



Zone UA

(Préambule informatif)

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UA est constituée par le tissu traditionnel de la commune. Cette zone regroupe un monument historique, des formes architecturales traditionnelles, des équipements publics scolaires (l'école), administratifs (la Mairie) ainsi qu'un restaurant.

On la retrouve aussi le long de la Rue de la Démocratie, dans un petit secteur qui comprend un habitat construit à l'alignement de la voirie. Le zonage UA concerne également le cœur des hameaux de Mesnil-Girault, sur le plateau, et de Bierville, dans la vallée.

OBJECTIF DU REGLEMENT

Préserver le caractère ancien du centre bourg tout en permettant une bonne insertion paysagère des nouvelles constructions.

RAPPELS GENERAUX :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration en vertu des articles R 421-12 et suivants du Code de l'Urbanisme.*
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation en vertu des articles R 421-19 à R 421-25 et R 425-24 à R 425-28.*
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir en vertu des articles R423-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.*
- Les coupes et abattages d'arbres peuvent être soumis à autorisation en vertu des articles L 130- 1 et R 130-1 et suivants.*



ARTICLE UA 1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

- Les terrains de camping et de caravaning et le stationnement isolé de caravanes soumis à autorisation préalable en application de l'article R 111-30 à R 111-46 ;
- Toute construction ou installation nouvelle à vocation industrielle;
- Les installations classées soumises à autorisation ou déclaration ;
- Les groupes de garage, non liées aux besoins des habitations principales, de plus de 3 unités ;
- Les affouillements et les exhaussements de sol, sauf conditions particulières ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrière ;
- Les dépôts et stockages de toute nature à l'exception des matériaux nécessaires aux exploitations agricoles ou aux services publics présents dans la zone.

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

RAPPELS :

- Les installations et travaux divers qui peuvent être autorisés sont soumis à l'autorisation préalable prévue aux articles R 421-19 à R 421-25 et R 425-24 à R 425-28 ;
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir ;
- L'édification de clôture est soumise à déclaration ;
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L 311-1 du code forestier.

Sont admis sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement et du respect du caractère villageois du bourg :

- Les constructions non visées à l'article UA 1 ;
- Les constructions nouvelles à usage d'habitation sous réserve de respecter les formes bâties généralement observées dans la zone ;
- Les garages, abris de jardin et vérandas ;
- Les constructions et aménagements de locaux qui sont le complément de l'habitat en zone urbaine, notamment les bureaux et services, les équipements sociaux, sportifs, culturels et culturels ;
- Les affouillements et exhaussements de sol qui sont liés aux travaux de la construction autorisée ;
- La reconstruction à égalité de SHON de plancher en cas de sinistre
- Les aménagements sportifs et de loisirs pour les particuliers et liés à l'habitation (tels que courts de tennis, piscines) et sous réserve de respecter les normes de sécurité et de respect du voisinage.



**ARTICLE UA 3 : CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES
DES TERRAINS**

Les dispositions de l'article R111-5 et R111-6 sont applicables.

ACCES :

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

Les dimensions et caractéristiques techniques de cet accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées (notamment pour l'approche des moyens de lutte contre l'incendie), sans être inférieures à **3,50 mètres de largeur**.

L'aménagement de cet accès et de son débouché sur la voie de desserte ne doit pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers et la circulation générale. Ces risques seront appréciés en fonction de la position des accès, de leur nature et de l'intensité du trafic.

Ainsi, le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité publique. Notamment, dans le cas d'un terrain desservi par plusieurs voies, les constructions pourront n'être autorisées que si l'accès est établi sur la voie où la gêne sera la moindre.

DESSERTE ET VOIRIE :

Les voies nouvelles devront correspondre aux règles minimales de desserte, de sécurité et de défense contre l'incendie. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages (piétons, cyclistes, automobilistes) et trafics qu'elles supportent.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre à tous les véhicules – notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, etc. – de faire aisément demi-tour (normes minimales figurant en annexe du présent règlement).

**ARTICLE UA 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES
RESEAUX**

1. Eau potable

Toutes les constructions doivent être raccordées au réseau public d'eau potable.

2. Assainissement

Eaux usées :

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle.

En l'absence de réseau, un assainissement individuel est autorisé, conformément à la réglementation autorisée.

Les installations devront être conçues de manière à être branchées au réseau collectif dès leur réalisation.

Eaux pluviales :

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ; un dispositif visant à limiter les débits évacués pourra être exigé.

En cas d'existence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.



Réseaux divers :

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être enfouies chaque fois que les conditions techniques le permettent.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée - publique.

Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur aux Télécoms à la date de dépôt de permis de construire.

ARTICLE UA 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Dans le cas d'unités foncières reliées au réseau collectif d'assainissement :

Non réglementé

Dans le cas d'unités foncières non reliées au réseau collectif d'assainissement :

Pour être constructibles, les unités foncières doivent avoir une superficie suffisante pour permettre la réalisation d'un système d'épandage non collectif conforme aux normes en vigueur, soit une emprise d'au moins 150 m².

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

Toutes les constructions nouvelles et les annexes devront être implantées à l'alignement ou à au moins 7,00 mètres de l'axe de la voirie. Elles seront accompagnées d'un mur de clôture ou d'un muret accompagné de végétation, qui assurera la continuité du front de rue.

Toutefois, les extensions pourront être réalisées en continuité d'alignement avec les bâtiments existants sur la parcelle.

Exceptions :

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- les ouvrages techniques ;
- les équipements publics ;
- la reconstruction à l'identique après sinistre.

Ces constructions et installations pourront être implantées à l'alignement ou en retrait.



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

Les constructions nouvelles, les annexes et les extensions devront être réalisées :

- soit sur une ou plusieurs limites séparative ;
- soit en retrait :
 - d'au moins 8,00 mètres si la façade comporte des baies assurant l'éclairage des pièces principales d'habitation ou de travail ;
 - d'au moins 2,50 mètres dans les cas contraires.

Pour les garages et abris de jardin, la partie construite pourra être implantée :

- soit sur une limite séparative, la longueur en mitoyenneté ne devra pas excéder 10,00 m ;
- ou en retrait d'au moins 2,50 m.

Exceptions :

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Dans le cas d'un bâtiment existant ne respectant pas ces règles, une extension pourra se faire en retrait **et** dans la continuité de la construction principale.
- Les constructions et installations suivantes pourront être implantées en limite ou en retrait :
 - Les ouvrages techniques,
 - les équipements publics,
 - la reconstruction à l'identique après sinistre.

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

Les **constructions nouvelles** devront être séparées les unes des autres :

- d'au moins 8,00 mètres si une des façades comporte des baies assurant l'éclairage des pièces principales d'habitation ou de travail ;
- d'au moins 4,00 mètres dans les cas contraires.

Exceptions :

- les ouvrages techniques ;
- les équipements publics ;
- la reconstruction à l'identique après sinistre.

ARTICLE UA 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des bâtiments annexe et garages ne peut excéder 40 % de la surface autorisée par le coefficient d'occupation du sol.

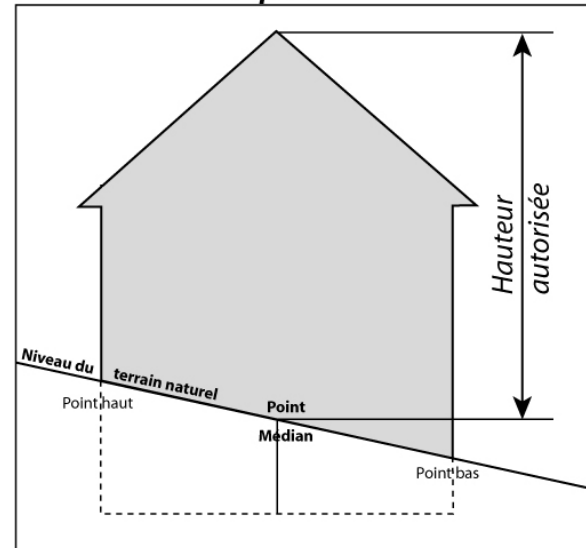
ARTICLE UA 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS



Toute construction nouvelle doit respecter les règles énoncées ci-dessous :

- la hauteur des constructions principales mesurée du niveau naturel du sol, hors exhaussement et affouillement, au faîtage ne peut excéder 11,00 mètres au droit de la construction.
- la hauteur des bâtiments annexes mesurée en tous points du faîtage tels que garages, et abris de jardin ne peut excéder à 5 mètres.
- dans le cas de terrains en pente, la hauteur des constructions est mesurée du point bas médian à l'égout du toit comme suit : le point bas médian est le point médian d'une ligne horizontale joignant les extrémités d'une section de façade de la construction sur le sol naturel.

Cas d'un terrain en pente



ARTICLE UA 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS .

Les constructions nouvelles, devront respecter les formes architecturales traditionnelles locales. Les bâtiments construits devront s'intégrer dans le paysage urbain de Boissy-la-Rivière et ne pas rompre l'unité et la cohérence du tissu urbain du bourg.

Les extensions, les annexes des habitations principales devront satisfaire aux mêmes exigences de respect de l'unité architecturale et paysagère du bourg.

Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparente par rapport au sol naturel sont à proscrire. Le niveau du plancher sur rez-de-chaussée pourra être à 0,20 mètres au-dessus du terrain naturel.

Tout pastiche d'architecture étrangère à la région est interdit : chalet, maison alsacienne, maison normande, etc.

Les toitures :

- les pentes de toiture de toutes les constructions seront comprises entre 35° et 45°, excepté pour les vérandas.
- **Les toitures des constructions** devront être réalisées avec deux pans.
- la couverture sera réalisée en tuiles au nombre de 60 tuiles/ m² au minimum, en terre cuite, ton rouge flammé ou bruni dans la masse et vieilli ; les ardoises sont interdites.
- Les toitures des vérandas pourront être partiellement ou totalement vitrées.
- Il est préconisé que les réfections de toiture, totales ou partielles, soumises à déclaration de travaux ou non pourront être réalisés avec le même type de matériau que celui existant avant travaux.
- Les châssis oscilo-basculants et fixes sont interdits sur les versants de toitures donnant sur rue et pour les constructions ayant une visibilité avec l'Eglise.
- Les constructions annexes et abris de jardins pourront être réalisés à un pan de toiture.
- Les constructions devront respecter les lignes générales (orientation des lignes de faîtage et des pentes) et la coloration principale des édifices voisins.



- La réalisation de toit-terrasse est autorisée lorsqu'elle concerne au plus 30 % de la surface totale de la toiture. La configuration du toit-terrasse devra permettre d'en diminuer l'impact visuel.

Les ouvertures :

Pour une bonne intégration au paysage bâti, la forme et les dimensions des ouvertures des habitations doivent s'inspirer des caractéristiques des ouvertures traditionnelles.

Les teintes vives sont interdites pour toutes les menuiseries y compris les volets.

Les ouvertures, pour l'éclairage des combles, de type lucarne traditionnelle, garderont les proportions et l'aspect de celles de la région (fenêtre plus haute que large, pied droit n'excédant pas 25 centimètres en maçonnerie ou en bois).

Les matériaux :

Les façades devront, dans la mesure du possible être dans des matériaux tels que la pierre apparente, sinon elles pourront être enduites en ton pierre, par exemple. Elles pourront présenter un rejointoiement à la chaux ou au ciment pierre au nu de la pierre.

Les façades ne comporteront pas de couleurs vives, ni ne seront cimentées et nues, par exemple.

Les enduits de type tyrolien sont interdits, seuls les enduits grattés ou brossés et en ton pierre sont admis.

Sont à proscrire, pour les constructions d'habitation et leurs annexes, les imitations telles que : fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois et les matériaux pour constructions précaires du type fibrociment, tôle ondulée, plastique ondulé, bardeaux d'asphalte.

