SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES 2

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES 10

CHAPITRE I : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UA 11
CHAPITRE II : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UB 33
CHAPITRE III : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UG 53
CHAPITRE IV : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UE 74

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES 92

CHAPITRE I: DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE N 93
CHAPITRE II: DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE NS 100

ANNEXES 1

ANNEXE I - DEFINITIONS 2
ANNEXE II : RAPPEL DES ARTICLES DU CODE DE L'URBANISME QUI RESTENT APPLICABLES COMPLEMENTAIREMENT AUX DISPOSITIONS DU P.L.U. 26
ANNEXE III – NORMES DE STATIONNEMENT 28
ANNEXE IV : RISQUES DUS AU RETRAIT/GONFLEMENT DES SOLS ARGILEUX 32
ANNEXE V : LISTE DES BATIMENTS REMARQUABLES PROTEGES 36

TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L 123 et R 123 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Saintry-sur-Seine.

ARTICLE 2 - PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS

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

2 - Restent applicables les dispositions suivantes :

2.1 Articles d'ordre public du règlement national d'urbanisme (Code de l'Urbanisme) :

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

2.2 Dispositions nationales et particulières :

- Le schéma directeur de la région d'Île-de-France, qui a valeur de prescription au titre de l'article L.111.1.1 du Code de l'Urbanisme.

2.3 Les périmètres visés à l'article R123.13 du Code de l'Urbanisme, qui ont des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols, et qui sont reportés à titre d'information, sur les documents graphiques ou en annexe :

- Les secteurs sauvegardés, délimitées en applications des articles L.313-1 et suivants ;
- Les zones d'aménagement concerté ;
- Les zones de préemption délimitées en application de l'article L. 142-1 dans sa rédaction antérieure à la loi n° 85-729 du 18 juillet 1985 relative à la définition et à la mise en oeuvre de principes d'aménagement et de l'article L. 142-3 dans sa rédaction issue de la même loi ;
-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 (ZAD) ;
- Les zones délimitées en application de l'article L.421-3 à l'intérieur desquelles s'appliquent les dispositions relatives au permis de démolir prévues aux articles L L.421-6, L.424-9, L.425-1, L.425-5, L.441-1, L.451-2et L.451-3 ;
- Les périmètres de développement prioritaires délimités en application de la loi n°80-531 du 15 juillet 1980 relative aux économies d'énergie et à l'utilisation de la chaleur ;
- Les périmètres d'interdiction ou de réglementation des plantations et semis d'essences forestières, les périmètres d'actions forestières et les périmètres de zones dégradées à faible taux de boisement délimitées en application des 1°, 2° et 3° de l'article L.126-1 du Code rural ;
- Les périmètres miniers définis en application des titres II, III et V du livre 1er 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,
- Le périmètre des zones délimitées en application de l'article L.111-5-2 à l'intérieur desquelles certaines divisions foncières sont soumises à déclaration préalable ;
- 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 L332-9 du Code de l'urbanisme,
- Le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L.571-10 du Code de l'environnement.
- Le plan des zones à risque d'exposition au plomb ;

- Les périmètres d'intervention délimités en application de l'article L. 143-1 pour la protection et la mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains.

2.4 Prescriptions découlant de législations spécifiques instituant une limitation administrative au droit de propriété

Elles sont reportées à titre indicatif sur le document graphique dit "servitudes d'utilité publique" et décrites en annexe du présent P.L.U.
Elles s'ajoutent ou se substituent aux règles du plan local d'urbanisme.

2.5 Les articles L111.9, L111.10, L123.5, L123.7, L313.7, ainsi que l'article 7 de la loi n°85-1496 du 31 décembre 1985 relative à l'aménagement foncier rural, sur le fondement desquels peut être opposé un sursis à statuer.

2.6 L'article L.126-1, relatif aux opérations déclarées d'utilité publique.

2.7 Autre réglementation opposable

Assainissement

En complément des textes législatifs européens, nationaux précisant les règles d'assainissement issues des différents codes (santé publique, urbanisme, etc. …), il existe des documents qui font référence en matière d'assainissement :

En ce qui concerne les installations classées :
Le raccordement d'effluents industriels liquides à un réseau d'assainissement public doté d'une station d'épuration collective ne peut en aucun cas être érigé en règle générale.

Au contraire, pour les nouvelles installations classées ou les extensions d'installations existantes, le rejet direct dans le milieu naturel, après un traitement adéquat interne à l'établissement, doit être la première piste explorée par les exploitants.

Pour les installations classées soumises à autorisation, le rejet vers une station collective ne peut être envisagée que sur la base d'une étude d'impact, telle que prévue à l'article 34 de l'arrêté préfectoral du 2 février 1998, et tenant compte des caractéristiques de la station. Dans ce cas, la démonstration de

l'acceptabilité de l'effluent dans une station d'épuration collective doit être technique eu égard aux caractéristiques de l'effluent après pré-traitement, des capacités de la station collective, de ses performances et de la sensibilité du milieu récepteur.

En outre la démonstration doit couvrir les situations accidentelles tant en terme de conséquences qu'en terme de gestion, compte tenu des risques de rejets d'effluents bruts ou partiellement traités qu'elles peuvent générer.

Enfin, si les diverses études réalisées par l'industriel permettent de conclure à l'acceptabilité de ses effluents dans la station collective, le branchement ne peut être effectif qu'après avoir été autorisé par la collectivité publique en application de l'article L. 1331-10 du code de la santé publique.

Zone inondable

Un Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la vallée de la Seine a été prescrit dans le département de l'Essonne par arrêté préfectoral en date du 14 mai 1996.

Par arrêté du 20 octobre 2003, le Préfet de l'Essonne a approuvé ce Plan.

Les prescriptions de ce P.P.R.I. ont été de ce fait rendues immédiatement opposables à toutes personnes publiques ou privées des communes visées, dont Saintry-sur-Seine.

Il concerne la prévention du risque inondation, lié aux crues de la Seine dans le département de l'Essonne. Il s'applique aux 18 communes riveraines de la Seine. Il prendra comme référence la crue centennale de la Seine de Janvier 1910.
Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) est annexé au présent dossier de PLU. Les prescriptions du PPRI figurent dans les servitudes d'utilité publique et prévalent sur les dispositions du PLU si ces dernières se révélaient moins contraignantes.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le présent P.L.U. est divisé en zones urbaines (U) et en zones naturelles et forestières (N) dont les délimitations sont reportées aux documents graphiques constituant les pièces n°4 du dossier.

Ces documents graphiques font en outre apparaître s'il en existe :
- les espaces boisés à conserver ou à créer, classés en application de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme,
- les emplacements réservés pour la réalisation d'équipements et d'ouvrages publics pour lesquels s'appliquent les dispositions des articles L.123-1 et R.123-11 du Code de l'Urbanisme, sont repérés aux documents graphiques et répertoriés dans une liste figurant dans les annexes du présent dossier.
Ces documents graphiques font également apparaître :
- les Espaces Verts Protégés classés en application de l'article L.123-1-7 et R.123-11 du Code de l'urbanisme,
- les secteurs délimités, en application du a) de l'article L.123-2 du Code de l'urbanisme, pour une durée maximum de cinq ans, dans lesquels les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites.
- les emplacements réservés, en application du b) de l'article L.123-2 du Code de l'urbanisme, en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements définis par le PLU.
- les terrains réservés, en application du c) de l'article L.123-2 du Code de l'urbanisme,à la création ou à la modification des voies et ouvrages publics, installations d'intérêt général et les espaces verts dont la localisation et les caractéristiques, sont prévues par le PLU ;
- les secteurs délimités, en application du d) de l'article L.123-2 du Code de l'urbanisme, dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements locatifs définies par le PLU dans le respect des objectifs de mixité sociale.

Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement sont :

la zone UA référée au plan par l'indice UA (elle est divisée entre les deux secteurs UAa et UAb);
la zone UB référée au plan par l'indice UB ;
la zone UG référée au plan par l'indice UG ;
la zone UE référée au plan par l'indice UE (elle comporte un secteur UEa).

Les zones agricoles ou naturelles et forestières auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement sont :

la zone N référée au plan par l'indice N (elle comprend un secteur Nn).
la zone NS référée au plan par l'indice NS.

Les caractères et la 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 des conditions particulières

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL
Article 3 - Accès et voirie
Article 4 - Desserte par les réseaux
Article 5 - Caractéristiques des terrains
Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
Article 9 - Emprise au sol
Article 10 - Hauteur maximum des constructions
Article 11 - Aspect extérieur des constructions, aménagement de leurs abords et protection des paysages, des quartiers, Îlots, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger
Article 12 - Stationnement
Article 13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMAL 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

Des adaptations mineures aux dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chaque zone peuvent être accordées par l'autorité compétente, uniquement si elles sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

ARTICLE 5 - CONSTRUCTIONS NON CONFORMES À LA RÈGLE

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui n'ont pas d'effets sur les règles ou qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec celles-ci.

TITRE II: DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE
Il s'agit du centre bourg ancien de Saintry-sur-Seine, noyau villageois traditionnel composé d'un mélange de maisons rurales édifiées en ordre continu, implantées à l'alignement et de maisons bourgeoises implantées en retrait, mais où la continuité urbaine est maintenue par des clôtures ou des annexes.
Il présente un mélange d'habitat et de services, équipements et commerces, qui en sont le complément normal.

L'objectif de ce règlement est de respecter les formes urbaines traditionnelles et les caractéristiques architecturales propres aux constructions villageoises, tout en permettant une évolution modérée sous forme de constructions nouvelles intégrées au bâti existant. Il vise également à préserver une certaine mixité des fonctions.
Cette zone est divisée en deux secteurs UAa UAb qui bénéficient de dispositions particulières à l'article 10.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du paysage urbain environnant.
- La démolition de tout ou partie des « bâtiments remarquables », répertoriés en annexe V du présent règlement et repérés aux plans de zonage, sauf cas prévus à l'article UA2.
- Les constructions à destination d'activités industrielles.
- Les constructions ou installations à usage agricole.
- Les installations classées soumises à autorisation.
- Les dépôts de véhicules.
- Les constructions à usage exclusif d'entrepôts.

- Dans les Espaces Boisés Classés, tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. La demande d'autorisation de défrichement est rejetée de plein droit.

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

Les occupations du sol non interdites à l'article UA-1 ainsi que celles citées ci-dessous sont autorisées sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances prescrites à la fin de cet article.

Les constructions à usage d'activités artisanales à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité et n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage.

L'extension et l'aménagement d'établissements ou installations existants, classées pour la protection de l'environnement, soumises à déclaration, si les conditions suivantes sont respectées :
1° - l'établissement ou l'installation existant n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens. Si l'établissement ou l'installation existant apporte des incommodités au voisinage, le nouveau projet doit comporter des dispositions susceptibles de les faire disparaître ou de les réduire.
2° - le projet assure une amélioration de l'aspect des constructions existantes et des espaces non construits, afin de mieux les intégrer à l'environnement.

Dans l'ensemble de la zone UA, en application de l'article L. 123-1 16° du code de l'urbanisme, toute nouvelle opération permettant la construction de plus de 3 logements devra comporter au minimum 1 logement locatif social au sens de l'article L.302-5 du Code de la construction et de l'habitation par tranche de 4 logements construits.

PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres

Les constructions à usage d'habitation, situées dans les secteurs affectés par le bruit des infrastructures terrestres, doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs, conforme à la réglementation en vigueur.
La largeur des secteurs affectés par le bruit dépend de la catégorie de l'infrastructure définie par l'arrêté préfectoral n°109 du 20 mai 2003; elle est reportée au document graphique.
L'infrastructure concernée est : la RN 446 qui est de type 4.

« Bâtiments remarquables » répertoriés en annexe V:

Toute destruction partielle ou totale, d'un « Bâtiment remarquable » localisé aux documents graphiques et identifié en annexe du présent règlement comme devant être protégé au titre du 7° de l'article L 123-1 doit préalablement faire l'objet d'une demande de permis de démolir, conformément à l'article L.421-3 du code de l'urbanisme.
La démolition de parties de constructions telles qu'adjonctions ou transformations réalisées ultérieurement altérant le caractère architectural des bâtiments répertoriés, pourra être autorisée
Tous les travaux exécutés sur ces bâtiments remarquables doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt esthétique.

Risques d'inondation

Des terrains sis en zone UA à l'Ouest de la Grande Rue Charles de Gaulle sont situés en zone inondable au Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.).
Toutes les dispositions inscrites au Plan de Prévention des Risques d'Inondation s'appliquent.

Risques de Sécheresse et effets sur les constructions

Les dégâts aux constructions provoqués par la dessiccation[1] du sol prennent une ampleur croissante depuis quelques années.
De nombreux sinistres ayant été à déplorer ces dernières années à Saintry-sur-Seine, il est conseillé aux constructeurs de prendre un certain nombre de précautions (voir annexe V).

1 Perte de l'eau que renferme le sol

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

1 - ACCES

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée.

A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagé et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2 - VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
La création de nouvelles voies en impasse est autorisée, à condition :

- que la longueur cumulée des voies en impasse et des accès particuliers, existants ou à créer, n'excède pas 50 mètres, y compris la surface de retournement
- ou que cette voie constitue un tronçon d'une des voies prévues dans une des orientations particulières d'aménagement du présent PLU.

Les voies privées à créer devront avoir une largeur d'emprise au moins égale à 8 m. Des trottoirs d'une largeur minimum de 1,4 mètres devront être réalisés de chaque côté de la chaussée. La largeur de la voie pourra être réduite à 3,5 m minimum pour les accès particuliers desservant une seule habitation. Dans ce cas, aucun trottoir ne sera exigé.

Les voies en impasse doivent comporter une aire de retournement dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent y faire demi-tour.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Nota : Des terrains sis en zone UA à l'Ouest de la Grande Rue Charles de Gaulle sont situés en zone inondable au Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.).
Toutes les dispositions inscrites au Plan de Prévention des Risques d'Inondation s'y appliquent prioritairement à celles indiquées au présent article.

Les réseaux, quand ils seront sous voirie commune, devront être conçus en respect des prescriptions des collectivités publiques gestionnaires des réseaux publics correspondants. A défaut ces réseaux ne pourront être repris en gestion par la collectivité publique concernée qu'après mises aux normes en vigueur au moment de la demande.

1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, nécessite une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement raccordée au réseau public.

2 - ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées, à l'exception des constructions ou installations industrielles ayant vocation à rejeter des matières toxiques non biodégradables ou non autorisées au titre de l'article L1331-10 du Code de la Santé Publique. Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Toutefois en l'absence de réseaux, et seulement dans ce cas, toutes les eaux et matières usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement et d'évacuation conformes aux exigences des textes réglementaires.

Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit, et le raccordement devra être effectué sur le réseau collectif dans un délai de deux ans maximum suivant sa réalisation.

Le rejet des eaux résiduaires industrielles dans le réseau collectif n'est possible que dans le respect de la réglementation en vigueur. Il pourra être soumis à un pré-traitement.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées jusqu'au milieu naturel, conformément à la réglementation. En outre, le prétraitement de ces eaux usées non domestiques est obligatoire lorsque la qualité des rejets n'est pas compatible avec un bon fonctionnement de la station d'épuration (bac à graisse pour les restaurants,…)

Les eaux de piscines privées, conformément à la réglementation en vigueur, seront rejetées dans le réseau des eaux usées.

L'évacuation des eaux souillées et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

b) Eaux pluviales :

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon :

- d'une part à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil,
- d'autre part à retarder et à limiter l'évacuation des eaux pluviales vers les exutoires de surface, et notamment à permettre une percolation naturelle par une limitation de l'imperméabilisation ou par l'utilisation de techniques visant à la limitation des débits évacués de la propriété.

La mise en place des techniques alternatives, privilégiant le stockage et l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain, sera préférée à une solution de collecte qui amplifie les phénomènes de débordement.
Pour les nouvelles constructions, des dispositifs appropriés pourraient être imposés au pétitionnaire par la Collectivité afin d'assurer la maîtrise des débits de l'écoulement des eaux pluviales et des eaux de ruissellement.

Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain qui la supportera.

Dès lors qu'un réseau d'eaux pluviales existe, l'opération projetée peut être raccordée à ce réseau, en respectant les principes énoncés ci-dessus.

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

Tout aménagement de surface permettant le stationnement regroupé de plus de 9 véhicules doit être équipé, en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales, d'un débourbeur / déshuileur ou d'un procédé de traitements phytosanitaires des eaux de voirie aux performances au moins équivalentes.

3 - AUTRES RESEAUX : Electricité - télédistribution

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être enfouis.

4 - RAMASSAGE DE DÉCHETS

Les locaux de collecte des déchets doivent être intégrés dans l'environnement bâti et adaptables à une collecte sélective. Ils feront l'objet d'un traitement particulier pour éviter les nuisances olfactives et phoniques.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS (SURFACE, FORME, DIMENSIONS)

Aucune prescription.

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

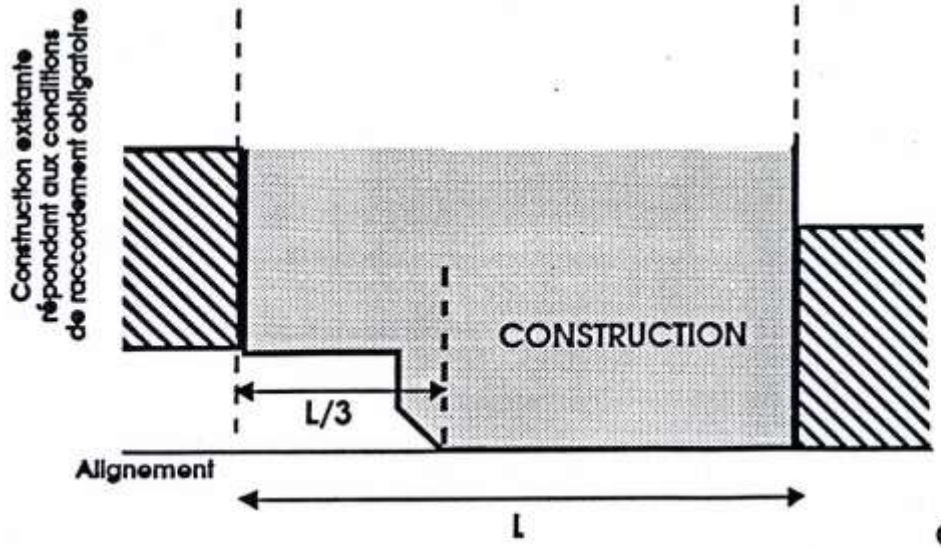
Dans les parties de la zone où est fixée une orientation particulière d'aménagement définissant un périmètre d'implantation des constructions, les constructions nouvelles devront s'implanter dans le périmètre conformément aux indications de l'orientation particulière d'aménagement.

Dans tous les cas, les constructions nouvelles doivent être édifiées en limite des voies existantes ou à créer.
Elles peuvent cependant s'édifier en retrait si la continuité bâtie est maintenue en limite de voie par des éléments significatifs (mur toute hauteur ou mur-bahut surmonté d'une grille à la parisienne tels que définis à l'article UA 11, porche, édicule, etc.). Dans ce cas, le retrait minimum des constructions sera de 6 mètres et leur façade située en retrait devra être implantée parallèlement à la voie.

<u>Des dispositions différentes seront appliquées :</u>

- Pour les extensions des bâtiments existants qui pourront s'édifier en retrait si la continuité bâtie est maintenue en limite de voie, c'est-à-dire si les façades sont continues et/ou reliées par des éléments significatifs (mur toute hauteur ou mur-bahut surmonté d'une grille à la parisienne tels que définis à l'article UA 11, porche, édicule, etc.). Dans ce cas le retrait minimum sera de 6 mètres.

- Pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes situées sur les parcelles voisines avec lesquelles un raccordement pourra être imposé sur un tiers au plus du linéaire dans le cas d'un adossement unique (croquis n°1), et sur la totalité du linéaire dans le cas d'un double adossement, dans ce cas la façade située en retrait devra être implantée parallèlement à la voie.



CROQUIS N°1

- pour des raisons d'harmonie architecturale lorsque le terrain d'assiette présente une façade sur voie d'au moins 25,00 mètres : dans ce cas pourront être admis, sur 30% maximum de la largeur sur

voie, soit des interruptions de volume bâti (trouées et transparences), soit des retraits de façade sur une profondeur maximale de 6,00 mètres et à condition de ne pas créer de pignon aveugle ou de ne pas dégager celui ou ceux qui existeraient sur les parcelles voisines. Les parties de façade situées en retrait devront être implantées parallèlement à la voie ;

- Pour les propriétés situées à l'angle de deux voies, sauf disposition contraire figurée au plan, qui supporteront un alignement nouveau, constitué par un pan coupé régulier de 5,00 mètres de longueur ; cette dimension est portée à 7,00 mètres en cas d'intersection avec une voie nationale ou départementale.

Les saillies et encorbellements sur le domaine public ou privé des voies sont interdits.

Aucune distance minimale n'est imposée pour l'implantation de ces constructions suivantes :

- aux modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants, à condition que la conception du bâtiment, son architecture ou la configuration du terrain le justifient,

- à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant détruit tout ou partie à la suite d'un sinistre,

- aux constructions ou équipements publics ou d'intérêt général.

- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc...).

ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN

1 - Dans les parties de la zone où est fixée une orientation particulière d'aménagement définissant un périmètre d'implantation des constructions

Les constructions nouvelles devront s'implanter dans le périmètre conformément aux indications de l'orientation particulière d'aménagement.

2 - Dans tous les cas :

- Dans une bande de 15 m de profondeur à compter de la limite de voie telle que définie en annexe :

Les constructions doivent être édifiées sur les limites latérales. Les façades implantées sur ces limites ne devront pas comporter de baies. Les marges d'isolement doivent être respectées par rapport aux autres limites séparatives.

Les constructions en retrait sur l'une des limites pourront être autorisées :

- sur les terrains dont la largeur de façade sur voie est supérieure à 25 m ;
- s'il s'agit d'un bâtiment annexe édifié en complément d'une construction principale ;
- pour les extensions, aménagements et reconstructions de bâtiments existants.
- dans le cas où sur le terrain contiguë à l'unité foncière, objet de la demande, des vues directes ont été constituées soit sur la limite séparative, soit à moins de 2 mètres de cette limite.

- Au-delà de la bande de 15 m définie ci-dessus :

Les marges d'isolement s'imposent. Toutefois les constructions peuvent s'adosser à un bâtiment existant et en bon état sur le terrain voisin, à condition de s'harmoniser avec celui-ci (forme, volume, hauteur). Les marges d'isolement doivent également être respectées par rapport aux autres limites séparatives.

3 - Règle générale applicable aux marges d'isolement

La largeur des marges d'isolement doit être au moins égale à 4 mètres

Ce minimum peut être réduit à 2,5 m si le mur qui fait face à la limite séparative ne comporte pas de baies, à l'exclusion des baies dont l'appui est situé à plus de 1,90 m au-dessus du plancher.

Les modifications ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, ne sont pas tenus de respecter les règles d'implantation qui précèdent, sous réserve :

- que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée,

- que les baies créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

Aucune marge d'isolement minimum ne s'impose aux constructions ou équipements publics ou d'intérêt général et aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc...).

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

La distance entre deux constructions non contiguës édifiées sur un même terrain doit être au moins égale à 4 m quelle que soit la nature des bâtiments.

Aucune distance minimale n'est imposée pour l'implantation de ces constructions suivantes ::

Aux modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus, sous réserve :

- que la distance entre les différents bâtiments ne soit pas diminuée,

- que les travaux n'aient pas pour effet de réduire l'éclairement des pièces et que les baies créées soient situées à distance réglementaire.

Aux constructions ou équipements publics ou d'intérêt général.

Aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc...).

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Nota : Des terrains sis en zone UA à l'Ouest de la Grande Rue Charles de Gaulle sont situés en zone inondable au Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.).
Toutes les dispositions inscrites au Plan de Prévention des Risques d'Inondation s'y appliquent prioritairement à celles indiquées au présent article.

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Définition

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

La hauteur totale des constructions est mesurée au faîtage.

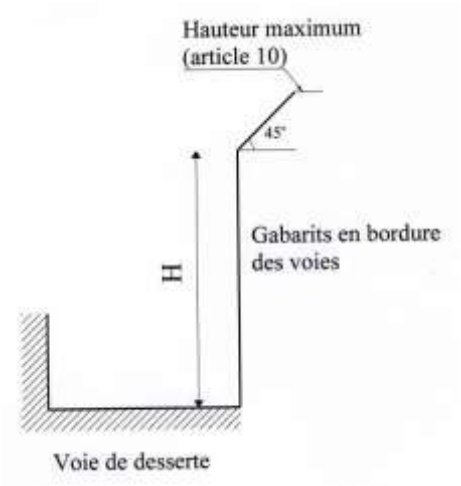
Les ouvrages techniques, cheminées antennes et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

Règle générale

Les hauteurs réglementaires indiquées ci-après devront être respectées en tout point des constructions.

Secteur UAa

La hauteur totale des constructions (HT) ne doit pas excéder 13 m par rapport au niveau du terrain naturel.
Le long des voies publiques et privées, la hauteur des constructions, mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder les hauteurs fixées par le gabarit enveloppe défini comme suit.



Le gabarit enveloppe des constructions en bordure de voie, présenté dans le graphique ci-contre, est défini par :

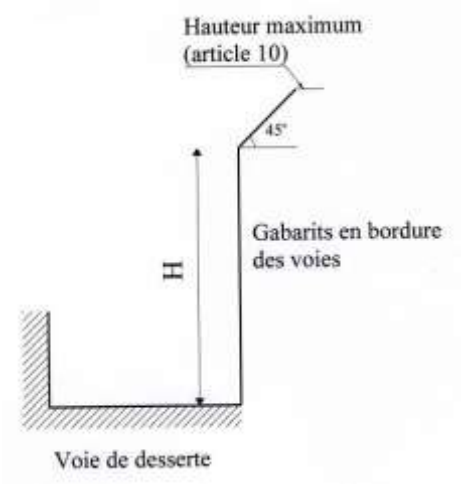
- une verticale de hauteur H de 9m,
- une oblique à 45° jusqu'au plafond.

Un dépassement ou une réduction de la hauteur réglementaire pourront être imposés dans la limite d'un niveau, soit pour permettre de faire régner la même

hauteur que les constructions voisines ou les bâtiments existants sur le terrain, soit pour masquer des murs pignons existants en limite d'un terrain voisin.

