

## SOMMAIRE

TITRE - I - DISPOSITIONS GENERALES

- Article 1- Champ d'application territorial du Plan  
 Article 2 - Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols  
 Article 3 - Division du territoire en zone  
 Article 4 - Adaptations mineures

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES 5

- Chapitre I - Dispositions applicables à la zone UA 6  
 Chapitre II - Dispositions applicables à la zone UB 21  
 Chapitre III - Dispositions applicables à la zone UR 32  
 Chapitre IV - Dispositions applicables à la zone UX 34  
 Chapitre V - Dispositions applicables à la zone UY 41

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES 43

- Chapitre I - Dispositions applicables à la zone II NA 44  
 Chapitre II - Dispositions applicables à la zone III NA 50  
 Chapitre III - Dispositions applicables à la zone IV NA 52  
 Chapitre IV - Dispositions applicables à la zone NC 54  
 Chapitre V - Dispositions applicables à la zone ND 60

## **TITRE - I - DISPOSITIONS GENERALES**

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.123-1, R.123-18 et R.123-21 du Code de l'Urbanisme.

### **ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN**

Le présent règlement s'applique au territoire de la Commune de SERRIS, à l'exclusion des parties délimitées au plan et correspondant aux zones d'aménagement concerté (ZAC) suivantes:

- . ZAC du Bourg, approuvée le 31 décembre 1991
- . ZAC du Centre urbain, approuvée le 3 juin 1997
- . ZAC du Prieuré Ouest

Il pourrait cesser d'être applicable, sauf en ce qui concerne les espaces boisés classés, à l'intérieur des Z.A.C. dont le plan d'aménagement de zone serait approuvé postérieurement.

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

Sont et demeurent notamment applicables au territoire couvert par le P.O.S. :

- 1 - Les articles L.111.9 - L.111.10 - L.421.4 - R.111.2 - R.111.3 - R.111.3.2 ou 3.2a - R.111.4 - R.111.14 - R.111.14.2 - R.111.15 - R.111.21 du Code de l'Urbanisme (voir annexe n°4.1).
- 2 - Les servitudes d'utilité publique instituant une limitation administrative au droit de propriété et décrites au document annexe n°5D du présent P.O.S.
- 3 - Les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant :
  - les périmètres d'agglomérations nouvelles
  - les périmètres de droit de préemption urbain
  - les périmètres de déclaration d'utilité publique
  - les Projets d'Intérêt Général : PIG relatif au Secteur IV de Marne la Vallée et à Euro-Disneyland du 24 mars 1987, modifié les 1er septembre 1998, 21 décembre 1999 et 26 décembre 2000.
- 4 - Le schéma directeur de la région d'Ile-de-France a les mêmes effets que les directives territoriales d'aménagement définies en application de l'article L.111.1.1 du Code de l'Urbanisme.

### **ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

- 1 - Le territoire couvert par le présent P.O.S. est divisé en zones urbaines (U) et en zones naturelles ou non équipées (N) dont les délimitations sont reportées aux documents graphiques principaux constituant les pièces n°3.1 et 3.2 ou 3.2a 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 réalisations d'équipements et d'ouvrages publics pour lesquels s'appliquent les dispositions des articles L.123-1.8 et R.123.18 II 3° du Code de l'Urbanisme.

- 2 - 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 : principalement centre du village
- La zone UB référée au plan par l'indice UB : principalement d'habitat individuel récent
- La zone UR référée au plan par l'indice UR : emprise de l'autoroute A4
- La zone UX référée au plan par l'indice UX : activités existantes
- La zone UY référée au plan par l'indice UY : emprise ferroviaire du TGV

3 - Les zones naturelles auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement sont :

- La zone II NA référée au plan par l'indice II NA : urbanisation future / ZAC, Modification ou Révision du POS
- La zone III NA référée au plan par l'indice III NA : urbanisation future / ZAC ou Révision du POS, hors programme d'Eurodisneyland (Convention du 24 mars 1987)
- La zone IV NA référée au plan par l'indice IV NA : urbanisation future / ZAC ou Révision du POS, dans le cadre du programme d'Eurodisneyland (Convention du 24 mars 1987)
- La zone NC référée au plan par l'indice NC: protection agricole
- La zone ND référée au plan par l'indice ND : préservation et mise en valeur d'espaces naturels

4 - Les caractères et vocation de chacune de ces zones sont définies en tête du chapitre qui lui correspond.

Chaque chapitre comporte un corps de règles en trois sections et quinze articles :

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

Article 1 - Occupations et utilisations du sol admises

Article 2 - Occupations et utilisation du sol interdites

## **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
- Article 12 - Stationnement
- Article 13 - Espace libres et plantations, espaces boisés classés.

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

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

Article 15 - Dépassement du C.O.S

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

## **ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES**

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures.

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

Par ailleurs la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée nonobstant toute disposition du règlement, ainsi que la restauration d'un bâtiment, aux conditions définies par les dispositions des articles L.111-3 du code de l'urbanisme.

NB : Les termes suivis d'un astérisque (\*) figurant dans le règlement sont explicités dans l'Annexe au règlement (N°4.1).

## TITRE - II

Le présent titre s'applique aux zones urbaines du POS qui sont les suivantes :

- Zone UA : principalement centre du village
- Zone UB : principalement d'habitat individuel récent
- Zone UR : emprise de l'autoroute A4
- Zone UX : activités existantes
- Zone UY : emprise ferroviaire du TGV

## CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

### CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit principalement du centre ancien de Serris affecté essentiellement à l'habitation et aux activités qui en sont le complément naturel, à l'intérieur duquel ne peuvent être admis les modes d'occupation et d'utilisation du sol incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité, ou la bonne tenue d'une telle zone.

Le règlement vise à accompagner le renouvellement du bourg ancien, en maintenant l'aspect traditionnel originel, et en particulier le mode d'implantation des constructions à l'alignement des voies, ainsi que l'aspect extérieur des constructions les plus typiques du caractère villageois de Serris repérées comme éléments du paysage bâti à préserver dans la suite du règlement)

En effet, le POS met en application les dispositions de l'article ancien L.123-1 qui stipulent en son 7° que les POS peuvent :

« Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, rues, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ».

Ont été ainsi identifiés (repérage dans le rapport de présentation et les documents graphiques du présent règlement : plan N°3.3) des éléments remarquables du paysage bâti ou naturel : construction d'architecture traditionnelle, alignements d'arbres, espaces verts, etc...

A cet effet :

- le long des sections de voies mentionnées comme devant respecter une "règle architecturale particulière", les constructions ne peuvent être édifiées au delà d'une emprise constructible matérialisée sur le plan 3.2 ou 3.2a.
- outre l'obligation d'un permis de démolir, édictée pour les motifs exposés ci-dessus, des clauses particulières d'aspect extérieur sont applicables aux constructions repérées comme « éléments du paysage bâti identifié ; » pour ne pas entraver excessivement leur restructuration, leur aménagement, et donc leur conservation, il n'est pas fixé de limite au titre du COS pour secteurs concernés par ces constructions.

Le règlement vise en outre à développer les fonctions centrales autour du noyau de développement existant rue Emile Cloud, ainsi qu'à l'entrée ouest du village.

Cette zone comporte quatre secteurs, ainsi différenciés :

- Les secteurs UAa et UAb doivent permettre le développement de fonctions de centralité (logements, commerces, services) :

- le secteur UAa, se situe autour du noyau représenté par la mairie, les abords de la ferme Amillys, le carrefour de la rue Emile Cloud et de la route de Meaux, ainsi que l'entrée ouest du village ;

il comporte des constructions repérées comme éléments du paysage identifiés, repérées aux documents graphiques du règlement; il n'y est pas fixé de C.O.S.

Ce secteur comporte une partie du Secteur à plan de masse N°2 (terrains construits de la ferme d'Amilly), reporté au plan 3.2 ou 3.2a. et une partie du Secteur à plan de masse N°1.

- le secteur UAb, ne comporte pas de constructions repérées comme éléments du paysage identifiés; il y est fixé un COS de 0,80.

Il correspond :

- . aux terrains situés le long de l'emplacement réservé n°6,
- . aux terrains situés à proximité de la ferme des Communes
- . aux terrains situés au sud du carrefour rue Emile Cloud / route de Meaux, vers l'entrée sud de la ZAC et qui constituera l'extension du centre du village vers la RD 406.

Il comporte une partie du Secteur à plan de masse N°1 (terrains non construits de la ferme des Célestins), reporté aux plans 3.2 ou 3.2a.

- Les secteurs UAc et UAd visent essentiellement à maintenir le caractère existant ; le développement de fonctions de centralité n'y est pas recherché, en raison notamment des difficultés de stationnement:

- le secteur UA c comporte des constructions repérées comme éléments du paysage identifiés, repérées aux documents graphiques du règlement ; il n'y est pas fixé de C.O.S.

Ce secteur comporte une partie des Secteurs à plan de masse N°2 (terrains non construits en coeur d'îlot) et N°3, reportés au plan 3.2 ou 3.2a.

- le secteur UA d, ne comporte pas de constructions repérées comme éléments du paysage identifiés; il y est fixé un COS de 0,80.

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

### **ARTICLE UA - 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES**

#### **1 - Rappels**

L'édification des clôtures est soumise à déclaration à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article L.441.2 du Code de l'Urbanisme).

Les installations et travaux divers définis à l'article L.442-1 et R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation dès que le P.O.S. est rendu public.

Les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application des articles L.430-1 (d et L.430-5 2<sup>alinéa</sup> et R.123-18/6° ancien du Code de l'Urbanisme dans l'ensemble de la zone.

La démolition de constructions repérées comme "éléments de paysage identifiés" au titre de l'art. L.123-1/7° du Code de l'Urbanisme est soumise à autorisation, en application des articles L.430.1/d et L.430.5 2<sup>alinéa</sup> ; Cette autorisation est soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France, en application de l'art. R. 430.9.

#### **2 - Les occupations et utilisations du sol suivantes sont notamment admises**

Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes (tel que garages, abris de jardin, etc....).

