pluviales.

Il s'agit de :

- Pour les eaux usées (assainissement collectif) : règlement du 1<sup>er</sup> juillet 2014 ;
- Pour les eaux usées (assainissement non collectif) : règlement du 1<sup>er</sup> juillet 2014 ;
- Pour les eaux pluviales : règlement du 11 mars 2014.

#### **Principe de séparation de la collecte des eaux usées et des eaux pluviales.**

Les réseaux internes à la parcelle privative seront de type séparatif et devront respecter l'ensemble des dispositions règlementaires relatives à l'assainissement et à la gestion des eaux pluviales.

L'usager est responsable du bon raccordement des eaux usées qu'il génère sur le réseau public correspondant ; il en va de même pour les eaux pluviales, dans la mesure où un rejet au service public des eaux pluviales a été préalablement autorisé.

### **Protection contre les eaux issues du domaine public.**

Les solutions techniques destinées à éviter le reflux d'eaux usées ou d'eaux pluviales dans les caves, sous-sols, et constructions situées en contrebas de la voirie publique devront être mises en œuvre. L'orifice d'évacuation des réseaux internes sera ainsi équipé d'un dispositif anti-reflux, le cas échéant.

S'il n'existe aucune bordure de trottoir, s'il s'agit d'un caniveau central ou si la ligne de bordure est interrompue ou abaissée au droit de la propriété, le propriétaire devra prévoir de protéger ses aménagements ou construction situés en dessous de la chaussée (limite séparative par rapport au domaine public à prévoir 15 cm au-dessus du fil d'eau du caniveau de la chaussée).

### **Dispositions à prendre vis-à-vis de la nappe phréatique.**

Les rejets d'eaux souterraines aux réseaux publics d'eaux usées sont interdits (même lorsque ces eaux ont été utilisées dans des installations de traitement thermique ou dans des installations de climatisation). Le règlement de gestion des eaux pluviales du SYAGE interdit également ces rejets au service public de gestion des eaux pluviales (réseau, caniveau, fossé, etc.).

Tout projet doit ainsi être prémuni contre les variations de niveau des eaux souterraines et prévoir des dispositions constructives rendant la part de construction impactée étanche et préservant le reste de la construction des remontées d'eaux par capillarité. Cette disposition est destinée à éviter l'intrusion de ces eaux dans les sous-sols ainsi que leur drainage vers les réseaux publics.

### **Eaux usées**

#### **Eaux usées domestiques.**

Conformément au Code la Santé Publique : « Le raccordement des immeubles aux réseaux publics de collecte disposés pour recevoir les eaux usées domestiques et établis sous la voie publique à laquelle ces immeubles ont accès soit directement, soit par l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passage, est obligatoire dans le délai de deux ans à compter de la mise en service du réseau public de collecte ».

A la demande du propriétaire, le SYAGE peut accorder :

- un délai complémentaire, en cas d'existence d'une filière d'assainissement non collectif récente et conforme,
- une exonération de l'obligation de raccordement, en cas de construction difficilement raccordable, sous réserve de l'existence d'une filière d'assainissement non collectif conforme.

En l'absence de réseau, l'assainissement individuel est prescrit. Dans ce cas, il doit être réalisé conformément aux dispositions prévues par le règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) et l'arrêté fixant les prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectif en vigueur.

#### **Eaux usées non domestiques.**

Conformément au Code de la Santé Publique, tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par le SYAGE (formulaire de demande d'autorisation à retourner au SYAGE).

#### **Eaux usées assimilées domestiques.**

Conformément au Code de la Santé Publique, « le propriétaire d'un immeuble ou d'un établissement dont les eaux usées résultent d'utilisations de l'eau assimilables à un usage domestique en application de l'article L. 213-10-2 du code de l'environnement a droit, à sa demande, au raccordement au réseau public de collecte dans la limite des capacités de transport et d'épuration des installations existantes ou en cours de réalisation ». Cette demande doit mentionner la nature des activités exercées, les caractéristiques de l'effluent déversé (flux, débit, composition...) ainsi que les caractéristiques des éventuels prétraitements dans le but de s'assurer de la capacité du système d'assainissement à transporter et traiter l'effluent. Le cas échéant, cette demande fera l'objet d'une autorisation simplifiée.

### **Dispositions applicables aux piscines.**

L'exutoire des bassins devra être raccordé au réseau d'eaux usées et leur vidange dans ledit réseau ne pourra excéder un débit de 10 m<sup>3</sup>/heure. Les eaux de nettoyage des plages, du bassin après vidange ainsi que les eaux de nettoyage des filtres devront être également évacuées dans le réseau d'eaux usées. Préalablement à la vidange du bassin, il sera nécessaire de demander l'accord auprès du service entretien du SYAGE au moins 48 heures avant la réalisation de cette opération.

Il est rappelé que le rejet de piscines collectives est soumis à autorisation au titre des eaux usées non domestiques.

### **Eaux pluviales**

Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau et les milieux aquatiques n°2006-1772 du 30 décembre 2006, il faudra en règle générale que la pollution par temps de pluie soit réduite et traitée en amont, et que le débit de rejet des eaux pluviales dans le réseau public ou le milieu naturel soit limité; et ce conformément au SDAGE 2010-2015 du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands entré en vigueur le 17 décembre 2009.

Le SYAGE valide par écrit le projet de gestion des eaux pluviales pour toute nouvelle surface imperméabilisée créée ou pour tout nouveau rejet d'eaux pluviales (aspects quantitatifs et qualitatifs).

### **Principe de gestion des eaux à la parcelle.**

Le règlement impose le principe du « zéro rejet » : les propriétaires doivent mettre en place tout dispositif évitant le rejet (par raccordement direct ou par ruissellement) des eaux pluviales vers le domaine public (collecteur, caniveau de voirie, fossé, cours d'eau, etc.).

L'aménagement du site en revêtements perméables, l'infiltration et le stockage pour réutilisation doivent être les solutions recherchées en priorité pour la gestion des eaux pluviales. De même, les toitures végétalisées sont à privilégier.

Si, pour des raisons techniques, réglementaires ou de configuration des lieux (géologie, pédologie, pente forte, taille du terrain en géologie argileuse...), l'infiltration totale n'est pas possible ou pertinente, le SYAGE peut accorder, à titre dérogatoire, sous réserve de la demande écrite adressée par le pétitionnaire, une autorisation de raccordement selon l'ordre de priorité suivant :

- ouvrage d'infiltration disposant d'un trop plein raccordé au domaine public (niveau 1),
- ouvrage de rétention disposant d'un débit de fuite et d'un trop plein raccordé au domaine public (niveau 2),
- raccordement sans mise en place de dispositifs d'infiltration ou de rétention (niveau 3).