Secteur UAb

La hauteur totale des constructions (HT) ne doit pas excéder 11 m par rapport au niveau du terrain naturel.
Le long des voies publiques et privées, la hauteur des constructions, mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder les hauteurs fixées par le gabarit enveloppe défini comme suit.



Le gabarit enveloppe des constructions en bordure de voie, présenté dans le graphique ci-contre, est défini par :

- une verticale de hauteur H de 7m,
- une oblique à 45° jusqu'au plafond.

Un dépassement ou une réduction de la hauteur réglementaire pourront être imposés dans la limite d'un niveau, soit pour permettre de faire régner la même hauteur que les constructions voisines ou les bâtiments existants sur le terrain, soit pour masquer des murs pignons existants en limite d'un terrain voisin.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

Nota : Des terrains sis en zone UA à l'Ouest de la Grande Rue Charles de Gaulle sont situés en zone inondable au Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.).
Toutes les dispositions inscrites au Plan de Prévention des Risques d'Inondation s'y appliquent prioritairement à celles indiquées au présent article.

Les constructions à édifier ou à modifier doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Toitures

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Dans les cas d'extension, les nouvelles toitures doivent se

raccorder harmonieusement à l'existant et préserver l'esprit général des constructions existantes.
Les réfections de toiture pourront être réalisées avec les matériaux existants.
Lorsqu'une toiture à rénover ou à remanier est couverte de petites tuiles vieillies (petit moule), cet aspect devra obligatoirement être conservé.

De plus, dans une bande de 10 m à compter de la limite de voie, telle que définie à l'article UA 6, les toitures des constructions nouvelles et leurs annexes (garages) seront à deux versants avec un faîtage parallèle à la voie.

Les toitures à pentes des constructions neuves seront recouvertes au choix:

- de matériaux de couverture ayant l'aspect de petites tuiles à pureau plat, de ton brun, terre de sienne, rouge nuancé donnant un aspect vieilli, flammée ou légèrement brunie.
- de matériaux de couverture ayant l'aspect du zinc, du cuivre ou de l'ardoise, sous réserve toutefois que l'intégration dans l'environnement naturel ou le paysage urbain de la construction à réaliser soit particulièrement étudiée.
- de verrières, sous réserve que leurs formes et proportions ainsi que leur accroche sur la construction soient intimement liées à la volumétrie du bâtiment afin de le compléter sans le dénaturer et que leur intégration dans l'environnement naturel ou le paysage urbain soit particulièrement étudiée.

Toutefois les panneaux solaires pourront être intégrés dans les pentes de toiture mais leur intégration à la construction et à son environnement naturel et urbain devra être particulièrement soignée.

Les parties de construction édifiées en superstructures telles que cheminées, machineries d'ascenseur, etc..., doivent s'intégrer dans la composition du comble.

Pour l'éclairage des parties sous combles, seules les lucarnes sont autorisées en façade de voies, les châssis de toit étant limités aux baies dites secondaires.

Les châssis de toit seront entièrement encastrés dans la toiture ; ils seront toujours rectangulaires, plus hauts que larges, et ne pourront être supérieurs à 1,6 mètres de hauteur. Leur largeur sera de 0,80 mètre maximum.

Un même pan de toiture ne pourra avoir 2 rangées superposées de châssis et ne pourra supporter plus de quatre châssis, qui cumulés ne devront pas dépasser 6 % de la surface du pan. Il ne pourra y avoir plus de châssis de toit que de travées de baies.

Traitement des façades

Les différentes façades d'un bâtiment doivent présenter une unité d'aspect et être réalisées en matériaux dont la teinte s'harmonise avec l'environnement de la construction. Les matériaux choisis doivent garantir une bonne tenue dans le temps. L'emploi de matériaux réfléchissant est interdit.

Les pignons, loggias, balcons, saillies, arcades et escaliers sur voie publique ou privée, existante ou à créer, sont interdits. Les vérandas et autres volumes rapportés ne sont autorisés que sur les façades non visibles des voies publiques. Ces vérandas doivent, en outre, être intimement liées à la volumétrie du bâtiment dans ses formes et proportions, dans leur accroche sur celui-ci et dans la similitude des matériaux, pour le compléter sans le dénaturer.

Les façades doivent être ordonnées pour respecter une cohérence dans le style de la construction, les hauteurs d'étage, les proportions des ouvertures et une harmonie des choix des couleurs et matériaux. Notamment, les modifications effectuées sur un bâtiment doivent tenir compte de la composition de tout l'édifice.

Dans le cas où le bâtiment projeté présente une façade de longueur notablement supérieure à celle des façades avoisinantes, le traitement architectural de la façade doit s'harmoniser au rythme parcellaire des bâtiments bordant la voie.

Lorsque des commerces ou des bureaux sont prévus en rez-de-chaussée, la rupture avec les étages d'habitation sera soulignée par une modénature.

Les baies doivent être percées d'après les proportions de la façade afin d'obtenir un équilibre entre les pleins et les vides. Les fenêtres seront de proportion verticale (plus hautes que larges).
Les percements sur bâtiment existant doivent également respecter les proportions des baies anciennes, c'est-à-dire en particulier :

- avoir des proportions plus hautes que larges,
- que les ouvertures soient superposées,
- et que les trumeaux soient plus larges que les baies qu'ils séparent.

Les ravalements des constructions existantes doivent respecter au mieux les couleurs locales et être exécutés en respectant les matériaux de façades traditionnels sans atténuer aucun détail. Les travaux sur façade doivent mettre en valeur les détails, permettre la suppression des ajouts qui dénaturent le caractère de la façade, et permettre la réutilisation de matériaux traditionnels. Notamment, les modénatures doivent être conservées ou restituées à l'identique.

Les murs des constructions neuves seront enduits avec une finition obligatoirement grattée ou lissée.
Des surépaisseurs d'enduit sont autorisées pour marquer les angles, les entourages de portes et fenêtres
Les couleurs d'enduits doivent respecter au mieux les couleurs locales et respecter l'aspect des enduits traditionnels.
L'utilisation de briques pleines (massives ou en plaquettes) est autorisée pour réaliser des éléments de murs, des souches de cheminées, des poteaux de porche, des éléments décoratifs, à condition de retenir une teinte saumonée (rouge rosé) sans flammages contrastés, en harmonie avec les autres matériaux de façade.

Menuiseries

Les menuiseries et ferronneries qui participent à l'image de l'ensemble d'un bâtiment doivent être en harmonie avec le style architectural.

Les volets roulants devront être totalement intégrés à l'intérieur de l'habitation; aucun coffrage ne doit apparaître.

Les fenêtres en bois, les volets, les portes cochères et les portes de garages devront de préférence être peints et non vernis.

Les portes d'entrée piétonnes peuvent être peintes ou vernies.

Clôtures

En bordure de la route de Melun (RD446), de la route de Morsang (RD934), de la Grande rue Charles de Gaulle, de l'allée Bourgoin, de la rue du Port aux Sablons à l'est de la route de Morsang, de la rue du Général Leclerc, de la rue de l'Egalité, de la rue du Stade, de la rue Pasteur, de la rue du 8 mai 1945, de la rue de l'Enfer, de la rue du Renard, de la rue de l'Eglise, de la rue du Réservoir, de la rue de Corbeil et de la route du Golf de Villeray,

est imposée en limite de la voie une clôture d'une hauteur minimum de 1,8m constituée exclusivement, au choix :

- d'un mur plein toute hauteur réalisé en pierres apparentes appareillées en lits horizontaux ou en maçonnerie enduite. Seules y sont autorisées les ouvertures nécessaires à la desserte du terrain,

- d'un muret d'une hauteur comprise entre 0,50 m et 0,90 m, réalisé en pierres apparentes appareillées en lit horizontaux ou en maçonnerie enduite, surmonté d'une grille dite à la parisienne.

Les deux systèmes peuvent être combinés lorsque le mur toute hauteur est traité ponctuellement en mur bahut pour encadrer un portail ou un portillon.

En bordure des autres voies, est imposée en limite de la voie une clôture constituée exclusivement, au choix :

- d'un mur plein toute hauteur réalisé en pierres apparentes appareillées en lits horizontaux ou en maçonnerie enduite. Seules y sont autorisées les ouvertures nécessaires à la desserte du terrain,
- d'un muret d'une hauteur comprise entre 0,50 m et 0,90 m, réalisé en pierres apparentes appareillées en lit horizontaux ou en maçonnerie enduite, surmonté ou non d'une grille dite à la parisienne.

Les deux systèmes peuvent être combinés lorsque le mur toute hauteur est traité ponctuellement en mur bahut pour encadrer un portail ou un portillon.

Les clôtures situées sur limites séparatives seront soit de même nature que les clôtures en bordure de rue, soit constituées d'un grillage en mailles fines ou d'une grille métallique verticale doublées de haies vives.

L'aspect des clôtures et la couleur de leurs enduits devront être en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Dans tous les cas, la hauteur totale de la clôture n'excédera pas 2 mètres.

Nonobstant les règles énoncées ci-dessus, les murs de soutènement et la reconstruction à l'identique des murs de maçonnerie existants seront admis :
En cas de réalisation sur une propriété d'une installation industrielle classée ou non, ou d'un dépôt en plein air ou couvert, ladite propriété devra être entièrement clôturée tant en bordure des voies que sur toutes ses limites séparatives. La clôture sera conçue de telle manière qu'elle assure un écran visuel efficace.

<u>Bâtiments remarquables</u>
La restauration de ces bâtiments doit conserver ou restituer les dispositions architecturales spécifiques à leur époque, sans exclure certains aménagements mineurs ou extensions concourant à l'amélioration des conditions d'habitabilité.

Les compositions des bâtiments remarquables doivent être sauvegardées dans le respect propre à chacun des types de bâtiments ; notamment, les soubassements, le corps principal et le couronnement d'un bâtiment doivent être traités, le cas échéant, dans une composition d'ensemble en sauvegardant pentes et détails des toitures d'origine, notamment lucarnes et corniches.

La couverture des toitures et les façades des bâtiments remarquables doivent conserver ou retrouver la richesse d'origine et de leur mise en œuvre, notamment les plâtres moulurés, la pierre et la brique ainsi que le bois, les moellons ou la céramique, le cas échéant.

L'extension de ces bâtiments devra s'inscrire dans la continuité architecturale en respectant les volumes et les matériaux d'origine, sauf à développer un projet contemporain tout à fait original, propre à souligner la qualité du bâtiment originel.

Dispositions diverses

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

Les antennes paraboliques et autres antennes doivent être le moins visible possible depuis l'espace public. Elles ne peuvent être en saillie sur le domaine public. Leur couleur devra être choisie de manière à ce qu'elles se fondent le mieux possible dans le paysage naturel et urbain. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité architecturale environnante.

Les raccordements aux réseaux électriques et de télécommunications doivent être dissimulés ou intégrés au bâti.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. Il sera réalisé, sur le terrain, le nombre de places minimum fixé à l'annexe III du présent règlement.

Un nombre de places spécifiques correspondant à 5% des places requises sera affecté au stationnement des personnes à mobilité réduite. Cette règle ne s'applique que lorsque le nombre de places exigibles est supérieur ou égal à 20.

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions limitées à 10% de la surface de plancher des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée.

En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.

En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain pour des raisons techniques ou des motifs d'architecture ou d'urbanisme, le constructeur peut être autorisé, sur demande justifiée de sa part, à ce que les places manquantes soient réalisées sous l'une des formes suivantes :

- réalisation de places de stationnement sur un terrain situé dans le voisinage immédiat à moins de 300 mètres à pied de constructions pour lesquelles ces places sont nécessaires.

- acquisition de places de stationnement dans un parc privé situé dans le voisinage immédiat à moins de 300 mètres à pied de constructions pour lesquelles ces places sont nécessaires.

- concession de 15 ans minimum dans un parc public de stationnement situé dans le voisinage immédiat à moins de 300 mètres à pied de constructions pour lesquelles ces places sont nécessaires.

Ces solutions de remplacement sont admises à condition que l'insuffisance de stationnement sur le terrain supportant les constructions ne soit pas susceptible, compte tenu de sa situation, de créer une gêne pour la circulation ou de susciter un stationnement excessif sur la voie publique.

Les rampes d'accès aux garages et aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modifications dans le niveau du trottoir.
Leur pente, dans les cinq premiers mètres à partir de l'alignement, ne doit pas excéder 5%.

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

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Les parties du terrain, non construites et non occupées par les parcs de stationnement et voies privées, doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par 100 m² d'espace non construit.

Les espaces libres de construction doivent comprendre une surface de pleine terre au moins égale à 20% de leur superficie. Néanmoins, cette surface de pleine terre peut être en tout ou partie remplacée par des équivalents en surfaces végétalisées définies comme suit :

- Les surfaces végétalisées, sur une épaisseur d'au moins 0,80 mètres de terre, sont prises en compte à 50% de leur superficie.
- Les toitures ou terrasses végétalisées, sur une épaisseur d'au moins 0,20 mètres de terre, sont prises en compte à 30% de leur superficie.

Toutefois, cette obligation ne s'impose pas aux terrains où les 20% de la superficie de surface libre mesurent moins de 50m2.

Parcs de stationnement et leurs accès :

Les parcs de stationnement et leurs voies d'accès, situés à proximité des limites parcellaires, doivent en être séparés par des haies vives à feuillage persistant suffisamment dense pour former un écran.

Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 500 m². Lorsque leur surface excède 1000 m², ils doivent être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives.

Aménagement d'aires de jeux :

Des aires de jeux aménagées pour enfants seront prévues pour tout projet comportant au moins 20 logements.

Espaces Vert Protégés (EVP)

Les espaces verts sont inscrits au plan de zonage au titre des articles L 123.1-7 et R 123.11 du code de l'urbanisme.

Tous travaux ayant pour effet de détruire l'un de ces éléments de paysage doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et

travaux divers dans les conditions prévues par aux articles L.421-4 et suivants du code de l'urbanisme.

Sur les terrains mentionnés au plan de zonage comme faisant l'objet de cette protection, toute construction, reconstruction ou installation devra contribuer à mettre en valeur les Espaces Verts Protégés.

La modification de l'état de ces terrains est admise dans la mesure où elle conserve la superficie de l'espace vert et maintient son unité et son caractère.
La disparition ou l'altération des arbres situés dans un Espace Vert Protégé ne peut en aucun cas le déqualifier et supprimer la protection qui le couvre.

Espaces Boisés Classés :

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

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) commerce est fixé à 0,4.
Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) pour toutes les autres affectations autorisées est fixé à 0,5.

Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) plafond est fixé à 0,9.

EXCEPTION

Les règles du présent article ne sont pas applicables :

- aux ouvrages techniques et constructions liés à la voirie et aux réseaux d'infrastructures publics ou d'intérêt collectif ;
- aux constructions ou aménagements d'équipements publics ou d'intérêt général;

CHAPITRE II : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE
Il s'agit du hameau des Brosses, noyau villageois traditionnel composés d'un mélange de maisons rurales édifiées en ordre continu, implantées à l'alignement et de maisons bourgeoises implantées en retrait, mais où la continuité urbaine est maintenue par des clôtures ou des annexes.

L'objectif de ce règlement est de respecter les formes urbaines traditionnelles et les caractéristiques architecturales propres aux constructions villageoises, tout en permettant une évolution modérée sous forme de constructions nouvelles intégrées au bâti existant.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du paysage urbain environnant.
- La démolition de tout ou partie des « bâtiments remarquables », répertoriés en annexe V du présent règlement et repérés aux plans de zonage, sauf cas prévus à l'article UB2.
- Les constructions à destination d'activités industrielles.
- Les constructions ou installations à usage agricole.
- Les installations classées soumises à autorisation.
- Les dépôts de véhicules.
- Les constructions à usage exclusif d'entrepôts.
- Dans les Espaces Boisés Classés, tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. La demande d'autorisation de défrichement est rejetée de plein droit.

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations du sol non interdites à l'article UB-1 ainsi que celles citées ci-dessous sont autorisées sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances prescrites à la fin de cet article.

Les constructions à usage d'activités artisanales à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité et n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage.

L'extension et l'aménagement d'établissements ou installations existants, classées pour la protection de l'environnement, soumises à déclaration, si les conditions suivantes sont respectées :
1° - l'établissement ou l'installation existant n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens. Si l'établissement ou l'installation existant apporte des incommodités au voisinage, le nouveau projet doit comporter des dispositions susceptibles de les faire disparaître ou de les réduire.
2° - le projet assure une amélioration de l'aspect des constructions existantes et des espaces non construits, afin de mieux les intégrer à l'environnement.

Dans l'ensemble de la zone UB, en application de l'article L. 123-1 16° du code de l'urbanisme, toute nouvelle opération permettant la construction de plus de 3 logements devra comporter au minimum 1 logement locatif social au sens de l'article L.302-5 du Code de la construction et de l'habitation par tranche de 4 logements construits.

PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres

Les constructions à usage d'habitation, situées dans les secteurs affectés par le bruit des infrastructures terrestres, doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs, conforme à la réglementation en vigueur.

La largeur des secteurs affectés par le bruit dépend de la catégorie de l'infrastructure définie par l'arrêté préfectoral n°109 du 20 mai 2003; elle est reportée au document graphique.
L'infrastructure concernée est : la RN 446 qui est de type 4.

« Bâtiments remarquables » répertoriés en annexe V:

Toute destruction partielle ou totale, d'un « Bâtiment remarquable » localisé aux documents graphiques et identifié en annexe du présent règlement comme devant être protégé au titre du 7° de l'article L 123-1 doit préalablement faire l'objet d'une demande de permis de démolir, conformément à l'article L.421-3 du code de l'urbanisme.
La démolition de parties de constructions telles qu'adjonctions ou transformations réalisées ultérieurement altérant le caractère architectural des bâtiments répertoriés, pourra être autorisée
Tous les travaux exécutés sur ces bâtiments remarquables doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt esthétique.

Risques de Sécheresse et effets sur les constructions

Les dégâts aux constructions provoqués par la dessiccation[2] du sol prennent une ampleur croissante depuis quelques années.
De nombreux sinistres ayant été à déplorer ces dernières années à Saintry-sur-Seine, il est conseillé aux constructeurs de prendre un certain nombre de précautions (voir annexe V).

2 Perte de l'eau que renferme le sol

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

1 - ACCES

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée.

A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagé et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2 - VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
La création de nouvelles voies en impasse est autorisée, à condition que la longueur cumulée des voies en impasse et des accès particuliers, existants ou à créer, n'excède pas 50 mètres, y compris la surface de retournement.

Les voies privées à créer devront avoir une largeur d'emprise au moins égale à 8 m. Des trottoirs d'une largeur minimum de 1,4 mètres devront être réalisés de chaque côté de la chaussée. La largeur de la voie pourra être réduite à 3,5 m minimum pour les accès particuliers desservant une seule habitation. Dans ce cas, aucun trottoir ne sera exigé.

Les voies en impasse doivent comporter une aire de retournement dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent y faire demi-tour.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les réseaux, quand ils seront sous voirie commune, devront être conçus en respect des prescriptions des collectivités publiques gestionnaires des réseaux publics correspondants. A défaut ces réseaux ne pourront être repris en gestion par la collectivité publique concernée qu'après mises aux normes en vigueur au moment de la demande.

1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, nécessite une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement raccordée au réseau public.

2 - ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées, à l'exception des constructions ou installations industrielles ayant vocation à rejeter des matières toxiques non biodégradables ou non autorisées au titre de l'article L1331-10 du Code de la Santé Publique. Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Toutefois en l'absence de réseaux, et seulement dans ce cas, toutes les eaux et matières usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement et d'évacuation conformes aux exigences des textes réglementaires. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit, et le raccordement devra être effectué sur le réseau collectif dans un délai de deux ans maximum suivant sa réalisation.

Le rejet des eaux résiduaires industrielles dans le réseau collectif n'est possible que dans le respect de la réglementation en vigueur. Il pourra être soumis à un pré-traitement.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées jusqu'au milieu naturel, conformément à la réglementation. En outre, le prétraitement de ces eaux usées non domestiques est obligatoire lorsque la qualité des rejets n'est pas compatible avec un bon fonctionnement de la station d'épuration (bac à graisse pour les restaurants,…)
Les eaux de piscines privées, conformément à la réglementation en vigueur, seront rejetées dans le réseau des eaux usées.

L'évacuation des eaux souillées et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

b) Eaux pluviales :

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon :

- d'une part à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil,
- d'autre part à retarder et à limiter l'évacuation des eaux pluviales vers les exutoires de surface, et notamment à permettre une percolation naturelle par une limitation de l'imperméabilisation ou par l'utilisation de techniques visant à la limitation des débits évacués de la propriété.

La mise en place des techniques alternatives, privilégiant le stockage et l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain, sera préférée à une solution de collecte qui amplifie les phénomènes de débordement.
Pour les nouvelles constructions, des dispositifs appropriés pourraient être imposés au pétitionnaire par la Collectivité afin d'assurer la maîtrise des débits de l'écoulement des eaux pluviales et des eaux de ruissellement.

Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain qui la supportera.

Dès lors qu'un réseau d'eaux pluviales existe, l'opération projetée peut être raccordée à ce réseau, en respectant les principes énoncés ci-dessus.

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

Tout aménagement de surface permettant le stationnement regroupé de plus de 9 véhicules doit être équipé, en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales, d'un débourbeur / déshuileur ou d'un procédé de traitements phytosanitaires des eaux de voirie aux performances au moins équivalentes.

3 - AUTRES RESEAUX : Electricité - télédistribution

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être enfouis.

4 - RAMASSAGE DE DÉCHETS

Les locaux de collecte des déchets doivent être intégrés dans l'environnement bâti et adaptables à une collecte sélective. Ils feront l'objet d'un traitement particulier pour éviter les nuisances olfactives et phoniques.

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS (SURFACE, FORME, DIMENSIONS)

Aucune prescription.

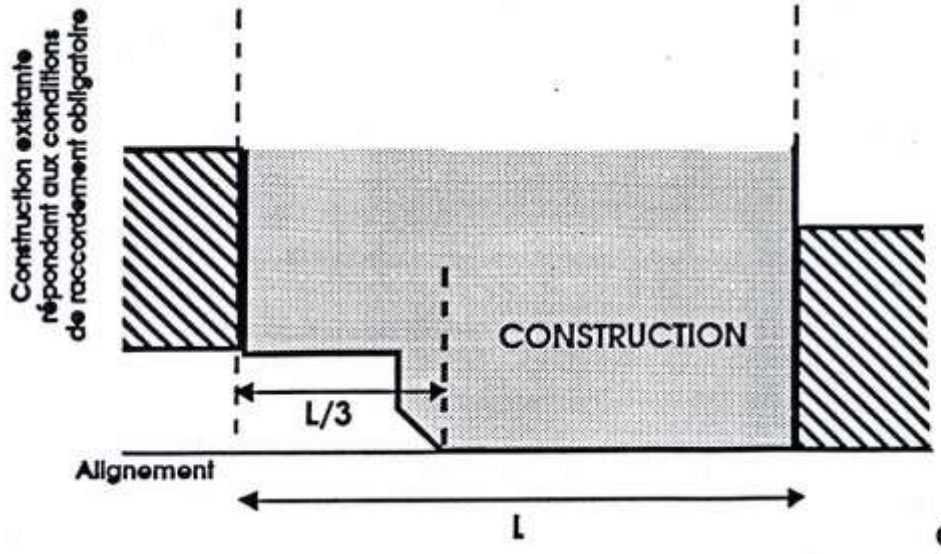
ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles peuvent être édifiées : soit en limite des voies existantes ou à créer, soit en retrait si la continuité bâtie est maintenue en limite de voie par des éléments significatifs (mur toute hauteur ou mur-bahut surmonté d'une grille à la parisienne tels que définis à l'article UB 11, porche, édicule, etc.). Dans ce cas, le retrait minimum des constructions sera de 6 mètres et leur façade située en retrait devra être implantée parallèlement à la voie.

Des dispositions différentes seront appliquées :

Pour les extensions des bâtiments existants qui pourront s'édifier en retrait si la continuité bâtie est maintenue en limite de voie, c'est-à-dire si les façades sont continues et/ou reliées par des éléments significatifs (mur toute hauteur ou mur-bahut surmonté d'une grille à la parisienne tels que définis à l'article UB 11, porche, édicule, etc.). Dans ce cas le retrait minimum sera de 6 mètres.

- Pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes situées sur les parcelles voisines avec lesquelles un raccordement pourra être imposé sur un tiers au plus du linéaire dans le cas d'un adossement unique (croquis n°1), et sur la totalité du linéaire dans le cas d'un double adossement, dans ce cas la façade située en retrait devra être implantée parallèlement à la voie.



CROQUIS N°1

- pour des raisons d'harmonie architecturale lorsque le terrain d'assiette présente une façade sur voie d'au moins 25,00 mètres : dans ce cas pourront être admis, sur 30% maximum de la largeur sur voie, soit des interruptions de volume bâti (trouées et transparences), soit des retraits de façade sur une profondeur maximale de 6,00 mètres et à condition de ne pas créer de pignon aveugle ou de ne pas dégager celui ou ceux qui existeraient sur les parcelles voisines. Les parties de façade situées en retrait devront être implantées parallèlement à la voie ;

- Pour les propriétés situées à l'angle de deux voies, sauf disposition contraire figurée au plan, qui supporteront un alignement nouveau, constitué par un pan coupé régulier de 5,00 mètres de longueur ; cette dimension est portée à 7,00 mètres en cas d'intersection avec une voie nationale ou départementale.

Les saillies et encorbellements sur le domaine public ou privé des voies sont interdits.

<u>Aucune distance minimale n'est imposée pour l'implantation de ces constructions suivantes :</u>

- aux modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants, à condition que la conception du bâtiment, son architecture ou la configuration du terrain le justifient,

- à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant détruit tout ou partie à la suite d'un sinistre,

- aux constructions ou équipements publics ou d'intérêt général.

- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc...).

ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN

1 - Dans une bande de 15 m de profondeur à compter de la limite de voie telle que définie en annexe :

Les constructions peuvent être édifiées sur l'une ou sur les limites latérales. Dans ce cas, les façades implantées sur ces limites ne devront pas comporter de baies. A défaut d'implantation sur ces limites, les marges d'isolement par rapport à celles-ci s'appliquent. Les marges d'isolement doivent également être respectées par rapport aux autres limites séparatives.