Les clôtures :

Sur les voies :

Les murs de clôture seront :

- soit constitués de murs de 1,50 m minimum et 2,00 m maximum de hauteur, en pierres de pays apparentes ou couvertes d'un enduit ton-pierre ;
- soit constituées d'un muret de faible hauteur accompagné d'une grille ou grillage, le muret pourra être couvert d'un enduit en ton-pierre.

En limite séparative :

Les murs de clôture seront :

- soit réalisés par des murets de faible hauteur ou piquets de bois ou de métal surmontés de grilles ou grillages doublés de haies d'essences locales ;
- soit constitués de murs de 1,50 m minimum et 2,00 m maximum de hauteur, en pierres de pays apparentes ou couvertes d'un enduit ton-pierre.

Les autres types de clôtures sont interdits.

Pour l'aménagement et la transformation des corps de ferme et des granges en locaux d'habitation, les travaux ne devront pas porter atteinte à l'intégrité du volume du bâtiment concerné.

Les constructions et les murs en pierres existants devront être conservés.



REGLES SPECIFIQUES aux installations de systèmes de production d'énergie renouvelable

- L'installation des dispositifs environnementaux sera encouragée dans le cadre d'un projet soigné prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel. Ces installations devront dans une moindre mesure être visibles depuis les voies publiques.
- Dans le périmètre de protection des bâtiments historiques, l'intégration paysagère ou urbaine de ces installations de production d'énergies renouvelables devra être particulièrement soignée et seront soumises à l'avis des Architectes des Bâtiments de France.
- L'utilisation de panneaux solaires, ou de tout autre type de matériaux ou d'équipements participant au développement d'énergies renouvelables sera encouragée à condition d'en prévoir une insertion optimale en traitant en accord avec l'architecture traditionnelle et en rapport avec l'environnement.
- Les citernes de récupération des eaux pluviales sont autorisées sur les toits-terrasses à condition de ne pas être visible depuis l'emprise publique et les constructions voisines.

ARTICLE UA 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, des aires de stationnement devront être réalisées en dehors des voies publiques. Les normes minimales et les caractéristiques de ces aires de stationnement sont définies dans le présent article.

En cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra être soumis aux dispositions de l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme.

Dimensions des places :

Longueur : 5,00 m

Largeur : 2,50 m

Dégagement : 5,00 m ; si des conditions de sécurité l'exigent, un dégagement différent pourra être mis en place.

Dans le cas précis de places réalisées l'une derrière l'autre et en cas d'impossibilité technique avérée, le dégagement ne sera pas obligatoire.

Places pour handicapés : 5,00 m x 3,30 m (*la bande latérale prévue à côté des places de stationnement aménagés doit avoir une largeur d'au moins 0,80 m ; et la largeur totale de l'emplacement ne peut être inférieure à 3,30 m*).

Surface de stationnement :

Les parcs et aires de stationnement doivent comprendre : au moins un emplacement sur 50 places, à partir de 50, doit être aménagé et réservé aux personnes à mobilité réduite.

- *Pour les constructions à usage d'habitation :*
Deux places de stationnement par logement doivent être aménagées sur la propriété,
Une place de stationnement par studio.
- *Autres occupations du sol :* le stationnement sera réglementé en fonction des besoins de la construction autorisée.



ARTICLE UA 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Un soin tout particulier doit être porté aux espaces verts existants ou à créer. Le pétitionnaire devra faire la preuve du respect du paysage environnant.

Les espaces boisés, les arbres isolés ou les alignements d'arbres existant ainsi que les haies structurantes qui sont repérés sur les documents graphiques au titre des espaces boisés classés doivent être conservés ou remplacés et entretenus. Ils sont soumis aux dispositions des articles L 130-1, L 130-5 et L 130-6 du Code de l'urbanisme.

Le déplacement ou le remplacement de certains arbres peut être autorisé s'ils présentent un danger pour la sécurité des personnes et des édifices.

Les espaces volumineux à usage d'activité et les aires de stockage ou de dépôt, visibles des voies, cheminements et espaces libres communs doivent être accompagnés par des plantations de haies à feuillage persistant et/ou d'arbres de haute tige, constitués d'essence locales s'ils ne sont pas bordés d'un mur de protection.

Les transformateurs électriques, ouvrages techniques et les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) visibles des voies et privés, cheminements et espaces libres communs, doivent être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant ou marcescent (qui persiste en se desséchant) d'essence locale et formant un écran.

Obligations de planter :

Dans la mesure du possible, les plantations existantes présentant un intérêt devront être préservées.

Il sera planté au moins un arbre de haute tige pour 200 m² de terrain.

40 % de la superficie du terrain seront obligatoirement aménagés en espaces verts distincts des aires de stationnement.

Dans le cas de lotissements réalisés sur un terrain d'une superficie supérieure à un hectare, 10 % du terrain hors trottoirs doivent être traités en espace vert commun à tous les lots et plantés d'essences locales.

ARTICLE UA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le coefficient d'occupation des sols affecté aux habitations est reporté sur le plan de zonage.

Le coefficient d'occupation des sols précédé de la lettre « c » sur le plan de zonage s'ajoute au COS de la zone mais n'affecte que les constructions et les locaux à vocation commerciale et hôtelière.

Exemptions :

Les coefficients d'occupation des sols ne sont pas applicables :

- aux constructions ou aménagement des bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers ;
- aux équipements d'infrastructure ;
- aux bâtiments reconstruits après sinistre dans la limite des surfaces de plancher détruites ;
- aux lots issus d'un lotissement ou d'un permis de construire valant division. Dans ce cas, le règlement de construction fixe la répartition entre les lots de la surface totale constructible pour l'ensemble du terrain (voirie déduite) en fonction du C.O.S. applicable au secteur.

Droits à construire sur les terrains issus de division :

Sur les terrains bâtis, ayant fait l'objet d'une division ou d'un détachement partiel depuis moins de 10 ans avant la date d'approbation du présent règlement, et dont les droits à construire résultant de l'application du présent COS ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne pourra être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas été utilisés.



Zone UB

(Préambule informatif)

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UB accueille principalement de l'habitat. Le tissu urbain qui la compose est moins dense que dans le centre bourg. On peut également y trouver les équipements et services liés à l'habitat, comme les commerces ou les équipements.

L'objectif du règlement est de pérenniser les formes bâties de la zone afin de constituer un secteur de transition entre l'habitat dense du centre bourg et un habitat moins dense en périphérie ; tout en permettant une bonne insertion paysagère des nouvelles constructions à usage d'habitation, d'équipement ou des commerces.

La zone UB se compose de trois zones distinctes par la densité des formes bâties attendues :

- *La zone UB a* présentant un espace bâti plus dense, à proximité du centre bourg (rue de la République, rue des Grands Rebords, Montoir de la Genevrière, les abords des hameaux de Mesnil-Girault et de Bierville) ;
- *La zone UB b* présentant une occupation de l'espace bâti plus aérée, sous forme de groupement d'habitations : Montoir de Mesnil-Girault (près du cimetière) et rue des Sauciers, etc. ;
- *La zone UB c* regroupant les secteurs les plus éloignés du centre bourg qui comportent de grandes parcelles : Rue de la Démocratie et Minas.

OBJECTIF DU REGLEMENT

La zone UB a pour vocation de préserver le bâti existant et de maintenir la faible densité du secteur afin de ne pas nuire aux abords des espaces boisés et agricoles environnants et de constituer une zone aérée au cadre de vie agréable.

RAPPELS GENERAUX :

- *L'édification des clôtures est soumise à déclaration en vertu des articles R 421-12 et suivants du Code de l'Urbanisme.*
- *Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation en vertu des articles R 421-19 à R 421-25 et R 425-24 à R 425-28.*
- *Les démolitions sont soumises à permis de démolir en vertu des articles R423-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.*
- *Les coupes et abattages d'arbres peuvent être soumis à autorisation en vertu des articles L 130- 1 et R 130-1 et suivants.*



ARTICLE UB 1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

- Les terrains de camping, caravaning et le stationnement isolé de caravanes soumis à autorisation préalable en application de l'article R111-30 à R111-46 ;
- Les installations classées soumises à autorisation ou déclaration ;
- Les constructions nouvelles à usage agricole ;
- Les parcs de loisirs, les aires de jeux, les parcs d'attraction et de sports dès lors qu'ils ne sont pas ouverts au public ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrière ;
- Les affouillements et exhaussements de sol sauf conditions particulières ;
- Les dépôts et stockages de toute nature à l'exception des matériaux nécessaires aux services publics présents dans la zone ;
- Les groupes de garage privés, non liées aux besoins des habitations principales, de plus de 3 unités.

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

RAPPELS :

- Les installations et travaux divers qui peuvent être autorisés sont soumis à l'autorisation préalable prévue aux articles R 421-19 à R 421-25 et R 425-24 à R 425-28 du Code de l'Urbanisme ;
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir ;
- L'édification de clôture est soumise à déclaration ;
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L 311-1 du code forestier.

Sont admis sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement et du respect du caractère villageois de la commune :

- Les constructions non visées à l'article UB 1 ;
- Les constructions nouvelles à usage d'habitation sous réserve de leur bonne insertion dans le paysage urbain et naturel environnant ;
- Les constructions et aménagements de locaux qui sont le complément de l'habitat en zone urbaine, notamment les bureaux et services, les équipements sociaux, sportifs, culturels et culturels, à condition qu'ils soient peu nuisants à l'habitat ;
- Les parcs de stationnement sous réserve de leur stricte nécessité pour les habitations, commerces, équipements et services autorisés ;
- Les affouillements et exhaussements de sol qui sont liés aux travaux de la construction autorisée ;
- Les garages, abris de jardin et vérandas ;
- La reconstruction à égalité de SHON de plancher en cas de sinistre ;
- Les aménagements sportifs et de loisirs pour les particuliers et liés à l'habitation (tels que courts de tennis, piscines) et de respecter les normes de sécurité et de respect du voisinage.



**ARTICLE UB 3 : CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES
DES TERRAINS**

Les dispositions de l'article R111-5 et R111-6 du code de l'urbanisme sont applicables.

ACCES :

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

Les dimensions et caractéristiques techniques de cet accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées (notamment pour l'approche des moyens de lutte contre l'incendie), sans être inférieures à **3,50 mètres de largeur**.

L'aménagement de cet accès et de son débouché sur la voie de desserte ne doit pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers et la circulation générale. Ces risques seront appréciés en fonction de la position des accès, de leur nature et de l'intensité du trafic.

Ainsi, le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité publique. Notamment, dans le cas d'un terrain desservi par plusieurs voies, les constructions pourront n'être autorisées que si l'accès est établi sur la voie où la gêne sera la moindre.

DESSERTE ET VOIRIE :

Les voies nouvelles devront correspondre aux règles minimales de desserte, de sécurité et de défense contre l'incendie. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages (piétons, cyclistes, automobilistes) et trafics qu'elles supportent.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre à tous les véhicules – notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, etc. – de faire aisément demi-tour (normes minimales figurant en annexe du présent règlement).

ARTICLE UB 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

Toutes les constructions doivent être raccordées au réseau public d'eau potable.

2. Assainissement

Eaux usées :

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle.

En l'absence de réseau, un assainissement individuel est autorisé, conformément à la réglementation autorisée.

Les installations devront être conçues de manière à être branchées au réseau collectif dès leur réalisation.

Eaux pluviales :

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ; un dispositif visant à limiter les débits évacués pourra être exigé.

En cas d'existence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.



Réseaux divers :

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être enfouies chaque fois que les conditions techniques le permettent.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée - publique.

Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur aux Télécoms à la date de dépôt de permis de construire.