Les constructions à usage d'équipements collectifs publics ou privés d'infrastructure ou de superstructure

#### **3 - Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies ci-dessous :**

Sont autorisés, dans les secteurs UAa et UAb exclusivement :

1. L'extension et/ou la modification des surfaces nécessaires aux activités existantes au 28 février 1989, à condition :

- . qu'il ne s'agisse pas d'un changement de destination

. qu'après extension les constructions hôtelières ne dépassent pas 30 chambres et 400 mètres carrés pour les autres utilisations et,  
. dans tous les cas, que les extensions de bâtiments soient limitées à 40% de la surface hors oeuvre nette existante au 28 février 1989 .

2. Les changements de destination, générant ou non l'extension de bâtiments existants au 28 février 1989, pour un usage artisanal, hôtelier, commercial, de bureaux, de services, de restauration, à condition :

. qu'après travaux les constructions hôtelières ne dépassent pas 30 chambres et 400 mètres carrés pour les autres utilisations  
. et que l'extension des bâtiments soit limitée à 40% de la surface hors oeuvre nette existante.

3. Les constructions à usage hôtelier à condition que le nombre de chambres soit limité à 30.

4. Les constructions à usage artisanal, commercial, de bureaux, de services, de restauration à condition qu'elles n'excèdent pas

. 400 m2 de S.H.O.N. dans les secteurs UAa et UAb,  
. 1 000 m2 pour la totalité du secteur à plan de masse N°1,  
. 3 500 m2 pour la totalité du secteur à plan de masse N°2.

#### Dans l'ensemble de la zone :

5. Les extensions de bâtiments existants seront limitées à 20% de la surface hors oeuvre nette existante au 28 février 1989, sauf pour les logements, les équipements publics et les extensions nécessaires au développement des activités commerciales et artisanales valorisant le caractère propre du village existant, sous réserve des dispositions mentionnées aux alinéas 1 et 2 du présent article.

6. La reconstruction après sinistre des bâtiments existants dans la limite de 100% de la surface de plancher hors oeuvre nette effective au moment du sinistre.

7. Les occupations et utilisations du sol visées à l'article R.442.2a du Code de l'Urbanisme, à l'exclusion des équipements et installations à caractère public, à condition que celles-ci occupent un terrain de moins de 2 ha, non compris les surfaces nécessaires au stationnement.

8. Les constructions à usage de piscine couverte dans une construction nouvelle d'une surface hors oeuvre brute inférieure à 20 mètres carré – soumises à déclaration de travaux - sont autorisées si elles sont implantées à 3m au minimum de toute limite de propriété. Dans le cas d'une construction supérieure à 20 m2 de surface hors oeuvre brute - soumise à permis de construire si la construction présente un caractère permanent- elles doivent être implantées à 3 m au minimum de toute limite de propriété.

9. Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié aux documents graphiques du règlement et au rapport de présentation, en application des articles L123.1.7 et L.442.2 du Code de l'Urbanisme et non soumis à une régime d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

A ce titre notamment, la rénovation, la modification, la destruction de bâtiments, de murs de clôture, d'espaces paysagers, arborés ou boisés, etc., ainsi identifiés, pourront être interdites ou autorisées sous réserve du respect des conditions fixées notamment aux articles 11 et 13 du présent règlement.

10. Les installations classées soumises à déclaration à condition qu'elles n'entraînent pas 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 ou aux biens.

## **ARTICLE UA.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

Les constructions à usage agricole.



L'ouverture de terrains de camping et de caravanage, visés à l'article R.443.7 du Code de l'Urbanisme ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs dans le cadre des articles R.444.1 à 4 du Code de l'Urbanisme ainsi que le stationnement des caravanes isolées au sens des articles R.443.4 et 5 du code de l'urbanisme.

L'ouverture et l'exploitation des carrières.

Les installations classées soumises à autorisation et notamment les stockages d'ordures ménagères, résidus urbains, ou déchets de matériaux

Les dépôts et aires de stockage de véhicules neufs ou d'occasion.  
Toute unité d'hébergement hôtelier de plus de 30 chambres

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

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

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

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

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte celles-ci devront être aménagées si elles se terminent en impasse, de telle sorte que tous les véhicules puissent faire demi-tour y compris incendie et ramassage des ordures ménagères

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

#### **Secteurs à plan de masse :**

L'implantation des voies de desserte (auto et/ou piéton) et des piquages de lots - s'il y a lieu- devra respecter les principes d'organisation figurés au plan N° 3.2 ou 3.2a.

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

#### **1 - Alimentation en eau potable**

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

#### **2 - Assainissement**

Eaux usées :

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

Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles, s'il est autorisé, pourra être soumis à des conditions particulières et notamment à un pré-traitement.

Eaux pluviales :

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

Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau. En l'absence d'un tel réseau, les aménagements sur le terrain devront être conçus pour permettre le raccordement des évacuations au réseau lorsqu'il sera réalisé.

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

### 3 - Desserte téléphonique et électrique

Dans les ensembles de constructions groupées, la desserte téléphonique et électrique intérieure sera enterrée, les travaux de génie civil étant à la charge du lotisseur ou du promoteur.

Dans le cas d'habitat dispersé, le raccordement des habitations au réseau téléphonique et électrique, y compris sur le domaine public, devra être en souterrain en un point à déterminer en accord avec les services techniques des P.T.T. et d'E.D.F.

## ARTICLE UA . 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Dans les secteurs UAa et UAb :

Il n'est pas fixé de règles.

- Dans les secteurs UAc et UAd :

Pour être constructible tout terrain doit présenter une superficie au moins égale à 200 mètres carrés.

Dans les lotissements, opérations de constructions groupées et permis valant division la superficie moyenne des terrains sera au moins égale à 200 m<sup>2</sup>. Cette superficie sera d'au moins 300 m<sup>2</sup> dans le secteur à prescriptions particulières du Secteur à plan de masse N°1

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure.
- la reconstruction d'un bâtiment existant détruit en tout ou en partie à la suite d'un sinistre.
- l'aménagement (entraînant ou non changement de destination) sans extension d'un bâtiment existant.

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

### 1 • Dans tous les secteurs

1.1 - Les constructions peuvent s'implanter soit à l'alignement\*, soit en retrait de celui-ci.

Le calcul des distances par rapport à l'alignement s'effectue à partir du nu du mur et ne tient pas compte des épaisseurs de modénatures (bandeaux, corniches,...) faibles saillies de toitures (inférieures à 50 cm) ou de nez de planchers, de loggias, de balcons, etc. (inférieures à 20 cm), marquises, marches d'accès...

Toutefois l'implantation en retrait de l'alignement est conditionnée au respect de l'une des conditions suivantes :

- la continuité visuelle de l'alignement est assurée par la construction d'un mur en maçonnerie dont l'aspect est en harmonie avec les constructions et clôtures avoisinantes.
- la construction nouvelle est en continuité d'une construction existante située sur le fond voisin implantée en retrait.

Ces dispositions pourront ne pas être appliquées aux opérations de constructions groupées.

## 1.2 - Emprise constructible :

- Aucune construction ne pourra être édifiée au-delà d'une profondeur de 30 m. mesurée depuis l'alignement des voies publiques existantes à la date d'approbation du présent P.O.S.,
- Nonobstant les dispositions de l'alinéa précédent, dans les « secteurs de plan de masse », et le long des sections de voies mentionnées comme devant respecter une "règle architecturale particulière", les constructions devront être édifiées dans l'emprise constructible matérialisée sur le plan 3.2 ou 3.2a.

Ces dispositions ne s'appliquent pas s'il s'agit :

- . d'annexes qui ne sont affectées ni à l'habitation ni à une activité (tels que garages, abris de jardin, etc...) et dont la hauteur n'excède pas 3 mètres au faîtage,
- . d'équipements collectifs.

## 2 • Dans les Secteurs à plan de masse :

Les constructions ne peuvent être édifiées que dans l'emprise constructible figurée au plan N° 3.2 ou 3.2a. Les règles édictées ci-dessus au §1 seront en tout état de cause respectées.

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

## 1 • Dans tous les Secteurs

Les constructions peuvent être implantées soit sur les limites séparatives\* soit en observant une marge de recul comme suit :

La marge de recul, si elle existe, sera au moins égale :

- à la hauteur de la façade concernée, mesurée à l'égout du toit (cf:article UA10) avec un minimum de 4 mètres si celle-ci comporte des baies principales assurant l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail;

- à la moitié de cette hauteur avec un minimum de 2,50 mètre dans le cas contraire

Dans les opérations de constructions groupées, la marge de recul pourra être mesurée entre "éléments de façade", considérés au nu de la façade, non compris les saillies éventuelles, balcons, auvents, etc., et non par rapport aux limites séparatives.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure.

## 2 • Dans les Secteurs à plan de masse

Les constructions ne peuvent être édifiées que dans l'emprise constructible figurée au plan N° 3.2 ou 3.2a. Les règles édictées ci-dessus seront en tout état de cause respectées.

## **ARTICLE UA. 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE**

### **1 • Dans tous les Secteurs**

L'édification de plusieurs constructions dont l'une au moins serait neuve est interdite sur une même propriété.

Cette règle ne s'applique pas :

- . aux opérations de constructions groupées et aux permis de construire valant division
- . aux annexes (garages, abris de jardin, bûchers) non affectés à l'habitation ou à une activité,
- . ni aux équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure,

### **2 • Dans les Secteurs à plan de masse**

La construction de plusieurs bâtiments non contigus est admise dans l'emprise constructible figurée au plan N° 3.2 ou 3.2a, à condition que la distance entre bâtiments, considérée au nu de la façade, non compris les saillies éventuelles, balcons, auvents, etc... soit au moins égale à la moitié de la hauteur de façade mesurée à l'égout du toit du bâtiment le plus haut, avec un minimum de 2,50m.

## **ARTICLE UA. 9 - EMPRISE AU SOL**

### **1 • Dans tous les Secteurs**

L'emprise\* au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 60% de la superficie de la propriété. Toutefois, cette emprise pourra être portée à 75 % pour les rez-de-chaussée affectés à un usage commercial et artisanal.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les équipements collectifs publics ou privés d'infrastructure ou de superstructure.
- la reconstruction d'un bâtiment existant détruit en tout ou en partie à la suite d'un sinistre.
- l'aménagement (entraînant ou non changement de destination) sans extension d'un bâtiment existant.