Pour les dérogations de niveau 1 et 2, les rejets vers les ouvrages du service public ne devront pas excéder la valeur de débit mentionnée dans le règlement de gestion des eaux pluviales ou dans le zonage d'assainissement des eaux pluviales de la commune, s'il existe. Pour les 3 niveaux de dérogation, la qualité des eaux rejetées doit être compatible avec le milieu récepteur.

### **Protection du milieu.**

La pollution de temps de pluie devra être réduite et traitée à l'amont par tout dispositif adapté au risque engendré par l'aménagement. Toute surface roulante de plus de 300 m<sup>2</sup> est notamment concernée par cette disposition.

## **Rejets au réseau pluvial départemental**

Adopté par délibération du Conseil général n°2014-3-5.8.33 du 19/05/2014, le zonage pluvial départemental constitue un outil pour une gestion durable des eaux pluviales à l'échelle du territoire départemental dont le principe est de privilégier la gestion des eaux pluviales à la parcelle en favorisant l'infiltration dès que possible, tout en ayant la possibilité, au cas par cas, et en fonction de la nature du projet, de la nature du sous-sol concerné et de la capacité des réseaux départementaux, d'autoriser un rejet à débit limité dans ces réseaux. Dans ce cas, seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau d'assainissement départemental après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions favorisant la réduction des volumes et de la pollution de ces eaux de ruissellement. Les eaux pluviales rejetées au réseau public auront un débit limité et la valeur de ce débit ne devra pas être dépassée quel que soit l'événement pluvieux à l'origine de ces eaux pluviales. Les rejets au réseau pluvial départemental qui seront autorisés devront respecter les valeurs de limitation de débit définies dans le zonage pluvial départemental, qui est présenté dans les annexes du présent Plan Local d'Urbanisme.

Le Service Public d'Assainissement n'a pas d'obligation de collecte des eaux pluviales issues des propriétés privées. Qu'il s'agisse d'eaux de ruissellement, de toitures ou de revêtements étanches, la gestion des eaux pluviales à la parcelle, sans raccordement au réseau public, doit être la première solution recherchée et cela dès la conception des aménagements qui, le cas échéant, intégreront des dispositifs techniques pour limiter le rejet des eaux pluviales, en débit et en volume, dans le réseau public ; ils feront l'objet d'études spécifiques tenant compte des caractéristiques du sol (perméabilité du sol dans le cas de l'infiltration) et du sous-sol (présence de cavités, de carrières...). La gestion et l'entretien de ces dispositifs devra également être prévue à ce stade.

Les eaux de ruissellement des voiries ou des surfaces de parking non couvertes pourront faire l'objet d'un traitement spécifique de type débouage-déshuilage avant rejet dans le réseau public ou avant infiltration, sachant que l'entretien et les réparations de ces ouvrages spécifiques sont à la charge de l'utilisateur.

Les eaux de ruissellement des voiries et des parkings de surface importante ou présentant des risques de pollution liés au trafic ou aux activités pourront faire l'objet d'un traitement spécifique pour réduire sables et hydrocarbures avant infiltration, rejet dans le réseau pluvial ou le milieu naturel.

Les eaux issues des parkings souterrains ou couverts pourront faire l'objet d'un traitement de débouage-déshuilage avant rejet dans le réseau interne d'eaux usées.

Tout raccordement au réseau collectif doit être exécuté suivant les prescriptions spécifiques d'une autorisation donnée par le gestionnaire du réseau récepteur à la suite d'une demande spéciale du propriétaire intéressé auprès de la commune.

-----  
Il devra être prévu, pour les immeubles collectifs d'habitation, des locaux accessibles depuis la voie publique offrant la possibilité de stockage des conteneurs nécessaires à la collecte sélective des déchets ménagers.

Les constructions nouvelles seront raccordées en souterrain aux réseaux d'électricité, gaz, télécommunication.

Dans le cadre d'opération d'ensemble, les transformateurs seront traités architecturalement.

### **Article UA 5**

### **Superficie minimale des terrains constructibles**

Sans objet

### **Article UA 6      **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux voies privées ouvertes ou non à la circulation publique****

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par



le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose, en application de l'article R. 123-10-1 du code de l'urbanisme.

Les constructions seront implantées dans les conditions suivantes :

Les façades des constructions devront être édifiées à l'alignement des voies et emprises publiques et voies privées ouvertes ou non à la circulation publique. Elles pourront comporter des baies d'éclairiment à châssis mobile.

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées :

- pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes sur le parcellaire voisin et ce dans un souci d'harmonie ou de continuité urbaine,
- pour tenir compte de la configuration des parcelles et de la présence éventuelle de végétation à conserver,
- pour permettre l'amélioration des constructions existantes dont l'implantation est non conforme aux règles ci-dessus,
- pour l'implantation d'ouvrages liés aux divers réseaux (eau, assainissement, électricité, gaz, etc.).

En outre, dans le secteur UA c, les saillies de façades sont autorisées sur les voies et emprises publiques dans les conditions suivantes :

Sur les voies et emprises publiques d'une largeur inférieure à 6 mètres : 0.20 mètre maximum.

Sur les voies et emprises publiques d'une largeur supérieure à 6 mètres :

- 0.20 mètre maximum jusqu'à une hauteur de 2.520 mètres mesurée à partir du niveau du trottoir à l'alignement ou de la chaussée, ou de l'emprise publique ;
- -0.80 mètre maximum au-delà d'une hauteur de 2.50 mètres.

Sur les voies et emprises publiques d'une largeur supérieure à 12 mètres :

- 0.20 mètre maximum jusqu'à une hauteur de 2.250 mètres mesurée à partir du niveau du trottoir à l'alignement ou de la chaussée ;
- 1.50 mètre maximum, au-delà d'une hauteur de 2.50 mètres mesurée à partir du niveau du trottoir à l'alignement ou de la chaussée, ou de l'emprise publique

## **Article UA 7**

### **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose, en application de l'article R. 123-10-1 du code de l'urbanisme.

Les façades édifiées en limite séparative doivent rester aveugles.

Les constructions sont autorisées sur les limites séparatives ou en retrait, s~~auf cas particuliers~~ visé ci-après pour les sous-secteurs UA a et UA b, les constructions sont autorisées sur les limites séparatives ou en retrait. Les constructions édifiées en limite séparative devront dans la mesure du possible, se raccorder aux constructions voisines si celles-ci sont déjà implantées en limite.

Dans les sous-secteurs UA a et UA b, dans une bande de 24 mètres comptée à partir de l'alignement :

- Si la largeur du terrain au droit de la construction est inférieure à 20 mètres, un retrait au moins par rapport à l'une des limites est obligatoire.
- Si la largeur du terrain au droit de la construction est égale ou supérieure à 20 mètres, les constructions seront implantées en retrait par rapport aux limites séparatives.

Dans les sous-secteurs UA a et UA b au-delà de cette bande : les constructions devront être implantées en retrait par rapport aux limites séparatives et seules sont autorisées les piscines et les annexes non affectées

à l'habitation ou à une activité professionnelle et d'une hauteur totale inférieure à 6 mètres.