ARTICLE UB 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Un terrain ne peut être constructible s'il ne satisfait pas aux exigences suivantes qui ont pour objectif de préserver le cadre bâti traditionnel et de promouvoir une organisation parcellaire respectueuse de l'image de village du bourg de Boissy-la-Rivière.

Les opérations réalisées dans le cadre d'un plan masse accompagné d'un règlement de construction imposé aux acquéreurs, ne sont pas assujetties à ces règles. Toutefois, la surface moyenne des lots d'assiette doit respecter la règle de superficie énoncée ci-dessous.

Exemptions :

- Les équipements publics, les ouvrages techniques et les installations nécessaires au fonctionnement des services publics, sans toutefois porter atteinte à la forme urbaine existante ou à la qualité des lieux.

Plus particulièrement dans les zones UBa :

Pour les parcelles nouvelles :

Pour qu'un terrain soit constructible sa superficie devra être suffisante pour permettre une construction de 200 m² de SHON en application du coefficient d'occupation des sols.

Plus particulièrement dans la zone UBb :

Pour les parcelles nouvelles :

Pour qu'un terrain soit constructible sa superficie devra être suffisante pour permettre une construction de 200 m² de SHON en application du coefficient d'occupation des sols.

Plus particulièrement dans la zone UBc :

Pour les parcelles nouvelles :

Pour qu'un terrain soit constructible sa superficie devra être supérieure ou égale à 5 000 m² minimum.

Dans le cas d'unités foncières non reliées au réseau collectif d'assainissement :

Pour être constructibles, les unités foncières doivent avoir une superficie suffisante pour permettre la réalisation d'un système d'épandage non collectif conforme aux normes en vigueur, soit une emprise d'au moins 150 m².



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

Les constructions devront respecter les marges de recul et les zones d'implantation reportées sur le document graphique. Si aucune mention n'est portée, alors elles devront respecter les règles suivantes :

Exceptions :

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- les ouvrages techniques ;
- les équipements publics ;
- la reconstruction à l'identique après sinistre.

Ces constructions et installations pourront être implantées à l'alignement ou en retrait.

Plus particulièrement dans la zone UBa :

Sauf indications contraires reportées sur le document graphique, toutes les constructions nouvelles et les annexes devront être implantées à **au moins 19,00 mètres** de l'axe de la voirie.

Toutefois, les extensions pourront être réalisées en continuité des façades des bâtiments existants ne respectant pas cette règle.

Les clôtures, haie ou muret doivent être implantés à 4 m de l'axe de la circulation (Rue de la République).

Plus particulièrement dans la zone UBb :

Toutes les constructions nouvelles et les annexes devront être implantées à **au moins 7,00 mètres** de l'axe de la voirie.

Toutefois, les extensions pourront être réalisées en continuité des façades des bâtiments existants ne respectant pas cette règle.

Plus particulièrement dans la zone UBc :

Sauf indications contraires reportées sur le document graphique, toutes les constructions nouvelles et les annexes devront être implantée à **au moins 14,00 mètres** de l'axe de la voirie.

Toutefois, les extensions pourront être réalisées en continuité des façades des bâtiments existants ne respectant pas cette règle.

ARTICLE UB 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES .

Exemptions :

Dans le cas d'un bâtiment existant ne respectant pas ces règles, une extension pourra se faire en retrait **et** dans la continuité de la construction principale.

Exceptions :

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- les ouvrages techniques ;
- les équipements publics ;
- la reconstruction à l'identique après sinistre.

Ces constructions et installations pourront être implantées en limite ou en retrait.

Plus particulièrement dans la zone UBa :



Les constructions et leurs annexes devront être réalisées :

- Soit sur une ou plusieurs limites séparatives ;
- Soit en retrait ;
 - à au moins 8,00 mètres si la façade comporte des baies assurant l'éclairage des pièces principales d'habitation ou de travail ;
 - à au moins 2,50 mètres dans les cas contraires.

Pour les garages et abris de jardin, les parties construites seront implantées :

- soit sur une limite séparative, la longueur en mitoyenneté ne devra pas excéder 10,00 m ;
- soit en retrait d'au moins 2,50 mètres.

Plus particulièrement dans les zones UBb et UBc :

Les constructions et leur annexe devront être réalisées :

- à au moins 8,00 mètres si la façade comporte des baies assurant l'éclairage des pièces principales d'habitation ou de travail ;
- à au moins 4,00 mètres dans les cas contraires.

Pour les garages et abris de jardin, les parties construites seront implantées :

- soit sur une limite séparative, la longueur en mitoyenneté ne devra pas excéder 10,00 m ;
- à au moins 2,50 mètres dans les cas contraires.

ARTICLE UB 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE .

Exceptions dans toutes les zones UB:

- les ouvrages techniques ;
- les équipements publics ;
- la reconstruction à l'identique après sinistre.
- les bâtiments annexes, abris de jardins, garages.

Plus particulièrement dans la zone UBa :

Les constructions nouvelles devront être séparées les unes des autres :

- à au moins 16,00 mètres si une des façades comporte des baies assurant l'éclairage des pièces principales d'habitation ou de travail ;
- à au moins 5,00 mètres dans les cas contraires.

Plus particulièrement dans les zones UBb et UBc :

Les constructions nouvelles devront être séparées les unes des autres :

- à au moins 16,00 mètres si une des façades comporte des baies assurant l'éclairage des pièces principales d'habitation ou de travail ;
- à au moins 8,00 mètres dans les cas contraires.



ARTICLE UB 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des bâtiments annexes et garages ne peut excéder 40 % de la surface autorisée par le coefficient d'occupation du sol.

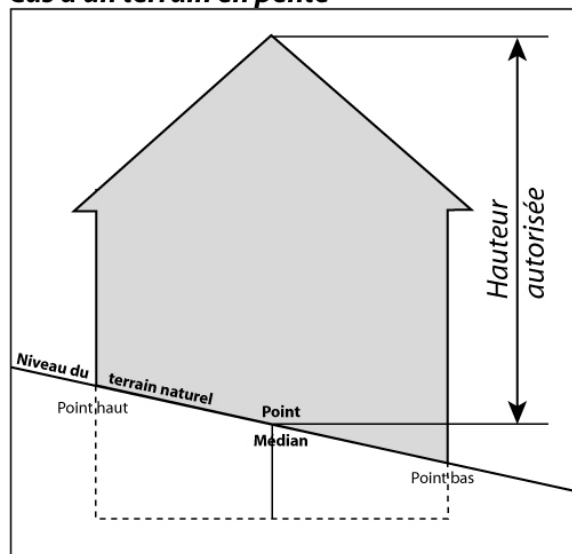
ARTICLE UB 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Toute construction nouvelle doit respecter les règles énoncées ci-dessous :

Hauteur à l'égout du toit :

- la hauteur des constructions principales mesurée du niveau naturel du sol, hors exhaussement et affouillement, au faitage ne peut excéder 11,00 mètres au droit de la construction.
- la hauteur des bâtiments annexes mesurée en tous points du faitage tels que garages ne peut excéder 5,00 mètres.
- dans le cas de terrains en pente, la hauteur des constructions est mesurée du point bas médian à l'égout du toit comme suit : le point bas médian est le point médian d'une ligne horizontale joignant les extrémités d'une section de façade de la construction sur le sol naturel.

Cas d'un terrain en pente



ARTICLE UB 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS .

Les constructions nouvelles, devront respecter les formes architecturales traditionnelles locales. Les bâtiments construits devront s'intégrer dans le paysage urbain de Boissy-la-Rivière et ne pas rompre l'unité et la cohérence du tissu urbain du bourg.

Les extensions, les annexes des habitations principales devront satisfaire aux mêmes exigences de respect de l'unité architecturale et paysagère du bourg.

Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparente par rapport au sol naturel sont à proscrire. Le niveau du plancher sur rez-de-chaussée pourra être à 0,20 mètres au-dessus du terrain naturel.

Tout pastiche d'architecture étrangère à la région est interdit : chalet, maison alsacienne, maison normande, etc.

Les toitures :



- les pentes de toiture de toutes les constructions seront comprises entre 35° et 45°, excepté pour les vérandas.
- **Les toitures des constructions** devront être réalisées avec deux pans.
- la couverture sera réalisée en tuiles au nombre de 60 tuiles/ m² au minimum, en terre cuite, ton rouge flammé ou bruni dans la masse et vieilli ; les ardoises sont interdites.
- Les toitures des vérandas pourront être partiellement ou totalement vitrées.
- Il est préconisé que les réfections de toiture, totales ou partielles, soumises à déclaration de travaux ou non pourront être réalisés avec le même type de matériau que celui existant avant travaux.
- Les châssis oscilo-basculants et fixes sont interdits sur les versants de toitures donnant sur rue et pour les constructions ayant une visibilité avec l'Eglise.
- Les constructions annexes et abris de jardins pourront être réalisées à un pan de toiture.
- Les constructions devront respecter les lignes générales (orientation des lignes de faîtage et des pentes) et la coloration principale des édifices voisins.
- La réalisation de toit-terrasse est autorisée lorsqu'elle concerne au plus 30 % de la surface totale de la toiture. La configuration du toit-terrasse devra permettre d'en diminuer l'impact visuel.

Les ouvertures :

Pour une bonne intégration au paysage bâti, la forme et les dimensions des ouvertures des habitations doivent s'inspirer des caractéristiques des ouvertures traditionnelles.

Les teintes vives sont interdites pour toutes les menuiseries y compris les volets.

Les ouvertures, pour l'éclairage des combles, de type lucarne traditionnelle, garderont les proportions et l'aspect de celles de la région (fenêtre plus haute que large, pied droit n'excédant pas 25 centimètres en maçonnerie ou en bois).

Les matériaux :

Les façades devront, dans la mesure du possible être dans des matériaux tels que la pierre apparente, sinon elles pourront être enduites en ton pierre, par exemple. Elles pourront présenter un rejointoiement à la chaux ou au ciment pierre au nu de la pierre.

Les façades ne comporteront pas de couleurs vives, ni ne seront cimentées et nues, par exemple.

Les enduits de type tyrolien sont interdits, seuls les enduits grattés ou brossés et en ton pierre sont admis.

Sont à proscrire, pour les constructions d'habitation et leurs annexes, les imitations telles que : fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois et les matériaux pour constructions précaires du type fibrociment, tôle ondulée, plastique ondulé, bardeaux d'asphalte.

Les clôtures :

Sur les voies :

Les murs de clôture seront :

- soit constitués de murs de 1,50 m minimum et 2,00 m maximum de hauteur, en pierres de pays apparentes ou couvertes d'un enduit ton-pierre ;
- soit constituées d'un muret de faible hauteur accompagné d'une grille ou grillage, le muret pourra être couvert d'un enduit en ton-pierre.

En limite séparative :

Les murs de clôture seront :

- soit réalisés par des murets de faible hauteur ou piquets de bois ou de métal surmontés de grilles ou grillages doublés de haies d'essences locales ;
- soit constitués de murs de 1,50 m minimum et 2,00 m maximum de hauteur, en pierres de pays apparentes ou couvertes d'un enduit ton-pierre.

Les autres types de clôtures sont interdits.



Pour l'aménagement et la transformation des corps de ferme et des granges en locaux d'habitation, les travaux ne devront pas porter atteinte à l'intégrité du volume du bâtiment concerné.

Les constructions et les murs en pierres existants devront être conservés.

REGLES SPECIFIQUES aux installations de systèmes de production d'énergie renouvelable

- L'installation des dispositifs environnementaux sera encouragée dans le cadre d'un projet soigné prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel. Ces installations devront dans une moindre mesure être visibles depuis les voies publiques.
- Dans le périmètre de protection des bâtiments historiques, l'intégration paysagère ou urbaine de ces installations de production d'énergies renouvelables devra être particulièrement soignée et seront soumises à l'avis des Architectes des Bâtiments de France.
- L'utilisation de panneaux solaires, ou de tout autre type de matériaux ou d'équipements participant au développement d'énergies renouvelables sera encouragée à condition d'en prévoir une insertion optimale en traitant en accord avec l'architecture traditionnelle et en rapport avec l'environnement.
- Les citernes de récupération des eaux pluviales sont autorisées sur les toits-terrasses à condition de ne pas être visible depuis l'emprise publique et les constructions voisines.