### **2 • Dans les Secteurs à plan de masse**

Les constructions ne peuvent être édifiées que dans l'emprise constructible figurée au plan N° 3.2 ou 3.2a. Les règles édictées ci-dessus seront en tout état de cause respectées.

## **ARTICLE UA .10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux de terrassement et/ou d'exhaussement jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faitage), ou à l'égout du toit, suivant dispositions ci-après; les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

### **1 • Dans tous les Secteurs**

La hauteur totale des constructions nouvelles ne doit pas excéder 10 mètres par rapport au sol naturel.

La hauteur à l'égout du toit n'excédera pas 7 m.

Les rez de chaussée ne seront pas surélevés de plus de 50 cm par rapport au terrain naturel.

Les annexes (garages, chaufferie, abri de jardin, etc...) quand elles sont séparées du volume principal, ne pourront dépasser une hauteur totale de 3,50m;

quand elles sont accolées au volume principal, elles ne pourront dépasser la hauteur du volume principal de la construction initiale.

Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article :

- . les équipements collectifs publics ou privés d'infrastructure ou de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent,

- . l'aménagement et/ou la reconstruction de constructions existantes dès lors que leur hauteur à la date d'approbation du présent document reste inchangée.

## **2 • Dans le Secteur à plan de masse N°1 :**

La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder celles figurant au document graphique 3.2.a

## **2 • Dans le Secteur à plan de masse N°2 :**

- . Secteurs UAa : La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder 12 mètres par rapport au sol naturel. La hauteur à l'égout du toit n'excédera pas 9 m; toutefois elle pourra être majorée de 1m pour les portions de bâtiments comportant un rez de chaussée à usage commercial ou de services.

Des dépassements pourront être autorisés concernant les "éléments architecturaux remarquables" figurés au doct graphique 3.2 ou 3.2a; leur hauteur maximum n'excédera pas de plus de 10% celle autorisée ci-dessus.

- . Secteur UAc : La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder celles indiquées au §1.

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

### **► Toutes constructions :**

En application de l'article R.111-21, le permis de construire pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des ouvrages à édifier ou 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.

Un schéma de coloration est joint en annexe au présent dossier.

Sur l'ensemble de la zone, une attention particulière sera portée sur le respect de l'aspect existant des bâtiments et autres éléments bâtis, répertoriés comme éléments de paysage identifiés par le POS.

### **► Pour les éléments de paysage bâtis identifiés :**

De façon générale les modifications seront faites en cohérence avec les « Recommandations architecturales » jointes en annexe au présent dossier.

La modification du volume et de l'aspect extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.O.S. ne pourra être autorisée que si les interventions sur ces constructions (réfections, reconstruction après sinistre, modifications, extensions limitées ou conséquentes, restructuration complète ou partielle du bâti, démolitions partielles, etc.) conservent le caractère existant à la date d'approbation du présent POS, ou tendent à améliorer leur conformité avec l'aspect originel du bâtiment à sa construction, s'il est connu.

La démolition partielle ou complète de ces constructions pourra être subordonnée à la reconstruction de bâtiment(s) de même aspect et répondant aux prescriptions ci-dessus concernant les éléments de paysage bâtis identifiés en matière de toiture, façades et clôtures ; il pourra notamment être exigé impérativement de restituer : le gabarit global du bâtiment -ou des parties démolies-, son implantation, ses percements de façades -principes de répartition, de dimensions, proportion des vides et des pleins, etc.

Cependant :

- la démolition d'annexes affectées ou non au logement ou à l'activité (tel que garages, abris de jardin, etc....) pourra être autorisée, en particulier si elle permet une meilleure vision du bâtiment principal depuis les voies publiques ou une meilleure utilisation de la parcelle (en particulier pour répondre aux besoins de stationnement).
- la construction d'annexes non affectées au logement ou à l'activité (tel que garages, abris de jardin, etc....) pourra être autorisée, à condition qu'elle ne nuise pas à la vision du bâtiment principal depuis les voies publiques, ou qu'elle permette une meilleure utilisation de la parcelle.

## **Toiture**

### **► Toutes constructions :**

- Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
- Les constructions comporteront obligatoirement une toiture à deux versants, dont la pente sera comprise entre 35° et 45°.

S'agissant d'opération de constructions groupées, celles-ci pourront comporter des toitures à 3 ou 4 versants; les versants de toiture pourront être associés à des éléments de couverture de pente inférieure ou en terrasse, à condition que ceux-ci ne soient pas visibles depuis la voie publique, ou s'ils le sont, qu'ils n'excèdent pas 30 % de la superficie globale de couverture.

- Les toitures à pentes seront recouvertes de matériaux ayant l'aspect et la couleur de la tuile vieillie ou de l'ardoise.

Toutefois, en cas d'extension modérée ou d'annexes à la construction principale (tel que garages, abris de jardin, etc....), d'autres dispositions pourront être retenues si elles permettent une meilleure harmonie avec les constructions existantes ou voisines.

- L'éclairage éventuel des combles sera assuré soit par des ouvertures en lucarnes dont la somme des largeurs ne devra pas excéder la moitié de la longueur de la toiture, soit par des ouvertures contenues dans le plan de toiture, soit par des houteaux (fronton triangulaire) de proportions réduites, soit par des ouvertures en pignon.

Dans le cas d'ouverture en lucarnes, celles-ci devront être de type "à bâtière" (2 pans de toiture, jouées et fronton droit), à "capucine" (3 pans de toiture et jouées droites), ou rampante (1 pan de toiture et jouées droites) à l'exclusion impérative du type "chien assis" (3 pans de toiture et jouées obliques).

### **► En outre pour les éléments de paysage bâtis identifiés :**

Les interventions sur les toitures respecteront les caractéristiques géométriques initiales (pentes, importance du débord, etc.) et seront recouvertes de tuile plate petit moule (65/80 au m<sup>2</sup>) de ton vieilli. Les tuiles faîtières (demi-rondes, posées à crête et embarrure) seront scellées au mortier de chaux ou de ciment blanc ; les arêtières ainsi que les solins seront traités avec les mêmes matériaux. Les tuiles de rives à rabat et les tuiles d'arêtières sont interdites.

Les chéneaux, gouttières et descentes d'eau seront en zinc, cuivre ou fonte.

L'emploi d'ouvertures inscrites dans le plan de toiture (de type « vélux ») est autorisé à condition qu'ils soient de type encastré et soient disposés de façon cohérente avec les baies de façade.

## **Façades - Parements extérieurs – Percements**

### **► Toutes constructions :**

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

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

Les imitations telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres sont interdites.

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction. Elles respecteront le schéma de coloration joint en annexe.

**► En outre, pour les éléments de paysage bâtis identifiés :**

Les modifications éventuelles dans le traitement des façades - disposition et dimension des percements, lucarnes, matériaux apparents, enduits, peintures, fermeture en cas d'anciennes granges - ne pourront être autorisées que si elles ont pour effet de retrouver le style originel de la construction, ou si les modifications sont soit invisibles depuis la voie publique, soit conformes au style de la construction.

Les enduits seront de teinte pierre naturelle, pouvant être légèrement ocrée ou rosée, en relation avec la coloration des sables locaux, mais toujours en respectant les compositions et finitions originelles. Leurs couleurs respecteront le « schéma de coloration ».

Ils seront impérativement réalisés en finition « gratté fin » à l'exception des modénatures : les modénatures d'encadrement de baies, de soubassements, de pilastres et de corniches seront obligatoirement conservées ou restituées en parement lissé de teinte claire ; les encadrements de baies auront une largeur d'environ 18/20cm.

Le jointoiement en façade de maçonnerie apparente se fera « à pierre vue » (affleurantes) et joints beurrés.

Les enduits particulièrement pénalisant pour la construction (ciment, acryliques) sont interdits.

La réfection à l'identique des enduits (enduits plâtre, mortier de chaux blanche ou de chaux grasse et sable) pourra être exigée.

Dans le cas de façades visibles de la voie publique, la hauteur des baies principales (portes et fenêtres) sera toujours supérieure à leur largeur, dans une proportion au moins égale à  $H = 1,3 \times L$  ; des dispositions différentes pourront être admises pour des baies de petite dimension ou pour des portes cochères et portails de grandes dimensions (en rez de chaussée uniquement).

Les menuiseries seront obligatoirement peintes de teinte claire (gris, ocre clair, beige) pour les fenêtres, de teinte claire ou de teinte sombre (brun, bleu, vert foncé, rouge sang de bœuf) pour les portes et portails à l'exclusion du blanc pur. Ces couleurs et leur harmonisation seront conformes au « schéma de coloration »

Les volets apparents plastiques ou métalliques sont interdits.

Les coffrets EDF-GDF seront dissimulés dans des niches fermées par un portillon en bois plein. Ces boiseries seront peintes suivant les prescriptions ci-dessus.

## **Clôtures**

**► Toutes constructions :**

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

. En bordure des voies, la clôture sera constituée :

- soit par un mur en pierre apparente ou recouvert d'un enduit dont l'aspect et la couleur seront en harmonie avec les constructions avoisinantes et dont la hauteur sera comprise entre 1,50 et 1,80 m ;
- soit de haies vives, d'une hauteur maximale de 2,20 m, doublées ou non de grillage.

L'emploi de plaques de béton et de fils de fer barbelés est prohibé.

Les portails et portillons sur rue seront en bois de préférence (ou en PVC) dont la teinte s'harmonisera avec celles de la construction principale et de l'environnement bâti immédiat.

. En limite séparative, les clôtures seront constituées préférentiellement de grillage; elles pourront néanmoins être réalisées en murs de maçonnerie enduite, dont la hauteur n'excèdera pas 1,80m, et éventuellement doublées de haies vives.

En cas de réalisation sur la propriété d'un établissement industriel classé ou non, d'un dépôt en plein air de quelque nature qu'il soit, ladite propriété sera entièrement clôturée, tant sur l'alignement des voies que sur les limites séparatives\*. La clôture sera dans tous les cas doublée de plantations.