Cependant et dans un souci urbanistique, les constructions, dans et au-delà de la bande des 24m, pourront être réalisées en limites séparatives quelles que soient les caractéristiques du terrain (façade, profondeur...) dans les rues ci-après : Dagorno, Cercay, du Dr Jean-Philippe Bertrand, du Réveillon, de Mandres et de l'Eglise.

Dispositions applicables dans tous les cas, dans les sous-secteurs UA a et UA b-: La longueur de chaque construction en limite séparative ne pourra excéder 15 mètres, cependant ne seront pas pris en compte dans le calcul de cette longueur les parties de construction dont la hauteur en limite séparative n'excède pas 2,20 m (hauteur maximale sur la limite séparative).

Par ailleurs, en cas de retrait, celui-ci devra être au moins égal :

- à 4,00 mètres, si la façade comporte des baies d'éclairément à châssis mobile ;
- à 3,00 mètres, dans le cas contraire.

Il ne pourra être dérogé à cette règle, même en cas de contrat de cour commune.

Pour les constructions existantes implantées non conformément aux règles précédentes, les retraits pourront être maintenus, dans le cas de reprise ou de prolongement des murs, sous réserve que la longueur de la partie ajoutée ne soit pas supérieure à la longueur existante avant travaux. Dans ces cas, la façade ou le pignon ainsi créé ne pourra excéder une longueur totale de 15,00 mètres.

La longueur des murs de bâtiments annexes édifiés en limite séparative est limitée à 6 mètres.

L'ensemble des règles du présent article pourra être modifié :

- pour tenir compte des constructions existantes sur le parcellaire voisin,
- pour tenir compte de la configuration des parcelles ou de la nature du sol,
- pour l'implantation d'ouvrages techniques liés aux divers réseaux (eaux, assainissement, électricité, gaz, etc.) lesquels pourront s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait d'au moins un mètre par rapport aux limites séparatives et au-delà de la bande de 24 mètres définie ci-dessus.

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

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose, en application de l'article R. 123-10-1 du code de l'urbanisme.

Les bâtiments non contigus situés sur une même propriété doivent être implantés de telle manière que la distance qui les sépare au droit de tout point des façades existantes ou à construire soit au moins égale :

- à 4,00 mètres si la façade comporte des ouvertures d'éclairément à châssis mobile,
- à 3,00 mètres dans le cas contraire.

Ces dispositions ne sont pas applicables par rapport aux annexes, non affectées à l'habitation ou à une activité professionnelle. Dans ces cas, il n'est pas fixé de règles particulières de retrait.

Les distances visées ci-dessus pourront être réduites ou supprimées pour les constructions liées à des impératifs techniques pour l'exploitation des différents réseaux.

### **Article UA 9**

### **Emprise au sol maximale**

L'emprise au sol des constructions en superstructures à usage d'habitation (annexes comprises) ne pourra excéder : 75 % de la surface du terrain.

Toutefois, dans le cas de création ou d'extension d'une construction existante, le coefficient d'emprise au sol pourra être porté à 80%.

Les constructions existantes dont l'emprise au sol est supérieure aux emprises fixées ci-dessus pourront faire l'objet de travaux d'amélioration ou de transformation.

**Équipements publics :** Les règles du présent article ne sont pas applicables aux terrains destinés à la construction des équipements publics collectifs nécessaires à la vie de la zone ou du secteur.

### **Article UA 10**

### **Hauteur maximale des constructions**

Le niveau bas des rez-de-chaussée ne pourra excéder une hauteur de 0,60 m par rapport soit au point le plus haut du terrain naturel d'assiette des constructions, soit au point le plus haut du trottoir situé au droit de la construction, notamment dans le cas où le terrain est situé en contrebas de la chaussée.

Les hauteurs définies ci-dessous sont mesurées à partir du point le plus haut du terrain naturel d'assiette du bâtiment, avant travaux.

Dans les sous-secteurs UA a et UA b, les hauteurs maximales de façade et la hauteur totale des constructions sont respectivement fixées à 9 mètres et 14 mètres.

Dans le sous-secteur UA c, les hauteurs maximales de façade et la hauteur totale des constructions sont respectivement fixées à : 10.80 mètres et 16.80 mètres.

Cependant les constructions existantes dont les hauteurs sont supérieures aux hauteurs fixées ci-dessus pourront faire l'objet de travaux d'amélioration ou de transformation dans leurs gabarits.

Des exceptions pourront être accordées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ou comportant des locaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans le sous-secteur UA c, un dépassement ponctuel de hauteur pourra être autorisé, afin de permettre la création d'un signal architectural pour le bâtiment donnant sur la place Michelle Perrotin.

### **Article UA 11**

### **Aspect extérieur et clôtures**

- Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages ou au caractère de la zone.

- Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et du paysage et s'insérer harmonieusement dans l'environnement existant aussi bien naturel que bâti.

### **Murs**

Les différents murs d'un bâtiment y compris les annexes, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une harmonie architecturale être construits en matériaux de même nature suffisante, ou ayant avoir entre eux une suffisante harmonie parenté d'aspect et de couleurs. Ils devront présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.

### **Façades**

Toute façade orientée vers la voie de desserte de la propriété concernée devra comporter des baies d'éclairément à châssis mobile.

Le caractère primordial sera la continuité visuelle de l'alignement, mais les ruptures (porche, murs de clôture, passage, différences de hauteur, etc.) pourront être autorisées.

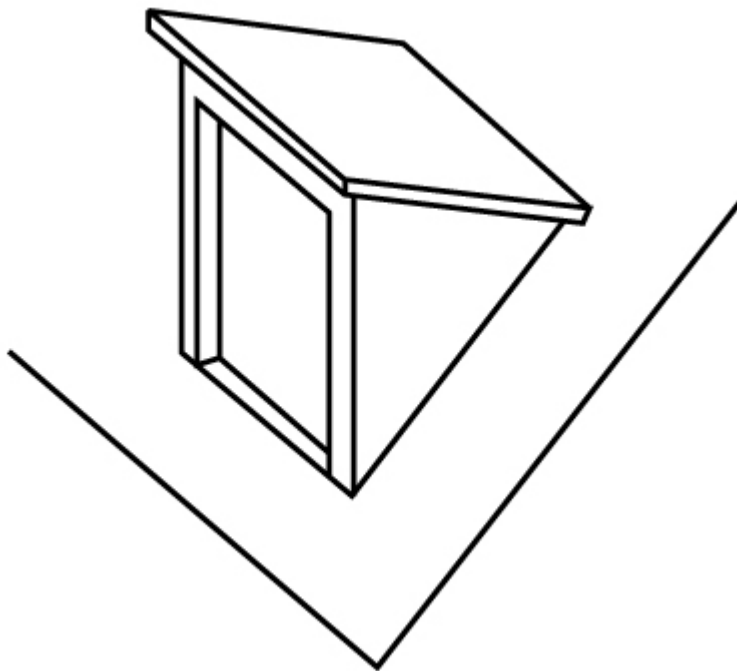
### Matériaux

- L'emploi, sans enduit, des matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses, etc. est interdit.
- Les matériaux tels que, amiante-ciment, papier goudronné, shingle, tôle ou plastique ondulé, sont interdits sauf pour les abris de jardin.