2 - Au-delà de la bande de 15 m définie ci-dessus :

Les marges d'isolement s'imposent. Toutefois les constructions peuvent s'adosser à un bâtiment existant et en bon état sur le terrain voisin, à condition de s'harmoniser avec celui-ci (forme, volume, hauteur). Les marges d'isolement doivent également être respectées par rapport aux autres limites séparatives.

3 - Règle générale applicable aux marges d'isolement

La largeur des marges d'isolement doit être au moins égale à 4 mètres

Ce minimum peut être réduit à 2,5 m si le mur qui fait face à la limite séparative ne comporte pas de baies, à l'exclusion des baies dont l'appui est situé à plus de 1,90 m au-dessus du plancher.

Les modifications ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, ne sont pas tenus de respecter les règles d'implantation qui précèdent, sous réserve :

- que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée,

- que les baies créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

Aucune marge d'isolement minimum ne s'impose aux constructions ou équipements publics ou d'intérêt général et aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc...).

ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

La distance entre deux constructions non contiguës édifiées sur un même terrain doit être au moins égale à 4 m quelle que soit la nature des bâtiments.

Aucune distance minimale n'est imposée pour l'implantation de ces constructions suivantes ::

Aux modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus, sous réserve :

- que la distance entre les différents bâtiments ne soit pas diminuée,

- que les travaux n'aient pas pour effet de réduire l'éclairement des pièces et que les baies créées soient situées à distance réglementaire.

Aux constructions ou équipements publics ou d'intérêt général.

Aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc...).

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

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

Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc...).

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Définition

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

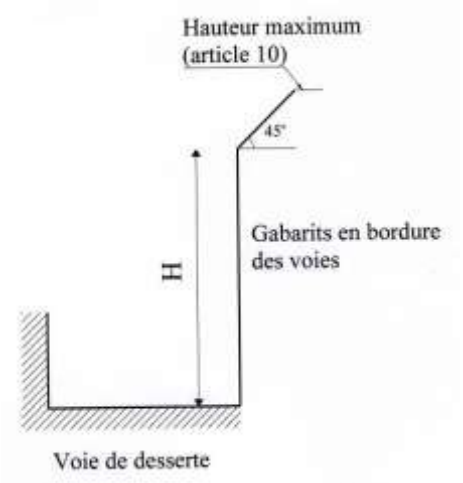
La hauteur totale des constructions est mesurée au faîtage.

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

Règle générale

Les hauteurs réglementaires indiquées ci-après devront être respectées en tout point des constructions.

La hauteur totale des constructions (HT) ne doit pas excéder 11 m par rapport au niveau du terrain naturel.
Le long des voies publiques et privées, la hauteur des constructions, mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder les hauteurs fixées par le gabarit enveloppe défini comme suit.



Le gabarit enveloppe des constructions en bordure de voie, présenté dans le graphique ci-contre, est défini par :

- une verticale de hauteur H de 7m,
- une oblique à 45° jusqu'au plafond.

Un dépassement ou une réduction de la hauteur réglementaire pourront être imposés dans la limite d'un niveau, soit pour permettre de faire régner la même hauteur que les constructions voisines ou les bâtiments existants sur le terrain, soit pour masquer des murs pignons existants en limite d'un terrain voisin.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions à édifier ou à modifier doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Toitures

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Dans les cas d'extension, les nouvelles toitures doivent se raccorder harmonieusement à l'existant et préserver l'esprit général des constructions existantes.
Les réfections de toiture pourront être réalisées avec les matériaux existants.
Lorsqu'une toiture à rénover ou à remanier est couverte de petites tuiles vieillies (petit moule), cet aspect devra obligatoirement être conservé.

Dans une bande de 10 m à compter de la limite de voie, telle que définie à l'article UB 6, les toitures des constructions nouvelles et leurs annexes (garages) seront à deux versants avec un faîtage parallèle à la voie.

Les toitures à pentes des constructions neuves seront recouvertes au choix:

- de matériaux de couverture ayant l'aspect de petites tuiles à pureau plat, de ton brun, terre de sienne, rouge nuancé donnant un aspect vieilli, flammée ou légèrement brunie.
- de matériaux de couverture ayant l'aspect du zinc, du cuivre ou de l'ardoise, sous réserve toutefois que l'intégration dans l'environnement naturel ou le paysage urbain de la construction à réaliser soit particulièrement étudiée.
- de verrières, sous réserve que leurs formes et proportions ainsi que leur accroche sur la construction soient intimement liées à la volumétrie du bâtiment afin de le compléter sans le dénaturer et que leur intégration dans l'environnement naturel ou le paysage urbain soit particulièrement étudiée.

Toutefois les panneaux solaires pourront être intégrés dans les pentes de toiture mais leur intégration à la construction et à son environnement naturel et urbain devra être particulièrement soignée.

Les parties de construction édifiées en superstructures telles que cheminées, machineries d'ascenseur, etc..., doivent s'intégrer dans la composition du comble.

Pour l'éclairage des parties sous combles, seules les lucarnes sont autorisées en façade de voies, les châssis de toit étant limités aux baies dites secondaires.

Les châssis de toit seront entièrement encastrés dans la toiture ; ils seront toujours rectangulaires, plus hauts que larges, et ne pourront être supérieurs à 1,6 mètres de hauteur. Leur largeur sera de 0,80 mètre maximum.

Un même pan de toiture ne pourra avoir 2 rangées superposées de châssis et ne pourra supporter plus de quatre châssis, qui cumulés ne devront pas dépasser 6 % de la surface du pan. Il ne pourra y avoir plus de châssis de toit que de travées de baies.

Traitement des façades

Les différentes façades d'un bâtiment doivent présenter une unité d'aspect et être réalisées en matériaux dont la teinte s'harmonise avec l'environnement de la construction. Les matériaux choisis doivent garantir une bonne tenue dans le temps. L'emploi de matériaux réfléchissant est interdit.

Les pignons, loggias, balcons, saillies, arcades et escaliers sur voie publique ou privée, existante ou à créer, sont interdits. Les vérandas et autres volumes rapportés ne sont autorisés que sur les façades non visibles des voies publiques. Ces vérandas doivent, en outre, être intimement liées à la volumétrie du bâtiment dans ses formes et proportions, dans leur accroche sur celui-ci et dans la similitude des matériaux, pour le compléter sans le dénaturer.

Les façades doivent être ordonnées pour respecter une cohérence dans le style de la construction, les hauteurs d'étage, les proportions des ouvertures et une harmonie des choix des couleurs et matériaux. Notamment, les modifications effectuées sur un bâtiment doivent tenir compte de la composition de tout l'édifice.

Dans le cas où le bâtiment projeté présente une façade de longueur notablement supérieure à celle des façades avoisinantes, le traitement architectural de la façade doit s'harmoniser au rythme parcellaire des bâtiments bordant la voie.

Lorsque des commerces ou des bureaux sont prévus en rez-de-chaussée, la rupture avec les étages d'habitation sera soulignée par une modénature.

Les baies doivent être percées d'après les proportions de la façade afin d'obtenir un équilibre entre les pleins et les vides. Les fenêtres seront de proportion verticale (plus hautes que larges).
Les percements sur bâtiment existant doivent également respecter les proportions des baies anciennes, c'est-à-dire en particulier :

- avoir des proportions plus hautes que larges,
- que les ouvertures soient superposées,
- et que les trumeaux soient plus larges que les baies qu'ils séparent.

Les ravalements des constructions existantes doivent respecter au mieux les couleurs locales et être exécutés en respectant les matériaux de façades traditionnels sans atténuer aucun détail. Les travaux sur façade doivent mettre en valeur les détails, permettre la suppression des ajouts qui dénaturent le caractère de la façade, et permettre la réutilisation de matériaux traditionnels. Notamment, les modénatures doivent être conservées ou restituées à l'identique.

Les murs des constructions neuves seront enduits avec une finition obligatoirement grattée ou lissée.
Des surépaisseurs d'enduit sont autorisées pour marquer les angles, les entourages de portes et fenêtres
Les couleurs d'enduits doivent respecter au mieux les couleurs locales et respecter l'aspect des enduits traditionnels.

L'utilisation de briques pleines (massives ou en plaquettes) est autorisée pour réaliser des éléments de murs, des souches de cheminées, des poteaux de porche, des éléments décoratifs, à condition de retenir une teinte saumonée (rouge rosé) sans flammages contrastés, en harmonie avec les autres matériaux de façade.

Menuiseries

Les menuiseries et ferronneries qui participent à l'image de l'ensemble d'un bâtiment doivent être en harmonie avec le style architectural.

Les volets roulants devront être totalement intégrés à l'intérieur de l'habitation; aucun coffrage ne doit apparaître.

Les fenêtres en bois, les volets, les portes cochères et les portes de garages devront de préférence être peints et non vernis.

Les portes d'entrée piétonnes peuvent être peintes ou vernies.

Clôtures

En bordure de la route de Melun (RD446), de la route de Morsang (RD934), de la Grande rue Charles de Gaulle, de l'allée Bourgoin, de la rue du Port aux Sablons à l'est de la route de Morsang, de la rue du Général Leclerc, de la rue de l'Egalité, de la rue du Stade, de la rue Pasteur, de la rue du 8 mai 1945, de la rue de l'Enfer, de la rue du Renard, de la rue de l'Eglise, de la rue du Réservoir, de la rue de Corbeil et de la route du Golf de Villeray,

est imposée en limite de la voie une clôture d'une hauteur minimum de 1,8m constituée exclusivement, au choix :

- d'un mur plein toute hauteur réalisé en pierres apparentes appareillées en lits horizontaux ou en maçonnerie enduite. Seules y sont autorisées les ouvertures nécessaires à la desserte du terrain,
- d'un muret d'une hauteur comprise entre 0,50 m et 0,90 m, réalisé en pierres apparentes appareillées en lit horizontaux ou en maçonnerie enduite, surmonté d'une grille dite à la parisienne.

Les deux systèmes peuvent être combinés lorsque le mur toute hauteur est traité ponctuellement en mur bahut pour encadrer un portail ou un portillon.

En bordure des autres voies, est imposée en limite de la voie une clôture constituée exclusivement, au choix :

- d'un mur plein toute hauteur réalisé en pierres apparentes appareillées en lits horizontaux ou en maçonnerie enduite. Seules y sont autorisées les ouvertures nécessaires à la desserte du terrain,
- d'un muret d'une hauteur comprise entre 0,50 m et 0,90 m, réalisé en pierres apparentes appareillées en lit horizontaux ou en maçonnerie enduite, surmonté ou non d'une grille dite à la parisienne.

Les deux systèmes peuvent être combinés lorsque le mur toute hauteur est traité ponctuellement en mur bahut pour encadrer un portail ou un portillon.

Les clôtures situées sur limites séparatives seront soit de même nature que les clôtures en bordure de rue, soit constituées d'un grillage en mailles fines ou d'une grille métallique verticale doublées de haies vives.

L'aspect des clôtures et la couleur de leurs enduits devront être en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Dans tous les cas, la hauteur totale de la clôture n'excédera pas 2 mètres.

Nonobstant les règles énoncées ci-dessus, les murs de soutènement et la reconstruction à l'identique des murs de maçonnerie existants seront admis :
En cas de réalisation sur une propriété d'une installation industrielle classée ou non, ou d'un dépôt en plein air ou couvert, ladite propriété devra être entièrement clôturée tant en bordure des voies que sur toutes ses limites séparatives. La clôture sera conçue de telle manière qu'elle assure un écran visuel efficace.

Bâtiments remarquables

La restauration de ces bâtiments doit conserver ou restituer les dispositions architecturales spécifiques à leur époque, sans exclure certains aménagements mineurs ou extensions concourant à l'amélioration des conditions d'habitabilité.

Les compositions des bâtiments remarquables doivent être sauvegardées dans le respect propre à chacun des types de bâtiments ; notamment, les soubassements, le corps principal et le couronnement d'un bâtiment doivent être traités, le cas échéant, dans une composition d'ensemble en sauvegardant pentes et détails des toitures d'origine, notamment lucarnes et corniches.

La couverture des toitures et les façades des bâtiments remarquables doivent conserver ou retrouver la richesse d'origine et de leur mise en œuvre, notamment les plâtres moulurés, la pierre et la brique ainsi que le bois, les moellons ou la céramique, le cas échéant.

L'extension de ces bâtiments devra s'inscrire dans la continuité architecturale en respectant les volumes et les matériaux d'origine, sauf à développer un projet contemporain tout à fait original, propre à souligner la qualité du bâtiment originel.

Dispositions diverses

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

Les antennes paraboliques et autres antennes doivent être le moins visible possible depuis l'espace public. Elles ne peuvent être en saillie sur le domaine public. Leur couleur devra être choisie de manière à ce qu'elles se fondent le mieux possible dans le paysage naturel et urbain. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité architecturale environnante.

Les raccordements aux réseaux électriques et de télécommunications doivent être dissimulés ou intégrés au bâti.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. Il sera réalisé, sur le terrain, le nombre de places minimum fixé à l'annexe III du présent règlement.

Un nombre de places spécifiques correspondant à 5% des places requises sera affecté au stationnement des personnes à mobilité réduite. Cette règle ne s'applique que lorsque le nombre de places exigibles est supérieur ou égal à 20.

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions limitées à 10% de la surface de plancher des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée.

En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.

En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain pour des raisons techniques ou des motifs d'architecture ou d'urbanisme, le constructeur peut être autorisé, sur demande justifiée de sa part, à ce que les places manquantes soient réalisées sous l'une des formes suivantes :

- réalisation de places de stationnement sur un terrain situé dans le voisinage immédiat à moins de 300 mètres à pied de constructions pour lesquelles ces places sont nécessaires.

- acquisition de places de stationnement dans un parc privé situé dans le voisinage immédiat à moins de 300 mètres à pied de constructions pour lesquelles ces places sont nécessaires.

- concession de 15 ans minimum dans un parc public de stationnement situé dans le voisinage immédiat à moins de

300 mètres à pied de constructions pour lesquelles ces places sont nécessaires.

Ces solutions de remplacement sont admises à condition que l'insuffisance de stationnement sur le terrain supportant les constructions ne soit pas susceptible, compte tenu de sa situation, de créer une gêne pour la circulation ou de susciter un stationnement excessif sur la voie publique.

Les rampes d'accès aux garages et aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modifications dans le niveau du trottoir.
Leur pente, dans les cinq premiers mètres à partir de l'alignement, ne doit pas excéder 5%.

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

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Les parties du terrain, non construites et non occupées par les parcs de stationnement et voies privées, doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par 100 m² d'espace non construit.

Les espaces libres de construction doivent comprendre une surface de pleine terre au moins égale à 20% de leur superficie. Néanmoins, cette surface de pleine terre peut être en tout ou partie remplacée par des équivalents en surfaces végétalisées définies comme suit :

- Les surfaces végétalisées, sur une épaisseur d'au moins 0,80 mètres de terre, sont prises en compte à 50% de leur superficie.
- Les toitures ou terrasses végétalisées, sur une épaisseur d'au moins 0,20 mètres de terre, sont prises en compte à 30% de leur superficie.

Toutefois, cette obligation ne s'impose pas aux terrains où les 20% de la superficie de surface libre mesurent moins de 50m2.

<u>Parcs de stationnement et leurs accès :</u>

Les parcs de stationnement et leurs voies d'accès, situés à proximité des limites parcellaires, doivent en être séparés par des haies vives à feuillage persistant suffisamment dense pour former un écran.

Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 500 m². Lorsque leur surface excède 1000 m², ils doivent être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives.

Aménagement d'aires de jeux :

Des aires de jeux aménagées pour enfants seront prévues pour tout projet comportant au moins 20 logements.

Espaces Vert Protégés (EVP)

Les espaces verts sont inscrits au plan de zonage au titre des articles L 123.1-7 et R 123.11 du code de l'urbanisme.

Tous travaux ayant pour effet de détruire l'un de ces éléments de paysage doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par aux articles L.421-4 et suivants du code de l'urbanisme.

Sur les terrains mentionnés au plan de zonage comme faisant l'objet de cette protection, toute construction, reconstruction ou installation devra contribuer à mettre en valeur les Espaces Verts Protégés.

La modification de l'état de ces terrains est admise dans la mesure où elle conserve la superficie de l'espace vert et maintient son unité et son caractère.
La disparition ou l'altération des arbres situés dans un Espace Vert Protégé ne peut en aucun cas le déqualifier et supprimer la protection qui le couvre.

Espaces Boisés Classés :

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

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Le C.O.S. maximal autorisé est de 0,4.

EXCEPTION

Les règles du présent article ne sont pas applicables :

- aux ouvrages techniques et constructions liés à la voirie et aux réseaux d'infrastructures publics ou d'intérêt collectif ;
- aux constructions ou aménagements d'équipements publics ou d'intérêt général;;

CHAPITRE III : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UG

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone résidentielle à dominante pavillonnaire qui comporte néanmoins quelques logements collectifs. L'objectif de la réglementation ci-après est de conserver l'aspect et le caractère actuels de la zone

Cette zone comprend le secteur UGa qui bénéficie de dispositions particulières à l'article 14 et le secteur UGb qui bénéficie de dispositions particulières à l'article 5.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UG 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du paysage urbain environnant.

- La démolition de tout ou partie des « bâtiments remarquables », répertoriés en annexe V du présent règlement et repérés aux plans de zonage, sauf cas prévus à l'article UG2.

- Les constructions à destination d'activités industrielles.

- Les constructions ou installations à usage agricole.

- Les installations classées soumises à autorisation.

- L'ouverture des terrains aménagés de camping et de caravanes au sens des articles R.111-37 à R.111-43 du Code de l'Urbanisme.

- Le stationnement des caravanes isolées, au sens des articles R.111-31 et R.111-43 du Code de l'Urbanisme.

- Les dépôts de véhicules.

- Les constructions à usage exclusif d'entrepôts.

- Dans les Espaces Boisés Classés, tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. La demande d'autorisation de défrichement est rejetée de plein droit.

ARTICLE UG 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations du sol non interdites à l'article UG-1 ainsi que celles citées ci-dessous sont autorisées sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances prescrites à la fin de cet article.

- Les constructions à usage d'activités artisanales à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité et n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage.

- L'extension et l'aménagement d'établissements ou installations existants, classées pour la protection de l'environnement, soumises à déclaration, si les conditions suivantes sont respectées :

  1° - l'établissement ou l'installation existant n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens. Si l'établissement ou l'installation existant apporte des incommodités au voisinage, le nouveau projet doit comporter des dispositions susceptibles de les faire disparaître ou de les réduire.

  2° - le projet assure une amélioration de l'aspect des constructions existantes et des espaces non construits, afin de mieux les intégrer à l'environnement.

<u>Dans l'ensemble de la zone UG,</u> en application de l'article L. 123-1 16° du code de l'urbanisme, toute nouvelle opération permettant la construction de plus de 3 logements devra comporter au minimum 1 logement locatif social au sens de

l'article L.302-5 du Code de la construction et de l'habitation par tranche de 4 logements construits.

PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres

Les constructions à usage d'habitation, situées dans les secteurs affectés par le bruit des infrastructures terrestres, doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs, conforme à la réglementation en vigueur.
La largeur des secteurs affectés par le bruit dépend de la catégorie de l'infrastructure définie par l'arrêté préfectoral n°109 du 20 mai 2003; elle est reportée au document graphique.
L'infrastructure concernée est : la RN 446 qui est de type 4.

« Bâtiments remarquables » répertoriés en annexe V :

Toute destruction partielle ou totale, d'un « Bâtiment remarquable » localisé aux documents graphiques et identifié en annexe du présent règlement comme devant être protégé au titre du 7° de l'article L 123-1 doit préalablement faire l'objet d'une demande de permis de démolir, conformément à l'article L.421-3 du code de l'urbanisme.
La démolition de parties de constructions telles qu'adjonctions ou transformations réalisées ultérieurement altérant le caractère architectural des bâtiments répertoriés, pourra être autorisée

Tous les travaux exécutés sur ces bâtiments remarquables doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt esthétique.

Risques d'inondation

Des terrains sis en zone UG à l'Ouest de l'allée Bourgoin et de la route de Morsang sont situés en zone inondable au Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.).

Toutes les dispositions inscrites au Plan de Prévention des Risques d'Inondation s'appliquent.

Risques de Sécheresse et effets sur les constructions

Les dégâts aux constructions provoqués par la dessiccation du sol prennent une ampleur croissante depuis quelques années.
De nombreux sinistres ayant été à déplorer ces dernières années à Saintry-sur-Seine, il est conseillé aux constructeurs de prendre un certain nombre de précautions (voir annexe V).

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UG 3 - ACCES ET VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

1 - ACCES

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée.

A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagé et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2 - VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
La longueur cumulée des voies en impasse et des accès particuliers, existants ou à créer, ne pourra excéder 50 mètres, y compris la surface de retournement.

Les voies privées à créer devront avoir une largeur d'emprise au moins égale à 8 m. Des trottoirs d'une largeur minimum de 1,4 mètres devront être réalisés de chaque côté de la chaussée. La largeur de la voie pourra être réduite à 3,5 m minimum pour les accès particuliers desservant une seule habitation. Dans ce cas, aucun trottoir ne sera exigé.

Les voies en impasse doivent comporter une aire de retournement dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent y faire demi-tour.

ARTICLE UG 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Nota : Des terrains sis en zone UG à l'Ouest de l'allée Bourgoin et de la route de Morsang sont situés en zone inondable au Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.). Toutes les dispositions inscrites au Plan de Prévention des Risques d'Inondation s'y appliquent prioritairement à celles indiquées au présent article.

Les réseaux, quand ils seront sous voirie commune, devront être conçus en respect des prescriptions des collectivités publiques gestionnaires des réseaux publics correspondants. A défaut ces réseaux ne pourront être repris en gestion par la collectivité publique concernée qu'après mises aux normes en vigueur au moment de la demande.

1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, nécessite une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement raccordée au réseau public.

2 - ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées, à l'exception des constructions ou installations industrielles ayant vocation à rejeter des matières toxiques non biodégradables ou non autorisées au titre de l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique. Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. Toutefois en l'absence de réseaux, et seulement dans ce cas, toutes les eaux et matières usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement et d'évacuation conformes aux exigences des textes réglementaires. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit, et le raccordement devra être effectué sur le réseau collectif dans un délai de deux ans maximum suivant sa réalisation.

Le rejet des eaux résiduaires industrielles dans le réseau collectif n'est possible que dans le respect de la réglementation en vigueur. Il pourra être soumis à un pré-traitement.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées jusqu'au milieu naturel, conformément à la réglementation. En outre, le prétraitement de ces eaux usées non domestiques est obligatoire lorsque la qualité des rejets n'est pas compatible avec un bon fonctionnement de la station d'épuration (bac à graisse pour les restaurants,…)

Les eaux de piscines conformément à la réglementation en vigueur seront rejetées dans le réseau des eaux usées.

L'évacuation des eaux souillées et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

b) Eaux pluviales :

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon :

- d'une part à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil,
- d'autre part à retarder et à limiter l'évacuation des eaux pluviales vers les exutoires de surface, et notamment à permettre une percolation naturelle par une limitation de l'imperméabilisation ou par l'utilisation de techniques visant à la limitation des débits évacués de la propriété.

La mise en place des techniques alternatives, privilégiant le stockage et l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain, sera préférée à une solution de collecte qui amplifie les phénomènes de débordement.
Pour les nouvelles constructions, des dispositifs appropriés pourraient être imposés au pétitionnaire par la Collectivité afin d'assurer la maîtrise des débits de l'écoulement des eaux pluviales et des eaux de ruissellement.

Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain qui la supportera.

Dès lors qu'un réseau d'eaux pluviales existe, l'opération projetée peut être raccordée à ce réseau, en respectant les principes énoncés ci-dessus.

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

Tout aménagement de surface permettant le stationnement regroupé de plus de 9 véhicules doit être équipé, en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales, d'un débourbeur / déshuileur ou d'un procédé de traitements phytosanitaires des eaux de voirie aux performances au moins équivalentes.

3 - AUTRES RESEAUX : Electricité – Téléphone - télédistribution

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être enfouis.

4 - RAMASSAGE DE DÉCHETS

Les locaux de collecte des déchets doivent être intégrés dans l'environnement bâti et adaptables à une collecte sélective. Ils feront l'objet d'un traitement particulier pour éviter les nuisances olfactives et phoniques.

ARTICLE UG 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS (SURFACE, FORME, DIMENSIONS)

Dans l'ensemble de la zone, hors secteur UGb

Il n'est pas fixé de règles

Dans le secteur UGb

En raison des caractéristiques du site, les terrains, pour être constructibles, devront avoir une taille minimum de 400m².

ARTICLE UG 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées soit à une distance d'au moins 5m de l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées existantes ou à créer soit respecter, lorsqu'elle existe la marge de recul indiquée au plan.
Les ouvrages enterrés : garages, rampes d'accès, caves etc... peuvent être admis à partir de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées. Ils doivent cependant respecter, lorsqu'il existe, le recul indiqué au plan.

Toute construction nouvelle doit respecter un retrait de 4 mètres par rapport aux rives des rus.

<u>Voies ou parties de voies bordées d'une ligne de recul</u>

Si une ligne de recul est indiquée au plan, elle se substitue à la règle constituant l'alignement.
Les constructions doivent respecter lorsqu'il existe le recul indiqué au plan.
Toutes occupations ou utilisations du sol soumises à autorisation sont interdites dans cette marge de recul, à l'exception des équipements publics ou d'intérêt général, liés à la voirie et aux réseaux divers.

<u>Aucune distance minimale n'est imposée pour l'implantation des constructions suivantes :</u>

- aux modifications ou surélévations de bâtiments existants qui ne seraient pas implantés conformément à la nouvelle règlementation,

- à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre,

- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc...),

- aux équipements publics ou d'intérêt général.

ARTICLE UG 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN

Pour les terrains dont la largeur est inférieure à 13,5 mètres, les constructions peuvent être édifiées sur les limites séparatives latérales.

Pour les terrains dont la largeur est comprise entre 13.5 mètres et 17 mètres les constructions peuvent être édifiées sur une des limites latérales.

Pour les terrains présentant une largeur de façade supérieure à 17 mètres, les constructions ne pourront s'implanter que sur une limite séparative que dans les deux cas suivants :

- dans les héberges existantes sur le terrain voisin
- pour la construction d'un seul garage.

A défaut, la marge de reculement définie ci-dessous doit être respectée. La marge de reculement doit également être respectée par rapport aux autres limites séparatives.