**► En outre, pour les éléments de paysage bâtis identifiés :**

Les murs existants seront maintenus ou restaurés dans leur hauteur actuelle en conservant ou restituant, le cas échéant, les matériaux, colorations et mises en oeuvre initiaux (maçonnerie enduite à « pierre vue », meulière jointoyée, brique pleine, grille, couronnement de tuiles, etc.) ; ils ne pourront être interrompus que pour y ménager ponctuellement l'ouverture de baies permettant soit de dégager des perspectives intéressantes, soit l'insertion d'un seul portail et/ou d'un seul portillon par unité foncière ; le portail permettant l'accès des véhicules à l'intérieur des propriétés n'excèdera pas 3 m de large ; le portillon n'excèdera pas 1 m de large ; ils devront s'insérer harmonieusement dans la clôture (pilastres de faible section et de même hauteur et matériaux que la clôture, vantaux en bois plein et peints, grilles de fer forgé, etc.). Cette démolition partielle ne sera accordée que sur présentation d'un projet global des clôtures incluant des mesures conservatoires pour les parties des murs subsistants et à condition qu'il ne soit pas possible de créer ces accès en un autre point de l'unité foncière.

**Secteur à plan de masse N°1 :**

Des suppressions partielles du mur existant sur la route de Meaux, pourront être autorisées afin d'améliorer l'insertion urbaine de l'espace collectif à aménager (à l'emplacement de la cour actuelle) ou la perception des éléments bâtis depuis la rue.

**Secteur à plan de masse N°2 :**

La suppression des clôtures existantes sur la rue Emile Cloud, au droit des éléments bâtis identifiés, pourra être exigée, pour tout ou partie, afin d'améliorer l'insertion et la visibilité des dites constructions dans le tissu environnant.

**Dispositions diverses**

Les dispositions ci-dessus pourront ne pas être appliquées s'il s'agit d'équipements publics  
L'aménagement de bâtiments existants à usage industriel pourra être subordonné à des conditions particulières d'aspect extérieur.

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

L'installation d'antennes paraboliques (soumise à autorisation lorsque leur diamètre est supérieur à 1m) pourra être assujettie à des préconisations et/ou recommandations susceptibles d'assurer au mieux leur insertion discrète dans l'environnement : mise en peinture, implantation non visible -ou la moins visible possible- depuis l'espace public, etc.

L'installation d'antennes de téléphonie mobile et des locaux techniques associés sera assujettie aux mêmes règles que ci-dessus. Leur regroupement sur un même site sera recherché, s'il permet une optimisation de leur insertion environnementale.

**ARTICLE UA .12 - STATIONNEMENT**

**1- Principes**

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



Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes fixées au paragraphe 2 ci-après du présent article. Toutefois, s'agissant d'opérations de constructions groupées, les places nécessaires à l'application de ces normes pourront être réalisées le long des voies publiques, sur des emplacements matérialisés à cet effet, dans la limite de 10% du nombre total de places requises.

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions mesurées de la surface de plancher hors oeuvre nette\* des constructions existantes, si leur destination reste inchangée.

Cependant cette obligation s'applique en cas de construction ou d'aménagement de logements multiples ou d'individuels accolés.

En cas de changement de destination, il sera fait application des normes fixées au paragraphe 2.

En application de l'art. R.111.4 du code de l'urbanisme il ne sera exigé qu'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

Le constructeur se trouvant dans l'impossibilité de réaliser les places de stationnement exigées peut toutefois :

- soit être autorisé à réaliser dans un rayon maximum de 300 mètres, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition que soit apportée la preuve de leur réalisation effective ;
- soit être tenu quitte de cette obligation en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement ou en versant une participation à la collectivité locale compétente en vue de la réalisation d'un parc public de stationnement en application de l'article L.421-3 du code de l'urbanisme.

Dans ces hypothèses, l'impossibilité de réaliser les aires de stationnement devra résulter de raisons techniques (nature du sous sol, exigüité du terrain, pente excessive), urbanistique ou architecturale (limitation de la circulation automobile dans certaines rues, conservation d'espace planté, respect des règles de plantations, etc.)

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

Une surface moyenne de 25 mètres carrés par emplacement, dégagements compris, sera prévue.

## **2 - Nombre d'emplacements**

### Constructions à usage d'habitat collectif :

Pour chaque logement collectif il sera réalisé 1,7 place de stationnement minimum dont une de préférence en sous-sol.

Si le logement est un studio, le ratio minimum sera d'une place de stationnement par logement.

Les places de stationnement réalisées en sous sol pourront être "commandées" l'une par l'autre dans la limite de 10% du nombre total des places ainsi réalisées.

Les aires de stationnement nécessaires aux deux roues et aux voitures d'enfants doivent également être prévues.

### Constructions à usage d'habitation individuelle :

Il sera aménagé deux places de stationnement par logement, dont une sous forme de garage construit. Celui-ci devra, en cas de lotissement ou d'opération de constructions groupées, pouvoir être réalisé sur le terrain d'assiette propre à chaque habitation.

Les places de stationnement pourront être "commandées" l'une par l'autre.

### Constructions à usage de bureaux publics ou privés et services :

Il sera créé 2 places de stationnement par tranche de 100 mètres carrés de surface hors oeuvre nette\*\*

Toutefois, il ne sera pas exigé de places de stationnement si la surface de plancher hors oeuvre nette\* n'excède pas 60 mètres carrés dans une même construction.

Constructions à usage industriel, artisanal ou d'entrepôt :

Il sera créé une place de stationnement pour deux emplois. En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

Constructions à usage commercial :

Il sera créé 5 places de stationnement par tranche de 100 mètres carrés de surface hors oeuvre nette\* de l'établissement.

Hôtels, restaurants, salles de spectacles, de jeux, de dancing, etc...

Il sera créé une place de stationnement pour :

- 1 chambre d'hôtel, (ajouter) ou 2 chambres d'hôtes
- 10 m<sup>2</sup> de salle de spectacle, de jeux, de dancing, etc...
- 10 m<sup>2</sup> (calculés sur la salle de service) de restaurant, en cas de changement de destination dans l'existant ; 5 m<sup>2</sup> de restaurant, en cas d'extension de restaurant existant ; 3,3 m<sup>2</sup> de restaurant, en cas de création.

**Dispositions diverses**

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

Cette règle ne s'applique aux équipements collectifs publics ou privés : les aires de stationnement seront réalisées, au moment de leur programmation, en fonction des besoins effectivement recensés.

**ARTICLE UA .13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES****Obligation de planter**

Les plantations existantes dans la mesure où elles sont en bon état doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 50 mètres carrés de la superficie affectée à cet usage.

Dans les opérations de constructions groupées faisant l'objet d'une composition d'ensemble approuvée, hors Secteurs à plan de masse, une superficie au moins égale à 10 % de celle du terrain d'assiette de l'opération sera traitée en espace vert commun et plantée de façon appropriée.

La marge de recul prévue à l'article UA. 6 ci-dessus sera traitée en jardin d'agrément.

**Éléments de paysage naturels et espace paysager remarquable identifiés par le POS**

La destruction des éléments identifiés dans les milieux naturels (espace paysager remarquable : parcs et jardins arborés, alignements d'arbres, sujets isolés, etc.) est soumise à autorisation préalable. La destruction ou la modification pourra en être subordonnée à l'observation de prescriptions spéciales permettant de préserver ou reconstituer le caractère des lieux.

Pour les parties arborées, le pétitionnaire devra joindre à sa demande un relevé du terrain indiquant l'emplacement, l'essence et le diamètre des arbres existants et des arbres à abattre.

**SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE UA.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le C.O.S\* applicable aux secteurs UAb et UAd est fixé à 0,80.

En application des dispositions de l'art. L.123-1.1 du code de l'urbanisme, sur une partie détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du COS ont déjà utilisés, partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.

Il n'est pas fixé de COS dans les secteurs UAa et UAc, ni pour :

- les équipements collectifs publics ou privés d'infrastructure ou de superstructure.
- la reconstruction, dans la limite de 100 % de la S.H.O.N. initiale, d'un bâtiment existant détruit en tout ou en partie à la suite d'un sinistre.
- l'aménagement (entraînant ou non changement de destination) des constructions existantes, à densité au plus égale à celle qui était initialement bâtie.

**ARTICLE UA .15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans préjudice du respect des règles 1 à 13 du présent règlement, le dépassement du C.O.S.\* fixé à l'article 14 dans les secteurs UAb et UAd pourra être autorisé, dans la limite de 20 % de la SHON autorisée :

- Lorsque son application à une propriété ne permet pas d'aménager ou de transformer, à volume construit identique, un bâtiment existant.
- Lorsqu'il s'agit d'annexes à des logements individuels (tel que garages, abris de jardin, etc....) réalisés dans le cadre d'opérations de constructions groupées :

. dans la limite de 15 m<sup>2</sup> de SHON supplémentaires par logement individuel au regard de la surface initiale telle qu'elle figure sur l'autorisation d'origine,

. dès lors qu'elles sont conformes au plan "d'extensions et annexes " figurant dans le permis de construire du bâtiment initial.

Le dépassement du COS fixé à l'article 14 est autorisé dans la limite de 20% pour les logements locatifs sociaux, aux conditions fixées par les dispositions de l'article L.127-1 du code de l'urbanisme.

## **CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB**

### **CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE**

Il s'agit d'une zone destinée à accueillir un habitat individuel de faible densité et déjà occupée dans sa presque totalité par de l'habitat individuel discontinu et des opérations récentes de lotissement, dont le caractère doit être maintenu.

Le règlement vise à maintenir la qualité d'ensemble et l'homogénéité de ce secteur et à permettre la gestion des constructions existantes : maintien de l'aspect traditionnel du village et notamment du caractère de logement individuel des constructions à usage d'habitation .

Cette zone comporte :

- . tout ou partie des Secteurs à plan de masse N°2, 3, et 4
- . un secteur UBa, couvrant des parcelles bâties en lisière du bourg et situées à l'ouest de la RD 231 ; la taille minimum des terrains (700 m2) est supérieure à celle requise sur l'ensemble de la zone (600 m2)
- . un secteur UBb, jouxtant le centre bourg, où la taille minimum des terrains ( 500 m2) est inférieure à celle requise sur l'ensemble de la zone (600 m2)

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

#### **ARTICLE UB. 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES**

##### **1 - Rappels**

L'édification des clôtures est soumise à déclaration à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article L.441.2 du Code de l'Urbanisme).