### Toitures

- En toiture, les lucarnes de grande dimension (supérieures à 1m<sup>2</sup>) et les ouvertures communément appelées « Chien-assis » sont interdites. Les lucarnes de plus grande dimension sont autorisées en attique.

Ouverture de type « chien-assis » :



- Les toitures par leur silhouette, leur contour, leur teinte devront s'intégrer dans les profils environnants.
- Les couvertures en tôle ondulée, papier goudronné, fibrociment, « shingle », sont interdites sauf pour les abris de jardin.

### Aspects généraux

- La transformation ou l'aménagement des constructions anciennes (continuité d'implantation à respecter ainsi que les immeubles indiqués par une étoile) devra :
  - conserver et restaurer les éléments les plus caractéristiques du bâti existant,
  - adapter la construction neuve aux spécificités urbaines de l'habitat ancien restauré selon les caractéristiques traditionnelles,
  - maintenir ou restituer, le matériau de couverture traditionnelle, la pente et l'orientation des toitures existantes,
  - maintenir les lucarnes existantes, (la création de nouvelles lucarnes étant possible dans la mesure où elles s'intègrent harmonieusement dans la toiture).

Les prescriptions ci-dessus sont à prendre en compte pour les annexes à construire, agrandir ou restaurer, notamment dans la cohérence des matériaux.

### Clôtures

- Les clôtures bordant les voies ne peuvent comporter (par rapport au niveau de la voie ou du trottoir) de parties pleines sur plus de 1,20 m de hauteur, exception faite des piliers dont la section ne pourra

excéder de 0,40 m x 0,40 m (les piliers ne devront et ne pourront pas être liés entre eux dans leur partie supérieure par des éléments de type linteaux, maçonnerie ou équivalent).

La hauteur maximale de la clôture, à l'exclusion des piliers et portails, est limitée à 2,00 m au-dessus du terrain naturel de la propriété, hauteur prise côté rue.

En cas de réfection d'un mur en pierre, la hauteur maximale de 2,00 m ne pourra être dépassée.

En outre:

- Les plaques de béton pleines ou ajourées sont interdites,
- Pour la partie maçonnée, les matériaux destinés à être recouverts seront obligatoirement enduits, sachant que les enduits lisses sont interdits ;
- Les parties ajourées seront constituées de bois ou de grilles métalliques et ne pourront être obstruées par des éléments opaques ou translucides,
- Les plaques fibrociment, plastiques, tôles, etc. doublant la clôture sont interdites ;
- Le grillage, lorsqu'il sera utilisé, devra être de couleur sombre et à mailles rigides.

En cas de clôture en grillage, elle devra être montée sur des poteaux métalliques et le grillage constitué de mailles rigides, le tout de couleur sombre. Ce type de clôture sera obligatoirement doublé d'une haie végétale.

Dans tous les cas, les clôtures pourront être doublées d'une haie végétale qui devra être entretenue de façon à ne dépasser l'espace public.

Les clôtures entre voisins ne pourront excéder une hauteur de 2,10 m.

Pour l'ensemble des clôtures, des dispositions différentes au niveau des différentes hauteurs pourront être autorisées dans le cas où la clôture sert également de mur de soutènement.

Pour des équipements publics ou d'intérêt collectif, des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées pour des raisons techniques ou de sécurité.

En cas de terrain en pente, des décalages de niveau seront effectués à intervalles réguliers, de manière à respecter les hauteurs maximales définies ci-dessus en tout point de la clôture.

Les haies végétales doivent être plantées au moins à 0,50 mètre de la limite de parcelle, si elles présentent une hauteur inférieure à 2 mètres. Elles doivent être contenues à 2 mètres au moins de ladite limite dans le cas contraire.

#### **Abris de jardin**

Leur surface de plancher devra être inférieure ou égale à 10 m<sup>2</sup>.

#### **Dispositif d'exploitation des énergies renouvelables**

Les pompes à chaleur seront implantées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique. Les ouvrages techniques de production d'énergie, tels que panneaux solaires et climatisation, seront incorporés dans les plans de toiture ou les plans de façades.

#### **Dispositif de végétalisation des toitures et façades**

Les matériaux apparents et les dispositifs permettant d'assurer la végétalisation en toiture et en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de conserver de façon permanente un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux.

Les dispositions du présent article pourront ne pas être imposées en cas d'extension d'une construction existante réalisée dans le même style architectural, ou s'il s'agit de projets dont l'intégration dans l'environnement naturel ou architectural existant aura été particulièrement étudiée, et notamment les toitures végétalisées, les constructions bioclimatiques, passives, à énergie positive, etc. ou s'il s'agit d'équipements collectifs lorsque leurs caractéristiques techniques ou architecturales l'imposent.

## **Article UA 12**

## **Stationnement**

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

*Nombre minimum de places de stationnement à réaliser :*

### Pour les constructions situées dans les sous-secteurs UA a et UA b :

*Pour les locaux d'habitation :*

- *Studio-T1 : 1 place de stationnement par logement,*
- *T2 et plus : 2 places par logement dont au moins une dans le volume de la construction,*
- *Lotissements de plus de 5 lots et pavillons groupés ou les immeubles collectifs de plus de 5 logements : un nombre supplémentaire égal à 10% du nombre de logements créés, avec un minimum de 3 places. Ces emplacements ne pourront être affectés à un usage privatif.*

Au-delà de 4 logements au sein d'une même construction, les places de stationnement qui leur sont affectés devront être réalisées dans le volume de cette dernière.

*Pour les autres :*

- *Constructions à usage d'équipement sanitaire, hospitalier, résidences pour personnes âgées : 1 place de stationnement pour 3 logements ou chambres, 10 places minimum pour les visiteurs et les places nécessaires pour les véhicules de services, personnel soignant et livraisons*
- *constructions à usage commercial, artisanal et professions libérales 1 place de stationnement par 30 m<sup>2</sup> de surface professionnelle.*
- *Il devra également être réservé sur le terrain les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement, manutention sans encombrer la voie publique.*
- *Equipements publics ou d'intérêt général : la surface de stationnement sera déterminée en fonction des besoins induits par l'équipement et les possibilités de stationnement liées au quartier avoisinant.*

### Pour les constructions situées à l'intérieur du sous-secteur UA c :

*Pour les locaux d'habitation :*

- *Studio-T1-T2 : 1 place de stationnement privée souterraine par logement*
- *T3 et plus : 2 places de stationnement privées souterraines par logement*

*Pour les autres : sans objet.*

## **Dimensions**

Les dimensions minimales de chaque place de stationnement devront être d'une longueur de 5,00 m pour une largeur de 2,50 m. Leur distribution, leur tracé en plan et les profils en long de leurs accès, doivent être étudiés de façon à éviter des manœuvres rendant l'usage de ces places illusoire, voire impossible.