ARTICLE UB 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, des aires de stationnement devront être réalisées en dehors des voies publiques. Les normes minimales et les caractéristiques de ces aires de stationnement sont définies dans le présent article.

En cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra être soumis aux dispositions de l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme.

Dimensions des places :

Longueur : 5,00 m

Largeur : 2,50 m

Dégagement : 5,00 m ; si des conditions de sécurité l'exigent, un dégagement différent pourra être mis en place.

Dans le cas précis de places réalisées l'une derrière l'autre et en cas d'impossibilité technique avérée, le dégagement ne sera pas obligatoire.

Places pour handicapés : 5,00 m x 3,30 m (*la bande latérale prévue à côté des places de stationnement aménagés doit avoir une largeur d'au moins 0,80 m ; et la largeur totale de l'emplacement ne peut être inférieure à 3,30 m*).

Surface de stationnement :

En termes d'accessibilité, les parcs et aires de stationnement doivent comprendre : au moins un emplacement sur 50 places, à partir de 50, doit être aménagé et réservé aux personnes à mobilité réduite.

Aménagement particulier : la bande latérale prévue à côté des places de stationnement aménagés doit avoir une largeur d'au moins 0,80 m ; et la largeur totale de l'emplacement ne peut être inférieure à 3,30 m.

- *Pour les constructions à usage d'habitation :*
Deux places de stationnement par logement doivent être aménagées sur la propriété,
Une place de stationnement par studio.
- *Pour les établissements commerciaux, services et activités :*
Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors œuvre nette de l'établissement.



- *Autres occupations du sol* : le stationnement sera réglementé en fonction des besoins de la construction autorisée.

ARTICLE UB 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Un soin tout particulier doit être porté aux espaces verts existants ou à créer. Le pétitionnaire devra faire la preuve du respect du paysage environnant.

Les espaces boisés, les arbres isolés ou les alignements d'arbres existant ainsi que les haies structurantes qui sont repérés sur les documents graphiques au titre des espaces boisés classés doivent être conservés ou remplacés et entretenus. Ils sont soumis aux dispositions des articles L 130-1, L 130-5 et L 130-6 du Code de l'urbanisme.

Le déplacement ou le remplacement de certains arbres peut être autorisé s'ils présentent un danger pour la sécurité des personnes et des édifices.

Les espaces volumineux à usage d'activité et les aires de stockage ou de dépôt, visibles des voies, cheminements et espaces libres communs doivent être accompagnés par des plantations de haies à feuillage persistant et/ou d'arbres de haute tige, constitués d'essence locales s'ils ne sont pas bordés d'un mur de protection.

Les transformateurs électriques, ouvrages techniques et les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) visibles des voies et privés, cheminements et espaces libres communs, doivent être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant ou marcescent (qui persiste en se desséchant) d'essence locale et formant un écran.

Obligation de planter :

Dans la mesure du possible, les plantations existantes présentant un intérêt devront être préservées.

Il sera planté au moins un arbre de haute tige pour 200 m² de terrain.

40 % de la superficie du terrain seront obligatoirement aménagés en espaces verts distincts des aires de stationnement.

Dans le cas de lotissements réalisés sur un terrain d'une superficie supérieure à un hectare, 10 % du terrain hors trottoirs doivent être traités en espace vert commun à tous les lots et plantés d'essences locales.

ARTICLE UB 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le coefficient d'occupation des sols affecté aux habitations est reporté sur le plan de zonage.

Exemptions :

Les coefficients d'occupation des sols ne sont pas applicables :

- aux constructions ou aménagement des bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers ;
- aux équipements d'infrastructure ;
- aux bâtiments reconstruits après sinistre dans la limite des surfaces de plancher détruites ;
- aux lots issus d'un lotissement ou d'un permis de construire valant division. Dans ce cas, le règlement de construction fixe la répartition entre les lots de la surface totale constructible pour l'ensemble du terrain (voirie déduite) en fonction du C.O.S. applicable au secteur.

Droits à construire sur les terrains issus de division :

Sur les terrains bâtis, ayant fait l'objet d'une division ou d'un détachement partiel depuis moins de 10 ans avant la date d'approbation du présent règlement, et dont les droits à construire résultant de l'application du présent COS ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne pourra être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas été utilisés.



Commune de Boissy-la-Rivière
Plan Local d'Urbanisme

REGLEMENT

Zone UE



Zone UE

(Préambule informatif)

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UE regroupe les activités artisanales et à vocation para-agricoles présentes à Boissy-la-Rivière. Elles sont localisées à proximité du centre bourg, au croisement de la rue de la Démocratie et de la route des Nations.

La zone UE se compose de deux zones :

- *La zone UE a qui couvre l'ensemble de la zone artisanale, rue de la Démocratie et Route des Nations ;*
- *La zone UE b, route des Nations.*

OBJECTIF DU REGLEMENT

L'objectif du règlement est de prolonger la zone d'activités artisanales vers l'est (il existe déjà un menuisier) et de pérenniser l'activité para-agricole existante en lui appliquant un règlement adapté.

RAPPELS GENERAUX :

- *L'édification des clôtures est soumise à déclaration en vertu des articles R 421-12 et suivants du Code de l'Urbanisme.*
- *Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation en vertu des articles R 421-19 à R 421-25 et R 425-24 à R 425-28.*
- *Les démolitions sont soumises à permis de démolir en vertu des articles R423-1 du Code de l'Urbanisme.*
- *Les coupes et abattages d'arbres peuvent être soumis à autorisation en vertu des articles L 130- 1 et R 130-1 et suivants.*



Plus particulièrement dans les zones UEa et UEb :

- Les constructions individuelles nouvelles à usage d'habitation sauf conditions particulières ;
- Les installations et le stationnement des caravanes et les aires camping ;
- Les affouillements et les exhaussements de sol non liés à des travaux de construction ;
- Les constructions nouvelles à usage agricole ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrière ;
- Les dépôts et les stockages sauf conditions particulières.

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

RAPPELS :

- Les installations et travaux divers qui peuvent être autorisés sont soumis à l'autorisation préalable prévue aux articles R 421-19 à R 421-25 et R 425-24 à R 425-28 du Code de l'Urbanisme ;
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir ;
- L'édification de clôture est soumise à déclaration ;
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L 311-1 du code forestier.

Sont admis sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement naturel et paysager :

Plus particulièrement dans la zone UEa :

- L'aménagement et l'extension des constructions à usage d'activité industrielle, artisanale qui ont été autorisées avant l'approbation du PLU, si les travaux sont de nature à en réduire les nuisances ;
- Les constructions nouvelles à usage d'habitation strictement liées au fonctionnement ou au gardiennage des installations autorisées ;
- Les locaux d'activité à vocation artisanale, industrielle et commerciale ;
- La reconstruction des locaux à l'identique détruits après sinistre ;
- Les dépôts et stockages des établissements industriels et artisanaux sous réserve d'être masqués par des plantations.

Plus particulièrement dans la zone UEb :

- Les locaux, entrepôts et bâtiments strictement réservés au négoce de produits de l'agriculture ;
- Les constructions destinées à l'activité agricole ou para-agricole, ou le commerce de produits agricoles ou para-agricoles ;
- Les dépôts et stockages de produits issus de l'agriculture.



**ARTICLE UE 3 : CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES
DES TERRAINS**

Les dispositions de l'article R111-5 et R111-6 du code de l'urbanisme sont applicables.

ACCES :

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

Les dimensions et caractéristiques techniques de cet accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées (notamment pour l'approche des moyens de lutte contre l'incendie), sans être inférieures à **3,50 mètres de largeur**.

L'aménagement de cet accès et de son débouché sur la voie de desserte ne doit pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers et la circulation générale. Ces risques seront appréciés en fonction de la position des accès, de leur nature et de l'intensité du trafic.

Ainsi, le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité publique. Notamment, dans le cas d'un terrain desservi par plusieurs voies, les constructions pourront n'être autorisées que si l'accès est établi sur la voie où la gêne sera la moindre.

DESSERTE ET VOIRIE :

Les voies nouvelles devront correspondre aux règles minimales de desserte, de sécurité et de défense contre l'incendie. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages (piétons, cyclistes, automobilistes) et trafics qu'elles supportent.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre à tous les véhicules – notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, etc. – de faire aisément demi-tour (normes minimales figurant en annexe du présent règlement).

**ARTICLE UE 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES
RESEAUX**

1. Eau potable

Toutes les constructions doivent être raccordées au réseau public d'eau potable.

2. Assainissement

Eaux usées :

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle.

En l'absence de réseau, un assainissement individuel est autorisé, conformément à la réglementation autorisée.

Les installations devront être conçues de manière à être branchées au réseau collectif dès leur réalisation.

Eaux pluviales :

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ; un dispositif visant à limiter les débits évacués pourra être exigé.

En cas d'existence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.



Réseaux divers :

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être enfouies chaque fois que les conditions techniques le permettent.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée - publique.

Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur aux Télécoms à la date de dépôt de permis de construire.

ARTICLE UE 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé

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

Plus particulièrement dans la zone UEa :

Toutes les constructions devront être implantées à au moins 7,00 m de l'axe de la voirie.

Plus particulièrement dans la zone UEb :

Toutes les constructions devront être implantées à au moins 12,00 m de l'axe de la voirie.

ARTICLE UE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

Plus particulièrement dans la zone UEa :

Les constructions nouvelles à usage d'activité pourront s'implanter :

- en retrait d'au moins 4,00 mètres des limites séparatives ;
- sur au moins une limite séparative.

Les constructions nouvelles et les extensions à usage d'habitation pourront être réalisées sur une limite séparative au moins ou en retrait des limites séparatives (avec un minimum de 2,50 m).

Plus particulièrement dans la zone UEb :

Les constructions nouvelles à usage d'activité devront s'implanter à au moins 10,00 m des limites séparatives.



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

Les constructions nouvelles devront être séparés les unes des autres d'au moins 4,00 mètres

ARTICLE UE 9 : EMPRISE AU SOL

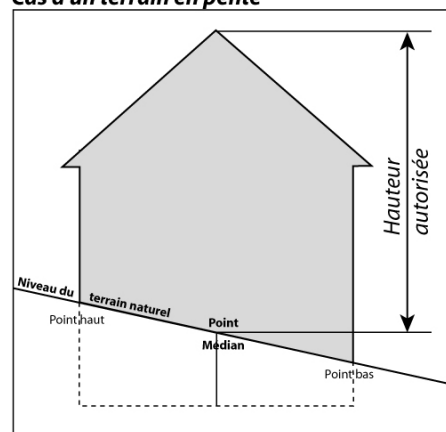
Non réglementé.

ARTICLE UE 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Constructions à usage d'habitation autorisées dans les zones UEa et UEb :

- la hauteur des constructions principales mesurée du niveau naturel du sol, hors exhaussement et affouillement, au faîtage ne peut excéder 8,00 mètres au droit de la construction.
- la hauteur des bâtiments annexes mesurée en tous points du faîtage tels que garages et abris de jardin ne peut excéder 5,00 mètres dans le cas d'un bâtiment à 1 pan de toiture.
- dans le cas de terrains en pente, la hauteur des constructions est mesurée du point bas médian à l'égout du toit comme suit : le point bas médian est le point médian d'une ligne horizontale joignant les extrémités d'une section de façade de la construction sur le sol naturel.