Les installations et travaux divers définis à l'article L.442-1 et R-442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation dès que le P.O.S. est rendu public.

Les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application des articles L.430-1 (d et L.430-5 2<sup>al</sup>alinéa et R.123-18/6<sup>o</sup> ancien du Code de l'Urbanisme dans l'ensemble de la zone.

La démolition de constructions repérées comme "éléments de paysage identifiés" au titre de l'art. L.123-1/7<sup>o</sup> du Code de l'Urbanisme est soumise à autorisation, en application des articles L.430.1/d et L.430.5 2<sup>al</sup>alinéa ; Cette autorisation est soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France, en application de l'art. R. 430.9.

##### **2 - Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises :**

Les constructions à usage d'équipements collectifs publics ou privés d'infrastructure ou de superstructure

Les constructions nouvelles à usage d'habitat individuel et leurs annexes (tel que garages, abris de jardin, etc....).

Les lotissements à usage d'habitat individuel

L'extension, dans la limite de 30% de la S.H.O.N. existante à la date d'approbation du présent P.O.S. des constructions existantes à usage d'habitation.

##### **3 - Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies ci-dessous :**

La reconstruction après sinistre des bâtiments existants dans la limite de 100% de la surface de plancher hors oeuvre nette effective au moment du sinistre.

Les installations classées soumises à déclaration

Les occupations du sol définies à l'article R.442-2/b du Code de l'Urbanisme si elles sont liées à des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

Les constructions à usage de piscine couverte dans une construction nouvelle d'une surface hors oeuvre brute inférieure à 20 mètres carré – soumises à déclaration de travaux - sont autorisées si elles sont implantées à 3m au minimum de toute limite de propriété. Dans le cas d'une construction supérieure à 20 m2 de surface hors oeuvre brute - soumise à permis de construire si la construction présente un caractère permanent- elles doivent être implantées à 3m au minimum de toute limite de propriété.

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié aux documents graphiques du règlement et au rapport de présentation, en application des articles L123.1.7 et L.442.2 du Code de l'Urbanisme et non soumis à une régime d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

A ce titre notamment, la rénovation, la modification, la destruction de bâtiments, de murs de clôture, d'espaces paysagers, arborés ou boisés, etc., ainsi identifiés, pourront être interdites ou autorisées sous réserve du respect des conditions fixées notamment aux articles 11 et 13 du présent règlement.

Les installations classées soumises à déclaration à condition qu'elles n'entraînent pas 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 ou aux biens.

Dans le secteur UBa : l'aménagement et l'extension - dans la limite de 20 % de la surface hors oeuvre existante à la date d'approbation du présent POS - des constructions à usage de commerce, existantes à cette même date, sous réserve du respect des autres dispositions du présent règlement.

## **ARTICLE UB. 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article UB1 et notamment :

- . le stationnement des caravanes isolées au sens des articles R.443-4 et 5 du code de l'urbanisme.
- . les hôtels,

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

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

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

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

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte celles-ci devront être aménagées si elles se terminent en impasse, de telle sorte que tous les véhicules puissent faire demi-tour y compris incendie et ramassage des ordures ménagères.

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

**Secteurs à plan de masse :**

L'implantation voies de desserte (auto et/ou piéton) et des piquages de lots devra respecter les principes d'organisation figurés au plan N° 3.2 ou 3.2a. Dans le secteur à plan de masse N°4, les piquages de lots devront se faire exclusivement à partir du boulevard Thiboust.

**Secteur UBa :**

Les accès sont interdits sur la RD 231

**ARTICLE UB. 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX****1 - Alimentation en eau potable**

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

**2 - Assainissement****Eaux usées :**

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

Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduelles industrielles pourra, s'il est autorisé, être soumis à des conditions particulières et notamment à un pré-traitement.

**Eaux pluviales :**

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

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

**3 - Desserte téléphonique et électrique**

Dans les ensembles de constructions groupées, la desserte téléphonique et électrique intérieure sera enterrée, les travaux de génie civil étant à la charge du lotisseur ou du promoteur.

Dans le cas d'habitat dispersé, le raccordement des habitations au réseau téléphonique et électrique, y compris sur le domaine public, devra être en souterrain en un point à déterminer en accord avec les services techniques des P.T.T. et d'E.D.F.

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

. Pour être constructible, un terrain doit présenter une superficie au moins égale à 600 m<sup>2</sup> par logement autorisé.

Dans les opérations de constructions groupées et permis valant division la superficie moyenne des terrains sera au moins égale à 600 m<sup>2</sup> par logement autorisé.

. Secteurs UBa et UBb:

Pour être constructible, un terrain doit présenter une superficie au moins égale à :

- . 700 m<sup>2</sup> par logement autorisé en UBa
- . 500 m<sup>2</sup> par logement autorisé en UBb

Dans les opérations de constructions groupées et permis valant division la superficie moyenne des terrains sera au moins égale à 700 m<sup>2</sup> par logement autorisé en UBa, et 500 m<sup>2</sup> par logement autorisé en UBb.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les équipements collectifs publics ou privés d'infrastructure ou de superstructure.
- les aménagements (entraînant ou non changement de destination) sans extension des constructions existantes
- la reconstruction d'un bâtiment existant détruit en tout ou en partie à la suite d'un sinistre.

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

- Les constructions peuvent s'implanter soit au ras de l'alignement\*, soit en retrait de celui-ci. La marge de recul si elle existe sera traitée selon les dispositions des articles UB11 et UB13.

Le calcul des distances par rapport à l'alignement s'effectue à partir du nu du mur et ne tient pas compte des épaisseurs de modénatures (bandeaux, corniches,...) faibles saillies de toitures (inférieures à 50 cm) ou de nez de planchers, de loggias, de balcons, etc. (inférieures à 20 cm), marquises, marches d'accès...

- A l'intersection de 2 voies et afin de ménager une bonne visibilité, les constructions et les clôtures devront respecter un pan coupé perpendiculaire à la bissectrice de l'angle formé par les alignements des 2 voies, les cotés de cet angle n'étant pas inférieurs à 5 m.

- Le long des sections de voies mentionnées comme devant respecter une "règle architecturale particulière", les constructions doivent être édifiées dans une bande constructible matérialisée sur le plan 3.2 ou 3.2a.

Dans les Secteurs à plan de masse :

Les constructions ne peuvent être édifiées que dans l'emprise constructible figurée au plan N°3.2 ou 3.2a. Les règles édictées alinéa 1 ci-dessus seront en tout état de cause respectées.

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

1 • Les constructions doivent être implantées en retrait.

La marge de recul, si elle existe, sera au moins égale à :

- à la hauteur de la façade concernée, mesurée à l'égout du toit (cf. article UB10) avec un minimum de 4 mètres si celle-ci comporte des baies principales assurant l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail ;
- à la moitié de cette hauteur avec un minimum de 2,50 mètres dans le cas contraire

Dans les opérations de constructions groupées, la marge de recul pourra être mesurée entre "éléments de façade", considérés au nu de la façade, non compris les saillies éventuelles, balcons, auvents, etc., et non par rapport aux limites séparatives.

Toutefois l'implantation sur les limites séparatives sera admise dans les cas suivants :

- lorsque la construction nouvelle s'adosse à un bâtiment en bon état, déjà construit sur la parcelle voisine et sur la limite séparative commune,
- lorsque la construction nouvelle n'est affectée ni à l'habitation, ni à une activité commerciale ou professionnelle et que sa hauteur totale n'excède pas 3,50 mètres.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux équipements collectifs publics ou privés d'infrastructure et de superstructure.

2 • Dans les Secteurs à plan de masse :

Les constructions ne peuvent être édifiées que dans l'emprise constructible figurée au plan N° 3.2 ou 3.2a. L'implantation sur les limites séparatives est autorisée. Les marges de recul, si elles existent, devront respecter les règles édictées ci-dessus.

## **ARTICLE UB.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE**

1 • L'édification de plusieurs constructions dont une au moins serait neuve est interdite dès lors qu'elle mène à la création de plus d'un logement ou foyer fiscal par unité foncière.

Cette règle ne s'applique pas aux annexes (garages, abris de jardin, bûchers...) non affectées à l'habitation ou une activité, ni aux équipements collectifs publics ou privés d'infrastructure et de superstructure.

2 • Dans les Secteurs à plan de masse :

La construction de plusieurs bâtiments non contigus est admise dans l'emprise constructible figurée au plan N° 3.2 ou 3.2a, à condition que la distance entre bâtiments, considérée au nu de la façade, non compris les saillies éventuelles, balcons, auvents, etc., soit au moins égale à la moitié de la hauteur de façade du bâtiment le plus haut avec un minimum de 4m, si l'une des façades en vis à vis comporte des baies principales assurant l'éclairage de pièces d'habitation ou de travail, et de 2,50m dans le cas contraire.

## **ARTICLE UB. 9 - EMPRISE AU SOL**

1 • L'emprise au sol des constructions de toute nature y compris les annexes (tel que garages, abris de jardin, etc....) ne peut excéder 30 % de la superficie de la propriété.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les équipements collectifs publics ou privés d'infrastructure ou de superstructure.
- la reconstruction d'un bâtiment existant détruit en tout ou en partie à la suite d'un sinistre.
- l'aménagement (entraînant ou non changement de destination) sans extension d'un bâtiment existant.

2 • Dans les Secteurs à plan de masse :

Les constructions ne peuvent être édifiées que dans l'emprise constructible figurée aux plans N° 3.2 ou 3.2a et 3.2 ou 3.2aa. Les règles édictées ci-dessus seront en tout état de cause respectées.

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

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux de terrassement et/ou d'exhaussement jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faitage), ou à l'égout du toit, suivant dispositions ci-après; les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

En cas de terrain en pente, la hauteur maximum à l'égout du toit sera mesurée au point le plus haut du terrain naturel.



La hauteur totale des constructions nouvelles ne doit pas excéder 10 mètres par rapport au sol naturel. La hauteur à l'égout du toit n'excédera pas 7 m.

Les rez-de-chaussée ne seront pas surélevés de plus de 50 cm par rapport au terrain naturel.

Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article les équipements collectifs publics ou privés d'infrastructure ou de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, ni l'aménagement des constructions existantes dès lors que leur hauteur à la date d'approbation du POS reste inchangée

## **ARTICLE UB. 11 - ASPECT EXTERIEUR**

En application de l'article R.111-21, le permis de construire pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des ouvrages à édifier ou 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.

Un schéma de coloration est joint en annexe au dossier de P.O.S.

Une attention particulière sera portée à l'intégration des constructions nouvelles - ou aux extensions - à leur cadre naturel et bâti environnant, notamment aux abords de la RD 231, en vis à vis des parties urbanisées du bourg de Serris (Secteur UBa).

Sur l'ensemble de la zone, une attention particulière sera portée sur le respect de l'aspect existant des bâtiments et autres éléments bâtis, répertoriés comme éléments de paysage identifiés par le POS.

### **► Pour les éléments de paysage bâtis identifiés :**

De façon générale les modifications seront faites en cohérence avec les « Recommandations architecturales » jointes en annexe au présent dossier.

La modification du volume et de l'aspect extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.O.S. ne pourra être autorisée que si les interventions sur ces constructions (réfections, reconstruction après sinistre, modifications, extensions limitées ou conséquentes, restructuration complète ou partielle du bâti, démolitions partielles, etc.) conservent le caractère existant à la date d'approbation du présent POS, ou tendent à améliorer leur conformité avec l'aspect originel du bâtiment à sa construction, s'il est connu.

La démolition partielle ou complète de ces constructions pourra être subordonnée à la reconstruction de bâtiment(s) de même aspect et répondant aux prescriptions ci-dessus concernant les éléments de paysage bâtis identifiés en matière de toiture, façades et clôtures; il pourra notamment être exigé impérativement de restituer : le gabarit global du bâtiment -ou des parties démolies-, son implantation, ses percements de façades -principes de répartition, de dimensions, proportion des vides et des pleins, etc.

Cependant :

- la démolition d'annexes affectées ou non au logement ou à l'activité (tel que garages, abris de jardin, etc....) pourra être autorisée, en particulier si elle permet une meilleure vision du bâtiment principal depuis les voies publiques ou une meilleure utilisation de la parcelle (en particulier pour répondre aux besoins de stationnement).
- la construction d'annexes non affectées au logement ou à l'activité (tel que garages, abris de jardin, etc....) pourra être autorisée, à condition qu'elle ne nuise pas à la vision du bâtiment principal depuis les voies publiques, ou qu'elle permette une meilleure utilisation de la parcelle.

## Toiture

### **► Toutes constructions :**

Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les constructions à usage d'habitation comporteront obligatoirement une toiture à deux versants dont la pente sera comprise entre 35° et 45°.

Les toitures à pente seront recouvertes par des matériaux ayant l'aspect de la tuile vieillie ou de l'ardoise.

L'éclairage éventuel des combles sera assuré soit par des ouvertures en lucarnes dont la somme des largeurs ne devra pas excéder la moitié de la longueur de la toiture, soit par des ouvertures de toitures contenues dans le plan de toiture, soit par des houteaux (fronton triangulaire) de proportions réduites, soit par des ouvertures en pignon.

Dans le cas d'ouverture en lucarnes, celles-ci être de type "à bâtière" (2 pans de toiture, jouées et fronton droit), à "capucine" (3 pans de toiture et jouées droites), ou rampante (1 pan de toiture et jouées droites) à l'exclusion impérative du type "chien assis" (3 pans de toiture et jouées obliques).

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

### **► En outre pour les éléments de paysage bâtis identifiés :**

Les interventions sur les toitures respecteront les caractéristiques géométriques initiales (pentes, importance du débord, etc.) et seront recouvertes de tuile plate petit moule (65/80 au m<sup>2</sup>) de ton vieilli. Les tuiles faîtières (demi-rondes, posées à crête et embarrure) seront scellées au mortier de chaux ou de ciment blanc ; les arêtières ainsi que les solins seront traités avec les mêmes matériaux. Les tuiles de rives à rabat et les tuiles d'arêtières sont interdites.

## Façades - Parements extérieurs - Percements

### **► Toutes constructions :**

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

Les couleurs respecteront le schéma de coloration joint en annexe.

### **► En outre, pour les éléments de paysage bâtis identifiés :**

Les modifications éventuelles dans le traitement des façades - disposition et dimension des percements, lucarnes, matériaux apparents, enduits, peintures, fermeture en cas d'anciennes granges - ne pourront être autorisées que si elles ont pour effet de retrouver le style originel de la construction, ou si les modifications sont soit invisibles depuis la voie publique, soit conformes au style de la construction.

Les enduits seront de teinte pierre naturelle, pouvant être légèrement ocrée ou rosée, en relation avec la coloration des sables locaux, mais toujours en respectant les compositions et finitions originelles. Leurs couleurs respecteront le « schéma de coloration ».

Ils seront impérativement réalisés en finition « gratté fin » à l'exception des modénatures : les modénatures d'encadrement de baies, de soubassements, de pilastres et de corniches seront obligatoirement conservées ou restituées en parement lissé de teinte claire ; les encadrements de baies auront une largeur d'environ 18/20cm.

Le jointoiement en façade de maçonnerie apparente se fera « à pierre vue » (affleurantes) et joints beurrés.

Les enduits particulièrement pénalisant pour la construction (ciment, acryliques) sont interdits.

La réfection à l'identique des enduits (enduits plâtre, mortier de chaux blanche ou de chaux grasse et sable) pourra être exigée.

Dans le cas de façades visibles de la voie publique, la hauteur des baies principales (portes et fenêtres) sera toujours supérieure à leur largeur, dans une proportion au moins égale à  $H = 1,3 \times L$  ; des dispositions différentes pourront être admises pour des baies de petite dimension ou pour des portes cochères et portails de grandes dimensions (en rez-de-chaussée uniquement).

Les menuiseries seront obligatoirement peintes de teinte claire (gris, ocre clair, beige) pour les fenêtres, de teinte claire ou de teinte sombre (brun, bleu, vert foncé, rouge sang de bœuf) pour les portes et portails à l'exclusion du blanc pur. Ces couleurs et leur harmonisation seront conformes au « schéma de coloration »

Les volets apparents plastiques ou métalliques sont interdits.

Les coffrets EDF-GDF seront dissimulés dans des niches fermées par un portillon en bois plein. Ces boiseries seront peintes suivant les prescriptions ci-dessus.

## Clôtures

### ► Toutes constructions :

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

. En bordure des voies, les clôtures seront de préférences constituées de haies vives, doublées ou non de grillage, devancées éventuellement de murets de maçonnerie enduite, et répondant aux prescriptions ci-après.

L'emploi de plaques de béton et de fils de fer barbelés est prohibé.

Les portails et portillons sur rue seront de préférence en bois dont la teinte s'harmonisera avec celles de la construction principale et de l'environnement bâti immédiat.

Les règles ci-après seront en tout état de cause respectées :

- Les haies vives auront une d'une hauteur maximale de 2,20 m,
- Les murs seront de maçonnerie enduite et leur hauteur sera comprise entre 1,50 m et 1,80 m.
- Les murets auront une hauteur de 0,90m; ils pourront être surmontés de lisses horizontales en bois (ou PVC) dont la teinte s'harmonisera avec celles de la construction principale et de l'environnement bâti immédiat; dans ce cas, la hauteur des lisses sera limitée à 1,80m.

. En limite séparative, les clôtures seront constituées préférentiellement de grillage; elles pourront néanmoins être réalisées en murs de maçonnerie enduite, dont la hauteur n'excèdera pas 1,80m, et éventuellement doublées de haies vives.

En cas de lotissement ou d'opération groupée d'habitation comportant plus de 3 lots ou parcelles privatives, il sera imposé un ou plusieurs types de clôture.

### ► En outre, pour les éléments de paysage bâtis identifiés :

Les murs existants seront maintenus ou restaurés dans leur hauteur actuelle en conservant ou restituant, le cas échéant, les matériaux, colorations et mises en oeuvre initiaux (maçonnerie enduite à « pierre vue », meulière jointoyée, brique pleine, grille, couronnement de tuiles, etc.) ; ils ne pourront être interrompus que pour y ménager ponctuellement l'ouverture de baies permettant soit de dégager des perspectives intéressantes, soit l'insertion d'un seul portail et/ou d'un seul portillon par unité foncière ; le portail permettant l'accès des véhicules à l'intérieur des propriétés n'excèdera pas 3 m de large ; le portillon n'excèdera pas 1 m de large ; ils devront s'insérer harmonieusement dans la clôture (pilastres de faible section et de même hauteur et matériaux que la clôture, vantaux en bois plein et peints, grilles de fer forgé, etc.). Cette démolition partielle ne sera accordée que sur présentation d'un projet global des clôtures incluant des mesures conservatoires pour les parties des murs subsistants et à condition qu'il ne soit pas possible de créer ces accès en un autre point de l'unité foncière.

## Dispositions diverses

Les dispositions ci-dessus pourront ne pas être appliquées s'il s'agit d'équipements publics ou privés d'infrastructure ou de superstructure.

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.

L'installation d'antennes paraboliques (soumise à autorisation lorsque leur diamètre est supérieur à 1m) pourra être assujettie à des préconisations et/ou recommandations susceptibles d'assurer au mieux leur insertion discrète dans l'environnement : mise en peinture, implantation non visible -ou la moins visible possible- depuis l'espace public, etc.

L'installation d'antennes de téléphonie mobile et des locaux techniques associés sera assujettie aux mêmes règles que ci-dessus. Leur regroupement sur un même site sera recherché, s'il permet une optimisation de leur insertion environnementale.

## **ARTICLE UB. 12 - STATIONNEMENT**

### **1 – Principes**

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

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

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions mesurées de la surface de plancher hors oeuvre nette\* des constructions existantes, si leur destination reste inchangée.

Cependant cette obligation s'applique en cas de construction ou d'aménagement de logements individuels accolés.

En cas de changement de destination, il sera fait application des normes fixées au § 2.

En application de l'art. R.111.4 du code de l'urbanisme il ne sera exigé qu'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

Le constructeur peut toutefois :

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

- soit être tenu quitte de cette obligation en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement ou en versant une participation à la collectivité locale compétente en vue de la réalisation d'un parc public de stationnement en application de l'article L.421.3 du code de l'urbanisme.