## **Stationnement des deux roues**

Il doit être assuré avec au moins un emplacement par logement.

Pour les bâtiments à usage principal d'habitation (immeubles d'habitation) dont la demande de permis de construire a été déposée après le 1er juillet 2012, l'espace destinée au stationnement sécurisé des vélos doit avoir une superficie de 0,75 m<sup>2</sup> par logement de 2 pièces au moins, de 1,5 m<sup>2</sup> par logement de 3 pièces et plus avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>.

Pour les bâtiments neufs à usage principal de bureau dont la demande de permis de construire a été déposée après le 1er juillet 2012, l'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit avoir une surface minimale de 1,5 % de la surface de plancher.

Par les bâtiments existants à usage principal de bureau comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux salariés d'une capacité de stationnement supérieure ou égale à 20 places, un espace destiné au stationnement sécurisé des vélos, d'une surface minimale de 1,5 % de la surface de plancher doit avoir été aménagé.

### **Généralités**

Les places de stationnement situées en surface doivent, dans toute la mesure du possible, soit être implantées sur les dalles de couverture des constructions enterrées s'il en existe, soit être réalisées en dalles ajourées, de telle façon que les eaux de ruissellement puissent être absorbées par le terrain.

Lorsque pour des raisons d'ordre technique, le pétitionnaire ne pourra satisfaire lui-même aux obligations résultant du présent article, il pourra être tenu quitte de ses obligations dans les conditions définies à l'article L. 123-1-2 du Code de l'Urbanisme (sous réserve des possibilités existantes ou des projets de la commune).

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction, division, ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes fixées par le présent article.

Cette obligation s'applique en cas de changement de destination, ainsi qu'en cas de construction ou d'aménagement de logements multiples (plusieurs logements dans un même bâtiment, avec ou sans parties communes) ou d'individuels accolés.

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions mesurées de la surface de plancher des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée.

### **Article UA 13**

### **Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés**

- La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum et les parties de terrain non construites et non occupées par les aires de stationnement ou de desserte seront obligatoirement plantées. L'abattage des plantations d'arbres, lorsqu'il est nécessaire, devra se faire avec compensation.

- Pour tout projet nouveau, en dehors de l'aménagement et de l'extension des constructions existantes, les superficies non imperméabilisées représenteront au moins 20 % de la superficie de la propriété privée. Les parkings filtrants seront compris dans cette superficie.

- La moitié au moins de la surface réservée aux espaces libres sera conservée en pleine terre et traitée en espace vert.

Pour le sous-secteur UA c, les futures voies et emprises publiques sont exclues de la superficie de « propriété privée » et des « espaces libres » pour le calcul des superficies non imperméabilisées et des surfaces de pleine terre.

- Il sera exigé au minimum un arbre par 100 m<sup>2</sup> de surface traitée en espace vert.

- Les aires de stationnement en surface comporteront au minimum un arbre de haute tige pour 200 m<sup>2</sup>.

Il ne sera pas fait application de ces valeurs dans le cas de transformation ou d'aménagement d'une construction existante sans augmentation de l'emprise au sol de ladite construction.

Les espaces boisés classés sont définis en application de l'article L. 130-1 du code de l'Urbanisme, ils sont figurés sur le plan de zonage conformément à la légende de celui-ci.

## **SECTION 3 - POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL**

### **Article UA 14**

### **Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)**

Sans objet.

\*

\* \*

## DEFINITIONS ET ANNEXES

### 1 - ALIGNEMENT

L'alignement est la limite commune d'un fond privé et du domaine public d'une voie de circulation. On peut dire aussi qu'il délimite l'emprise du domaine public.

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

S'agissant d'une desserte privée, l'alignement sera conventionnellement la limite effective actuelle de l'emprise de cette desserte, en application de son statut juridique propre, par rapport aux propriétés riveraines.

Les P.L.U. peuvent prévoir de nouvelles limites du domaine public des voies sous la forme d'emplacements réservés. Ils peuvent aussi supprimer des alignements approuvés devenus inadaptés ou inopportuns en ne les faisant pas figurer au "tableau des servitudes" (annexe 5D) du P.L.U., ce qui, en application de l'article L.126.1 du Code de l'Urbanisme, leur enlève, à l'issue d'un délai d'un an à compter de l'approbation du P.L.U., toute valeur d'opposabilité.

### 2 - ANNEXES

Sont considérées comme annexes, les locaux secondaires constituant des dépendances non contiguës au bâtiment principal, tels que : réserves, celliers, remises, abris de jardin, garages, ateliers professionnels, etc.

### 3 - EMBLEMES RESERVES

Ces emplacements figurent sous une légende spécifique aux documents graphiques de zonage du P.L.U. et font l'objet de la pièce 5.A du document. Les conséquences juridiques vis à vis des propriétaires concernés font l'objet de l'article suivant du code de l'urbanisme.

Article L.123-17 du Code de l'Urbanisme :

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

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

Art. L. 230-1. - Les droits de délaissement prévus par les articles L. 111-11, L. 123-2, L. 123-17 et L. 311-2 s'exercent dans les conditions prévues par le présent titre.

La mise en demeure de procéder à l'acquisition d'un terrain bâti ou non est adressée par le propriétaire à la mairie de la commune où se situe le bien. Elle mentionne les fermiers, locataires, ceux qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et ceux qui peuvent réclamer des servitudes.

Les autres intéressés sont mis en demeure de faire valoir leurs droits par publicité collective à l'initiative de la collectivité ou du service public qui fait l'objet de la mise en demeure. Ils sont tenus de se faire connaître à ces derniers, dans le délai de deux mois, à défaut de quoi ils perdent tout droit à indemnité.

Art. L. 230-2. - Au cas où le terrain viendrait à faire l'objet d'une transmission pour cause de décès, les ayant droit du propriétaire décédé peuvent, sur justification que l'immeuble en cause représente au moins la moitié de l'actif successoral et sous réserve de présenter la demande d'acquisition dans le délai de six mois



à compter de l'ouverture de la succession, si celle-ci n'a pas été formulée par le propriétaire décédé, exiger qu'il soit sursis, à concurrence du montant de son prix, au recouvrement des droits de mutation afférents à la succession tant que ce prix n'aura pas été payé.