Règle générale applicable aux marges d'isolement

La largeur des marges d'isolement doit être au moins égale à 4 mètres

Ce minimum peut être réduit à 2,5 m si le mur qui fait face à la limite séparative ne comporte pas de baies, à l'exclusion des baies dont l'appui est situé à plus de 1,90 m au-dessus du plancher.

Les annexes isolées qui ne sont affectées ni à l'habitation, ni à une activité, doivent être implantées, soit sur une ou deux limites séparatives contiguës, soit en retrait de 2,5 mètres minimum par rapport à ces limites.
Dans le cas ou les annexes sont implantées en limites séparatives, la longueur des limites occupées ne pourra pas excéder 15 m si la construction est implantée sur deux limites, ou 10 m s'il n'y a qu'une limite séparative concernée.

Aucune distance minimale n'est imposée pour l'implantation des constructions suivantes :

- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc...),

- aux équipements publics ou d'intérêt général.

- aux modifications ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone sous réserve :

    - que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée,

    - que les baies, créées à l'occasion des travaux, respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

Cas particulier :

Lorsque la ou les limites séparatives coïncident avec celles d'une voie privée ou d'une cour commune existante, les constructions doivent s'implanter par rapport à cette ou à ces limites, conformément aux dispositions de l'article UG 6.

ARTICLE UG 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

La distance entre deux constructions non contiguës édifiées sur un même terrain doit être au moins égale à 8 m quelle que soit la nature des bâtiments.

Cette distance pourra être réduite à 4 mètres, s'il s'agit d'une façade aveugle ou ne comportant pas de baie assurant l'éclairement de pièces d'habitation ou de travail et à 2.5 mètres si l'une de ces constructions est une annexe.

Aucune distance minimale n'est imposée pour l'implantation des constructions suivantes :

Aux modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus, sous réserve :

- que la distance entre les différents bâtiments ne soit pas diminuée,

- que les travaux n'aient pas pour effet de réduire l'éclairement des pièces et que les baies créées soient situées à distance réglementaire.

Aux équipements publics ou d'intérêt général.

Aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc...).

ARTICLE UG 9 - EMPRISE AU SOL

Nota : Des terrains sis en zone UG à l'Ouest de l'allée Bourgoin et de la route de Morsang sont situés en zone inondable au Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.). Toutes les dispositions inscrites au Plan de Prévention des Risques d'Inondation s'y appliquent prioritairement à celles indiquées au présent article.

L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne peut excéder 20% de la superficie de l'unité foncière.
Toutefois, pour les extensions des constructions réalisées avant la date d'approbation de la présente modification, cette emprise est portée à 30% de la superficie de l'unité foncière.

Il n'est pas fixé de règle pour

- les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc...).
- les équipements publics ou d'intérêt général.

ARTICLE UG 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Définition

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

La hauteur totale des constructions est mesurée au faîtage.

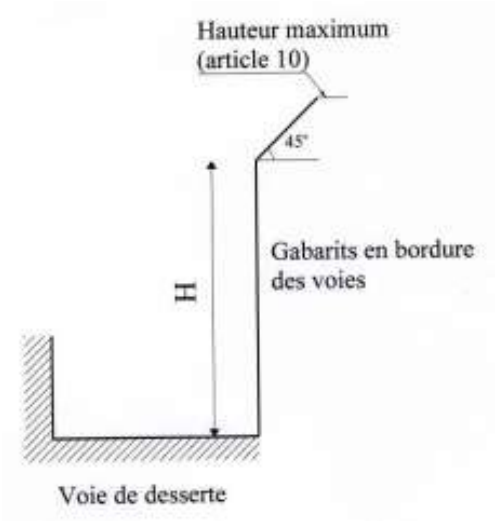
Les ouvrages techniques, cheminées antennes et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

Règle générale

Les hauteurs réglementaires indiquées ci-après devront être respectées en tout point des constructions.

La hauteur totale des constructions (HT) ne doit pas excéder 9 m par rapport au niveau du terrain naturel.

Le long des voies publiques et privées, la hauteur des constructions, mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder les hauteurs fixées par le gabarit enveloppe défini comme suit.



Le gabarit enveloppe des constructions en bordure de voie, présenté dans le graphique ci-contre, est défini par :

- une verticale de hauteur H de 7m,
- une oblique à 45° jusqu'au plafond.

Un dépassement ou une réduction de la hauteur réglementaire pourront être imposés dans la limite d'un niveau, soit pour permettre de faire régner la même hauteur que les constructions voisines ou les bâtiments existants sur le terrain, soit pour masquer des murs pignons existants en limite d'un terrain voisin.

Le niveau bas des rez-de-chaussée des constructions d'habitation ne pourra être surélevé de plus de 0,8 mètre au-dessus du sol naturel.

La hauteur des annexes ne peut dépasser 3 m à l'égout du toit.

Règles applicables sur les terrains en pente

En cas de terrain en pente, un dépassement de ces hauteurs réglementaires peut être autorisé dans la limite de 2 mètres, pour tenir compte de la pente du terrain. Dans ce cas, les hauteurs réglementaires doivent être respectées en partie amont du bâtiment.

ARTICLE UG 11 - ASPECT EXTERIEUR

Nota : Des terrains sis en zone UG à l'Ouest de l'allée Bourgoin et de la route de Morsang sont situés en zone inondable au Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.). Toutes les dispositions inscrites au Plan de Prévention des Risques d'Inondation s'y appliquent prioritairement à celles indiquées au présent article.

Les constructions à édifier ou à modifier doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Les dispositions édictées par le présent article relatives aux toitures, aux parements extérieurs, aux clôtures, aux dispositions diverses pourront ne pas être imposées s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine ou utilisant des technologies énergétiques nouvelles (habitat solaire, architecture bioclimatique, etc...) sous réserve toutefois que l'intégration dans l'environnement naturel ou le paysage urbain de la construction à réaliser soit particulièrement étudiée.

Toitures

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Dans les cas d'extension, les nouvelles toitures doivent se raccorder harmonieusement à l'existant et préserver l'esprit général des constructions existantes.

Les toitures à pentes seront recouvertes au choix avec :

• des matériaux de couverture ayant l'aspect de petites tuiles à pureau plat, de ton brun, terre de sienne, rouge nuancé donnant un aspect vieilli, flammé ou légèrement bruni. Les teintes uniformément rouge ou brun chocolat sont interdites.

• des matériaux de couverture ayant l'aspect de l'ardoise.

• des matériaux de couverture ayant l'aspect du zinc ou du cuivre, pour les constructions de type contemporain.

Toutefois les panneaux solaires pourront être intégrés dans les pentes de toiture mais leur intégration à la construction et à son environnement naturel et urbain devra être particulièrement soignée.

Les parties de construction édifiées en superstructures telles que cheminées, machineries d'ascenseur, etc..., doivent s'intégrer dans la composition du comble.

Pour l'éclairage des parties sous combles, on privilégiera les lucarnes en façade de voies, les châssis étant limités aux baies dites secondaires. Les châssis de toit seront intégrés à la toiture et ne devront avoir aucun débord ; ils seront toujours rectangulaires, plus hauts que larges, et ne pourront être supérieurs à 1 mètre de hauteur.

Un même pan de toiture ne pourra avoir 2 rangées superposées de châssis et ne pourra supporter plus de quatre châssis, qui cumulés ne devront pas dépasser 6% de la surface du pan.

Traitement des façades

Les différentes façades d'un bâtiment doivent présenter une unité d'aspect et être réalisées en matériaux dont la teinte s'harmonise avec l'environnement de la construction. Les matériaux choisis doivent garantir une bonne tenue dans le temps. L'emploi de matériaux réfléchissant est interdit.

Les baies doivent être percées d'après les proportions de la façade afin d'obtenir un équilibre entre les pleins et les vides. Les fenêtres seront de proportion verticale.

Les menuiseries et ferronneries qui participent à l'image de l'ensemble d'un bâtiment doivent être en harmonie avec le style architectural.

Les volets roulants devront être totalement intégrés à l'intérieur de l'habitation; aucun coffrage ne doit apparaître.

Les ravalements doivent être exécutés en respectant les matériaux des façades d'origine sans atténuer aucun détail.

Clôtures

En bordure de la route de Melun (RD446), de la route de Morsang (RD934), de la Grande rue Charles de Gaulle, de l'allée Bourgoin, de la rue du Port aux Sablons à l'est de la route de Morsang, de la rue du Général Leclerc, de la rue de l'Egalité, de la rue du Stade, de la rue Pasteur, de la rue du 8 mai 1945, de la rue de l'Enfer, de la rue du Renard, de la rue de l'Eglise, de la rue du Réservoir, de la rue de Corbeil et de la route du Golf de Villeray,

est imposée en limite de la voie une clôture d'une hauteur minimum de 1,8m constituée exclusivement, au choix :

- d'un mur plein toute hauteur réalisé en pierres apparentes appareillées en lits horizontaux ou en maçonnerie enduite. Seules y sont autorisées les ouvertures nécessaires à la desserte du terrain,
- d'un muret d'une hauteur comprise entre 0,50 m et 0,90 m, réalisé en pierres apparentes appareillées en lit horizontaux ou en maçonnerie enduite, surmonté d'un barreaudage vertical ou de lices horizontales.

Les deux systèmes peuvent être combinés lorsque le mur toute hauteur est traité ponctuellement en mur bahut pour encadrer un portail ou un portillon.

En bordure des autres voies, est imposée en limite de la voie une clôture constituée exclusivement, au choix :

- d'un mur plein toute hauteur réalisé en pierres apparentes appareillées en lits horizontaux ou en maçonnerie enduite. Seules y sont autorisées les ouvertures nécessaires à la desserte du terrain,
- d'un muret d'une hauteur comprise entre 0,50 m et 0,90 m, réalisé en pierres apparentes appareillées en lit horizontaux ou en maçonnerie enduite, surmonté ou non d'un barreaudage vertical ou de lices horizontales.

Les deux systèmes peuvent être combinés lorsque le mur toute hauteur est traité ponctuellement en mur bahut pour encadrer un portail ou un portillon.

Dans tous les cas, leur forme, leur couleur et la nature de leurs matériaux devront être en harmonie avec le milieu environnant et être compatibles avec le site et les paysages.

Les clôtures situées sur limites séparatives seront soit de même nature que les clôtures en bordure de rue, soit constituées d'un grillage en mailles fines ou d'une grille métallique verticale doublées de haies vives.

L'aspect des clôtures et la couleur de leurs enduits devront être en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Dans tous les cas, la hauteur totale de la clôture n'excédera pas 2 mètres en tout point, mesurée par rapport au terrain naturel à l'intérieur de la propriété.

Nonobstant les règles énoncées ci-dessus, les murs de soutènement et la reconstruction à l'identique des murs de maçonnerie existants seront admis :

En cas de réalisation sur une propriété d'une installation industrielle classée ou non, ou d'un dépôt en plein air ou couvert, ladite propriété devra être entièrement clôturée tant en bordure des voies que sur toutes ses limites séparatives. La clôture sera conçue de telle manière qu'elle assure un écran visuel efficace.

Bâtiments remarquables

La restauration de ces bâtiments doit conserver ou restituer les dispositions architecturales spécifiques à leur époque, sans exclure certains aménagements mineurs concourant à l'amélioration des conditions d'habitabilité.
Les compositions des bâtiments remarquables doivent être sauvegardées dans le respect propre à chacun des types de bâtiments ; notamment, les

soubassements, le corps principal et le couronnement d'un bâtiment doivent être traités, le cas échéant, dans une composition d'ensemble en sauvegardant pentes et détails des toitures d'origine, notamment lucarnes et corniches.
La couverture des toitures et les façades des bâtiments remarquables doivent conserver ou retrouver la richesse d'origine et de leur mise en œuvre, notamment les plâtres moulurés, la pierre et la brique ainsi que le bois, les moellons ou la céramique, le cas échéant.
L'extension de ces bâtiments devra s'inscrire dans la continuité architecturale en respectant les volumes et les matériaux d'origine, sauf à développer un projet contemporain tout à fait original, propre à souligner la qualité du bâtiment originel.

Dispositions diverses

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

Les antennes paraboliques et autres antennes doivent être le moins visibles possible depuis l'espace public. Elles ne peuvent être en saillie sur le domaine public. Leur couleur devra être choisie de manière à ce qu'elles se fondent le mieux possible dans le paysage naturel et urbain. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité architecturale environnante.

Les raccordements aux réseaux électriques et de télécommunications doivent être dissimulés ou intégrés au bâti.

ARTICLE UG 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. Il sera réalisé, sur le terrain, le nombre de places minimum fixé à l'annexe III du présent règlement.

Un nombre de places spécifiques correspondant à 5% des places requises sera affecté au stationnement des personnes à mobilité réduite. Cette règle ne s'applique que lorsque le nombre de places exigibles est supérieur ou égal à 20.

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions limitées à 10% de la surface de plancher des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée.

En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.

En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain pour des raisons techniques ou des motifs d'architecture ou d'urbanisme, le constructeur peut être autorisé, sur demande justifiée de sa part, à ce que les places manquantes soient réalisées sous l'une des formes suivantes :

- réalisation de places de stationnement sur un terrain situé dans le voisinage immédiat à moins de 300 mètres à pied des constructions pour lesquelles ces places sont nécessaires.
- acquisition de places de stationnement dans un parc privé situé dans le voisinage immédiat à moins de 300 mètres à pied des constructions pour lesquelles ces places sont nécessaires.
- concession de 15 ans minimum dans un parc public de stationnement situé dans le voisinage immédiat à moins de 300 mètres à pied des constructions pour lesquelles ces places sont nécessaires.

Ces solutions de remplacement sont admises à condition que l'insuffisance de stationnement sur le terrain supportant les constructions ne soit pas susceptible, compte tenu de sa situation, de créer une gêne pour la circulation ou de susciter un stationnement excessif sur la voie publique.

Les rampes d'accès aux garages et aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modifications dans le niveau du trottoir.
Leur pente, dans les cinq premiers mètres à partir de l'alignement, ne doit pas excéder 5%.

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

ARTICLE UG 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Les parties du terrain, non construites et non occupées par les parcs de stationnement et voies privées, doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par 100 m² d'espace non construit.

Les Plantations doublant les clôtures ne devront pas dépasser 2 mètres de hauteur.

Les terrains doivent comprendre une surface de pleine terre au moins égale à 30% de leur superficie. Néanmoins, cette surface de pleine terre peut être en tout ou partie remplacée par des équivalents en surfaces végétalisées définies comme suit :

- Les surfaces végétalisées, sur une épaisseur d'au moins 0,80 mètres de terre, sont prises en compte à 50% de leur superficie.
- Les toitures ou terrasses végétalisées, sur une épaisseur d'au moins 0,20 mètres de terre, sont prises en compte à 30% de leur superficie.

Toutefois, cette obligation ne s'impose pas aux terrains mesurant moins de 200m² à la date d'approbation de la modification n°2 du PLU.

Parcs de stationnement et leurs accès :

Les parcs de stationnement et leurs voies d'accès, situés à proximité des limites parcellaires, doivent en être séparés par des haies vives à feuillage persistant suffisamment dense pour former un écran.

Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 500 m². Lorsque leur surface excède 1000 m², ils doivent être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives.

Aménagement d'aires de jeux :

Des aires de jeux aménagées pour enfants seront prévues pour tout projet comportant au moins 20 logements.

Espaces Boisés Classés :

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

Espaces Vert Protégés (EVP)

Les espaces verts sont inscrits au plan de zonage au titre des articles L 123.1-7 et R 123.11 du code de l'urbanisme.

Tous travaux ayant pour effet de détruire l'un de ces éléments de paysage doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par aux articles L.421-4 et suivants du code de l'urbanisme.

Sur les terrains mentionnés au plan de zonage comme faisant l'objet de cette protection, toute construction, reconstruction ou installation devra contribuer à mettre en valeur les Espaces Verts Protégés.

La modification de l'état de ces terrains est admise dans la mesure où elle conserve la superficie de l'espace vert et maintient son unité et son caractère.
La disparition ou l'altération des arbres situés dans un Espace Vert Protégé ne peut en aucun cas le déqualifier et supprimer la protection qui le couvre.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UG 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Dans l'ensemble de la zone

Le C.O.S. maximal autorisé est de 0,4.

Dans le secteur UGa

Conformément à l'article L.123-1-1 du code de l'urbanisme, 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.

EXCEPTION

Les règles du présent article ne sont pas applicables :
- aux ouvrages techniques et constructions liés à la voirie et aux réseaux d'infrastructures publics ou d'intérêt collectif ;
- aux constructions ou aménagements d'équipements publics ou d'intérêt général.

CHAPITRE IV : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UE

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone destinée aux équipements publics et d'intérêt général à caractères sanitaire et social ou en lien avec les activités de sports, de tourisme et de loisirs.
Elle porte sur deux emplacements l'un situé dans la zone inondable au sud de la rue du Port au Curé, le second situé dans le cœur du village sur des terrains en proches de la Seine où est déjà localisée une maison de retraite.
Cette zone comprend le secteur UEa qui bénéficie de dispositions particulières aux articles 1 et 2.
Le secteur UEa porte sur la partie de la zone qui est située au sud de la rue du Port au Curé en zone inondable.

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

ARTICLE UE 1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du paysage urbain environnant.

- La démolition de tout ou partie des « bâtiments remarquables », répertoriés en annexe V du présent règlement et repérés aux plans de zonage, sauf cas prévus à l'article UE2.

- Les constructions à usage d'habitation autre que celles autorisées à l'article UE2.

- Les constructions à usage d'activités artisanales autres que celles autorisées à l'article UEa2.

- Les établissements ou installations existants, classées pour la protection de l'environnement autre que celles autorisées à l'article UE2.

- Les constructions nouvelles à destination d'activités industrielles.

- Les constructions ou installations à usage agricole.

- L'ouverture des terrains aménagés de camping et de caravanes au sens des articles R.111-37 à R.111-43 du Code de l'Urbanisme.

- L'ouverture de terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs ou de résidences mobiles de loisirs, au sens des articles R.111-31 à R.111-36 du Code de l'Urbanisme.

- Le stationnement des caravanes isolées, au sens des articles R.111-31 et R.111-43 du Code de l'Urbanisme.

- Les dépôts de véhicules.

- Les constructions à usage exclusif d'entrepôts.

ARTICLE UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations du sol non interdites à l'article UE-1 ainsi que celles citées ci-dessous sont autorisées sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances prescrites à la fin de cet article.

Les logements liés aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils aient un rapport direct avec des travaux de construction ou d'aménagement d'espaces libres ou d'ouvrages publics.

L'extension et l'aménagement d'établissements ou installations existants, classées pour la protection de l'environnement, si les conditions suivantes sont respectées :

1° - l'établissement ou l'installation existant n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens. Si l'établissement ou l'installation existant apporte des incommodités au voisinage, le nouveau

projet doit comporter des dispositions susceptibles de les faire disparaître ou de les réduire.
2° - le projet assure une amélioration de l'aspect des constructions existantes et des espaces non construits, afin de mieux les intégrer à l'environnement.

Secteur UEa
Les constructions à usage d'activités artisanales à condition :
- qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité,
- qu'elles n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage ;
- et que leurs vocations soient liées aux loisirs ou au tourisme.

PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres

Les constructions à usage d'habitation, situées dans les secteurs affectés par le bruit des infrastructures terrestres, doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs, conforme à la réglementation en vigueur.
La largeur des secteurs affectés par le bruit dépend de la catégorie de l'infrastructure définie par l'arrêté préfectoral n°109 du 20 mai 2003; elle est reportée au document graphique.
L'infrastructure concernée est : la RN 446 qui est de type 4.

« Bâtiments remarquables » répertoriés en annexe V :

Toute destruction partielle ou totale, d'un « Bâtiment remarquable » localisé aux documents graphiques et identifié en annexe du présent règlement comme devant être protégé au titre du 7° de l'article L 123-1 doit préalablement faire l'objet d'une demande de permis de démolir, conformément à l'article L.421-3 du code de l'urbanisme.

La démolition de parties de constructions telles qu'adjonctions ou transformations réalisées ultérieurement altérant le caractère architectural des bâtiments répertoriés, pourra être autorisée
Tous les travaux exécutés sur ces bâtiments remarquables doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt esthétique.

Les projets situés à proximité immédiate des bâtiments ainsi protégés doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.

Risques d'inondation

Des terrains du secteur UEa sis à l'Ouest le long de l'allée Bourgoin sont situés en zone inondable au Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.).

Toutes les dispositions inscrites au Plan de Prévention des Risques d'Inondation s'appliquent.

Risques de Sécheresse et effets sur les constructions

Les dégâts aux constructions provoqués par la dessiccation[3] du sol prennent une ampleur croissante depuis quelques années.
De nombreux sinistres ayant été à déplorer ces dernières années à Saintry-sur-Seine, il est conseillé aux constructeurs de prendre un certain nombre de précautions (voir annexe V).

3 Perte de l'eau que renferme le sol

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 3 - ACCES ET VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

1 - ACCES

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée.

A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagé et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2 - VOIRIE

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

Toute création d'impasse* nouvelle est interdite.
La longueur cumulée des voies en impasse et des accès particuliers, existants ou à créer, ne pourra excéder 50 mètres, y compris la surface de retournement.

Les voies privées à créer devront avoir une largeur d'emprise au moins égale à 8 mètres. Des trottoirs d'une largeur minimum de 1,4 mètres devront être réalisés de chaque côté de la chaussée. La largeur de la voie pourra être réduite à 3,5 mètres minimum pour les accès particuliers desservant une seule habitation. Dans ce cas, aucun trottoir ne sera exigé.

Les voies en impasse doivent comporter une aire de retournement dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent y faire demi-tour.

ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Nota : Des terrains du secteur UEa sis à l'Ouest le long de l'allée Bourgoin sont situés en zone inondable au Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.).
Toutes les dispositions inscrites au Plan de Prévention des Risques d'Inondation s'y appliquent prioritairement à celles indiquées au présent article.

Les réseaux, quand ils seront sous voirie commune, devront être conçus en respect des prescriptions des collectivités publiques gestionnaires des réseaux publics correspondants. A défaut ces réseaux ne pourront être repris en gestion par la collectivité publique concernée qu'après mises aux normes en vigueur au moment de la demande.

1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, nécessite une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement raccordée au réseau public.

2 - ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées, à l'exception des constructions ou installations industrielles ayant vocation à rejeter des matières toxiques non biodégradables ou non autorisées au titre de l'article L1331-10 du Code de la Santé Publique. Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. Toutefois, en l'absence de réseaux, et seulement dans ce cas, toutes les eaux et matières usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des

dispositifs de traitement et d'évacuation conformes aux exigences des textes réglementaires. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit, et le raccordement devra être effectué sur le réseau collectif dans un délai de deux ans maximum suivant sa réalisation.

Le rejet des eaux résiduaires industrielles dans le réseau collectif n'est possible que dans le respect de la réglementation en vigueur. Il pourra être soumis à un pré-traitement.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées jusqu'au milieu naturel, conformément à la réglementation. En outre, le prétraitement de ces eaux usées non domestiques est obligatoire lorsque la qualité des rejets n'est pas compatible avec un bon fonctionnement de la station d'épuration (bac à graisse pour les restaurants,…)

Les eaux de piscine, conformément à la réglementation en vigueur, seront rejetées dans le réseau des eaux usées.

L'évacuation des eaux souillées et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

b) Eaux pluviales :

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon :

- d'une part à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil,
- d'autre part à retarder et à limiter l'évacuation des eaux pluviales vers les exutoires de surface, et notamment à permettre une percolation naturelle par une limitation de l'imperméabilisation ou par l'utilisation de techniques visant à la limitation des débits évacués de la propriété.

La mise en place des techniques alternatives, privilégiant le stockage et l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain, sera préférée à une solution de collecte qui amplifie les phénomènes de débordement.
Pour les nouvelles constructions, des dispositifs appropriés pourraient être imposés au pétitionnaire par la Collectivité afin d'assurer la maîtrise des débits de l'écoulement des eaux pluviales et des eaux de ruissellement.

Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain qui la supportera.

Dès lors qu'un réseau d'eaux pluviales existe, l'opération projetée peut être raccordée à ce réseau, en respectant les principes énoncés ci-dessus.

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

Tout aménagement de surface permettant le stationnement regroupé de plus de 9 véhicules doit être équipé, en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales, d'un débourbeur / déshuileur ou d'un procédé de traitements phytosanitaires des eaux de voirie aux performances au moins équivalentes.

3 - AUTRES RESEAUX : Electricité – Téléphone - télédistribution

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être enfouis.

4 - RAMASSAGE DE DÉCHETS

Les locaux de collecte des déchets doivent être intégrés dans l'environnement bâti et adaptables à une collecte sélective. Ils feront l'objet d'un traitement particulier pour éviter les nuisances olfactives et phoniques.

ARTICLE UE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

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

Les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins 5m de l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées existantes ou à créer.

Aucune distance minimale n'est imposée pour l'implantation de ces constructions suivantes :

- aux modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants qui ne seraient pas implantées conformément à la nouvelle règlementation, à condition que le retrait existant avant travaux ne soit pas diminué, et que la conception du bâtiment, son architecture ou la configuration du terrain le justifient,
- à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre,
- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc...),

ARTICLE UE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Pour les terrains dont la largeur est inférieure à 13,5 mètres, les constructions peuvent être édifiées sur les limites séparatives latérales.

Pour les terrains dont la largeur est comprise entre 13.5 mètres et 17 mètres les constructions peuvent être édifiées sur une des limites latérales.

Pour les terrains présentant une largeur de façade supérieure à 17 mètres, les constructions ne pourront s'implanter sur les limites séparatives que dans le cas d'héberges existantes ou à défaut seuls les garages y seront autorisés.

A défaut, la marge de reculement définie ci-dessous doit être respectée. La marge de reculement doit également être respectée par rapport aux autres limites séparatives.

Règle générale applicable aux marges d'isolement

La largeur des marges d'isolement doit être au moins égale à 4 mètres

Ce minimum peut être réduit à 2,5 m si le mur qui fait face à la limite séparative ne comporte pas de baies, à l'exclusion des baies dont l'appui est situé à plus de 1,90 m au-dessus du plancher.

Les annexes isolées qui ne sont affectées ni à l'habitation, ni à une activité, doivent être implantées, soit sur une ou deux limites séparatives contiguës, soit en retrait de 3 mètres minimum par rapport à ces limites.