Cas d'un terrain en pente



Plus particulièrement dans la zone UEa :

La hauteur maximale des constructions mesurée par rapport au niveau naturel du sol, à l'exclusion des cheminées et autres installations jugées indispensables pour le bon fonctionnement de l'activité, ne pourra dépasser 11,00 m.

Plus particulièrement dans la zone UEb :

La hauteur maximale des constructions mesurée par rapport au niveau naturel du sol, à l'exclusion des cheminées et autres installations jugées indispensables pour le bon fonctionnement de l'activité, ne pourra dépasser 16,00 m.



ARTICLE UE 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS.

Les constructions nouvelles, devront respecter les formes architecturales traditionnelles locales. Les bâtiments construits devront s'intégrer dans le paysage urbain de Boissy-la-Rivière et ne pas rompre l'unité et la cohérence du tissu urbain du bourg.

Les extensions, les annexes des habitations principales devront satisfaire aux mêmes exigences de respect de l'unité architecturale et paysagère du bourg.

Tout pastiche d'architecture étrangère à la région est interdit : chalet, maison alsacienne, maison normande, etc.

Les constructions à usage d'habitation autorisées en zone UEa et UEb devront respecter les dispositions retenues à l'article 11 de la réglementation de la zone UB du présent règlement du PLU.

REGLES SPECIFIQUES aux installations de systèmes de production d'énergie renouvelable

- L'installation des dispositifs environnementaux sera encouragée dans le cadre d'un projet soigné prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel. Ces installations devront dans une moindre mesure être visibles depuis les voies publiques.
- Dans le périmètre de protection des bâtiments historiques, l'intégration paysagère ou urbaine de ces installations de production d'énergies renouvelables devra être particulièrement soignée et seront soumises à l'avis des Architectes des Bâtiments de France.
- L'utilisation de panneaux solaires, ou de tout autre type de matériaux ou d'équipements participant au développement d'énergies renouvelables sera encouragée à condition d'en prévoir une insertion optimale en traitant en accord avec l'architecture traditionnelle et en rapport avec l'environnement.
- Les citernes de récupération des eaux pluviales sont autorisées sur les toits-terrasses à condition de ne pas être visible depuis l'emprise publique et les constructions voisines.

ARTICLE UE 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, des aires de stationnement devront être réalisées en dehors des voies publiques. Les normes minimales et les caractéristiques de ces aires de stationnement sont définies dans le présent article.

En cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra être soumis aux dispositions de l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme.

Dimensions des places :

Longueur : 5,00 m

Largeur : 2,50 m

Dégagement maximum : 5,00 m, si des conditions de sécurité l'exigent, un dégagement différent pourra être mis en place.

Dans le cas précis de places réalisées l'une derrière l'autre et en cas d'impossibilité technique avérée, le dégagement ne sera pas obligatoire.

Places pour handicapés : 5,00 m x 3,30 m (*la bande latérale prévue à côté des places de stationnement aménagés doit avoir une largeur d'au moins 0,80 m ; et la largeur totale de l'emplacement ne peut être inférieure à 3,30 m*).

Surface de stationnement :

Les parcs et aires de stationnement doivent comprendre : au moins un emplacement sur 50 places, à partir de 50, doit être aménagé et réservé aux personnes à mobilité réduite.



Aménagement particulier : la bande latérale prévue à côté des places de stationnement aménagés doit avoir une largeur d'au moins 0,80 m ; et la largeur totale de l'emplacement ne peut être inférieure à 3,30 m.

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

Deux places de stationnement par logement doivent être aménagées sur la propriété.

- *Pour les constructions à usage de bureau, y compris les bâtiments publics :*

Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la SHON de l'établissement

- *Pour les établissements industriels :*

Une place de stationnement par 80 m² de SHON.

Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit sans être inférieur à une place par 200 m².

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes s'ajoutent les espaces réservés pour le stationnement des camions et de divers véhicules utilitaires.

- *Pour les dépôts :*

Une surface affectée au stationnement au moins égale à 10 % de la SHON de l'établissement

- *Pour les autres affectations :*

Une surface affectée au stationnement sera définie en fonction des besoins des établissements.

ARTICLE UE 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Un soin tout particulier doit être porté aux espaces verts existants ou à créer. Le pétitionnaire devra faire la preuve du respect du paysage environnant.

Les espaces boisés, les arbres isolés ou les alignements d'arbres existant ainsi que les haies structurantes qui sont repérés sur les documents graphiques au titre des espaces boisés classés doivent être conservés ou remplacés et entretenus. Ils sont soumis aux dispositions des articles L 130-1, L 130-5 et L 130-6 du Code de l'urbanisme.

Le déplacement ou le remplacement de certains arbres peut être autorisé s'ils présentent un danger pour la sécurité des personnes et des édifices.

Les espaces volumineux à usage d'activité et les aires de stockage ou de dépôt, visibles des voies, cheminements et espaces libres communs doivent être accompagnés par des plantations de haies à feuillage persistant et/ou d'arbres de haute tige, constitués d'essence locales s'ils ne sont pas bordés d'un mur de protection.

Les transformateurs électriques, ouvrages techniques et les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) visibles des voies, cheminements et espaces libres communs, doivent être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant ou marcescent (qui persiste en se desséchant) d'essence locale et formant un écran.

Obligation de planter :

Dans la mesure du possible, les plantations existantes présentant un intérêt devront être préservées.

Il sera planté au moins un arbre de haute tige pour 200 m² de terrain.

40 % de la superficie du terrain seront obligatoirement aménagés en espaces verts distincts des aires de stationnement.



ARTICLE UE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le coefficient d'occupation des sols affecté aux habitations est reporté sur le plan de zonage.

Exemptions :

Les coefficients d'occupation des sols ne sont pas applicables :

- aux équipements d'infrastructure ;
- aux bâtiments reconstruits après sinistre dans la limite des surfaces de plancher détruites ;

Droits à construire sur les terrains issus de division :

Sur les terrains bâtis, ayant fait l'objet d'une division ou d'un détachement partiel depuis moins de 10 ans avant la date d'approbation du présent règlement, et dont les droits à construire résultant de l'application du présent COS ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne pourra être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas été utilisés.



Zone UL

(Préambule informatif)

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UL regroupe les constructions à usage d'équipement public et collectif, à vocation sportive, sociale et culturelle.

La zone UL se compose de plusieurs secteurs en fonction de leur vocation principale :

- *La zone UL a qui correspond au terrain de football et aux cours de tennis (derrière l'école) et à l'auberge de jeunesse (rue de la Fraternité) ;*
- *La zone UL b, qui correspond au château de Bierville, qui est aujourd'hui un centre de formation, route des Nations ;*
- *La zone UL c, qui correspond au terrain de camping en bordure de la RD 721 ;*
- *La zone UL d, qui correspond au terrain communal, au sud, en bordure de l'Eclimont ;*
- *La zone UL e, qui correspond aux centres équestres du Montoir et du Moulin Neuf.*

OBJECTIF DU REGLEMENT

L'objectif du règlement est de permettre aux équipements existants de disposer d'un règlement adapté à leur fonctionnement.

RAPPELS GENERAUX :

- *L'édification des clôtures est soumise à déclaration en vertu des articles R 421-12 et suivants du Code de l'Urbanisme.*
- *Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation en vertu des articles R 421-19 à R 421-25 et R 425-24 à R 425-.*
- *Les démolitions sont soumises à permis de démolir en vertu des articles R423-1 du Code de l'Urbanisme.*
- *Les coupes et abattages d'arbres peuvent être soumis à autorisation en vertu des articles L 130- 1 et R 130-1 et suivants.*



ARTICLE UL 1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Dans les zones ULa, ULb, ULc, ULd et ULe :

- Les constructions à usage d'habitation non autorisées en UL2 ;
- Toute construction ou installation nouvelle à usage :
 - d'activités industrielles ;
 - d'installations classées.
- Les affouillements et exhaussements de sol non liés aux constructions autorisées et aux travaux de voirie ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrière d'extraction ;
- Les dépôts et stockages de toute nature à l'exception des matériaux nécessaires aux services publics et aux activités autorisées présents dans la zone.

Plus particulièrement dans les zones ULa, ULb, ULd et ULe :

Les terrains de camping, caravanning et le stationnement isolé de caravanes soumis à autorisation préalable en application de l'article R 443.1 et suivants du Code de l'Urbanisme .

ARTICLE UL 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES .

RAPPELS :

- Les installations et travaux divers qui peuvent être autorisés sont soumis à l'autorisation préalable prévue aux articles R 421-19 à R 421-25 et R 425-24 à R 425-28 du Code de l'Urbanisme ;
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir ;
- L'édification de clôture est soumise à déclaration ;
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L 311-1 du code forestier.
- En dehors des sites urbains constitués, toute nouvelle urbanisation à moins de 50 m des lisières de massifs boisés de plus de 100 ha, identifiées au document graphique, sera proscrite.

Sont admis sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement naturel et paysager et du respect du caractère villageois et naturel du secteur:

Dans les zones ULa, ULb, ULc, ULd et ULe :

- Les constructions à usage d'équipements collectifs ;
- Les constructions à usage d'habitation strictement liées au fonctionnement et au gardiennage des installations et équipements autorisés.
- Les constructions et aménagements de locaux à usage d'éducation, culturel et social ;
- Les constructions et installations à usage ce tourisme et de loisirs et de sports ;
- La reconstruction à égalité de SHON de plancher en cas de sinistre.

Plus particulièrement dans la zone ULc :

- Les constructions isolées ou légères de type caravanes ou *mobile home* « sédentaires » ;
- Les installations légères et de petite taille destinées à recevoir le public et consacrées au tourisme, à la détente ou à la pédagogie en relation avec la préservation et la mise en valeur de la nature



Plus particulièrement dans la zone ULd :

- Les constructions légères de type garage ou abris techniques.

Plus particulièrement dans la zone ULe :

- Les constructions et activités liées aux pratiques équestres ;
- Les constructions et extensions liées aux activités équestres ou aux activités exercées dans la zone.

**ARTICLE UL 3 : CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES
DES TERRAINS**

Les dispositions de l'article R111-5 et R111-6 du code de l'urbanisme sont applicables.

ACCES :

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

Les dimensions et caractéristiques techniques de cet accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées (notamment pour l'approche des moyens de lutte contre l'incendie), sans être inférieures à **3,50 mètres de largeur**.

L'aménagement de cet accès et de son débouché sur la voie de desserte ne doit pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers et la circulation générale. Ces risques seront appréciés en fonction de la position des accès, de leur nature et de l'intensité du trafic.

Ainsi, le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité publique. Notamment, dans le cas d'un terrain desservi par plusieurs voies, les constructions pourront n'être autorisées que si l'accès est établi sur la voie où la gêne sera la moindre.

DESSERTE ET VOIRIE :

Les voies nouvelles devront correspondre aux règles minimales de desserte, de sécurité et de défense contre l'incendie. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages (piétons, cyclistes, automobilistes) et trafics qu'elles supportent.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre à tous les véhicules – notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, etc. – de faire aisément demi-tour (normes minimales figurant en annexe du présent règlement).



ARTICLE UL 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

Toutes les constructions doivent être raccordées au réseau public d'eau potable.

2. Assainissement

Eaux usées :

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle.

En l'absence de réseau, un assainissement individuel est autorisé, conformément à la réglementation autorisée.

Les installations devront être conçues de manière à être branchées au réseau collectif dès leur réalisation.

Eaux pluviales :

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ; un dispositif visant à limiter les débits évacués pourra être exigé.

En cas d'existence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

Réseaux divers :

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être enfouies chaque fois que les conditions techniques le permettent.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée - publique.

Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur aux Télécoms à la date de dépôt de permis de construire.

ARTICLE UL 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE UL 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toutes les constructions nouvelles devront être implantées à **au moins 14,00 mètres** de l'axe de la voirie.