Art. L. 230-3. - La collectivité ou le service public qui fait l'objet de la mise en demeure doit se prononcer dans le délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande du propriétaire. En cas d'accord amiable, le prix d'acquisition doit être payé au plus tard deux ans à compter de la réception en mairie de cette demande.

A défaut d'accord amiable à l'expiration du délai d'un an mentionné au premier alinéa, le juge de l'expropriation, saisi soit par le propriétaire, soit par la collectivité ou le service public qui a fait l'objet de la mise en demeure, prononce le transfert de propriété et fixe le prix de l'immeuble. Ce prix, y compris l'indemnité de réemploi, est fixé et payé comme en matière d'expropriation, sans qu'il soit tenu compte des dispositions qui ont justifié le droit de délaissement.

La date de référence prévue à l'article L. 13-15 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique est celle à laquelle est devenu opposable aux tiers le plus récent des actes rendant public le plan local d'urbanisme ou l'approuvant, le révisant ou le modifiant et délimitant la zone dans laquelle est situé le terrain. En l'absence de plan d'occupation des sols rendu public ou de plan local d'urbanisme, la date de référence est, pour le cas mentionné à l'article L. 111-9, celle d'un an avant l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, pour les cas mentionnés à l'article L. 111-10, celle de la publication de l'acte ayant pris le projet en considération et, pour les cas mentionnés à l'article L. 311-2, un an avant la création de la zone d'aménagement concerté.

Le juge de l'expropriation fixe également, s'il y a lieu, les indemnités auxquelles peuvent prétendre les personnes mentionnées à l'article L. 230-2.

Le propriétaire peut requérir l'emprise totale de son terrain dans les cas prévus aux articles L. 13-10 et L. 13-11 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Art. L. 230-4. - Dans le cas des terrains mentionnés à l'article L. 123-2 et des terrains réservés en application de l'article L. 123-17, les limitations au droit de construire et la réserve ne sont plus opposables si le juge de l'expropriation n'a pas été saisi trois mois après l'expiration du délai d'un an mentionné à l'article L. 230-3. Cette disposition ne fait pas obstacle à la saisine du juge de l'expropriation au-delà de ces trois mois dans les conditions prévues au troisième alinéa de l'article L. 230-3.

Art. L. 230-5. - L'acte ou la décision portant transfert de propriété éteint par lui-même et à sa date tous droits réels ou personnels existants sur les immeubles cédés même en l'absence de déclaration d'utilité publique antérieure. Les droits des créanciers inscrits sont reportés sur le prix dans les conditions prévues à l'article L. 12-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Art. L. 230-6. - Les dispositions de l'article L. 221-2 sont applicables aux biens acquis par une collectivité ou un service public en application du présent titre."

#### 4 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol d'un bâtiment est la superficie de sol qu'occupe la base de ce bâtiment. Tout bâtiment a une emprise au sol, elle est constituée de la surface hors oeuvre brute du niveau édifié sur le sol.

#### 5- EMPRISES PUBLIQUES

Pour l'application des articles 6 et 13, les emprises publiques correspondent aux espaces publics tels que : place, placette, jardin ou parc public, square, voie ferrée, cours d'eau, chemins, sentiers, parkings,....

#### 6- EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres locaux appartenant aux administrations publiques et assimilés, autres équipements recevant du public.

## 75 - ESPACES BOISES CLASSES

Article L.130-1 du Code de l'Urbanisme :

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

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

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

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

- s'il est fait application des dispositions du livre I du code forestier ;
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément à l'article L. 222-1 du code forestier ou d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions du II de l'article L. 8 et de l'article L. 222-6 du même code ;
- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du centre régional de la propriété forestière.

La délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut également soumettre à déclaration préalable, sur tout ou partie du territoire concerné par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement.

## 8- ESPACES LIBRES

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol des constructions en superstructure.

## 9 - ESPACE DE PLEINE TERRE OU SUPERFICIE NON IMPERMEABILISEE

Les espaces « de pleine terre » ou les superficies « non imperméabilisées » sont des espaces libres non bâtis en superstructure permettant une infiltration des eaux pluviales. Ils peuvent être aménagés en espaces verts (pelouses, plantations) mais aussi en allée de jardin non dallée ou cimentée. Les dalles recouvertes d'une hauteur de terre végétale de 0.40m sont considérées comme « de pleine terre » ou « non imperméabilisés ».

## 610 - LIMITES SEPARATIVES

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

## 711 - VOIES PRIVEES

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

## 812 - LOGEMENTS COLLECTIFS

Article R\*111-18 du CCH : Les bâtiments d'habitation collectifs et leurs abords doivent être construits et aménagés de façon à être accessibles aux personnes handicapées, quel que soit leur handicap. Au sens de la présente sous-section, est considéré comme un bâtiment d'habitation collectif tout bâtiment dans lequel sont superposés, même partiellement, plus de deux logements distincts desservis par des parties communes bâties. L'obligation d'accessibilité porte notamment sur les circulations communes intérieures et extérieures, une partie des places de stationnement automobile, les logements, les ascenseurs, les locaux collectifs et leurs équipements.

## 913 - LONGUEUR ou LARGEUR de FAÇADE

La longueur ou la largeur de façade d'un terrain est mesurée au droit de la construction.

## 104 - PROPRIÉTÉ ou UNITÉ FONCIÈRE

Il est rappelé qu'une propriété est un terrain, une parcelle ou un ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire ou à un même groupe de propriétaires.

## 145 – HAUTEUR DE FACADE

La hauteur de façade d'une construction mesure sa dimension verticale, prise depuis le point le plus haut du terrain naturel d'assiette de la construction, jusqu'au point le plus élevé formant saillie dans la toiture (lucarnes, frontons, etc.) ou jusqu'à la base de l'attique. En cas de toiture à la Mansart, la hauteur de façade est calculée jusqu'au brisis du toit.

## 16 - ATTIQUE

Etage supérieur d'un édifice construit avec un retrait d'au moins 0.50m par rapport à la façade. Il peut s'agir du ou des deux derniers niveaux droits placés au sommet d'une construction. L'attique ne constitue pas, au sens du présent règlement, un élément de façade. Les saillies traditionnelles (corniche, moulures...) et éléments architecturaux (édicules, cheminées, pic décoratif, lanterne...) ne font pas partie de l'attique.

## 17 – MARGE ou ZONE DE REcul

La marge ou la zone de recul sont des retraits imposés à une construction à édifier en bordure d'une voie publique ou privée et résultant soit d'une indication du plan, soit d'une prescription du présent règlement. Sa largeur, lorsqu'elle est spécifiée, se mesure à partir de l'alignement (actuel, ou futur si un élargissement de la voie est prévu au plan) ou pour les voies privées ouvertes ou non à la circulation, de la limite en tenant lieu.

## 18 – RETRAIT

On appelle retrait l'espace situé entre une construction et une limite séparative ; sa largeur est constituée par la mesure de l'horizontale normale au nu de la façade du bâtiment considéré (saillies et balcons exclus), jusqu'à sa rencontre avec la limite de propriété.