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

Une surface moyenne de 25 mètres carrés par emplacement, dégagements compris, sera prévue.

### **2 - Nombre d'emplacements**

#### Logements individuels :

Il sera aménagé deux places de stationnement par logement dont une sous forme de garage construit. Celui-ci devra, en cas de lotissement, pouvoir être réalisé sur le terrain d'assiette propre à chaque lot. Dans les lotissements, il sera réalisé de surcroît 1 place de stationnement banalisée pour 3 logements.

#### Constructions à usage commercial :

Dans le secteur UBa, il sera créé 5 places de stationnement par tranche de 100 mètres carrés de surface hors oeuvre nette\* de l'établissement, déduction faite des surfaces affectées aux réserves.

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

### **Obligation de planter**

Les plantations existantes dans la mesure où elles sont en bon état doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements devront être plantés à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 50 mètres carrés de la superficie affectée à cet usage.

### **Eléments de paysage naturels et espace paysager remarquable identifiés par le POS**

La destruction des éléments identifiés dans les milieux naturels (espace paysager remarquable : parcs et jardins arborés, alignements d'arbres, sujets isolés, etc.) est soumise à autorisation préalable. La destruction ou la modification pourra en être subordonnée à l'observation de prescriptions spéciales permettant de préserver ou reconstituer le caractère des lieux.

Pour les parties arborées, le pétitionnaire devra joindre à sa demande un relevé du terrain indiquant l'emplacement, l'essence et le diamètre des arbres existants et des arbres à abattre.

**SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE UB. 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

En application des dispositions de l'art. L.123-1.1 du code de l'urbanisme, sur une partie détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du COS ont déjà utilisés, partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.

Le C.O.S. applicable dans l'ensemble de la zone est fixé à :

- 0,30 pour les terrains ou partie de terrain inférieurs à 1000 mètres carrés ;
- 0,20 pour la part du terrain comprise entre 1 000 et 2 000 mètres carrés ;
- 0,10 pour la part du terrain supérieure à 2000 mètres carrés.

Dans les Secteurs à plan de masse le COS est fixé à 0,30

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les équipements collectifs publics ou privés d'infrastructure ou de superstructure.
- la reconstruction, dans la limite de 100 % de la S.H.O.N. initiale, d'un bâtiment existant détruit en tout ou en partie à la suite d'un sinistre.
- l'aménagement (entraînant ou non changement de destination) des constructions existantes, à densité au plus égale à celle qui était initialement bâtie.

**ARTICLE UB. 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans préjudice du respect des règles 1 à 13 du présent règlement, le dépassement du C.O.S.\* fixé à l'article 14 pourra être autorisé, dans la limite de 20 % de la SHON autorisée, lorsque son application à une propriété ne permet pas d'aménager ou de transformer, à volume construit identique, un bâtiment existant.

Le dépassement du COS fixé à l'article 14 est autorisé dans la limite de 20% pour les logements locatifs sociaux, aux conditions fixées par les dispositions de l'article L.127-1 du code de l'urbanisme.

## **CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UR**

### **CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE**

Il s'agit d'une zone constituée essentiellement par l'emprise d'infrastructures routières existantes (Autoroute A4).

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

#### **ARTICLE UR.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES**

##### **1 - Rappels**

L'édification des clôtures est soumise à déclaration à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article L.441-2 du Code de l'Urbanisme).

Les installations et travaux divers définis à l'article L.442-1 et R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation dès que le P.O.S. est rendu public.

##### **2 - Les occupations et utilisations du sol suivantes sont notamment admises :**

Les occupations et utilisations du sol nécessaires à l'exploitation des infrastructures routières.

##### **3 - Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies** Néant.

#### **ARTICLE UR.2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

##### **1 - Rappel**

Néant.

##### **2 - Les occupations et utilisations suivantes sont interdites :**

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article UR1

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

#### **ARTICLES UR.3 à UR 5**

Il n'est pas fixé de règle.

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

Les constructions peuvent s'implanter soit au ras de l'alignement\*, soit en retrait de celui-ci.

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

Les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative\* soit en retrait.

La marge de recul, si elle existe, sera au moins égale à :

- à la hauteur de la façade concernée, mesurée à l'égout du toit avec un minimum de 4 mètres si celle-ci comporte des baies principales assurant l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail ;
- à la moitié de cette hauteur avec un minimum de 2,50 mètre dans le cas contraire

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux équipements collectifs publics ou privés d'infrastructure et de superstructure.

#### **ARTICLE UR.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE**

La construction de plusieurs bâtiments non contigus est admise à condition que la distance entre bâtiments soit au moins égale à la moitié de la hauteur de façade du bâtiment le plus haut avec un minimum de 4m, si l'une des façades en vis à vis comporte des baies principales assurant l'éclairage de pièces d'habitation ou de travail, et de 2,50m dans le cas contraire.

#### **ARTICLES UR. 9 à UR.13**

Il n'est pas fixé de règles

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

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

Il n'est pas fixé de C.O.S.\*.

#### **ARTICLE UR.15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.



## **CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX**

### **CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE**

Il s'agit d'une zone équipée actuellement occupée par des activités industrielles, artisanales ou de services.

Dans la perspective d'un renouvellement qualitatif de cette zone et pour faciliter son intégration au quartier résidentiel dont elle commande l'accès, elle accueillera préférentiellement des activités à usage de bureaux ou de services, des logements ou des équipements.

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

#### **ARTICLE UX. 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES**

##### **1 - Rappels**

L'édification des clôtures est soumise à déclaration à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article L.441-2 du code de l'urbanisme).

Les installations et travaux divers définis à l'article L.442-1 et R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation dès que le P.O.S. est rendu public.

La démolition de constructions repérées comme "éléments de paysage identifiés" au titre de l'art. L.123-1/7° du Code de l'Urbanisme est soumise à autorisation, en application des articles L.430.1/d et L.430.5 2°alinéa ; Cette autorisation est soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France, en application de l'art. R. 430.9.

##### **2 - Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises :**

- Les constructions à usage d'équipement public ou privé d'infrastructure ou de superstructure et d'intérêt général.
- Les constructions à usage de commerce, de bureau, d'activité artisanale ou de service.
- Les constructions à usage d'habitation

##### **3 - Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies :**

- l'aménagement sans extension des constructions à usage industriel ou artisanal existantes, à condition que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où ils s'implantent.
- les stockages ou dépôt de matériaux, à condition que toutes dispositions soient prises pour qu'ils ne soient pas visibles des voies publiques et qu'ils soient strictement liés à des constructions à usage d'activités existantes.
- les constructions à usage de piscine couverte dans une construction nouvelle d'une surface hors œuvre brute inférieure à 20 mètres carré – soumises à déclaration de travaux - sont autorisées si elles sont implantées à 3m au minimum de toute limite de propriété. Dans le cas d'une construction supérieure à 20 m2 de surface hors œuvre brute - soumise à permis de construire si la construction présente un caractère permanent- elles doivent être implantées à 3m au minimum de toute limite de propriété.
- tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié aux documents graphiques du règlement et au rapport de présentation, en application des articles L123.1.7 et L.442.2 du Code de l'Urbanisme et non soumis à une régime d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

A ce titre notamment, la rénovation, la modification, la destruction de bâtiments, de murs de clôture, d'espaces paysagers, arborés ou boisés, etc., ainsi identifiés, pourront être interdites ou autorisées sous réserve du respect des conditions fixées notamment aux articles 11 et 13 du présent règlement.

- les installations classées soumises à déclaration à condition qu'elles n'entraînent pas 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 ou aux biens.

**ARTICLE UX. 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

1 - Rappel  
Néant.

2 - Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites  
Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article UX.1  
et notamment les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes.

**SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE UX.3 - ACCES ET VOIRIE**

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

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

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte celles-ci devront être aménagées si elles se terminent en impasse, de telle sorte que tous les véhicules puissent faire demi-tour y compris incendie et ramassage des ordures ménagères. Elles devront avoir une largeur d'emprise au moins égale à 8 mètres avec une chaussée aménagée pour le passage de deux files de voitures.

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

**ARTICLE UX.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX****1 - Alimentation en eau potable**

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

**2 - Assainissement**

Eaux usées :

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

Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles, s'il est autorisé, pourra être soumis à des conditions particulières et notamment à un pré-traitement.

Eaux pluviales :

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

**3 - Desserte téléphonique et électrique**

Dans les ensembles de constructions groupées, la desserte téléphonique et électrique intérieure sera enterrée, les travaux de génie civil étant à la charge du lotisseur ou du promoteur.

Dans le cas d'habitat dispersé, le raccordement des habitations au réseau téléphonique et électrique, y compris sur le domaine public, devra être en souterrain en un point à déterminer en accord avec les services techniques des P.T.T. et d'E.D.F.

#### **ARTICLE UX.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pour être constructible tout terrain doit présenter une superficie au moins égale à 350 mètres carrés. Dans les opérations de constructions groupées et permis valant division la superficie moyenne des terrains sera au moins égale à 200 m<sup>2</sup>.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure.
- la reconstruction d'un bâtiment existant détruit en tout ou en partie à la suite d'un sinistre.
- l'aménagement (entraînant ou non changement de destination) sans extension d'un bâtiment existant.

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

Les constructions peuvent s'implanter soit à l'alignement\*, soit en retrait de celui-ci.

Le calcul des distances par rapport à l'alignement s'effectue à partir du nu du mur et ne tient pas compte des épaisseurs de modénatures (bandeaux, corniches,...) faibles saillies de toitures (inférieures à 50 cm) ou de nez de planchers, de loggias, de balcons, etc. (inférieures à 20 cm), marquises, marches d'accès...

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

Les constructions peuvent être implantées soit sur les limites séparatives\* soit en observant une marge de recul comme suit :

La marge de recul, si elle existe, sera au moins égale :

- à la hauteur de la façade concernée, mesurée à l'égout du toit (cf. article UX10) avec un minimum de 4 mètres si celle-ci comporte des baies principales assurant l'éclaircissement des pièces d'habitation ou de travail ;

- à la moitié de cette hauteur avec un minimum de 2,50 mètres dans le cas contraire.