Aucune distance minimale n'est imposée pour l'implantation de ces constructions suivantes :

- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc...),

- aux modifications ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone sous réserve :

    - que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée,
    - que les baies, créées à l'occasion des travaux, respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

Cas particulier :

Lorsque la ou les limites séparatives coïncident avec celles d'une voie privée ou d'une cour commune existante, les constructions doivent s'implanter par rapport à cette ou à ces limites, conformément aux dispositions de l'article UE 6.

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

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL

Nota : Des terrains du secteur UEa sis à l'Ouest le long de l'allée Bourgoin sont situés en zone inondable au Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.).
Toutes les dispositions inscrites au Plan de Prévention des Risques d'Inondation s'y appliquent prioritairement à celles indiquées au présent article.

L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne peut excéder 60% de la superficie de la propriété.

Il n'est pas fixé de règle pour

- les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de

transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc...).

- la reconstruction d'un bâtiment existant détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Les hauteurs réglementaires indiquées ci-après devront être respectées en tout point des constructions.

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

La hauteur totale des constructions nouvelles ne doit pas excéder 13 mètres.

Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc...),
- à la reconstruction d'un bâtiment existant détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre dans la limite de la hauteur du bâtiment détruit.

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR

Nota : Des terrains du secteur UEa sis à l'Ouest le long de l'allée Bourgoin sont situés en zone inondable au Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.).
Toutes les dispositions inscrites au Plan de Prévention des Risques d'Inondation s'y appliquent prioritairement à celles indiquées au présent article.

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes seront étudiés de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain.

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

Les constructions ou installations nouvelles ainsi que les aménagements ou modifications apportées aux constructions ou installations existantes doivent respecter les règles suivantes :

Toitures

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
Dans les cas d'extension, les nouvelles toitures doivent se raccorder harmonieusement à l'existant et préserver l'esprit général des constructions existantes.

Les réfections de toiture pourront être réalisées avec les matériaux existants.
Lorsqu'une toiture à rénover ou à remanier est couverte de petites tuiles vieillies (petit moule), cet aspect devra obligatoirement être conservé.

Les constructions nouvelles doivent comporter une toiture dont les pentes seront comprises entre 35° et 45°.

Des tolérances et adaptations de pentes seront admises sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement naturel ou le paysage urbain pour :

- les locaux d'activités et annexes, à conditions qu'ils ne soient pas visibles du domaine public ou des voies privés,
- les projets utilisant des technologies énergétiques nouvelles (habitat solaire, architecture bioclimatique, etc...),
- les vérandas sous réserve qu'elles ne soient pas visibles du domaine public.

Les toitures à pentes seront recouvertes au choix avec :
• des matériaux de couverture ayant l'aspect de petites tuiles à pureau plat, de ton brun, terre de sienne, rouge nuancé donnant un aspect vieilli, flammé ou légèrement bruni.
• de matériaux de couverture ayant l'aspect de l'ardoise.

Toutefois les panneaux solaires pourront être intégrés dans les pentes de toiture mais leur intégration à la construction et à son environnement naturel et urbain devra être particulièrement soignée.

Ces dispositions pourront ne pas être imposées en cas :

- d'adjonction à une construction existante et s'il s'agit de projets dont l'intégration dans l'environnement naturel ou architectural existant aura été particulièrement étudiée,

- de la construction d'un équipement et s'il s'agit de projets dont l'intégration dans l'environnement naturel ou architectural existant aura été particulièrement étudiée.

Les annexes isolées qui ne sont affectées ni à l'habitation, ni à une activité, doivent comporter une toiture à une ou deux pentes dont la valeur est au moins égale à 20 degrés. Les matériaux de couverture de ces annexes devront s'harmoniser avec les matériaux de couvertures de la construction principale.
Pour ces annexes, les toitures en panneaux de fibrociment ou de tôle ondulée sont interdites.

Matériaux et couleurs

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

Les imitations de matériaux tels que faux bois, fausses briques ou fausses pierres sont interdites.

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et être en harmonie avec les constructions du centre bourg. Dans tous les cas, elles ne devront pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels et urbains.

Clôtures

En bordure de la route de Melun (RD446), de la route de Morsang (RD934), de la Grande rue Charles de Gaulle, de l'allée Bourgoin, de la rue du Port aux Sablons à l'est de la route de Morsang, de la rue du Général Leclerc, de la rue de l'Egalité, de la rue du Stade, de la rue Pasteur, de la rue du 8 mai 1945, de la rue de l'Enfer, de la rue du Renard, de la rue de l'Eglise, de la rue du Réservoir, de la rue de Corbeil et de la route du Golf de Villeray,

est imposée en limite de la voie une clôture d'une hauteur minimum de 1,8m constituée exclusivement, au choix :

- d'un mur plein toute hauteur réalisé en pierres apparentes appareillées en lits horizontaux ou en maçonnerie enduite. Seules y sont autorisées les ouvertures nécessaires à la desserte du terrain,
- d'un muret d'une hauteur comprise entre 0,50 m et 0,90 m, réalisé en pierres apparentes appareillées en lit horizontaux ou en maçonnerie enduite, surmonté d'une grille dite à la parisienne.

Les deux systèmes peuvent être combinés lorsque le mur toute hauteur est traité ponctuellement en mur bahut pour encadrer un portail ou un portillon.

En bordure des autres voies, est imposée en limite de la voie une clôture constituée exclusivement, au choix :

- d'un mur plein toute hauteur réalisé en pierres apparentes appareillées en lits horizontaux ou en maçonnerie enduite. Seules y sont autorisées les ouvertures nécessaires à la desserte du terrain,
- d'un muret d'une hauteur comprise entre 0,50 m et 0,90 m, réalisé en pierres apparentes appareillées en lit horizontaux ou en maçonnerie enduite, surmonté ou non d'une grille dite à la parisienne.

Les deux systèmes peuvent être combinés lorsque le mur toute hauteur est traité ponctuellement en mur bahut pour encadrer un portail ou un portillon.

Les clôtures situées sur limites séparatives seront soit de même nature que les clôtures en bordure de rue, soit constituées d'un grillage en mailles fines ou d'une grille métallique verticale doublées de haies vives.

L'aspect des clôtures et la couleur de leurs enduits devront être en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Dans tous les cas, la hauteur totale de la clôture n'excédera pas 2 mètres.

Bâtiments remarquables

La restauration de ces bâtiments doit conserver ou restituer les dispositions architecturales spécifiques à leur époque, sans exclure certains aménagements mineurs concourant à l'amélioration des conditions d'habitabilité.

Les compositions des bâtiments remarquables doivent être sauvegardées dans le respect propre à chacun des types de bâtiments ; notamment, les soubassements, le corps principal et le couronnement d'un bâtiment doivent être traités, le cas échéant, dans une composition d'ensemble en sauvegardant pentes et détails des toitures d'origine, notamment lucarnes et corniches.

La couverture des toitures et les façades des bâtiments remarquables doivent conserver ou retrouver la richesse d'origine et de leur mise en œuvre, notamment les plâtres moulurés, la pierre et la brique ainsi que le bois, les moellons ou la céramique, le cas échéant.

L'extension de ces bâtiments devra s'inscrire dans la continuité architecturale en respectant les volumes et les matériaux d'origine, sauf à développer un projet contemporain tout à fait original, propre à souligner la qualité du bâtiment originel.

Dispositions diverses

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

Les antennes paraboliques et autres antennes doivent être installées en toiture, en retrait des façades, ou dissimulées dans le jardin. Elles ne peuvent être en saillie sur le domaine public. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité architecturale environnante.

Les raccordements aux réseaux électriques et de télécommunications doivent être dissimulés ou intégrés au bâti.

ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. Il sera réalisé, sur le terrain, le nombre de places minimum fixé à l'annexe III du présent règlement.

Un nombre de places spécifiques correspondant à 5% des places requises sera affecté au stationnement des personnes à mobilité réduite. Cette règle ne s'applique que lorsque le nombre de places exigibles est supérieur ou égal à 20.

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions limitées à 10% de la surface de plancher des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée.

En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.

En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain pour des raisons techniques ou des motifs

d'architecture ou d'urbanisme, le constructeur peut être autorisé, sur demande justifiée de sa part, à ce que les places manquantes soient réalisées sous l'une des formes suivantes :

- réalisation de places de stationnement sur un terrain situé dans le voisinage immédiat à moins de 300 mètres à pied de constructions pour lesquelles ces places sont nécessaires.

- acquisition de places de stationnement dans un parc privé situé dans le voisinage immédiat à moins de 300 mètres à pied de constructions pour lesquelles ces places sont nécessaires.

- concession de 15 ans minimum dans un parc public de stationnement situé dans le voisinage immédiat à moins de 300 mètres à pied de constructions pour lesquelles ces places sont nécessaires.

Ces solutions de remplacement sont admises à condition que l'insuffisance de stationnement sur le terrain supportant les constructions ne soit pas susceptible, compte tenu de sa situation, de créer une gêne pour la circulation ou de susciter un stationnement excessif sur la voie publique.

Les rampes d'accès aux garages et aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modifications dans le niveau du trottoir.
Leur pente, dans les cinq premiers mètres à partir de l'alignement, ne doit pas excéder 5%.
Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante.

ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Les parties du terrain, non construites et non occupées par les parcs de stationnement et voies privées, doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par 100 m² d'espace non construit.

<u>Parcs de stationnement et leurs accès :</u>

Les parcs de stationnement et leurs voies d'accès, situés à proximité des limites parcellaires, doivent en être séparés par des haies vives à feuillage persistant suffisamment dense pour former un écran.

Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 500 m² Lorsque leur surface excède 1000 m², ils doivent être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives.

Espaces Boisés Classés :

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

Aménagement d'aires de jeux :

Des aires de jeux aménagées pour enfants seront prévues pour tout projet comportant au moins 20 logements.

Espaces Vert Protégés (EVP)

Les espaces verts sont inscrits au plan de zonage au titre des articles L 123.1-7 et R 123.11 du code de l'urbanisme.

Tous travaux ayant pour effet de détruire l'un de ces éléments de paysage doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par aux articles L.421-4 et suivants du code de l'urbanisme.

Sur les terrains mentionnés au plan de zonage comme faisant l'objet de cette protection, toute construction, reconstruction ou installation devra contribuer à mettre en valeur les Espaces Verts Protégés.

La modification de l'état de ces terrains est admise dans la mesure où elle conserve la superficie de l'espace vert et maintient son unité et son caractère.
La disparition ou l'altération des arbres situés dans un Espace Vert Protégé ne peut en aucun cas le déqualifier et supprimer la protection qui le couvre.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le C.O.S. maximal autorisé est de 0,35.

EXCEPTION

Les règles du présent article ne sont pas applicables :

- aux ouvrages techniques et constructions liés à la voirie et aux réseaux d'infrastructures publics ou d'intérêt collectif.

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

CHAPITRE I: DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE N

Il s'agit d'une zone naturelle à préserver, en raison de la qualité du paysage et du caractère des éléments naturels qui la composent, notamment les vastes espaces boisés. Cette protection n'exclut pas une utilisation à usage de loisirs.

Seules les constructions en lien avec le caractère de la zone sont autorisées, notamment en raison des règles de protection définies au Schéma Directeur de la Région Île de France (SDRIF).

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION

ARTICLE N1 : OCCUPATIONS DES SOLS INTERDITES

- Les nouvelles constructions, à l'exception de celles qui sont autorisées à l'article N-2.

- Les affouillements et les exhaussements du sol qui ne sont pas liés à des aménagements paysagers ou à des travaux autorisés à l'article 2.

- Les décharges.

- Le stationnement des caravanes isolées, au sens des articles R.111-31 et R.111-43 du Code de l'Urbanisme.

- L'ouverture des terrains aménagés de camping et de caravanes au sens des articles R.111-37 à R.111-43 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE N2 : OCCUPATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations du sol non interdites à l'article N-1 ainsi que celles citées ci-dessous sont autorisées sous réserve que le caractère de la zone naturelle ne soit pas mis en cause et d'une bonne intégration au paysage des constructions. Elles devront par ailleurs prendre en compte les mesures relatives aux protections, risques et nuisances prescrites à la fin de cet article.

Les coupes et abattages d'arbres, sous réserve d'une autorisation préalable dans les Espaces Boisés Classés ;

PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres

Les constructions à usage d'habitation, situées dans les secteurs affectés par le bruit des infrastructures terrestres, doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs, conforme à la réglementation en vigueur.
La largeur des secteurs affectés par le bruit dépend de la catégorie de l'infrastructure définie par l'arrêté préfectoral n°109 du 20 mai 2003; elle est reportée au document graphique.
L'infrastructure concernée est : la RN 446 qui est de type 4.

Risques d'inondation

Des terrains sis en zone N à l'Ouest de l'allée Bourgoin, de la Grande Rue Charles de Gaulle et de la route de Morsang sont situés en zone inondable au Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.).

Toutes les dispositions inscrites au Plan de Prévention des Risques d'Inondation s'appliquent.

Risques de Sécheresse et effets sur les constructions

Les dégâts aux constructions provoqués par la dessiccation[4] du sol prennent une ampleur croissante depuis quelques années.
De nombreux sinistres ayant été à déplorer ces dernières années à Saintry-sur-Seine, il est conseillé aux constructeurs de prendre un certain nombre de précautions (voir annexe V).

[4] Perte de l'eau que renferme le sol.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N3 : ACCES ET VOIRIE

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Nota : Des terrains sis en zone N à l'Ouest de l'allée Bourgoin, de la Grande Rue Charles de Gaulle et de la route de Morsang sont situés en zone inondable au Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.).
Toutes les dispositions inscrites au Plan de Prévention des Risques d'Inondation s'y appliquent prioritairement à celles indiquées au présent article.

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

Toute construction nouvelle doit respecter un retrait d'au moins 10 mètres par rapport à l'alignement des voies de desserte.

Aucune distance minimale n'est imposée pour l'implantation de ces constructions suivantes :

- aux modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants qui ne seraient pas implantées conformément à la nouvelle règlementation, à condition que le retrait existant avant travaux ne soit pas diminué, et que la conception du bâtiment, son architecture ou la configuration du terrain le justifient,

- à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre,

- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc).

ARTICLE N7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN.

1. Implantation

Les constructions nouvelles seront obligatoirement en retrait des limites séparatives latérales de propriété ; elles respecteront, par rapport à ces limites, les marges de reculement définies au paragraphe 2.

2. Marges de reculement

La largeur des marges d'isolement doit être au moins égale à 10 mètres

Ce minimum peut être réduit à 5 m si le mur qui fait face à la limite séparative ne comporte pas de baies, à l'exclusion des baies dont l'appui est situé à plus de 1,90 m au-dessus du plancher.

Les annexes isolées qui ne sont affectées ni à l'habitation, ni à une activité, doivent être implantées, soit sur une ou deux limites séparatives contiguës, soit en retrait de 2,5 mètres minimum par rapport à ces limites.

3. Aucune distance minimale n'est imposée pour l'implantation des constructions suivantes :

- aux modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants, à condition que la conception du bâtiment, son architecture ou la configuration du terrain le justifient,
- à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant en tout ou en partie à la suite d'un sinistre,
- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes etc.),

ARTICLE N8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Aucune distance n'est imposée entre deux bâtiments non contigus.

ARTICLE N9 - EMPRISE AU SOL

Nota : Des terrains sis en zone N à l'Ouest de l'allée Bourgoin, de la Grande Rue Charles de Gaulle et de la route de Morsang sont situés en zone inondable au Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.).
Toutes les dispositions inscrites au Plan de Prévention des Risques d'Inondation s'y appliquent prioritairement à celles indiquées au présent article.

L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne peut excéder 0,1% de la superficie de la propriété.

ARTICLE N10 - HAUTEUR MAXIMUM

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.
La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder 9 mètres par rapport au sol naturel.
Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article les équipements collectifs d'infrastructures ou de superstructures lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE N11 - ASPECT EXTERIEUR.

Nota : Des terrains sis en zone N à l'Ouest de l'allée Bourgoin, de la Grande Rue Charles de Gaulle et de la route de Morsang sont situés en zone inondable au Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.).
Toutes les dispositions inscrites au Plan de Prévention des Risques d'Inondation s'y appliquent prioritairement à celles indiquées au présent article.

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS.

1 -Espaces Boisés Classés

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

2 -Espaces Verts Protégés (EVP)

Les espaces verts sont inscrits au plan de zonage au titre des articles L 123.1-7 et R 123.11 du code de l'urbanisme.

Tous travaux ayant pour effet de détruire l'un de ces éléments de paysage doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par aux articles L.421-4 et suivants du code de l'urbanisme.

Sur les terrains mentionnés au plan de zonage comme faisant l'objet de cette protection, toute construction, reconstruction ou installation devra contribuer à mettre en valeur les Espaces Verts Protégés.

La modification de l'état de ces terrains est admise dans la mesure où elle conserve la superficie de l'espace vert et maintient son unité et son caractère.
La disparition ou l'altération des arbres situés dans un Espace Vert Protégé ne peut en aucun cas le déqualifier et supprimer la protection qui le couvre.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.

Il n'est pas fixé de règle.

CHAPITRE II: DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE NS

Il s'agit d'une zone naturelle à préserver, en raison de la qualité du paysage et du caractère des éléments naturels qui la composent. Cette protection n'exclut pas une utilisation publique à usage de loisirs.
Cette zone est située à l'extrême sud de la commune et concentre la plupart des équipements sportifs communaux.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION

ARTICLE NS1 : OCCUPATIONS DES SOLS INTERDITES

- Les nouvelles constructions ou installations, à l'exception de celles qui sont autorisées à l'article NS-2.

- Le stationnement des caravanes isolées, au sens des articles R.111-31 et R.111-43 du Code de l'Urbanisme.

- L'ouverture des terrains aménagés de camping et de caravanes au sens des articles R.111-37 à R.111-43 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE NS2 : OCCUPATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations du sol non interdites à l'article NS-1 ainsi que celles citées ci-dessous sont autorisées sous réserve d'une bonne intégration au paysage des constructions. Elles devront par ailleurs prendre en compte les mesures relatives aux protections, risques et nuisances prescrites à la fin de cet article.

Les constructions si elles sont nécessaires au fonctionnement des activités de sports et de loisirs et sous réserve qu'elles soient implantées dans le périmètre constructible défini au document graphique;

Les logements s'ils sont destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements existants ou autorisés.
La reconstruction d'un bâtiment sinistré sous réserve qu'il ait été légalement autorisé.

En dehors du périmètre constructible défini au document graphique, l'extension mesurée des constructions existantes et légalement autorisées dans la limite de 10 % de la surface de plancher existante à l'approbation du présent dossier de Plan Local d'Urbanisme et en une seule fois ;

Sont exclus du bénéfice de cette disposition :

- les abris de jardin, et autres locaux pouvant constituer un abri,
- les constructions provisoires et les caravanes,
- les constructions ayant une superficie de plancher hors oeuvre nette inférieure à 60 m2.

Les constructions ou installations qui constituent des équipements d'intérêt collectif s'ils sont liés à l'entretien ou à l'exploitation de la voirie et des réseaux.

Les coupes et abattages d'arbres, sous réserve d'une autorisation préalable dans les Espaces Boisés Classés;

PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres

Les constructions à usage d'habitation, situées dans les secteurs affectés par le bruit des infrastructures terrestres, doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs, conforme à la réglementation en vigueur.
La largeur des secteurs affectés par le bruit dépend de la catégorie de l'infrastructure définie par l'arrêté préfectoral n°109 du 20 mai 2003; elle est reportée au document graphique.
L'infrastructure concernée est : la RN 446 qui est de type 4.

Risques de Sécheresse et effets sur les constructions

Les dégâts aux constructions provoqués par la dessiccation[5] du sol prennent une ampleur croissante depuis quelques années.
De nombreux sinistres ayant été à déplorer ces dernières années à Saintry-sur-Seine, il est conseillé aux constructeurs de prendre un certain nombre de précautions (voir annexe V).

5 Perte de l'eau que renferme le sol

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NS3 : ACCES ET VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

1- Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée* ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.
Les accès doivent être adaptés aux types d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés. Ces accès devront être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

2- Voirie

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

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

ARTICLE NS4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les réseaux, quand ils seront sous voirie commune, devront être conçus en respect des prescriptions des collectivités publiques gestionnaires des réseaux publics correspondants. A défaut, ces réseaux ne pourront être repris en gestion par la collectivité publique concernée qu'après mise aux normes en vigueur au moment de la demande.

1. Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau.

2. Assainissement

a) Eaux usées :

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées, à l'exception des constructions ou installations industrielles ayant vocation à rejeter des matières toxiques non biodégradables ou non autorisées au titre de l'article L1331-10 du Code de la Santé Publique. Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. Toutefois en l'absence de réseaux, et seulement dans ce cas, toutes les eaux et matières usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement et d'évacuation conformes aux exigences des textes réglementaires. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit, et le raccordement devra être effectué sur le réseau collectif dans un délai de deux ans maximum suivant sa réalisation.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.
Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées jusqu'au milieu naturel, conformément à la réglementation. En outre, le prétraitement de ces eaux usées non domestiques est obligatoire lorsque la qualité des rejets n'est pas compatible avec un bon fonctionnement de la station d'épuration (bac à graisse pour les restaurants,…)

Les eaux de piscines conformément à la réglementation en vigueur seront rejetées dans le réseau des eaux usées.

Le rejet des eaux résiduaires industrielles dans le réseau collectif n'est possible que dans le respect de la réglementation en vigueur. Il pourra être soumis à un pré-traitement.

b) Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

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

La mise en place des techniques alternatives, privilégiant le stockage et l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain, sera préférée à une solution de collecte qui amplifie les phénomènes de débordement.
Pour les nouvelles constructions, des dispositifs appropriés pourraient être imposés au pétitionnaire par la Collectivité afin d'assurer la maîtrise des débits de l'écoulement des eaux pluviales et des eaux de ruissellement.

Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir l'évacuation des eaux non infiltrées dans ledit réseau.

3. Autres réseaux : Electricité – Téléphone - télédistribution

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être enfouis.

4 - Ramassage de déchets

Les locaux de collecte des déchets doivent être intégrés dans l'environnement bâti et adaptables à une collecte sélective. Ils feront l'objet d'un traitement particulier pour éviter les nuisances olfactives et phoniques.

ARTICLE NS5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE NS6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

Toute construction nouvelle doit respecter un retrait d'au moins 10 mètres par rapport à l'axe des voies de desserte.

Aucune distance minimale n'est imposée pour l'implantation de ces constructions suivantes :

- aux modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants qui ne seraient pas implantées conformément à la nouvelle règlementation, à condition que le retrait existant avant travaux ne soit pas diminué, et que la conception du bâtiment, son architecture ou la configuration du terrain le justifient,
- à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre,
- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc.),

ARTICLE NS7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN.

1. Implantation

Les constructions nouvelles seront obligatoirement en retrait des limites séparatives latérales de propriété ; elles respecteront, par rapport à ces limites, les marges de reculement définies au paragraphe 2.

2. Marges de reculement

La largeur des marges d'isolement doit être au moins égale à 8 mètres.

Les annexes isolées qui ne sont affectées ni à l'habitation, ni à une activité, doivent être implantées, soit sur une ou deux limites séparatives contiguës, soit en retrait de 2,5 mètres minimum par rapport à ces limites.

3. Aucune distance minimale n'est imposée pour l'implantation de ces constructions suivantes :

- aux modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants, à condition que la conception du bâtiment, son architecture ou la configuration du terrain le justifient,
- à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant en tout ou partie à la suite d'un sinistre,
- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc.)

ARTICLE NS8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Aucune distance n'est imposée entre deux bâtiments non contigus.

ARTICLE NS9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne peut excéder 5% de la superficie de la propriété.

ARTICLE NS10 - HAUTEUR MAXIMUM

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.
La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder 13 mètres par rapport au sol naturel.
Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article les équipements collectifs d'infrastructures ou de superstructures lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE NS11 - ASPECT EXTERIEUR.

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que des adjonctions ou modifications de constructions existantes sera étudié de manière à assurer leur parfaite intégration à la construction existante ainsi que dans le paysage naturel.
Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.
Les constructions ou installations nouvelles ainsi que les aménagements ou modifications apportées aux constructions ou installations existantes doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages ; elles respecteront les règles suivantes :

<u>Toitures</u>

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
Les matériaux de couverture des annexes devront s'harmoniser avec les matériaux de couverture de la construction principale. Pour ces annexes, les toitures en bois sont autorisées ; en revanche, les toitures et panneaux de fibrociment ou de tôles ondulées sont interdites.

Traitement des façades

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.
L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) est interdit.

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels et urbains.
Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et être en harmonie avec les constructions environnantes. Dans tous les cas, elles ne devront pas porter atteinte au caractère des sites ou des paysages naturels et urbains.

Clôtures

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

Elles devront constituer des ensembles homogènes composés de préférence de haies vives doublées ou non de grillage, de maçonnerie pleine surmontée, ou barreaudages.

Toutefois, les clôtures en maçonnerie pleine peuvent être autorisées, si elles s'harmonisent avec celles du même alignement.
Dans tous les cas, l'aspect et la couleur des enduits devront être en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Dispositions diverses

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

ARTICLE NS 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. Il sera réalisé, sur le terrain, le nombre de places minimum fixé à l'annexe III du présent règlement.

Un nombre de places spécifiques correspondant à 5% des places requises sera affecté au stationnement des personnes à mobilité réduite. Cette règle ne s'applique que lorsque le nombre de places exigibles est supérieur ou égal à 20.

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions limitées à 10% de la surface de plancher des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée.

En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.

En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain pour des raisons techniques ou des motifs d'architecture ou d'urbanisme, le constructeur peut être autorisé, sur demande justifiée de sa part, à ce que les places manquantes soient réalisées sous l'une des formes suivantes :

- réalisation de places de stationnement sur un terrain situé dans le voisinage immédiat à moins de 300 mètres à pied de constructions pour lesquelles ces places sont nécessaires.
- acquisition de places de stationnement dans un parc privé situé dans le voisinage immédiat à moins de 300 mètres à pied de constructions pour lesquelles ces places sont nécessaires.
- concession de 15 ans minimum dans un parc public de stationnement situé dans le voisinage immédiat à moins de 300 mètres à pied de constructions pour lesquelles ces places sont nécessaires.

Ces solutions de remplacement sont admises à condition que l'insuffisance de stationnement sur le terrain supportant les constructions ne soit pas susceptible, compte tenu de sa situation, de créer une gêne pour la circulation ou de susciter un stationnement excessif sur la voie publique.