ANNEXE  
ARTICLES DU CODE DE L'URBANISME DEMEURANT APPLICABLES AU TERRITOIRE COUVERT PAR  
LE P.L.U.  
-----

ARTICLE L.111.9

(Loi n° 76-1285 du 31 décembre 1976, art.5; Loi n° 83-8 du 7 janvier 1983, art.75-1)

L'autorité compétente peut surseoir à statuer dans les conditions définies à l'article L.111.8 dès la date d'ouverture à l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération.

ARTICLE L.111.10

(Loi n° 76-1285 du 31 décembre 1976, art.5.)  
(Loi n° 83-8 du 7 janvier 1983, Loi n° 85-729 du 18 juillet 1985)

Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L.111.8, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

L'autorité compétente peut surseoir à statuer, dans les mêmes conditions, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement qui a été prise en considération par le conseil municipal ou par l'organe délibérant de l'établissement public coopération intercommunale compétent, ou, dans le périmètre des opérations d'intérêt national, par le représentant de l'Etat dans le département. La délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou l'arrêté de l'autorité administrative qui prend en considération le projet d'aménagement délimite les terrains concernés.

Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si l'acte décidant la prise en considération a été publié avant le dépôt de la demande d'autorisation.

La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée.

ARTICLE L.421.4

(Loi n° 76-1285 du 31 décembre 1976, art.69.IV.)  
(Loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 art. 6 II , en vigueur le 1er octobre 2007.)

Un décret en Conseil d'Etat arrête la liste des constructions, aménagements, installations et travaux qui, en raison de leurs dimensions, de leur nature ou de leur localisation, ne justifient pas l'exigence d'un permis et font l'objet d'une déclaration préalable.

Ce décret précise les cas où les clôtures sont également soumises à déclaration préalable.

• **Les textes du règlement national d'urbanisme :**

**Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007**, ordonnance n° 2005-1527 du 8 décembre 2005 relative au permis de construire et aux autorisations d'urbanisme (J.O n° 5 du 6 janvier 2007, page 225, texte n° 12)

Sous-section 1 Localisation et desserte des constructions, aménagements, installations et travaux

Art. R. 111-2. - Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Art. R. 111-4. - Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de

prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Art. R. 111-15. - Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

### Sous-section 3 Aspect des constructions

Art. R. 111-21. - Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

#### ARTICLE L.332-6-1

Les contributions aux dépenses d'équipements publics prévus au 2° de l'article L. 332-6 sont les suivantes :

- 1°
  - a) Abrogé
  - b) Abrogé
  - c) La taxe départementale des espaces naturels sensibles prévue à l'article L. 142-2 ;
  - d) La taxe pour le financement des dépenses des conseils d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement prévue à l'article 1599 B du code général des impôts ;
  - e) La taxe spéciale d'équipement prévue à l'article 1599-0 B du code général des impôts.
  
- 2°
  - a) La participation pour raccordement à l'égout prévue à l'article L. 1331-7 code de la santé publique ;
  - b) La participation destinée à la réalisation de parcs publics de stationnement prévue au troisième alinéa de l'article L. 421-3 ;
  - c) La participation spécifique pour la réalisation d'équipements publics exceptionnels prévue à l'article L. 332-8 ;
  - d) La participation pour voirie et réseaux prévue à l'article L. 332-11-1 ;
  - e) Les cessions gratuites de terrains destinés à être affectés à certains usages publics qui, dans la limite de 10 % de la superficie du terrain auquel s'applique la demande, peuvent être exigées des bénéficiaires d'autorisations portant sur la création de nouveaux bâtiments ou de nouvelles surfaces construites ;
  
- 3° La participation des riverains prévue par la législation applicable dans les départements du Haut-Rhin, du Bas-Rhin et de la Moselle, celle-ci pouvant être actualisée pour tenir compte du délai écoulé entre la date de réalisation des travaux concernés et le montant de perception de cette participation. Elle peut également inclure les frais de premier établissement de l'éclairage public.

#### ARTICLE L.332-8

Une participation spécifique peut être exigée des bénéficiaires des autorisations de construire qui ont pour objet la réalisation de toute installation à caractère industriel, agricole, commercial ou artisanal qui, par sa nature, sa situation ou son importance, nécessite la réalisation d'équipements publics exceptionnels.

Lorsque la réalisation des équipements publics exceptionnels n'est pas de la compétence de l'autorité qui délivre le permis de construire, celle-ci détermine le montant de la contribution correspondante, après accord de la collectivité publique à laquelle incombent ces équipements ou de son concessionnaire.

#### ARTICLE L.332-9

Dans les secteurs de la commune où un programme d'aménagement d'ensemble a été approuvé par le conseil municipal, il peut être mis, à la charge des constructeurs, tout ou partie du coût des équipements publics réalisés pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans le secteur concerné. Lorsque la capacité des équipements programmés excède ces besoins, seule la fraction du coût proportionnelle à ces besoins peut être mise à la charge des constructeurs. Lorsqu'un

équipement doit être réalisé pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans plusieurs opérations successives devant faire l'objet de zones d'aménagement concerté ou de programmes d'aménagement d'ensemble, la répartition du coût de ces équipements entre différentes opérations peut être prévue dès la première, à l'initiative de l'autorité publique qui approuve l'opération.

Dans les communes où la taxe d'équipement est instituée, les constructions édifiées dans ces secteurs sont exclues du champ d'application de la taxe.

Le conseil municipal détermine le secteur d'aménagement, la nature, le coût et le délai prévus pour la réalisation du programme d'équipements publics. Il fixe, en outre, la part des dépenses de réalisation de ce programme qui est à la charge des constructeurs, ainsi que les critères de répartition de celle-ci entre les différentes catégories de constructions. Sa délibération fait l'objet d'un affichage en mairie. Une copie de cette délibération est jointe à toute délivrance de certificat d'urbanisme.

Sont exonérées de la participation prévue au présent article les constructions édifiées dans une zone d'aménagement concerté lorsque leur terrain d'assiette a fait l'objet d'une cession, location ou concession d'usage consentie par l'aménageur de la zone ou d'une convention par laquelle le propriétaire du terrain s'engage à participer à la réalisation de ladite zone.

#### ARTICLE L. 332-11-1

Le conseil municipal peut instituer une participation pour voirie et réseaux en vue de financer en tout ou en partie la construction des voies nouvelles ou l'aménagement des voies existantes ainsi que l'établissement ou l'adaptation des réseaux qui leur sont associés, lorsque ces travaux sont réalisés pour permettre l'implantation de nouvelles constructions.