Exemptions :

Les constructions légères de type local technique et local de service pourront être implantées à l'alignement ou en retrait.

ARTICLE UL 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES .

Toutes les constructions nouvelles devront être implantées à **au moins 8,00 mètres** des limites séparatives.

Exemptions :

Les constructions légères de type local technique et local de service pourront être implantées en limite ou en retrait.



ARTICLE UL 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE .

Toutes les constructions nouvelles devront être implantées à **au moins 8,00 mètres** les unes des autres.

Exemptions :

Les constructions légères de type local technique et local de service.

ARTICLE UL 9 : EMPRISE AU SOL

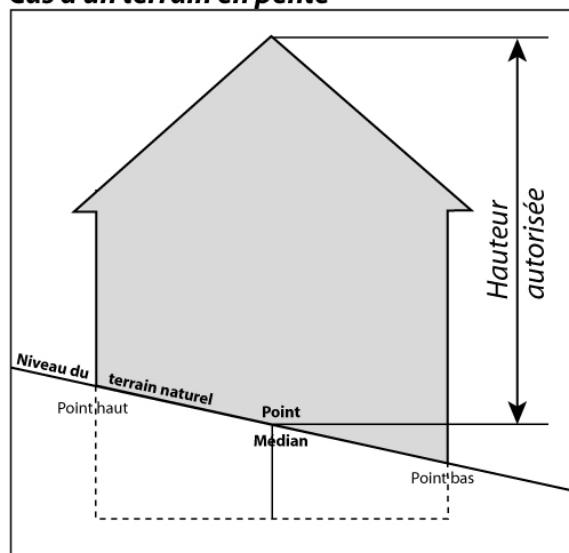
L'emprise au sol des constructions principales (celles à usage d'habitation) ne peut excéder 60 % de la surface autorisée par le coefficient d'occupation du sol.

ARTICLE UL 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Constructions à usage d'habitation autorisées :

- la hauteur des constructions à usage d'habitation autorisées, mesurée du niveau naturel du sol, hors exhaussement et affouillement, au faîtage ne peut excéder 8,00 mètres au droit de la construction.
- la hauteur des bâtiments annexes mesurée en tous points du faîtage tels que garages, et abris de jardin ne peut excéder 5,00 mètres dans le cas d'un bâtiment à 1 pan de toiture.
- dans le cas de terrains en pente, la hauteur des constructions est mesurée du point bas médian à l'égout du toit comme suit : le point bas médian est le point médian d'une ligne horizontale joignant les extrémités d'une section de façade de la construction sur le sol naturel.

Cas d'un terrain en pente



Plus particulièrement dans les zones ULa, ULb et ULc :

La hauteur maximale des constructions mesurée par rapport au niveau naturel du sol, à l'exclusion des cheminées et autres installations jugées indispensables pour le bon fonctionnement de l'activité, ne pourra dépasser 12,00 m.

Plus particulièrement dans la zone ULc et ULd :

Non réglementé

ARTICLE UL 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS .

Les constructions nouvelles, devront respecter les formes architecturales traditionnelles locales. Les bâtiments construits devront s'intégrer dans le paysage urbain de Boissy-la-Rivière et ne pas rompre l'unité et la cohérence du tissu urbain du bourg.



Les extensions, les annexes des habitations principales devront satisfaire aux mêmes exigences de respect de l'unité architecturale et paysagère du bourg.

Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparente par rapport au sol naturel sont à proscrire. Le niveau du plancher sur rez-de-chaussée sera à 0,20 mètres au-dessus du terrain naturel.

Tout pastiche d'architecture étrangère à la région est interdit : chalet, maison alsacienne, maison normande, etc.

Les constructions à usage d'habitation autorisées en zone ULa, ULb, ULc, ULd et ULe devront respecter les dispositions retenues à l'article 11 de la réglementation de la zone UB du présent règlement du PLU.



REGLES SPECIFIQUES aux installations de systèmes de production d'énergie renouvelable

- L'installation des dispositifs environnementaux sera encouragée dans le cadre d'un projet soigné prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel. Ces installations devront dans une moindre mesure être visibles depuis les voies publiques.
- Dans le périmètre de protection des bâtiments historiques, l'intégration paysagère ou urbaine de ces installations de production d'énergies renouvelables devra être particulièrement soignée et seront soumises à l'avis des Architectes des Bâtiments de France.
- L'utilisation de panneaux solaires, ou de tout autre type de matériaux ou d'équipements participant au développement d'énergies renouvelables sera encouragée à condition d'en prévoir une insertion optimale en traitant en accord avec l'architecture traditionnelle et en rapport avec l'environnement.
- Les citernes de récupération des eaux pluviales sont autorisées sur les toits-terrasses à condition de ne pas être visible depuis l'emprise publique et les constructions voisines.

ARTICLE UL 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, des aires de stationnement devront être réalisées en dehors des voies publiques. Les normes minimales et les caractéristiques de ces aires de stationnement sont définies dans le présent article.

En cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra être soumis aux dispositions de l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme.

Dimensions des places :

Longueur : 5,00 m

Largeur : 2,50 m

Dégagement : 5,00 m ; si des conditions de sécurité l'exigent, un dégagement différent pourra être mis en place.

Dans le cas précis de places réalisées l'une derrière l'autre et en cas d'impossibilité technique avérée, le dégagement ne sera pas obligatoire.

Places pour handicapés : 5,00 m x 3,30 m (*la bande latérale prévue à côté des places de stationnement aménagés doit avoir une largeur d'au moins 0,80 m ; et la largeur totale de l'emplacement ne peut être inférieure à 3,30 m*).

Surface de stationnement :

Les parcs et aires de stationnement doivent comprendre : au moins un emplacement sur 50 places, à partir de 50, doit être aménagé et réservé aux personnes à mobilité réduite.

Aménagement particulier : la bande latérale prévue à côté des places de stationnement aménagés doit avoir une largeur d'au moins 0,80 m ; et la largeur totale de l'emplacement ne peut être inférieure à 3,30 m.

- *Pour les constructions à usage d'habitation* : Deux places de stationnement par logement doivent être aménagées sur la propriété.
- *Salles de spectacles et de réunions* :

Des places de stationnement dont le nombre est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil.

- *Pour les établissements d'enseignement* :

Etablissement du premier degré : une place de stationnement par classe.

- *Pour les établissements hospitaliers et cliniques* :

1 place pour 5 lits

- *Pour les foyers de personnes âgées* :

1 place pour 5 lits

- *Pour les services et équipements publics* :

Une surface affectée au stationnement sera définie en fonction des besoins des établissements.



ARTICLE UL 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Un soin tout particulier doit être porté aux espaces verts existants ou à créer. Le pétitionnaire devra faire la preuve du respect du paysage environnant.

Les espaces boisés, les arbres isolés ou les alignements d'arbres existant ainsi que les haies structurantes qui sont repérés sur les documents graphiques au titre des espaces boisés classés doivent être conservés ou remplacés et entretenus. Ils sont soumis aux dispositions des articles L 130-1, L 130-5 et L 130-6 du Code de l'urbanisme.

Le déplacement ou le remplacement de certains arbres peut être autorisé s'ils présentent un danger pour la sécurité des personnes et des édifices.

Les espaces volumineux à usage d'activité et les aires de stockage ou de dépôt, visibles des voies, cheminements et espaces libres communs doivent être accompagnés par des plantations de haies à feuillage persistant et/ou d'arbres de haute tige, constitués d'essence locales s'ils ne sont pas bordés d'un mur de protection.

Les transformateurs électriques, ouvrages techniques et les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) visibles des voies et privés, cheminements et espaces libres communs, doivent être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant ou marcescent (qui persiste en se desséchant) d'essence locale et formant un écran.

Obligation de planter :

Dans la mesure du possible, les plantations existantes présentant un intérêt devront être préservées.

Il sera planté au moins un arbre de haute tige pour 200 m² de terrain.

40 % de la superficie du terrain seront obligatoirement aménagés en espaces verts distincts des aires de stationnement.

Dans le cas de lotissements réalisés sur un terrain d'une superficie supérieure à un hectare, 10 % du terrain hors trottoirs doivent être traités en espace vert commun à tous les lots et plantés d'essences locales.

ARTICLE UL 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Dans toutes les zones ULa, ULb, ULc :

- Le coefficient d'occupation des sols affecté aux habitations est fixé à 0,20.

- Le coefficient d'occupation des sols affecté aux constructions à usage d'équipements autres que celles liées à l'habitation est reporté sur le plan de zonage.

Pour les zones ULd et ULe, le COS est néant.

Exemptions :

Les coefficients d'occupation des sols ne sont pas applicables :

- aux constructions ou aménagement des bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers ;

- aux équipements d'infrastructure ;

- aux bâtiments reconstruits après sinistre dans la limite des surfaces de plancher détruites.



**TITRE III: DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES
A URBANISER**



Zone AU

(Préambule informatif)

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit de d'une zone non équipée mais qui, située à proximité d'une zone urbanisée.

Cette zone est destinée à être ouverte à l'urbanisation après modification du présent PLU.

OBJECTIF DU REGLEMENT

Les objectifs du règlement seront définis lors de la modification du PLU.

RAPPELS GENERAUX :

- *L'édification des clôtures est soumise à déclaration en vertu des articles R 421-12 et suivants du Code de l'Urbanisme.*
- *Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation en vertu des articles R 421-19 à R 421-25 et R 425-24 à R 425-28.*
- *Les démolitions sont soumises à permis de démolir en vertu des articles R423-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.*
- *Les coupes et abattages d'arbres peuvent être soumis à autorisation en vertu des articles L 130- 1 et R 130-1 et suivants.*



Zone AU

La zone AU ne sera ouverte à l'urbanisation que par la modification du présent PLU.

Sa vocation principale est de recevoir des constructions à usage principal d'habitation

Les dispositions réglementaires qui s'appliqueront au développement de cette zone seront définies lors de cette modification.



Commune de Boissy-la-Rivière
Plan Local d'Urbanisme

REGLEMENT

Zone naturelle

**TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX
ZONES NATURELLES**



Art. .1 : Occupations du sol interdites.

Art. .2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

Art. .3 : Conditions de desserte et d'accès des terrains.

Art. .4 : Conditions de desserte par les réseaux.

Art. .5 : Superficie minimale des terrains

Art. .6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Art. .7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Art. .8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Art. .9 : Emprise au sol.

Art. .10 : Hauteur des constructions.

Art. .11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.

Art. .12 : Obligations en matière de stationnement.

Art. .13 : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations.

Art. .14 : Coefficient d'Occupation des Sols.



Zone N

(Préambule informatif)

CARACTERE DE LA ZONE

La zone N est constituée par des espaces naturels et forestiers à vocation paysagère, où les possibilités d'utilisation du sol sont limitées en raison de la qualité du paysage, des sites et des milieux naturels qui les composent, notamment du point de vue écologique.

La zone N se compose de deux secteurs :

- **La zone Na** qui correspond aux espaces paysagers et boisés inconstructibles

L'objectif du règlement est de maintenir l'état actuel des sites en les préservant d'une urbanisation.

- **La zone Nb** qui regroupe les constructions isolées dans les espaces boisés ou les prairies.

L'objectif du règlement est d'interdire les constructions nouvelles à usage d'habitation afin de préserver ces secteurs d'une progression de l'urbanisation.

Cette zone est localisée dans les secteurs fragiles comme les pentes du plateau, et la vallée de la Juine.

OBJECTIF DU REGLEMENT

L'objectif du règlement réside dans la préservation de ces espaces.

RAPPELS GENERAUX :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration en vertu des articles R 421-12 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation en vertu des articles R 421-19 à R 421-25 et R 425-24 à R 425-28.
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir en vertu des articles R423-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les coupes et abattages d'arbres peuvent être soumis à autorisation en vertu des articles L 130- 1 et R 130-1 et suivants.



ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Dans les zones Na et Nb :

- Toutes les constructions nouvelles à usage d'habitation sauf celles admises sous condition en zone Nb ;
- Toute construction ou installation nouvelle à usage :
 - d'activités ;
 - d'entrepôts et commerces ;
 - d'installations classées ;
 - d'hôtels ;
 - d'équipements.
- L'ouverture et l'exploitation de carrière ;
- L'installation de camping et de caravaning et le stationnement de caravanes.
- Les dépôts et stockages de toute nature à l'exception des matériaux nécessaires aux exploitations agricoles ou aux services publics présents dans la zone.

ARTICLE N 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.

RAPPELS :

- Les installations et travaux divers qui peuvent être autorisés sont soumis à l'autorisation préalable prévue aux articles R 421-19 à R 421-25 et R 425-24 à R 425-28 du Code de l'Urbanisme ;
- L'édification de clôture est soumise à déclaration ;
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L 311-1 du code forestier ;
- Les constructions devront respecter les normes prescrites dans le cadre de la loi d'orientation agricole du 9 juillet 1999.

Sont admis sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement naturel et paysager :

Dans les zones Na :

- Les installations et les dépôts directement nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire sous réserve d'être implanté aux abords directs des voies et emprises ferrées et dans le domaine public ferroviaire ;
- Les constructions et installations strictement liées aux exploitations forestières ou agricoles ;
- La reconstruction à égalité de SHON de plancher en cas de sinistre pour les constructions existantes avant l'approbation du dossier de PLU le 23 février 2005.

Dans la zone Nb :

- La reconstruction à égalité de SHON de plancher en cas de sinistre.
 - Les extensions des constructions principales à condition qu'elles ne se fassent qu'en suivant l'un ou l'autre des cas suivants, et en aucune façon les deux à la fois :
 - l'extension peut représenter au maximum 25 % de la SHON existante pour la construction principale ;
 - l'extension peut représenter 100 % de la SHON, dans le cas d'un rehaussement des combles en vue de leur aménagement pour leur habitation.
- Les extensions autorisées devront être réalisées dans la continuité des constructions principales existantes.*



**ARTICLE N 3 : CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES
DES TERRAINS**

Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie en bon état de viabilité et dont les caractéristiques doivent correspondre aux règles minimales de desserte, de sécurité et de défense contre l'incendie : **emprise de 3,50 m minimum.**

ARTICLE N 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

- **Eaux**

Chaque fois qu'il existe un réseau d'eau public, la desserte de toute construction nécessitant une alimentation en eau potable doit être assurée par ce réseau. A défaut, cette alimentation peut être assurée par un captage, un forage ou un puits particulier, à condition que l'eau soit distribuée par des canalisations.

- **Assainissement**

Eaux usées :

Un assainissement individuel est autorisé, conformément à la réglementation autorisée.

Les installations devront être conçues de manière à être branchées au réseau collectif dès leur réalisation.

Eaux pluviales :

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ; un dispositif visant à limiter les débits évacués pourra être exigé.

En cas d'existence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

Réseaux divers :

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être enfouies chaque fois que les conditions techniques le permettent.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée - publique.

Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur aux Télécoms à la date de dépôt de permis de construire.

ARTICLE N 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé.

**ARTICLE N 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR
RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Toutes les réalisations devront être implantées à au moins 14,00 mètres de l'axe de la voie.



ARTICLE N 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES .

Toutes les réalisations devront être implantées à au moins 8,00 mètres des limites séparatives.

ARTICLE N 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE .

Toutes les réalisations nouvelles devront être implantées à **au moins 8,00 mètres** les unes des autres.

ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE N 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les extensions autorisées ne pourront dépasser la hauteur des constructions principales existantes.

ARTICLE N 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS .

- Les constructions nouvelles, devront s'insérer harmonieusement dans le paysage environnant (espaces boisés classés) et ne pas nuire à la qualité paysagère du site.
- Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparente par rapport au sol naturel sont autorisés sous réserve de leur traitement paysager.
- Tout pastiche d'architecture étrangère à la région est interdit (chalet, maison alsacienne, maison normande, etc.) sauf s'il s'intègre dans un programme particulier et strictement réglementé d'un aménagement touristique de loisirs.

REGLES SPECIFIQUES aux installations de systèmes de production d'énergie renouvelable

- L'installation des dispositifs environnementaux sera encouragée dans le cadre d'un projet soigné prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel. Ces installations devront dans une moindre mesure être visibles depuis les voies publiques.
- Dans le périmètre de protection des bâtiments historiques, l'intégration paysagère ou urbaine de ces installations de production d'énergies renouvelables devra être particulièrement soignée et seront soumises à l'avis des Architectes des Bâtiments de France.
- L'utilisation de panneaux solaires, ou de tout autre type de matériaux ou d'équipements participant au développement d'énergies renouvelables sera encouragée à condition d'en prévoir une insertion optimale en traitant en accord avec l'architecture traditionnelle et en rapport avec l'environnement.
- Les citernes de récupération des eaux pluviales sont autorisées sur les toits-terrasses à condition de ne pas être visible depuis l'emprise publique et les constructions voisines.



ARTICLE N 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, des aires de stationnement devront être réalisées en dehors des voies publiques. Les normes minimales et les caractéristiques de ces aires de stationnement sont définies en fonction des besoins des installations autorisées.

En cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra être soumis aux dispositions de l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE N 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les espaces boisés, les arbres isolés ou les alignements d'arbres existant ainsi que les haies structurantes doivent être conservées ou remplacés et entretenus. Ils sont soumis aux dispositions des articles L 130-1, L 130-5 et L 130-6 du Code de l'urbanisme.

Le déplacement ou le remplacement de certains arbres peut être autorisé.

Les espaces boisés classés :

Les terrains indiqués aux documents graphiques par un quadrillage en traits épais et des cercles sont classés en espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer en application des dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue à l'article L 311-1 du Code Forestier.

Sauf application des dispositions de l'article L 130-2 du Code de l'Urbanisme, ces terrains sont inconstructibles à l'exception des bâtiments strictement nécessaires à l'exploitation des bois soumis au régime forestier.

ARTICLE N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.



Zone A

(Préambule informatif)

CARACTERE DE LA ZONE

La zone A regroupe les espaces agricoles de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique et économique ainsi que les installations et résidences strictement nécessaires aux exploitations agricoles autorisées dans la zone.

OBJECTIF DU REGLEMENT

L'objectif du règlement est de maintenir et de protéger l'activité agricole dans les espaces concernés.

RAPPELS GENERAUX :

- *L'édification des clôtures est soumise à déclaration en vertu des articles R 421-12 et suivants du Code de l'Urbanisme.*
- *Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation en vertu des articles R 421-19 à R 421-25 et R 425-24 à R 425-28.*
- *Les démolitions sont soumises à permis de démolir en vertu des articles R423-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.*
- *Les coupes et abattages d'arbres peuvent être soumis à autorisation en vertu des articles L 130- 1 et R 130-1 et suivants.*



ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

- Toute construction ou installation nouvelle à usage :
 - d'activités industrielles ;
 - d'entrepôts commerces ;
 - d'installations classées, sauf les superstructures admises sous conditions ;
 - d'habitation non liée directement à l'usage, l'entretien, la surveillance et le fonctionnement des installations autorisées.
- Toute construction qui n'est pas directement liée au fonctionnement des exploitations agricoles, au logement de la famille de l'exploitant, ou à la préservation et la mise en valeur des paysages agraires, sauf conditions particulières.
- Les dépôts de toute nature non liés aux exploitations agricoles ou aux services publics.

ARTICLE A 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.

RAPPELS :

- Les installations et travaux divers qui peuvent être autorisés sont soumis à l'autorisation préalable prévue aux articles R 421-19 à R 421-25 et R 425-24 à R 425-28 du Code de l'Urbanisme ;
- L'édification de clôture est soumise à déclaration ;
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L 311.1 du code forestier ;
- Les constructions devront respecter les normes prescrites dans le cadre de la loi d'orientation agricole du 9 juillet 1999.
- En dehors des sites urbains constitués, toute nouvelle urbanisation à moins de 50m des lisières de massifs boisés de plus de 100 ha, identifiées au document graphique, sera proscrite.

Sont admis sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement naturel et paysager du secteur :

- Les constructions à usage strictement agricole ;
- Les constructions nécessaires à la gestion des exploitations agricoles d'au moins la moitié de la surface minimale d'installation définie en Essonne ", ceci en application des articles L.722-4, L.722-5 et L.312-5 du code rural et de l'arrêté préfectoral n°2007-DDAF-SEA-015 du 6 mars 2007 concernant la révision du schéma directeur des structures agricoles de l'Essonne.
- La possibilité de reconversion des bâtiments agricoles existants dans les cas de cessation d'activité ou d'inadaptation aux besoins actuels de l'activité agricole, dans le cadre de l'article L.123-3-1 du code de l'urbanisme.
- Les constructions à usage d'habitation directement liées à l'utilisation, l'entretien, la surveillance et le fonctionnement des installations autorisées ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole ;
- La reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher hors œuvre ;
- Les constructions d'équipements d'infrastructure liés à la voirie et aux réseaux divers ;
- Les superstructures telles que les éoliennes d'une hauteur maximum de 140,00 m après la réalisation d'une étude d'impact. Elles devront respecter les normes de sécurité en vigueur concernant ce type de réalisation, et les normes d'éloignement par rapport aux secteurs d'habitation.



ARTICLE A 3 : CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS

Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie en bon état de viabilité et dont les caractéristiques doivent correspondre aux règles minimales de desserte, de sécurité et de défense contre l'incendie : **emprise de 3,50 m minimum.**

Toute voie nouvelle se terminant par une impasse doit être aménagée de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE A 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

Toutes les constructions à usage d'habitation ou le nécessitant, doivent être desservies par le réseau public d'eau potable.

2. Assainissement

Eaux usées :

Un assainissement individuel est autorisé, conformément à la réglementation autorisée.

Les installations devront être conçues de manière à être branchées au réseau collectif dès leur réalisation.

Eaux pluviales :

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ; un dispositif visant à limiter les débits évacués pourra être exigé.

En cas d'existence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

Réseaux divers :

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être enfouies chaque fois que les conditions techniques le permettent.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée - publique.

Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur aux Télécoms à la date de dépôt de permis de construire.

ARTICLE A 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé.



ARTICLE A 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toutes les constructions nouvelles devront être implantée à au moins 8,00 mètres de l'axe de la voie.

Exemptions :

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Dans le cas d'un bâtiment existant ne respectant pas ces règles, une extension pourra se faire en retrait et dans la continuité de la construction principale.
- Pour les éoliennes, leur distance par rapport à la voirie est fonction de leur hauteur.
- Les constructions et installations suivantes pourront être implantées en limite ou en retrait :
 - Les ouvrages techniques,
 - les équipements publics,
 - la reconstruction à l'identique après sinistre.

ARTICLE A 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

Les constructions nouvelles devront être réalisées en retrait :

- d'au moins 8,00 mètres si la façade comporte des ouvertures principales ;
- d'au moins 4,00 m dans les cas contraires.

En limite de zones urbaines (U) et de zones à urbaniser (AU), cette distance est portée à 20,00 m desdites limites.

Exemptions :

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Dans le cas d'un bâtiment existant ne respectant pas ces règles, une extension pourra se faire en retrait et dans la continuité de la construction principale.
- Pour les éoliennes, leur distance par rapport à la voirie est fonction de leur hauteur.
- Les constructions et installations suivantes pourront être implantées en limite ou en retrait :
 - Les ouvrages techniques,
 - les équipements publics,
 - la reconstruction à l'identique après sinistre.