Les rampes d'accès aux garages et aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modifications dans le niveau du trottoir.
Leur pente, dans les cinq premiers mètres à partir de l'alignement, ne doit pas excéder 5%.

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

ARTICLE NS13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS.

1 -Espaces Boisés Classés

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

2 -Espaces Verts Protégés (EVP)

Les espaces verts sont inscrits au plan de zonage au titre des articles L 123.1-7 et R 123.11 du code de l'urbanisme.
Tous travaux ayant pour effet de détruire l'un de ces éléments de paysage doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par aux articles L.421-4 et suivants du code de l'urbanisme.
Sur les terrains mentionnés au plan de zonage comme faisant l'objet d'une protection, toute construction, reconstruction ou installation devra contribuer à mettre en valeur les Espaces Verts Protégés.

La modification de l'état de ces terrains est admise dans la mesure où elle conserve la superficie de l'espace vert et maintient son unité et son caractère.
La disparition ou l'altération des arbres situés dans un Espace Vert Protégé ne peut en aucun cas le déqualifier et supprimer la protection qui le couvre.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NS14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.

Il n'est pas fixé de règle.

ANNEXES

ANNEXE I - DEFINITIONS

SOMMAIRE

ZONAGE 2
OCCUPATION DU SOL 5
VOIRIE 6
TERRAIN 8
IMPLANTATION, FORME ET VOLUME DES CONSTRUCTIONS 11
HAUTEUR 16
ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS 19
COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.) 20
DIVERS 23

ZONAGE

Les définitions apportées ci-dessous à titre informatif résultent des lois , décrets circulaires opposables à la date d'approbation du PLU. Elles ne peuvent prévaloir sur les définitions réglementaires apportées notamment dans le code de l'urbanisme.

ZONAGE

Le territoire de la commune est découpé en zones. A chaque zone est attribuée une vocation des sols particulière, exprimée par un sigle (ex. : UA, N,A …).

Remarque : Les limites des zones, dans le cas de grandes parcelles, ne correspondent pas nécessairement aux limites parcellaires.

ZONE

Une zone est constituée par l'ensemble des terrains faisant l'objet d'une même vocation et soumis aux mêmes règles (ex. : UA, N, A, …).

SECTEUR

C'est l'ensemble des terrains appartenant à une zone auxquels s'appliquent, outre le corps de règles valable pour toute la zone, certaines règles particulières (ex. : UAa, secteur dans lequel la hauteur des bâtiments sera différente de celle de la zone UA).

ZONES URBAINES

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. Elles sont désignées par un sigle commençant par la lettre U (ex. :UA, UG, …).

ZONES A URBANISER

Peuvent être classés en zone à urbaniser dite zone « AU » les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

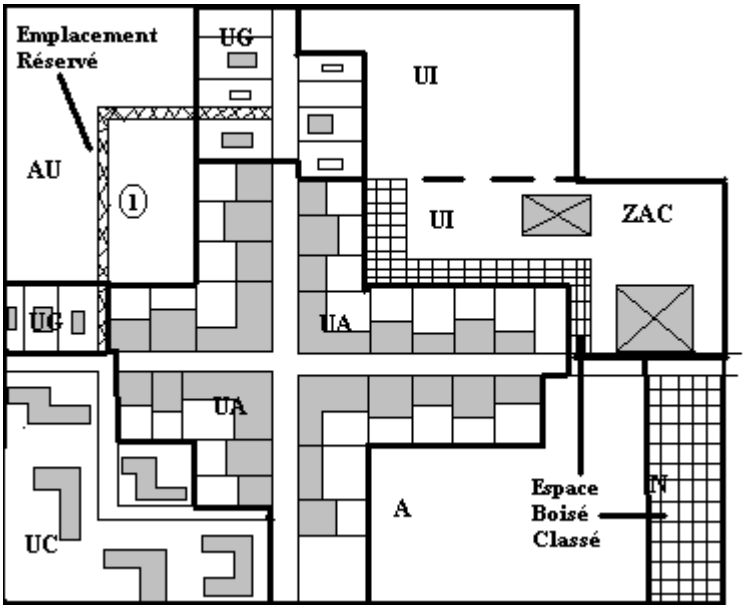
ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

Dites zones « N » , elles correspondent aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Des constructions peuvent y être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

ZONES AGRICOLES

Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.



EMPLACEMENT RESERVE :

Terrain désigné par le PLU comme devant faire l'objet dans l'avenir d'une acquisition par une collectivité publique dans le but d'y implanter un équipement public ou d'intérêt collectif (hôpital, école, voie,…). Le terrain devient alors inconstructible pour toute autre opération.

ESPACE BOISE CLASSE :

Le PLU peut désigner des espaces boisés dit classés (bois, parc, alignement d'arbres, arbre isolé…) à conserver, à protéger ou à créer. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol (habitation, lotissement, dépôt, camping,….). Toute coupe ou abattage est subordonné à une autorisation délivrée par l'autorité compétente. Tout défrichement est interdit.

OCCUPATION DU SOL

AFFOUILLEMENT DE SOL :

Extraction de terre qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa profondeur excède 2 mètres.

EXHAUSSEMENT DE SOL :

Remblaiement de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa hauteur excède 2 mètres.

GROUPE D'HABITATIONS :

Opération comportant plusieurs constructions faisant l'objet d'un seul permis de construire.

INSTALLATION CLASSEE :

Un établissement industriel ou agricole, une carrière, … entrent dans la catégorie des « installations classées pour la protection de l'environnement » quand ils peuvent être la cause de dangers ou d'inconvénients, notamment pour :

* la commodité du voisinage,
* la sécurité,
* la salubrité,
* la santé publique,
* l'agriculture,
* la protection de la nature et de l'environnement,
* la conservation des sites et monuments.

Dans un esprit de prévention, une réglementation stricte a été élaborée, soumettant l'ouverture de telles installations à un régime d'autorisation préalable ou de simple déclaration, selon le degré de gravité des nuisances dont elles peuvent être la cause : bruit, dangers d'explosion ou d'incendie. Cette réglementation relève du code de l'environnement

LOTISSEMENT :

C'est la division d'une propriété foncière en vue de l'implantation de bâtiments qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de 10 ans, a eu pour effet de porter à plus de deux le nombre de terrains issus de la propriété.
N'est pas considéré comme lotissement la division résultant d'un partage successoral lorsque le nombre de terrains issus de la propriété concernée n'excède pas quatre.
La création d'un lotissement est subordonnée à une autorisation préalable.

VOIRIE

VOIE PUBLIQUE

L'emprise d'une voie publique est délimitée par l'alignement.

L'alignement d'une voie constitue la limite entre le domaine public et le domaine privé. On dit que l'on construit « à l'alignement » lorsqu'une construction est édifiée en bordure du domaine public.

Lorsqu'il existe un plan d'alignement, ou si le PLU prévoit l'élargissement d'une voie, l'alignement constitue la limite entre le domaine public futur et le domaine privé.

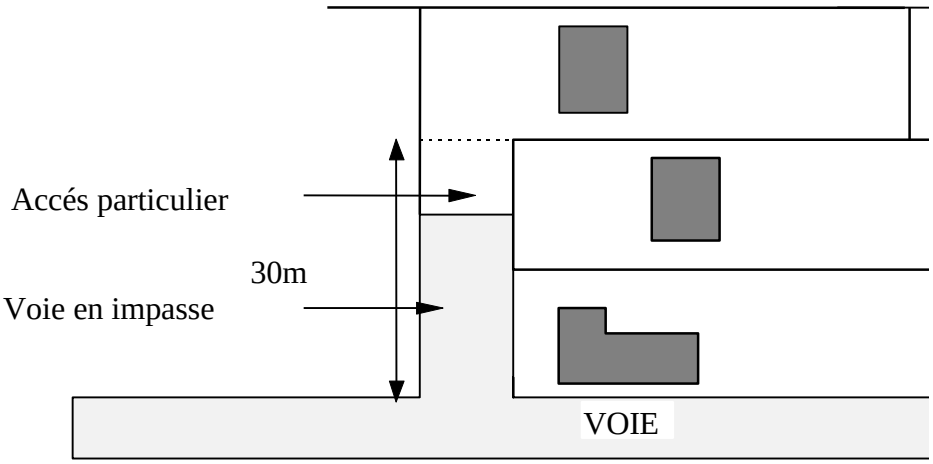
VOIE PRIVEE

Constitue une voie privée pour l'application du présent règlement, tout passage desservant au moins deux terrains et disposant des aménagements nécessaires à la circulation tant des personnes que des véhicules, sans distinction de son régime de propriété (indivision, servitude de passage, etc…).

VOIE EN IMPASSE

Les voies en impasse ne comportent qu'un seul accès à partir d'une autre voie, que leur partie terminale soit ou non aménagée pour permettre les demi-tours.
La longueur des voies en impasse et des accès particuliers peut être limitée dans le souci de ne pas favoriser l'urbanisation en profondeur sur des terrains de grande longueur, et de ne pas alourdir le fonctionnement des services publics (collecte des ordures ménagères, etc…).

L'accès particulier est la partie de terrain possédant les caractéristiques d'une voie mais ne desservant qu'une seule propriété.



ACCÈS PARTICULIERS

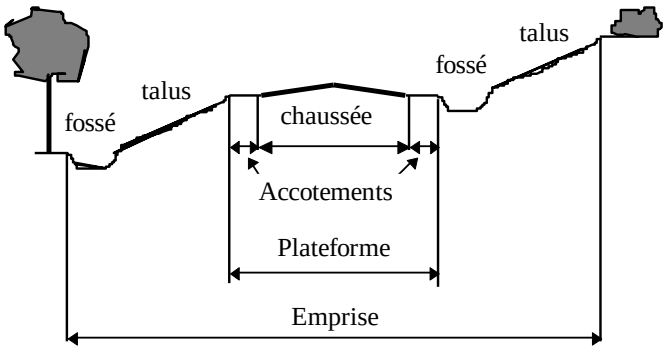
Passage desservant, à partir d'une voie publique ou privée ouverte à la circulation et en état de viabilité, une unité foncière unique dont il fait généralement partie.

ZONE NON AEDIFICANDI :

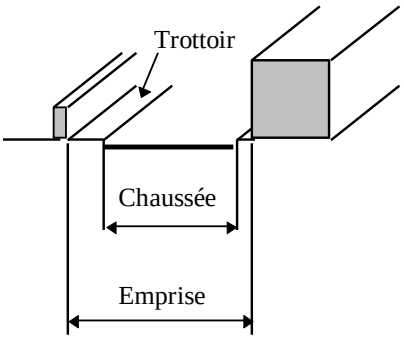
Il s'agit d'une zone où toute construction est interdite (par exemple en bordure des autoroutes) à l'exception des installations nécessaires au fonctionnement du service public. Sa limite figure au plan de zonage.

EMPRISE ET PLATE-FORME D'UNE VOIE :

L'emprise d'une voie publique est délimitée par l'alignement. Elle se compose de la plate-forme (partie utilisée pour la circulation et le stationnement des véhicules automobiles) et de ses annexes (accotements, trottoirs, fossés, talus).



MILIEU RURAL



MILIEU URBAIN

TERRAIN

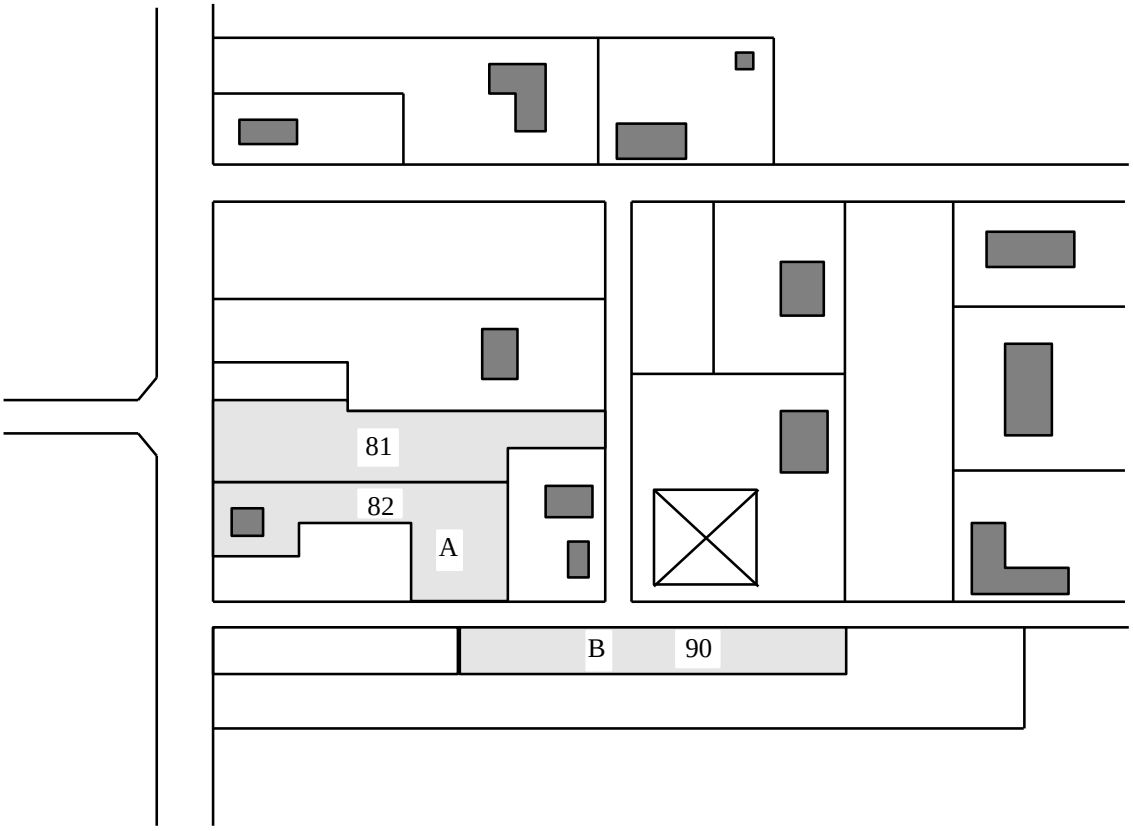
Il convient de distinguer :

LA PARCELLE

C'est le plus petit élément du territoire. Elle figure sur le titre de propriété, identifiée par un numéro et rattachée à une section cadastrale.

LE TERRAIN OU UNITE FONCIERE

Constitué de l'ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou de la même indivision, le terrain ou unité foncière est la seule notion retenue pour l'application du règlement du P.L.U.



Ex : les parcelles 81 et 82 qui appartiennent à Monsieur MARTIN constituent une seule unité foncière au sens du droit des sols.
La parcelle 90 constitue une autre unité foncière puisqu'elle est séparée des précédentes par une voie.

SUPERFICIE DU TERRAIN

La superficie prise en compte pour déterminer le droit à construire (superficie, implantation, COS, etc…) est celle de l'unité foncière.

On doit déduire de cette superficie :

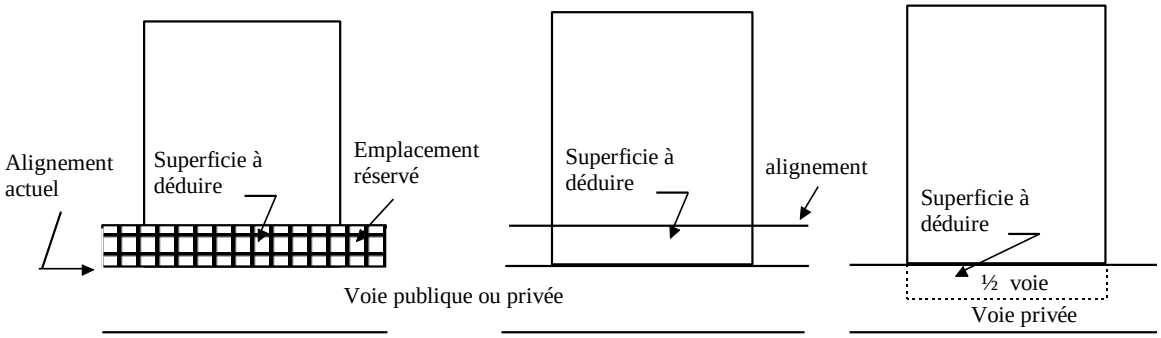
1°) la partie incorporée à une voie de desserte du terrain, existante ou prévue dans un projet antérieurement approuvé. On ne peut en effet considérer comme constructible une partie de terrain affectée de façon permanente à la circulation.

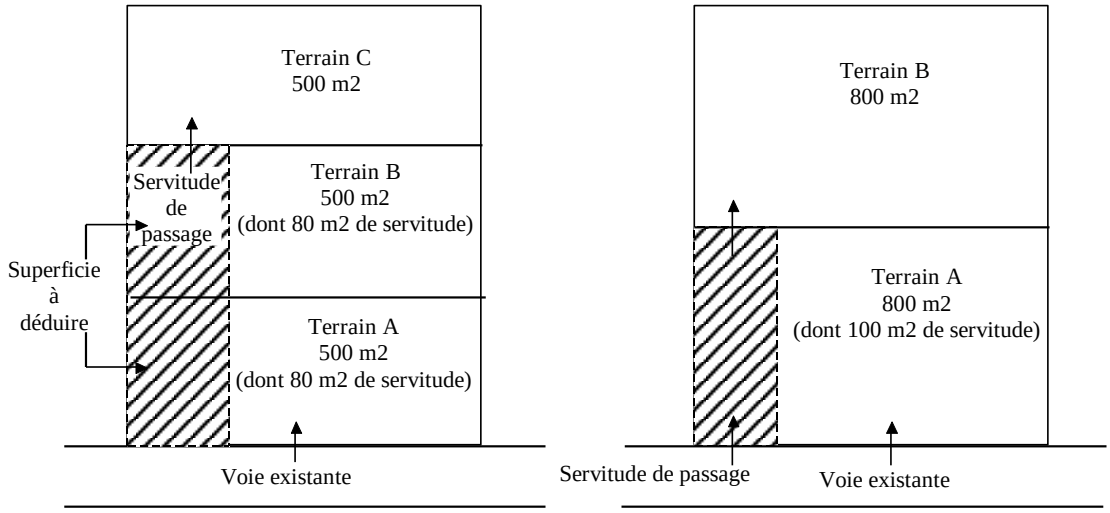
Est par conséquent déduite la superficie située :
- dans un emplacement réservé pour la création ou l'élargissement de voies.
- dans un élargissement prévu au P.L.U.
- dans une voie privée telle que définie dans la présente annexe (voir illustration ci-après).

L'autorité qui délivre le permis de construire ou l'autorisation de lotir peut exiger la cession gratuite du terrain nécessaire à l'élargissement, le redressement ou la création de voies publiques, dans la limite de 10% de la surface du terrain. Dans ce cas la superficie ainsi cédée gratuitement est prise en compte pour le calcul du coefficient d'occupation du sol (COS) (art.R332.15 du code de l'urbanisme).

2) La partie située dans un emplacement réservé pour la réalisation d'ouvrages publics ou d'installations d'intérêt collectif. Toutefois, le propriétaire qui accepte de céder gratuitement la partie comprise dans un de ces emplacements peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain tout ou partie du COS affecté à la partie cédée (art. R 123-10 du code de l'urbanisme).

SUPERFICIE DE TERRAIN DETERMINANT LES DROITS A CONSTRUIRE





La servitude de passage dessert 2 terrains (B et C). Elle constitue donc <u>une voie</u>.
Sa superficie n'est pas prise en compte pour le calcul des droits à construire.
La même règle s'applique quel que soit le statut juridique de l'accés.

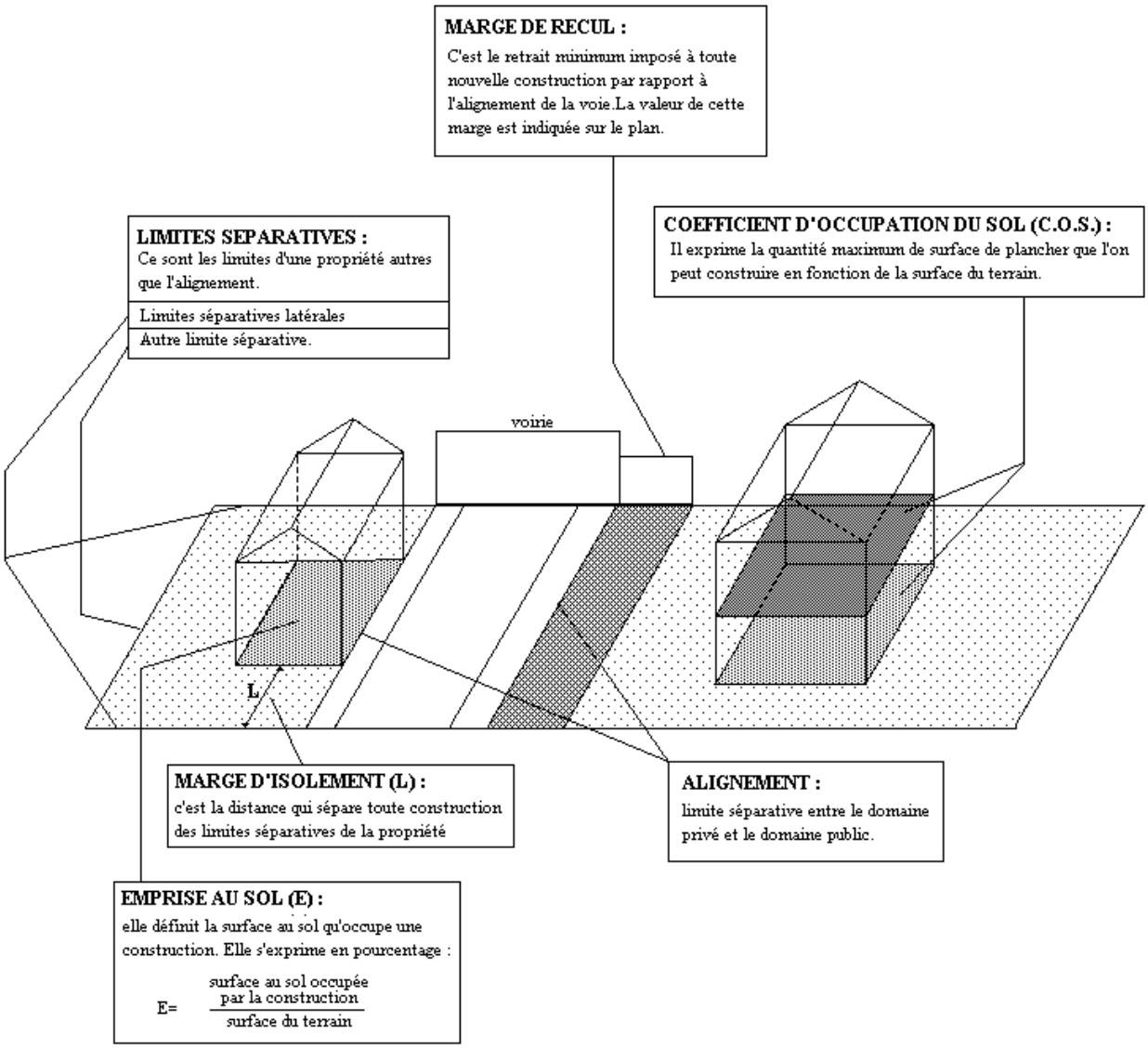
La servitude ne dessert qu'un terrain (B). Elle ne constitue donc <u>pas une voie</u>.
Sa superficie est prise en compte pour le calcul des droits à construire du terrain A.
Elle ne le serait pas si l'accés au terrain A se faisait par la servitude (2 terrains desservis).

VOIRIE ET RESEAUX DIVERS (VRD)

Cette expression désigne la voirie, proprement dite, l'assainissement, l'adduction d'eau, l'électricité et l'éclairage public, le gaz, le téléphone.

Une voie est dite en état de viabilité lorsqu'elle possède les caractéristiques physiques et les réseaux nécessaires à la desserte normale des constructions, compte tenu de leur importance et de leur destination.

IMPLANTATION, FORME ET VOLUME DES CONSTRUCTIONS



Voir définitions et exemples pages suivantes.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

L'article 6 définit les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies.

MARGES DE RECULEMENT

Retrait imposé, à l'article 6, aux constructions à édifier en bordure d'une voie publique ou privée.

Sa largeur se mesure à partir de l'alignement actuel ou futur si un élargissement de la voie est prévu.

LIMITE DE VOIE

Pour l'application des articles 6 et 7 du présent règlement, la limite de voie est définie :

- soit par l'alignement des voies publiques, existantes ou à créer,
- soit par la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer,
- soit dans le cas de voies publiques ou privées existantes dont la largeur d'emprise est inférieure à 8 mètres, par une ligne de recul de 4 mètres par rapport à l'axe de la voie,
- soit par une ligne de recul indiquée sur le plan,

De plus, pour les parties des propriétés situées à l'angle de deux voies publiques ou privées existantes, la limite de voie sera traduite par un recul nouveau, constitué par un pan coupé régulier de 5 mètres de longueur ; cette dimension est portée à 7 mètres en cas d'intersection avec une voie départementale.

Ne peuvent constituer une limite de voie :

- La limite de l'unité foncière avec une ou des sentes piétonnières non accessibles aux véhicules automobiles,
- La limite de l'unité foncière avec un ou des parcs publics de stationnement.

LIMITES SEPARATIVES

Il s'agit des limites du terrain autres que celles situées en bordure des voies publiques ou privées.

On distingue dans certains cas les limites latérales des autres limites. Sont considérées comme limites latérales celles qui aboutissent directement à la voie de desserte du terrain, soit en ligne droite (fig 1 et 2) soit selon une ligne légèrement brisée ou comportant de légers décrochements (fig 3 et 4).

En cas de rupture marquée dans le tracé de la limite séparative, seul le segment rejoignant l'alignement est considéré comme limite latérale (fig 5).

Si toutefois la partie du terrain dont les limites séparatives aboutissent à la voie est impropre à recevoir une construction (accès, largeur de façade insuffisante, marge de recul, etc…), les limites latérales, sont celles situées dans la partie constructible, dont le prolongement recoupe la voie (fig 6) ou qui aboutissent à la limite de la zone constructible (fig 7).