Pour chaque voie, le conseil municipal précise les études, les acquisitions foncières et les travaux à prendre en compte pour le calcul de la participation, compte tenu de l'équipement de la voie prévu à terme. Peuvent être financés les études, les acquisitions foncières et les travaux relatifs à la voirie ainsi que les réseaux d'eau potable, d'électricité et d'assainissement. Les études, les acquisitions foncières et les travaux relatifs à la voirie comprennent l'éclairage public, le dispositif d'écoulement des eaux pluviales et les éléments nécessaires au passage des réseaux souterrains de communication.

Seuls les études, les acquisitions foncières et les travaux à réaliser, définis par le conseil municipal, sont mis à la charge des propriétaires. Lorsqu'une voie préexiste, si aucun aménagement supplémentaire de la voie n'est prévu par le conseil municipal, ces travaux peuvent ne concerner que les réseaux. Dans ce cas, le conseil municipal peut prévoir, avec l'accord du ou des établissements publics de coopération intercommunale ou syndicats mixtes compétents pour ces réseaux, que la participation leur sera versée directement.

Le conseil municipal arrête la part du coût mise à la charge des propriétaires riverains. Cette part est répartie entre les propriétaires au prorata de la superficie des terrains bénéficiant de cette desserte et situés à moins de quatre-vingts mètres de la voie. Le conseil municipal peut, en fonction des circonstances locales, modifier la distance de quatre-vingts mètres sans que celle qu'il fixe puisse être supérieure à cent mètres ni inférieure à soixante mètres. Le conseil municipal peut également exclure les terrains qui ne peuvent supporter de constructions du fait de contraintes physiques et les terrains non constructibles du fait de prescriptions ou de servitudes administratives dont l'édiction ne relève pas de la compétence de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale.

Lorsque, en application de l'alinéa précédent, le conseil municipal n'a prévu aucun aménagement supplémentaire de la voie et que les travaux portent exclusivement sur les réseaux d'eau et d'électricité, la commune peut également exclure les terrains déjà desservis par ces réseaux.

La participation n'est pas due pour les voies et réseaux compris dans le programme d'équipements publics d'une zone d'aménagement concerté créée en application de l'article L. 311-1 ou d'un programme d'aménagement d'ensemble créé en application de l'article L. 332-9.

Les opérations de construction de logements sociaux visées au II. de l'article 1585 C du code général des impôts peuvent être exemptées de la participation.

#### ARTICLE L. 332-11-2

La participation prévue à l'article L. 332-11-1 est due à compter de la construction d'un bâtiment sur le terrain. Elle est recouvrée, comme en matière de produits locaux, dans des délais fixés par l'autorité qui délivre le permis de construire. Toutefois les propriétaires peuvent conclure avec la commune une convention par laquelle ils offrent de verser la participation avant la délivrance d'une autorisation de construire.

La convention fixe le délai dans lequel la voie et les réseaux seront réalisés et les modalités de règlement de la participation. Elle précise le régime des autres contributions d'urbanisme applicables au terrain, les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et l'état des équipements publics existants ou prévus.

La convention est, dès publication de la délibération du conseil municipal l'approuvant, créatrice de droit au sens des dispositions du deuxième alinéa de l'article L. 160-5.

Si la demande de permis de construire prévue à l'article L. 421-1 est déposée dans le délai de cinq ans à compter de la signature de la convention et respecte les dispositions d'urbanisme mentionnées par la convention, celles-ci ne peuvent être remises en cause pour ce qui concerne le cocontractant de la commune ou ses ayants-droit.

Si la voie ou les réseaux n'ont pas été réalisés dans le délai fixé par la convention, les sommes représentatives du coût des travaux non réalisés sont restituées au propriétaire, sans préjudice des indemnités éventuelles fixées par les tribunaux

#### **Article L332-11-3**

Dans les zones urbaines et les zones à urbaniser délimitées par les plans locaux d'urbanisme ou les documents d'urbanisme en tenant lieu, lorsqu'une ou plusieurs opérations d'aménagement ou de construction nécessitent la réalisation d'équipements autres que les équipements propres mentionnés à l'article L. 332-15, le ou les propriétaires des terrains, le ou les aménageurs et le ou les constructeurs peuvent conclure avec la commune ou l'établissement public compétent en matière de plan local d'urbanisme ou le représentant de l'Etat, dans le cadre des opérations d'intérêt national mentionnées à l'article L. 121-2, une convention **de projet urbain partenarial** prévoyant la prise en charge financière de tout ou partie de ces équipements.

Cette convention ne peut mettre à la charge des propriétaires fonciers, des aménageurs ou des constructeurs que le coût des équipements publics à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans le périmètre fixé par la convention ou, lorsque la capacité des équipements programmés excède ces besoins, la fraction du coût proportionnelle à ceux-ci.

La convention fixe les délais de paiement. La participation peut être acquittée sous forme de contribution financière ou d'apports de terrains bâtis ou non bâtis.

#### **ARTICLE L. 332-15**

L'autorité qui délivre l'autorisation de construire, d'aménager, ou de lotir exige, en tant que de besoin, du bénéficiaire de celle-ci la réalisation et le financement de tous travaux nécessaires à la viabilité et à l'équipement de la construction, du terrain aménagé ou du lotissement, notamment en ce qui concerne la voirie, l'alimentation en eau, gaz et électricité, les réseaux de télécommunication, l'évacuation et le traitement des eaux et matières usées, l'éclairage, les aires de stationnement, les espaces collectifs, les aires de jeux et les espaces plantés.

Toutefois, en ce qui concerne le réseau électrique, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition est redevable de la part de la contribution prévue au troisième alinéa du II de l'article 4 de la loi n° 2000-108 du 10 février 2000 relative à la modernisation et au développement du service public de l'électricité, correspondant au branchement et à la fraction de l'extension du réseau située sur le terrain d'assiette de l'opération, au sens de cette même loi et des textes pris pour son application.

Les obligations imposées par l'alinéa ci-dessus s'étendent au branchement des équipements propres à l'opération sur les équipements publics qui existent au droit du terrain sur lequel ils sont implantés et notamment aux opérations réalisées à cet effet en empruntant des voies privées ou en usant de servitudes.

L'autorisation peut également, avec l'accord du demandeur et dans les conditions définies par

l'autorité organisatrice du service public de l'eau ou de l'électricité, prévoir un raccordement aux réseaux d'eau ou d'électricité empruntant, en tout ou partie, des voies ou emprises publiques, sous réserve que ce raccordement n'excède pas cent mètres et que les réseaux correspondants, dimensionnés pour correspondre exclusivement aux besoins du projet, ne soient pas destinés à desservir d'autres constructions existantes ou futures.

En cas de classement ultérieur dans la voirie et les réseaux publics, les travaux exigés au titre des équipements propres n'ouvrant pas droit à l'action en répétition prévue à l'article L. 332-6.

L'autorité qui approuve le plan de remembrement peut imposer les mêmes obligations aux associations foncières urbaines de remembrement autorisées ou constituées d'office.

\*

\* \*

PROJET