Dans les opérations de constructions groupées, la marge de recul pourra être mesurée entre "éléments de façade", considérés au nu de la façade, non compris les saillies éventuelles, balcons, auvents, etc., et non par rapport aux limites séparatives.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- . aux équipements collectifs publics ou privés d'infrastructure et de superstructure
- . aux postes de transformation électrique ou de détente de gaz, aux annexes qui ne sont affectées ni à une activité industrielle ou professionnelle et si leur hauteur n'excède pas 6 m au faitage.

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

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est admise, à condition que la distance entre bâtiments, considérés au nu de la façade, non compris les saillies éventuelles, balcons, auvents, etc., soit au moins égale à la moitié de la hauteur de façade mesurée à l'égout du toit du bâtiment le plus haut, avec un minimum de 2,50m.

#### **ARTICLE UX. 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne devra pas excéder 60% de la surface de la parcelle intéressée. Toutefois, cette emprise pourra être portée à 75 % pour les rez-de-chaussée affectés à un usage commercial, de bureau ou de service.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- . les équipements collectifs publics ou privés d'infrastructure ou de superstructure.
- . la reconstruction d'un bâtiment existant détruit en tout ou en partie à la suite d'un sinistre.
- . l'aménagement (entraînant ou non changement de destination) sans extension d'un bâtiment existant.

## **ARTICLE UX.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

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

- Pour toutes les constructions nouvelles: La hauteur totale ne doit pas excéder 11 mètres par rapport au sol naturel

- Pour les constructions à usage d'habitation :

- . La hauteur à l'égout du toit n'excédera pas 7 m.
- . Les rez-de-chaussée ne seront pas surélevés de plus de 50 cm par rapport au terrain naturel.
- . Les annexes (garages, chaufferie, abri de jardin, etc...) quand elles sont séparées du volume principal, ne pourront dépasser une hauteur totale de 3,00m; quand elles sont accolées au volume principal, elles ne pourront dépasser la hauteur du volume principal de la construction initiale.

Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article :

- . les équipements collectifs publics ou privés d'infrastructure ou de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent,

## **ARTICLE UX.11 - ASPECT EXTERIEUR**

Sauf dans le cas où leurs caractéristiques l'imposent, les bâtiments doivent présenter une unité de volume et d'aspect et s'intégrer au paysage environnant.

En application de l'article R.111-21, le permis de construire pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des ouvrages à édifier ou 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.

En cas de réalisation sur la propriété d'un établissement industriel classé ou non, d'un dépôt en plein air de quelque nature qu'il soit, ladite propriété si elle est clôturée le sera entièrement tant sur l'alignement des voies que sur les limites séparatives\*. La clôture sera dans tous les cas doublée de plantations.

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.

### **Pour les constructions à usage d'habitation :**

#### **Toiture**

Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les constructions à usage d'habitation comporteront obligatoirement une toiture à deux versants dont la pente sera comprise entre 35° et 45°.

Les toitures à pente seront recouvertes par de matériaux ayant l'aspect de la tuile vieillie ou de l'ardoise.

L'éclairage éventuel des combles sera assuré soit par des ouvertures en lucarnes dont la somme des largeurs ne devra pas excéder la moitié de la longueur de la toiture, soit par des ouvertures de toitures contenues dans le plan de toiture, soit par des houteaux (fronton triangulaire) de proportions réduites, soit par des ouvertures en pignon.

Dans le cas d'ouverture en lucarnes, celles-ci devront être de type "à bâtière" (2 pans de toiture, jouées et fronton droit), à "capucine" (3 pans de toiture et jouées droites), ou rampante (1 pan de toiture et jouées droites) à l'exclusion impérative du type "chien assis" (3 pans de toiture et jouées obliques).

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

### **Façades - Parements extérieurs - Percements**

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

Les couleurs respecteront le schéma de coloration joint en annexe du dossier de POS.

### **Clôtures**

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

En bordure des voies, les clôtures seront de préférences constituées de haies vives, doublées ou non de grillage, devancées éventuellement de murets de maçonnerie enduite, et répondant aux prescriptions ci-après.

L'emploi de plaques de béton et de fils de fer barbelés est prohibé.

Les portails et portillons sur rue seront de préférence en bois dont la teinte s'harmonisera avec celles de la construction principale et de l'environnement bâti immédiat.

Les règles ci-après seront en tout état de cause respectées :

- Les haies vives auront une d'une hauteur maximale de 2,20 m,
- Les murs seront de maçonnerie enduite et leur hauteur sera comprise entre 1,50m et 1,80 m.
- Les murets auront une hauteur de 0,90 m; ils pourront être surmontés de lisses horizontales en bois (ou PVC) dont la teinte s'harmonisera avec celles de la construction principale et de l'environnement bâti immédiat; dans ce cas, la hauteur des lisses sera limitée à 1,80m.

En limite séparative, les clôtures seront constituées préférentiellement de grillage; elles pourront néanmoins être réalisées en plaques de béton, dont la hauteur n'excèdera pas 1,50m, et éventuellement doublées de haies vives.

En cas de lotissement ou d'opération groupée d'habitation comportant plus de 3 lots ou parcelles privatives, il sera imposé un ou plusieurs types de clôture.

### **Dispositions diverses**

Les dispositions ci-dessus pourront ne pas être appliquées s'il s'agit d'équipements publics

## **ARTICLE UX.12 - STATIONNEMENT**

### **1 - Principes**

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

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

Une surface moyenne de 25 mètres carrés par emplacement, dégagements compris, sera prévue.

### **2 - Nombre d'emplacements**

#### Constructions à usage d'habitat collectif :

Pour chaque logement collectif il sera réalisé 1,7 place de stationnement minimum dont une de préférence en sous-sol.

Si le logement est un studio, le ratio minimum sera d'une place de stationnement par logement.

Les places de stationnement réalisées en sous sol pourront être "commandées" l'une par l'autre dans la limite de 10% du nombre total des places ainsi réalisées.

Les aires de stationnement nécessaires aux deux roues et aux voitures d'enfants doivent également être prévues.

Construction à usage d'habitation individuelle :

Il sera aménagé deux places de stationnement par logement, dont une sous forme de garage construit. Celui-ci devra, en cas de lotissement ou d'opération de constructions groupées, pouvoir être réalisé sur le terrain d'assiette propre à chaque habitation.

Les places de stationnement pourront être "commandées" l'une par l'autre.

Constructions à usage industriel, artisanal ou d'entrepôt :

Il sera créé une place de stationnement pour deux emplois. En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

Constructions à usage de bureaux publics ou privés et services :

Il sera créé 2 places de stationnement par tranche de 100 mètres carrés de surface hors oeuvre nette\*\*

Toutefois, il ne sera pas exigé de places de stationnement si la surface de plancher hors oeuvre nette\* n'excède pas 60 mètres carrés dans une même construction.

Constructions à usage commercial :

Il sera créé 5 places de stationnement par tranche de 100 mètres carrés de surface hors oeuvre nette\* de l'établissement.

**Dispositions diverses**

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

Cette règle ne s'applique pas aux équipements publics : les aires de stationnement seront réalisées, au moment de leur programmation, en fonction des besoins effectivement recensés.

**ARTICLE UX.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES****Obligation de planter**

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements devront être plantés à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 50 mètres carrés de la superficie affectée à cet usage.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement devront recevoir un traitement végétal ou des plantations d'arbres ou d'arbustes.

Ces espaces plantés et engazonnés devront être égaux à au moins

- . 20% de la surface du terrain d'assiette,
- . et 10 % dans les opérations de constructions groupées à usage d'habitation.

Les installations posant des problèmes d'intégration au site devront être masquées par des écrans de verdure.

**Eléments de paysage naturels et espace paysager remarquable identifiés par le POS**

La destruction des éléments identifiés dans les milieux naturels (espace paysager remarquable : parcs et jardins arborés, alignements d'arbres, sujets isolés, etc.) est soumise à autorisation préalable. La destruction ou la modification pourra en être subordonnée à l'observation de prescriptions spéciales permettant de préserver ou reconstituer le caractère des lieux.

Pour les parties arborées, le pétitionnaire devra joindre à sa demande un relevé du terrain indiquant l'emplacement, l'essence et le diamètre des arbres existants et des arbres à abattre.

**SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE UX.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de règle.

**ARTICLE UX.15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

## **CHAPITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY**

### **CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE**

Il s'agit d'une zone affectée au domaine public ferroviaire.

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

#### **ARTICLE UY.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES**

##### **1 - Rappels**

L'édification des clôtures est soumise à déclaration à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article L.441-2 du Code de l'Urbanisme).

Les installations et travaux divers définis à l'article L.442-1 et R-442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation dès que le P.O.S. est rendu public.

##### **2 - Les occupations et utilisations du sol suivantes sont notamment admises :**

- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.

##### **3 - Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies**

Néant.

#### **ARTICLE UY.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

##### **1 - Rappel**

Néant.

##### **2 - Les occupations et utilisations suivantes sont interdites**

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article UR1

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

#### **ARTICLE UY.3 à UY 5**

Il n'est pas fixé de règle.

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

Les constructions peuvent s'implanter soit au ras de l'alignement\*, soit en retrait de celui-ci.

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

Les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative\* soit en retrait.

La marge de recul, si elle existe, sera au moins égale à :

- à la hauteur de la façade concernée, mesurée à l'égout du toit avec un minimum de 4 mètres si celle-ci comporte des baies principales assurant l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail;
- à la moitié de cette hauteur avec un minimum de 2,50 mètre dans le cas contraire.



Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux équipements collectifs publics ou privés d'infrastructure et de superstructure.

#### **ARTICLE UY.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE**

La construction de plusieurs bâtiments non contigus est admise à condition que la distance entre bâtiments soit au moins égale à la moitié de la hauteur de façade du bâtiment le plus haut avec un minimum de 4m, si l'une des façades en vis à vis comporte des baies principales assurant l'éclairage de pièces d'habitation ou de travail, et de 2,50m dans le cas contraire.

#### **ARTICLE UY. 9 à UY.13**

Il n'est pas fixé de règles

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

#### **ARTICLE UY.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de C.O.S.

#### **ARTICLE UY.15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.