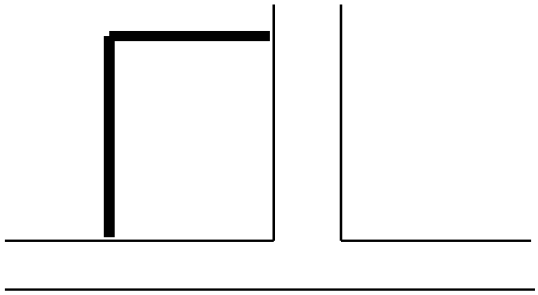


Fig 1

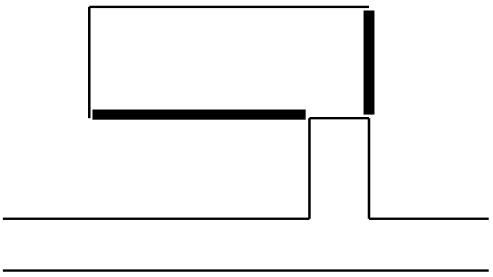


Fig 2

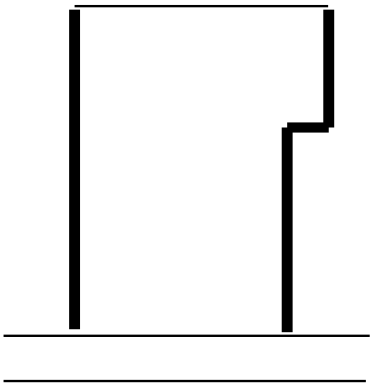


Fig 3

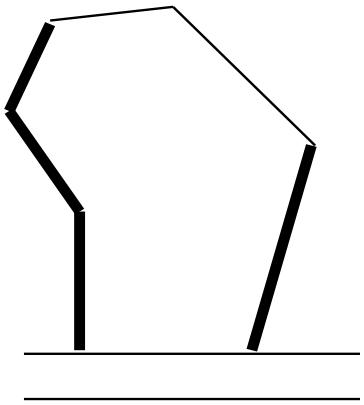


Fig 4

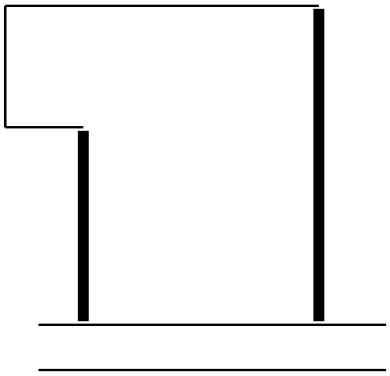


Fig 5

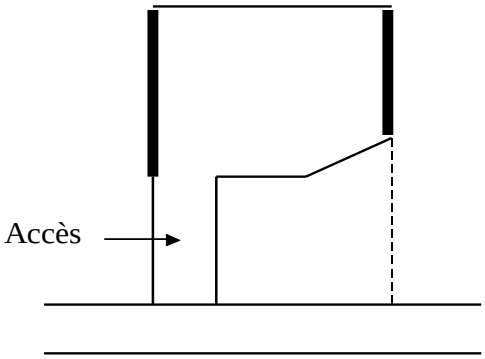


Fig 6

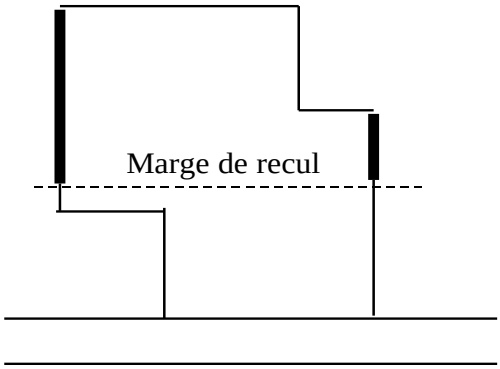


Fig 7

MARGES D'ISOLEMENT

La marge d'isolement est la distance séparant toute construction des limites séparatives. Son calcul s'appuie sur les définitions suivantes :

Distance minimale (d)

Fixée par le règlement de la zone, cette distance constitue un minimum absolu. Elle se calcule par rapport soit au mur de façade, soit à l'aplomb des saillies (sauf exceptions prévues dans le règlement de la zone). Pour les bâtiments ne comportant pas de parois (hangars, abris sur poteaux…), la marge d'isolement se calcule par rapport à l'aplomb de la toiture.
La distance minimale est applicable à toute construction ou ouvrage soumis à autorisation d'utilisation du sol (piscine, socle de pylône en maçonnerie, etc…), à l'exception des ouvrages unidimensionnels ou à claire voie (poteaux, pylônes, antennes…).

Longueur de vue (L)

Lorsqu'une façade comporte des baies, chacune de ces baies doit se trouver à une distance minimum des limites séparatives, appelée longueur de vue.
La même règle s'applique aux loggias normalement accessibles, pour lesquelles la longueur de vue se mesure à partir du garde-corps.

Niveau du terrain naturel

En cas de différence de niveau entre terrains contigus, le niveau retenu est celui du terrain le plus haut.

MODIFICATION, EXTENSION OU SURELEVATION DE BATIMENT

Des règles particulières tenant compte de l'existence de bâtiments existants sont parfois prévues par certains articles du règlement.

Elles ont pour but de ne pas faire obstacle à des travaux d'agrandissement ou d'amélioration de ces bâtiments, dans des proportions raisonnables.

Elles ne peuvent par conséquent aboutir à en autoriser la reconstruction ou une augmentation de surface trop importante par rapport à l'existant.
Sont par conséquent exclus, au sens de cette règle, les travaux ayant pour effet :

- de reconstruire un immeuble après démolition partielle ou totale. Sont considérés comme démolition les travaux qui, rendant l'utilisation des locaux dangereuse ou impossible, se soldent par l'inhabitabilité du local (destruction de la toiture et du dernier plancher haut, des murs de façade, des murs porteurs, etc…).
- de conforter un bâtiment vétuste ou construit en matériaux légers, ou dont la surface hors oeuvre nette (surface de plancher) est inférieure à 60m²
- d'augmenter de plus de 50% la surface de plancher existante
- d'augmenter de plus de 50% l'emprise au sol existante

GROUPES DE CONSTRUCTIONS

Un groupe de constructions est une opération faisant l'objet d'une demande de permis de construire présentée par une seule personne physique ou morale en vue de l'édification de plusieurs constructions sur un même terrain, celui-ci pouvant ou non faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Les bâtiments déjà existants ne sont pas considérés comme faisant partie du groupe de constructions.

HAUTEUR

HAUTEUR A L'EGOUT DU TOIT (H).

La hauteur à l'égout du toit des constructions est définie par la différence d'altitude entre le niveau du terrain naturel en un point déterminé par chaque article du règlement et le bas de la pente du toit (où se situe en général la gouttière).

Les lucarnes peuvent dépasser cette hauteur à l'égout si leur largeur cumulée est inférieure au tiers de la longueur totale du pan de toit dans lequel elles s'inscrivent. Dans le cas contraire la hauteur (H) se mesure au linteau des baies.

En cas de toiture terrasse où à pente bordée par un acrotère, la hauteur se mesure au sommet de l'acrotère.

En cas de toiture dite « à la Mansard », la hauteur de la façade se mesuré à la « ligne de Bris » (Arête horizontale qui forme le changement de pente entre le terrasson et le Brisis).

HAUTEUR TOTALE (HT)

La hauteur totale est définie par la différence d'altitude entre la partie la plus élevée de la construction ou de l'ouvrage (en général le faîtage ou le sommet de l'acrotère) et, selon les dispositions du règlement, soit le terrain naturel, soit le sol fini.

Sur les terrains en pente, cette hauteur se mesure verticalement en chaque point de la construction.
Ne sont pas pris en compte pour définir cette hauteur :

- les balustrades et garde corps à claire voie
- la partie ajourée des acrotères
- les pergolas
- les souches de cheminée
- les locaux techniques de machinerie d'ascenseur
- les accès aux toitures terrasses

CAS PARTICULIERS :

Constructions ne comportant pas « d'égout du toit » ou d'acrotère :
Seule la hauteur totale (HT) sera prise en compte pour le calcul de la hauteur définie à l'article 10.

HAUTEUR DE LA FACADE

La hauteur de la façade utilisée aux articles 7 et 8 est la hauteur à l'égout du toit.

TERRAIN NATUREL

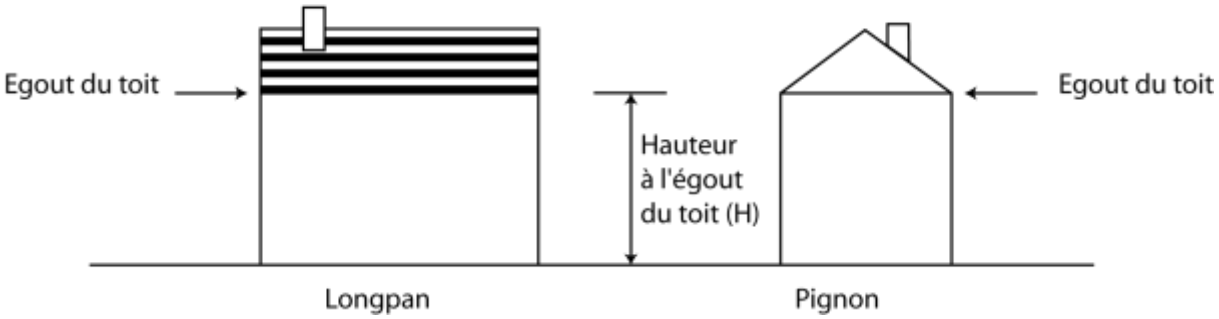
On entend par terrain naturel le niveau du terrain (T.N.) tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction.

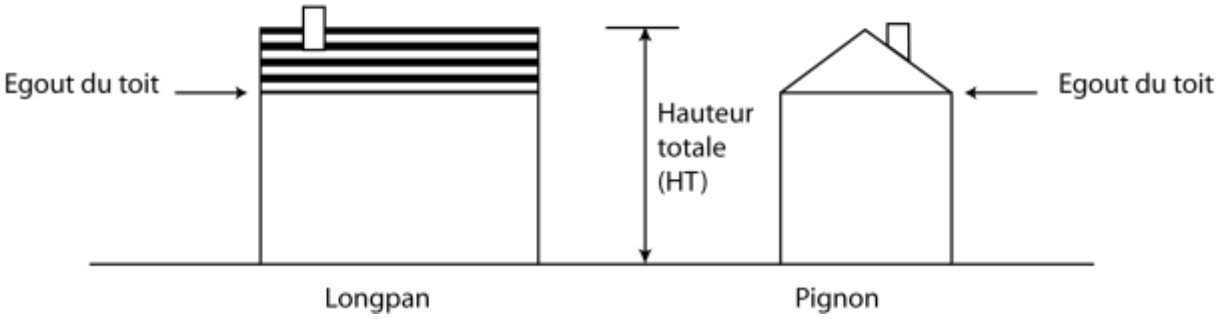
En cas de différence de niveau entre terrains contigus, le niveau retenu est celui du plus haut. Toutefois, si ces terrains sont situés en zone inondable au Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.), le niveau retenu sera issu de la moyenne entre les points hauts et les points bas de ces terrains.

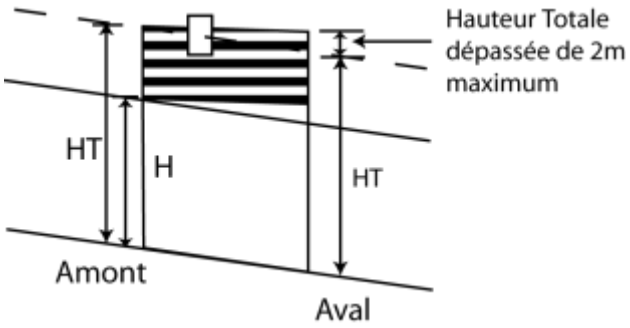
SOL FINI

La notion de terrain naturel peut être remplacée, dans certaines zones ayant fait ou devant faire l'objet d'un remodelage du terrain, par celle de sol fini.
Le niveau du sol fini est alors celui du terrain tel qu'il doit se présenter à l'achèvement de la construction

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS : SCHEMAS

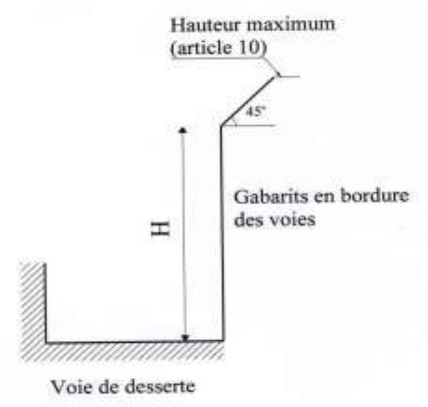


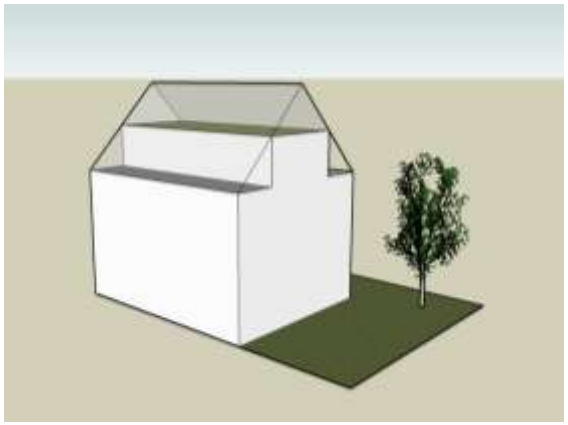




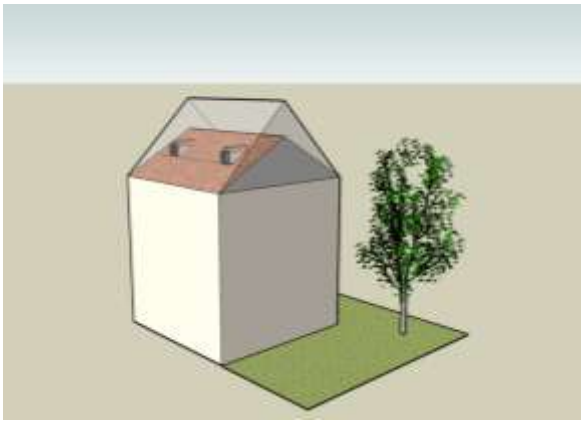
GABARIT ENVELOPPE

Les hauteurs réglementées doivent s'inscrire dans le gabarit enveloppe défini ci-après :





Exemple d'insertion dans le gabarit avec toit terrasse



Exemple d'insertion dans le gabarit avec toiture en pente et lucarnes

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

ILLUSTRATION DE L'APPLICATION DE LA REGLE DES SURFACES DE PLEINE TERRE ET D'EQUIVALENT EN SURFACES VEGETALISEES

Les surfaces de pleine terre peuvent être remplacées en tout ou partie par des surfaces végétalisées selon la règle appliquée ci-dessous :

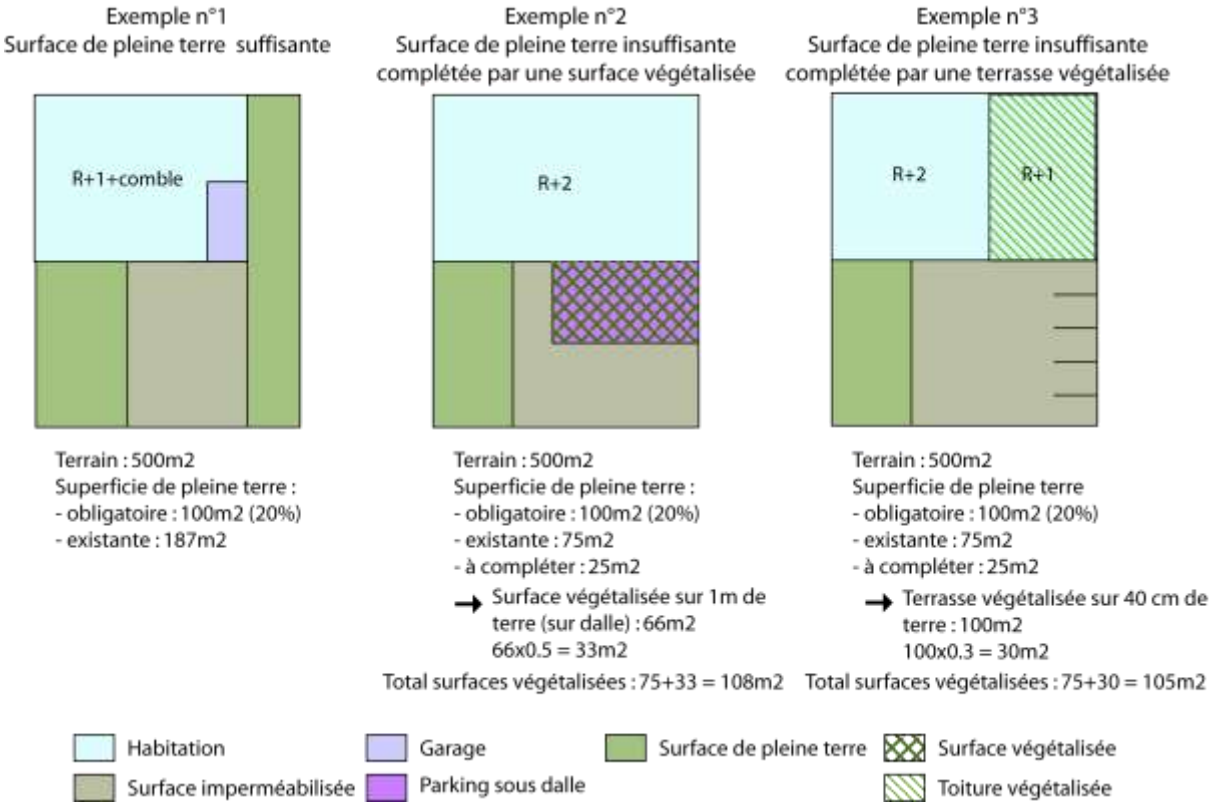
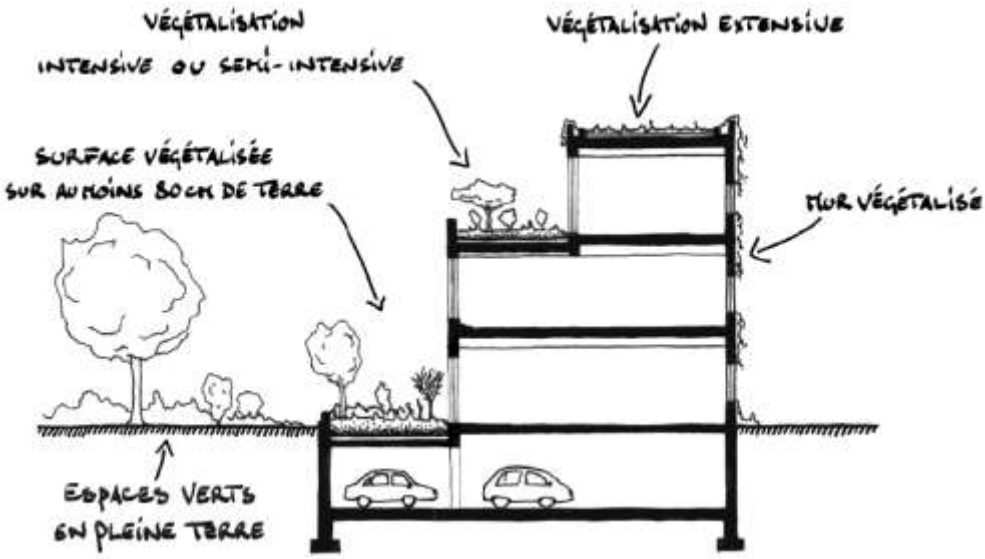


ILLUSTRATION DE POSSIBILITES DE VEGETALISATION



COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

C.O.S. :

C'est le rapport entre la surface de plancher (définie ci-après) qu'il est possible de construire et la superficie du terrain (ou unité foncière).

Exemple : sur un terrain de 1000 m², dans une zone où le COS est égal à 0,30, il pourra être construit : 1000m² x 0,30 = 300 m² de plancher.

Article R 123.10 du Code de l'Urbanisme :

Le COS est une règle de densité, dont l'application à la superficie de la parcelle indique la superficie maximale constructible. Il s'agit néanmoins d'un maximum théorique, car d'autres règles fixées par le PLU (prospect, hauteur etc…) peuvent s'opposer à la construction effective de la superficie résultant de l'application mathématique du COS. Le "droit à construire" découlant du COS peut aussi être tenu en échec par les dispositions de l'article R111-1 du Code de l'Urbanisme.

Article R 112.2 du Code de l'Urbanisme :

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

C.O.S. RESIDUEL :

C'est le COS qui reste disponible sur un terrain déjà bâti.
Exemple :

sur un terrain de 1000 m² avec un COS de 0,30, on peut réaliser 1000 x 0,30 = 300 m² de surface de plancher.

Si sur ce terrain il existe déjà une construction de 200 m² de surface de plancher, il ne peut plus en être réalisé que 100 m², d'où un COS résiduel de 0,1.

Conformément à l'article L.123-1-11 du code de l'urbanisme et dans l'ensemble des zones UA, UB et UG, 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 de l'article L.123-1-11, 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, le vendeur fournit à l'acheteur un certificat attestant la surface hors œuvre nette des bâtiments existant sur la ou les parcelles concernées. L'acte de vente atteste de l'accomplissement de cette formalité.

COEFFICIENT VOLUMETRIQUE :

C'est le rapport entre le volume de construction qu'il est possible de construire et la superficie du terrain. Cette notion s'applique dans les zones d'activités, afin de tenir compte des variations de hauteur des locaux suivant le type de bâtiment qui peut aller de 3 m. pour les bureaux jusqu'à 10 m. ou plus pour des entrepôts. Le coefficient volumétrique fixe un volume maximum à ne pas dépasser. Il se distingue du COS des zones d'habitations qui fixe une Surface de Plancher. Le volume pris en compte est celui de toutes les parties de constructions dépassant le niveau du terrain servant de référence au calcul de la hauteur (terrain naturel ou sol fini – voir article 10 et définition dans la présente annexe).

SURFACE DE PLANCHER HORS OEUVRE NETTE :

C'est, pour une construction, le total des surfaces de plancher de chaque niveau, mesurées à l'extérieur des murs (surface hors oeuvre brute) après déduction :

* des combles et sous-sol non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial,
* des toitures-terrasses, des balcons, des loggias ainsi que des surfaces non closes au rez-de-chaussée (dont la fermeture nécessiterait la réalisation de travaux placés dans le champ d'application du permis de construire),

* des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules,
* des bâtiments affectés au logement des récoltes, des animaux ou du matériel agricole ainsi que les serres de production, des locaux de production et de stockage des produits à usage agricole, des locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation ;
* des surfaces affectées à la réalisation, dans la cadre de la réfection d'immeuble à usage d'habitation, de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux, dans la limite de 5 m² par logement.
*d'une surface égale à 5% des surfaces hors oeuvre affectées à l'habitation.

Pour chacune de ces catégories, les superficies déductibles sont précisées dans la circulaire n° 90.80 du 12.11.90 relative à la définition de la surface hors oeuvre nette, ainsi que dans celle n°99-49 du 27 juillet 1999.

DIVERS

ADAPTATIONS MINEURES :

Les règles définies par les articles 3 à 13 d'un plan local d'urbanisme peuvent faire l'objet d'assouplissements rendus nécessaires par la nature du sol, la configuration des terrains ou le caractère des constructions avoisinantes, lorsque l'écart par rapport à la règle est faible.

DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE (D.U.P.) :

C'est un acte administratif qui déclare utile pour l'intérêt général la réalisation d'un projet. Cet acte est pris après que le projet ait été soumis à une enquête publique. Il permet à la collectivité publique d'acquérir les terrains nécessaires à la réalisation de l'opération soit par accord amiable, soit à défaut par voie d'expropriation.

DEROGATION :

Les règles définies par un P.L.U. ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, seules les adaptations mineures peuvent être accordées (voir ci-dessus).

MISE EN DEMEURE D'ACQUERIR :

Lorsqu'un terrain est situé dans un emplacement réservé, son propriétaire peut demander au bénéficiaire de cet emplacement (Commune, Département, État, …) de le lui acheter dans un délai d'un an (la demande doit être adressée au Maire, par pli recommandé avec accusé de réception). Cette mesure ne peut s'appliquer que si le P.L.U. est approuvé.

ZONE D'AMENAGEMENT DIFFERE (Z.A.D.) :

La Z.A.D. est un outil permettant à l'État ou à certaines personnes publiques d'intervenir dans les transactions immobilières qui portent sur un secteur déterminé dans lequel des actions ou opérations d'aménagement d'intérêt public au sens de l'article L- 300.1 du code de l'urbanisme sont prévues à long terme.

La personne publique ou l'organisme agréé (Établissement public, Société d'Économie Mixte) bénéficiaire de la Z.A.D. peut alors se porter acquéreur de tout terrain mis en vente dans le périmètre.

Ce droit peut être exercé pendant une période de 14 ans, à compter de l'acte créant la Zone d'Aménagement Différé.

Ce droit peut être également exercé dans des périmètres provisoires (pré-Z.A.D.) qui permettent à l'État, lorsqu'il envisage de créer une Z.A.D. de se doter immédiatement du droit de préemption à titre conservatoire. Ce régime ne peut rester en application que deux ans, il devient caduc si la Z.A.D. n'est pas créée dans ce délai.

Tout propriétaire d'un terrain dans un périmètre de Z.A.D. qui désire vendre doit déposer en Mairie une Déclaration d'Intention d'Aliéner (D.I.A.).

Les parties de la Z.A.D. sont soumises au droit de préemption.

Le propriétaire peut mettre en demeure le titulaire de la Z.A.D. d'acquérir son terrain. Le prix est évalué au prix du marché existant un an avant la création de la Z.A.D., révisé en fonction des variations du coût de la construction.

Z.A.D. CREEE APRES LE 01.06.1987

Les Zones d'Aménagement Différé ne pouvaient être créées que dans les communes non dotées d'un Plan d'Occupation des Sols rendu public. Cette possibilité était toutefois temporaire.

En effet, dès que le Plan d'Occupation des Sols était rendu public :

* Les parties de Z.A.D. situées en zone urbaine ou zone d'urbanisation future devenaient de plein droit soumises au droit de préemption urbain.
* Les parties de Z.A.D. couvertes par un plan, mais qui n'étaient pas situées en zone urbaine ou en zone d'urbanisation future, étaient supprimées de plein droit.

Z.A.D. CREEE SUITE A LA LOI DU 02.08.1989

L'État pouvait créer des Z.A.D. en dehors des zones urbaines ou d'urbanisation future, dans certaines communes de la Région Parisienne, dotées d'un Plan d'Occupation des Sols.

Z.A.D. CREEE SUITE A LA LOI D'ORIENTATION POUR LA VILLE DE 13.07.1991

L'État peut créer des Z.A.D. sur le territoire communal, en zones urbaines, zones naturelles, à urbaniser ou agricoles d'un plan local d'urbanisme et dans toutes les communes non dotées de PLU ou cartes communales.

S'il le juge nécessaire, l'État peut également se doter immédiatement du droit de préemption à titre conservatoire (pré-Z.A.D.). Cette disposition devient caduque si la Z.A.D. n'est pas créée dans un délai de 2 ans.

DROIT DE PREEMPTION URBAIN :

C'est un instrument de politique foncière, se substituant aux zones d'intervention foncière (ZIF.), institué au profit des communes, leur permettant d'exercer un droit de préemption sur tout ou partie des zones urbaines et des zones d'urbanisation future, pour la création d'espaces verts, la réalisation de logements sociaux et d'équipements collectifs, la réalisation de bâtiments ou la rénovation de quartiers et la constitution de réserves foncières.

Dans toute commune dotée d'un plan local d'urbanisme approuvé, le Conseil Municipal peut décider, par délibération, l'institution ou la suppression du droit de préemption urbain ou la modification de son champ d'application sur les zones considérées.

Tout propriétaire d'un bien soumis au droit de préemption urbain peut proposer, au titulaire de ce droit, l'acquisition de ce bien, mais ne peut mettre ce dernier en demeure d'acquérir.

La date de référence, prise pour l'évaluation des biens, se situe au plus récent des actes approuvant ou modifiant le Plan local d'Urbanisme.

SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE :

C'est une mesure de protection limitant le droit d'utilisation du sol. Elle concerne certains ouvrages et sites publics existants (forêts, monuments historiques, lignes électriques, ondes radioélectriques, …).

Ces servitudes sont instituées indépendamment du PLU par des actes administratifs spécifiques et deviennent applicables dés lors que leur procédures d'institution ont été accomplies. La liste de ces servitudes figure en annexe du PLU

ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTE (Z.A.C.) :

Il s'agit d'une zone à l'intérieur de laquelle un aménageur est chargé de réaliser l'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis, notamment en vue de la réalisation :

* de construction à usage d'habitation, de commerces, d'industrie, de services ;
* d'installations et d'équipements collectifs publics ou privés

La procédure de ZAC apportait avant l'entrée en vigueur de la loi de solidarité et de renouvellement urbains (loi SRU) du 13 décembre 2000 à la collectivité ou à l'établissement public un ensemble de moyens pour réaliser une opération d'urbanisme basée en particulier sur :

* des règles d'urbanisme qui traduisent la structure et le contenu du projet ;
* un engagement des collectivités responsables de la réalisation des équipements publics nécessaires aux besoins de la zone ;
* des relations contractuelles avec un aménageur chargé d'acquérir, d'équiper et parfois même de commercialiser les terrains.

Depuis le 1er avril 2001, le plan d'aménagement de zones (PAZ) avec lequel la ZAC créait des règles d'urbanisme qui lui étaient spécifiques n'existe plus. Il fait désormais partie intégrante du plan local d'urbanisme (PLU). Par conséquent, la procédure ZAC ne permet plus d'instaurer des règles d'urbanisme.

ANNEXE II: RAPPEL DES ARTICLES DU CODE DE L'URBANISME QUI RESTENT APPLICABLES COMPLEMENTAIREMENT AUX DISPOSITIONS DU P.L.U.

(C.F. Art. 2 du Titre I – DISPOSITIONS GENERALES)

Article R 111.2 – *(Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 en vigueur le 1er avril 1976)*
(Décret n° 98-913 du 12 octobre 1998 art. 2 Journal Officiel du 13 octobre 1998)
(Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007)
« 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 ».

Article R 111.4 – *(Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 AVRIL 1976)*
(Décret n° 77-755 du 7 juillet 1977 Journal Officiel du 10 juillet 1977 date d'entrée en vigueur 1 janvier 1978)
(Décret n° 99-266 du 1 avril 1999 art. 1 Journal Officiel du 9 avril 1999)
(Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007)
« 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. »

Article R 111.15 – *(Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 AVRIL 1976)*
(Décret n° 77-755 du 7 juillet 1977 Journal Officiel du 10 juillet 1977 date d'entrée en vigueur 1 JANVIER 1978)
(Décret n° 83-812 du 9 septembre 1983 art. 10 Journal Officiel du 11 septembre 1983 date d'entrée en vigueur 1 OCTOBRE 1983)
(Décret n° 86-984 du 19 août 1986 art. 7 I Journal Officiel du 27 août 1986)
(Décret n° 98-913 du 12 octobre 1998 art. 5 Journal Officiel du 13 octobre 1998)
(Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007)

« 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.»

Article R 111.21 – *(Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 avril 1976)*
(Décret n° 77-755 du 7 juillet 1977 Journal Officiel du 10 juillet 1977 date d'entrée en vigueur 1 janvier 1978)
(Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007)

« 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. »

ANNEXE III – NORMES DE STATIONNEMENT

Lorsqu'un nombre de places est fixé en fonction du nombre de mètres carrés de surface de plancher, le calcul sera effectué à l'arrondi supérieur.

1 – LOGEMENTS

Il sera prévu au minimum :

a) Maisons individuelles :

2 places par logement.

b) Logements collectifs :

- 2,2 places par logement de 3 pièces principales et plus.
- 1,8 place par logement jusqu'à 2 pièces principales.

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

c) Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat :

1 place par logement.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors œuvre nette existant avant le commencement des travaux.

d) Stationnement deux roues :

1 % minimum de la surface de plancher dans les immeubles d'habitation collectifs devra être affecté au remisage des vélos et des deux-roues, dans des locaux fermés et facilement accessibles. Le local à vélos et à deux-roues ne devra pas avoir une surface inférieure à 5 m².

e) Stationnement des visiteurs :

Pour les immeubles collectifs, les groupes de constructions et les lotissements, un minimum de 20% du nombre total de places exigibles sur le terrain devra être réservé aux visiteurs et accessible en permanence.

2 – CONSTRUCTION A USAGE COMMERCIAL, PROFESSIONS LIBERALES ET BUREAUX

2 places pour une surface de surface de plancher inférieure ou égale à 50 m2
1 place pour chaque tranche de surface de plancher supplémentaire de 50 m2.

Stationnement deux roues :

0,3% de la surface de plancher devra être affectée au remisage des vélos et des deux-roues dans des locaux fermés et facilement accessibles. Le local à vélos et des deux-roues ne devra pas avoir une surface inférieure à 5 m².

3 – INDUSTRIES, ACTIVITES ARTISANALES ET ENTREPOTS

1 place par tranche de 100 m2 de surface de plancher.

Stationnement deux roues :

0,3% de la surface de plancher devra être affectée au remisage des vélos et des deux-roues dans des locaux fermés et facilement accessibles. Le local à vélos et des deux-roues ne devra pas avoir une surface inférieure à 5 m².

4 – ÉQUIPEMENTS DIVERS :

a) Hôtels :

1 place par chambre,

b) Restaurants :

1 place pour 10 m² de salle de restaurant.

5 – ÉQUIPEMENTS SANITAIRES ET SOCIAUX

a) Hôpitaux, cliniques :

50 places pour 100 lits.

b) Foyers de personnes âgées – Maison de retraite

(Il s'agit des établissements spécialisés hébergeant des personnes dépendantes, disposant de locaux de soins et d'une assistance médicale permanente) :

Nombre de places :
- Pensionnaires : 2 % du nombre de chambres,
- Visiteurs : 10 % du nombre de chambres,
- Personnel : 40 % du nombre de personnes employées.

c) Foyers de travailleurs ou d'étudiants:

Véhicules automobiles :
1 place pour 3 lits.

Deux – roues (abris obligatoirement couverts) :
1 place pour 4 lits.

d) Crèches – Haltes garderies :

- Crèche : Personnel 4 places,
- Halte garderie 20 pl. : Personnel 2 places,

6 – SALLES DE SPECTACLES, SALLES DE REUNIONS OU SALLES POLYVALENTES

1 place pour 10 m2 de salle

7 – ÉQUIPEMENTS SPORTIFS

a) Stades :

Automobiles :
- 40 places par terrain de rugby,
- 30 places par terrain de football,
- 10 % de l'emprise dans les autres cas (terrain + dégagement normalisé).

Deux roues :
- 10 places par terrain,

Cars :
1 emplacement par terrain peut être prévu en réduisant le nombre de places VP (véhicules particuliers) d'une surface équivalente.

b) Tennis :

- 2 places VP par court,
- 1 place deux roues par court,
- 1 emplacement de car par équipement.

8 – AUTRES CONSTRUCTIONS OU INSTALLATIONS

Le nombre de places de stationnement sera calculé en fonction de la nature de la construction ou de l'installation, de son effectif total admissible et de ses conditions d'utilisation.

Il devra permettre, compte-rendu de la situation du terrain et des caractéristiques locales, d'éviter tout stationnement sur les voies publiques ou privées.

9- CAS PARTICULIERS

Lorsque sur un même terrain des constructions ou installations de nature différente créent des besoins en stationnement à des périodes très différentes du jour ou de l'année, le nombre réglementaire de places peut être exceptionnellement réduit sur justification fournie par le demandeur de l'autorisation d'utilisation du sol.

Il en est de même lorsque la capacité maximale d'un établissement n'est atteinte que de façon exceptionnelle et que le stationnement peut être assuré à cette occasion sur les voies publiques ou sur des terrains situés à proximité, sans que cela entraîne une gêne excessive pour la circulation et la tranquillité des habitants.

10 – CARACTERISTIQUES TECHNIQUES DES PLACES

Les dimensions des places de stationnement automobiles varient selon leur utilisation.

a) Supermarchés et centres commerciaux :

- 5,00m x 2,50m + 7,00m de dégagement

b) Emplacements privés :

- dimensions normales 5,50m x 2,50m + 6,00m de dégagement
- dimensions minimum 5,00m x 2,30m + 5,00m de dégagement pour un nombre limité de places

c) Emplacements pour personnes à mobilité réduite :

- places isolées 5,50m x 3,30m + 6,00m de dégagement
- places groupées 5,50m x (2,50m + 0,80m + 2,50m) + 6,00m de dégagement

En tout état de causes, les places spécifiques aménagées pour les personnes à mobilité réduite devront respecter la réglementation en cours concernant l'accessibilité aux personnes handicapées.

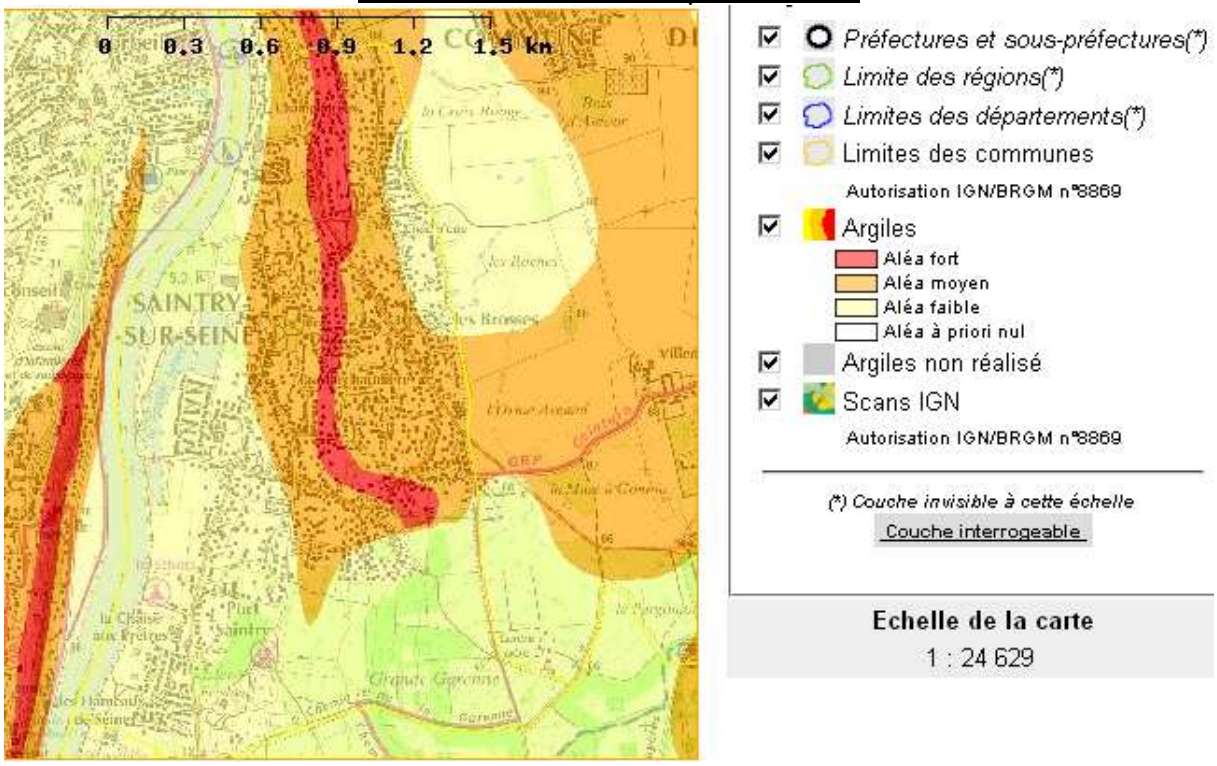
ANNEXE IV : RISQUES DUS AU RETRAIT/GONFLEMENT DES SOLS ARGILEUX

• **Contexte**

Les dégâts aux constructions provoqués par la dessiccation du sol prennent une ampleur croissante depuis quelques années : le montant global des dommages ayant fait l'objet de la procédure « catastrophe naturelle » dépasse en effet les 6 milliards de francs au niveau national sur les dix dernières années. La procédure concerne ainsi 4100 communes en France.

Comme le montre la carte réalisée par le BRGM et publiée sur internet sur le site www.argiles.fr, la commune de Saintry-sur-Seine est concernée par ce problème.

Carte d'aléa de Saintry-sur-Seine



©BRGM, www.argiles.fr, janvier 2009

• **Limite de validité des cartes d'aléa publiées par le BRGM:**

L'**échelle de validité** des cartes départementales d'aléa ainsi établies est celle de la donnée de base utilisée pour leur réalisation, à savoir les cartes géologiques à **1/50 000**. Le degré de **précision** et de **fiabilité** des cartes d'aléa est limité en partie par la qualité de l'interprétation qui a permis leur élaboration (identification et hiérarchisation des formations à composante argileuses), mais surtout par la qualité des observations qui ont permis la réalisation des cartes géologiques, point de départ de l'étude. En particulier, les **hétérogénéités lithologiques**, qui caractérisent de nombreuses

formations géologiques, ne sont pas toujours bien identifiées sur les cartes actuellement disponibles.

Les cartes géologiques sont initialement levées sur des fonds topographiques à l'échelle du 1/25 000. La **précision du report des limites d'affleurement** est donc satisfaisante à l'échelle du 1/50 000. En revanche, il ne faut jamais perdre de vue qu'une carte géologique comporte une part de subjectivité liée à l'**expertise** propre de l'auteur et que, en particulier, les formations les plus superficielles peuvent faire l'objet d'interprétations diverses d'une feuille à l'autre.

Le travail d'**harmonisation et de correction** des cartes géologiques, en vue d'établir une carte départementale des formations à composante argileuse, permet de gommer une partie de ces différences d'interprétation et de rectifier certains contours pour intégrer la connaissance issue de sondages récents. Il n'en demeure pas moins que la carte ainsi élaborée reflète l'**état des connaissances** au moment de sa publication. Des investigations complémentaires permettraient probablement de corriger certaines limites d'affleurement, voire d'identifier de nouvelles poches ou plaquages argileux non représentés sur les cartes actuellement disponibles.

Ces considérations sont importantes car elles expliquent pourquoi les cartes d'aléa ainsi élaborées ne peuvent en aucun cas **prétendre refléter en tout point l'exacte nature des terrains** présents en surface ou sub-surface. En particulier il n'est pas exclu que, sur les secteurs considérés d'aléa a priori nul (qui sont présentés sans figuré spécifique sur les cartes d'aléa), se trouvent localement des **zones argileuses d'extension limitée**. Celles-ci peuvent être liées à l'altération localisée des calcaires, à des lentilles argileuses intercalées ou à des placages argileux non cartographiés, correspondant notamment à des amas glissés en pied de pente. A l'échelle de la **parcelle constructible**, elles sont en tout cas de nature à provoquer des sinistres isolés.

Inversement, il est possible que, localement, certaines parcelles situées pourtant dans un secteur dont l'aléa retrait-gonflement des argiles a été évalué globalement comme non nul soient en réalité constituées de terrains non sensibles au phénomène, voire non argileux. Ceci pourra être mis en évidence à l'occasion d'investigations géotechniques spécifiques, par exemple en prévision à un nouveau projet d'aménagement (d'où l'intérêt de ce type d'études de sols avant construction), mais n'a pu être identifié lors de la réalisation des cartes départementales d'aléa, basées, rappelons-le, sur l'état des connaissances géologiques accessibles au moment de l'étude.

• **<u>Fiche technique sécheresse</u>**

La DDE du Val d'Oise a réalisé avec le BRGM une fiche technique sécheresse à l'attention du public.
Nous vous la proposons avec la cartographie de l'Essonne.

Retrait-gonflement des sols argileux
un risque à prendre en compte lors de la construction

Un risque bien connu des géotechniciens

Par leur structure particulière, certaines argiles gonflent lorsque leur teneur en eau augmente et se rétractent en période de sécheresse.
Ces variations de volume, rarement uniformes, se traduisent par des tassements différentiels entre les secteurs qui sont soumis à l'évaporation et à la succion des racines d'arbres et ceux qui en sont protégés. Les maisons individuelles légères et fondées superficiellement résistent mal à de tels mouvements de sol, ce qui se traduit par des désordres tels que la fissuration des façades et des soubassements mais aussi des dallages et des cloisons, la distorsion des huisseries, des décollements entre corps de bâtiments voire des ruptures de canalisations enterrées.

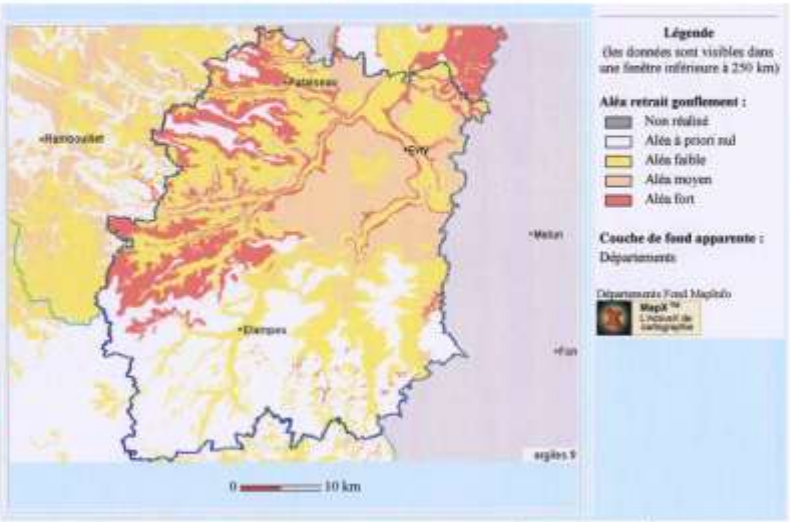
Des désordres nombreux et coûteux pour la collectivité

Les désordres consécutifs au retrait-gonflement des argiles peuvent aller jusqu'à rendre certaines maisons inhabitables. Leur réparation se révèle souvent très coûteuse, surtout lorsqu'il est nécessaire de reprendre les fondations en sous-œuvre au moyen de micro-pieux. Depuis 1989, date à laquelle ce phénomène est considéré comme catastrophe naturelle en France, plusieurs centaines de milliers d'habitations ont ainsi été touchées et le montant total des indemnisations versées à ce titre atteignait en 2002 la somme de 3,3 milliards d'euros, ce qui en fait la deuxième cause d'indemnisation derrière les inondations.

Des moyens de prévention efficaces et peu contraignants

Pourtant, on sait parfaitement construire des maisons sur des sols argileux sensibles au phénomène de retrait-gonflement, à condition de respecter un certain nombre de règles préventives simples à mettre en œuvre et qui n'entraînent pas de surcoûts notables. A la demande du Ministère de l'écologie et du développement durable, le BRGM a ainsi élaboré une méthodologie permettant de cartographier l'aléa retrait-gonflement des argiles à l'échelle départementale.
La carte du Val d'Oise établie courant 2004 est consultable sur le site internet www.argiles.fr. Elle permet d'identifier les zones soumises à un aléa faible, moyen ou fort.

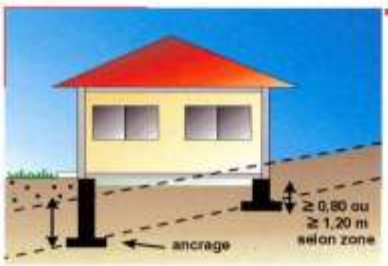
Carte départementale de l'aléa retrait-gonflement



Quelles précautions prendre pour construire sur sol argileux sensible au retrait-gonflement ?

Identifier la nature du sol

- Dans les zones identifiées sur la carte départementale d'aléa comme potentiellement sensibles au phénomène de retrait-gonflement, il est vivement conseillé de faire procéder, par un bureau d'étude spécialisé, à une reconnaissance de sol avant construction. Une telle étude doit vérifier la nature et la géométrie des formations géologiques dans le proche sous-sol, afin d'adapter au mieux le système de fondation de la construction envisagée.
- En cas de sols argileux, des essais de laboratoire permettent d'identifier leur sensibilité vis-à-vis du phénomène de retrait-gonflement.



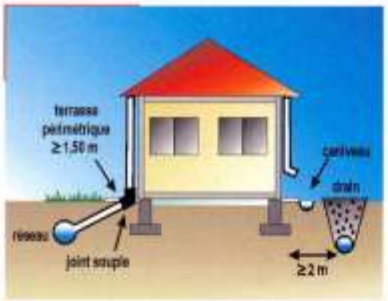
Adapter les fondations

- Profondeur minimale d'ancrage 1,20 m en zone d'aléa fort et 0,80 m en zone d'aléa moyen à faible.
- Fondations continues, armées et bétonnées à pleine fouille.
- Éviter toute dissymétrie dans l'ancrage des fondations (ancrage aval au moins aussi important que l'ancrage amont, pas de sous-sol partiel).
- Préférer les sous-sols complets, les radiers ou les planchers sur vide sanitaire plutôt que les dallages sur terre-plein.

Rigidifier la structure et désolidariser les bâtiments accolés

- Prévoir des chaînages horizontaux (haut et bas) et verticaux (poteaux d'angle) pour les murs porteurs.
- Prévoir des joints de rupture sur toute la hauteur entre bâtiments accolés fondés différemment ou exerçant des charges variables.

Éviter les variations localisées d'humidité



- Réaliser un trottoir périmétrique anti-évaporation d'une largeur minimale de 1,50 m (terrasse ou géomembrane).
- Éloigner les eaux de ruissellement des bâtiments (caniveau) et privilégier le rejet des eaux pluviales et usées dans le réseau lorsque c'est possible (sinon prévoir une distance minimale de 15 m entre les points de rejet et les bâtiments).
- Assurer l'étanchéité des canalisations enterrées (joints souples au niveau des raccords).
- Éviter les drains à moins de 2 m d'un bâtiment ainsi que les pompages (à usage domestique) à moins de 10 m.
- Prévoir une isolation thermique en cas de chaudière en sous-sol.

Éloigner les plantations d'arbres

- Ne pas planter d'arbre à une distance de la maison inférieure à au moins la hauteur de l'arbre adulte (ou 1,5 fois cette hauteur en cas de haie).
- A défaut, mettre en place des écrans anti-racine de profondeur minimale 2 m.
- Attendre le retour à l'équilibre hydrique avant de construire sur un terrain récemment défriché.

ANNEXE V: LISTE DES BATIMENTS REMARQUABLES PROTEGES

Nom de la section cadastrale et n° de parcelles				
Anciennes	Nouvelles	N° de voie	Nom de voie	Dénomination
A3331-3332	AK53	35	Allée Bourgoin	Château de Champlâtreux
A2340	AK74	3	Grande rue Charles de Gaulle	
A183-2275	AK79	11	Grande rue Charles de Gaulle	
A2396	AA1	13/15	Grande rue Charles de Gaulle	
A224	AA13	23	Grande rue Charles de Gaulle	Ancienne poste
A2242	AA10	19	Grande rue Charles de Gaulle	
A3192	AI8	32	Grande rue Charles de Gaulle	
A2458	AI9	34	Grande rue Charles de Gaulle	
A3182	AA17	25	Grande rue Charles de Gaulle	Presbytère
A293	AA49	57	Grande rue Charles de Gaulle	Mairie
A293	AA49	57	Grande rue Charles de Gaulle	Pigeonnier
A3193	AA191	97	Route de Melun	
A971	AA228	119	Route de Melun	
A2351	AA239	123	Route de Melun	
A977	AA241	127	Route de Melun	
A1397	AA243	133	Route de Melun	
A	AB485	180	Route de Melun	
A169	AK98	3	Rue de l'église	Eglise
A1212-3235	AK95	5-19	Rue de l'église	Moulin Vert
A170	AK102	2	Rue de la Terrasse	
A171	AK101	4	Rue de la Terrasse	
A173	Ak100	6	Rue de la Terrasse	
A3248	AK99	8	Rue de la Terrasse	
A3159	AK97	10	Rue de la Terrasse	
A178	AK96	12	Rue de la Terrasse	
A362	AB13	13	Route de Morsang	
A2057	AI109	26	Route de Morsang	
A3189	AI131	46	Route de Morsang	
B669	AH10	56	Route de Morsang	
B829	AD93	63	Route de Morsang	
A1255	AA268	7	Rue Pasteur	
A480	AA350	56	Rue Pasteur	
A952	AA198	75	Rue Pasteur	
A2161	AA281	14	Chemin des Flamouches	
A2162	AA278	16	Chemin des Flamouches	
A535	AB557	4bis	Place du 8 mai 1945	