ARTICLE A 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Les constructions nouvelles ainsi que les bâtiments annexes devront être séparés les uns des autres d'au moins 8,00 m.

Exemptions :

Dans le cas d'un bâtiment existant ne respectant pas ces règles, une extension pourra se faire en retrait et dans la continuité de la construction principale.

Exceptions :

- les ouvrages techniques ;
- les équipements publics ;
- la reconstruction à l'identique après sinistre.
- les éoliennes, leur distance par rapport aux constructions proches est fonction de leur hauteur ;
- les serres.

ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL



Non réglementé.

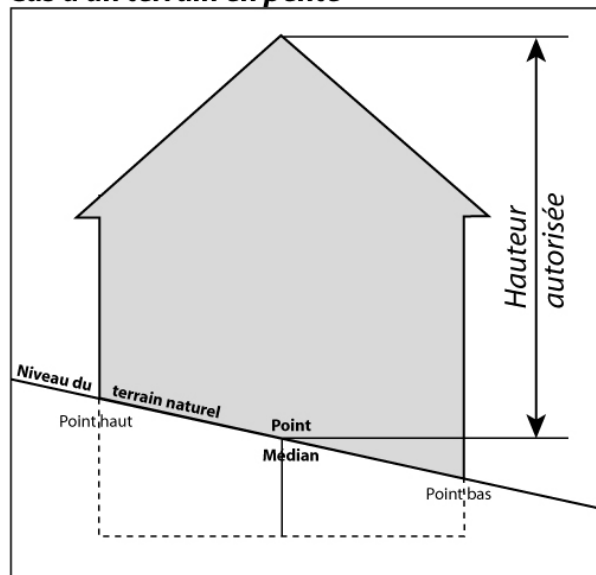
ARTICLE A 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Toute construction nouvelle à usage d'habitation doit respecter les règles énoncées ci-dessous :

La hauteur est mesurée au faîtage :

- la hauteur de toute construction mesurée en tous points du faîtage par rapport au niveau naturel du sol, hors exhaussement et affouillement, au droit de la construction, ne peut excéder 10,00 mètres.
- dans le cas de terrains en pente, la hauteur des constructions est mesurée du point bas médian à l'égout du toit comme suit : le point bas médian est le point médian d'une ligne horizontale joignant les extrémités d'une section de façade de la construction sur le sol naturel.

Cas d'un terrain en pente



Pour les autres constructions nouvelles :

Non réglementé.

ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS .

Les constructions nouvelles, devront s'insérer harmonieusement dans le paysage environnant.

Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparente par rapport au sol naturel sont autorisés sous réserve de leur traitement paysager.

Tout pastiche d'architecture étrangère à la région est interdit (chalet, maison alsacienne, maison normande, etc.) sauf s'il s'intègre dans un programme particulier et strictement réglementé d'un aménagement touristique de loisirs.

REGLES SPECIFIQUES aux installations de systèmes de production d'énergie renouvelable

- L'installation des dispositifs environnementaux sera encouragée dans le cadre d'un projet soigné prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel. Ces installations devront dans une moindre mesure être visibles depuis les voies publiques.
- Dans le périmètre de protection des bâtiments historiques, l'intégration paysagère ou urbaine de ces installations de production d'énergies renouvelables devra être particulièrement soignée et seront soumises à l'avis des Architectes des Bâtiments de France.
- L'utilisation de panneaux solaires, ou de tout autre type de matériaux ou d'équipements participant au développement d'énergies renouvelables sera encouragée à condition d'en



prévoir une insertion optimale en traitant en accord avec l'architecture traditionnelle et en rapport avec l'environnement.

- Les citernes de récupération des eaux pluviales sont autorisées sur les toits-terrasses à condition de ne pas être visible depuis l'emprise publique et les constructions voisines.

ARTICLE A 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, des aires de stationnement devront être réalisées en dehors des voies publiques. Les normes minimales et les caractéristiques de ces aires de stationnement sont définies en fonction des besoins des installations autorisées.

En cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra être soumis aux dispositions de l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme.

Pour les constructions à usage d'habitation individuelle : Deux places de stationnement par logement doivent être aménagées sur la propriété.

ARTICLE A 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Un soin tout particulier doit être porté aux espaces verts existants ou à créer. La démarche retenue par l'architecte ou le maître d'œuvre devra faire la preuve du respect du paysage environnant.

Les espaces boisés, les arbres isolés ou les alignements d'arbres existant ainsi que les haies structurantes doivent être conservées ou remplacés et entretenus. Ils sont soumis aux dispositions des articles L 130-1, L 130-5 et L 130-6 du Code de l'urbanisme.

Le déplacement ou le remplacement de certains arbres peut être autorisé.

ARTICLE A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.





ANNEXES



TITRE V : ESPACES BOISES CLASSES

Les terrains indiqués aux documents graphiques par une légende EBC (comme indiqué ci-après) sont des espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, en application des dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article L 311-1 du Code Forestier.



Trame EBC

TITRE VI : EMBLEMES RESERVES AUX VOIES ET OUVRAGES PUBLICS, INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL ET AUX ESPACES VERTS

Les emplacements réservés aux créations ou extension de voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, sont figurés au document graphique par des croisillons fins, comme indiqué ci-après.

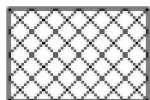
I . DISPOSITIONS GENERALES

1. Sous réserve des dispositions de l'article L 423-1 du Code de l'Urbanisme, la construction est interdite sur les terrains bâtis ou non, compris par le plan local d'urbanisme dans un emplacement réservé.
2. Le propriétaire d'un terrain réservé peut, à compter du jour où le plan local d'urbanisme a été rendu public exiger de la collectivité ou du service public, au bénéfice duquel ce terrain a été réservé, qu'il soit procédé à son acquisition en application des dispositions du Code de l'Urbanisme.
3. Si un propriétaire accepte de céder gratuitement la partie de son terrain comprise dans un emplacement réservé, il peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire, correspondant à tout ou partie du coefficient des sols affectant la superficie du terrain (article R 123-22.2° du Code de l'Urbanisme).

II . DISPOSITIONS PARTICULIERES

Chaque emplacement réservé est indiqué au document graphique par une lettre ou par un numéro de référence. Ces lettres et numéros sont répertoriés dans le tableau annexé au rapport de présentation ou au présent règlement.

Ce tableau indique la collectivité ou le service public au bénéfice duquel la réserve est inscrite.



Trame Emplacement réservé



TITRE VII : MODALITES D'APPLICATION DE L'ARTICLE 14

En application de l'article L 123.1.1 du Code de l'Urbanisme,

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

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

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

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

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

Afin de mettre en œuvre, les dispositions de cet article, il sera demandé à chaque pétitionnaire de fournir au moment du permis de construire :

- les documents attestant de la non division dans les 10 dernières années précédant le dépôt de la demande.

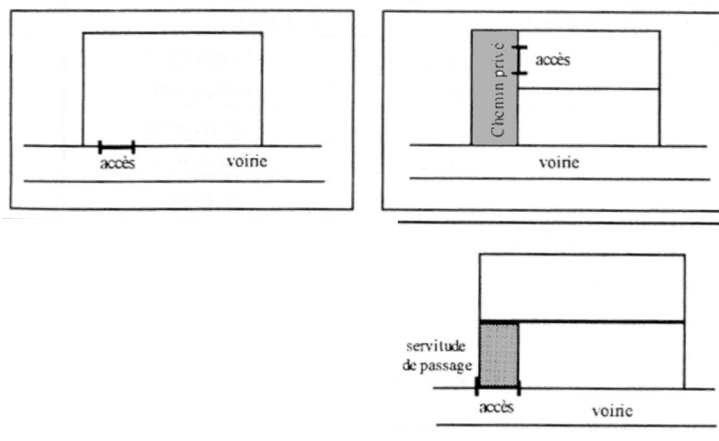
OU

- en cas de division, les actes et documents s'y rapportant
- la mention des droits à construire consommées sur la partie détachée.



TITRE VIII : LEXIQUE

Accès : L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction.



Annexe : Il s'agit d'une pièce ou d'un local complémentaire détachée de la construction principale et située sur le même terrain. Elle est non contigüe à celle-ci, ne communique donc pas avec la construction principale, et se distingue d'un abri de jardin ou d'un garage.

Abri de jardin : Petite construction d'une superficie de 20 m² maximum, destinée à protéger des intempéries le matériel de jardinage, outils, machines, mobilier de jardin, bicyclettes... Un abri de jardin peut être démontable ou non, avec ou sans fondations.

Alignement : C'est la limite entre une propriété privée et une voie ouverte à la circulation publique ou privée. Généralement, il est fixé à 1,80 m du fil d'eau. Un plan d'alignement, annexé au POS.

Axe de la voie : C'est la ligne parallèle à la voie située à égale distance de ses marges extérieures.

Baie : Ouverture dans un mur (fenêtre, porte, etc.)

Bardage : Revêtement d'un mur, réalisé en matériaux minces de charpente (bois), de couverture (tuiles, ardoises) ou métallique.

Bâtiments d'activités : Bâtiment servant à exercer une profession, à l'exclusion d'habitation ou d'équipement public.

Bâtiment ou construction principale : C'est le bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou le bâtiment le plus important dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

Chien-assis : Lucarne de comble à un seul versant, dont le toit est retroussé en pente contraire à celle de la toiture générale.



Coefficient d'occupation du sol :

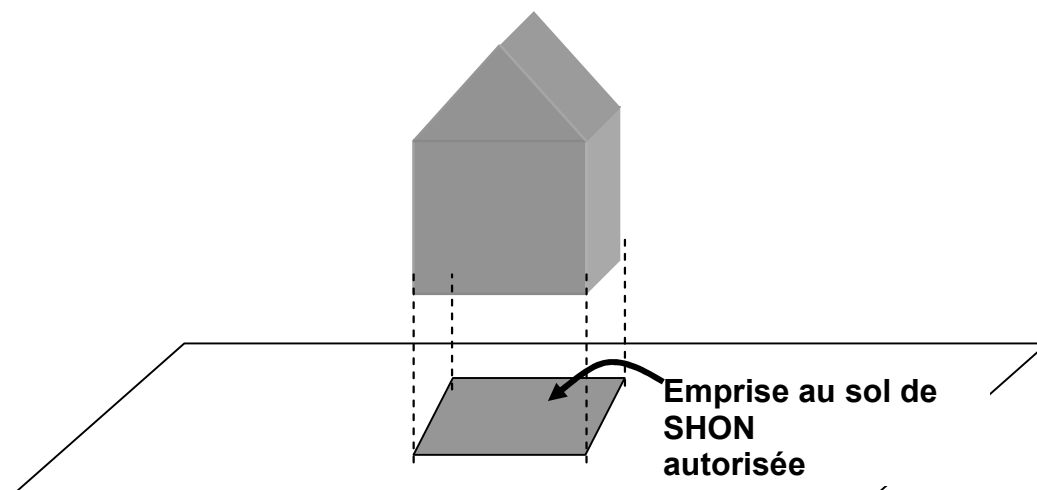
Le C.O.S. fixe la densité maximale de construction susceptible d'être édifiée sur un même terrain. Plus précisément, il s'agit du rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre net (SHON) susceptibles d'être construits par mètre carré au sol. A titre d'exemple, un C.O.S. de 2 signifie que l'on peut construire deux mètres carrés de plancher hors œuvre pour chaque mètre carré de terrain.

Cour : Espaces libres à l'intérieur des terrains sur lesquels les pièces d'habitation ou de travail des bâtiments qui les bordent, peuvent prendre du jour et de l'air.

Egout du toit : Limite basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie.

Emprise au sol :

C'est la projection au sol du volume de la construction selon le plan vertical. Les sous-sols totalement enterrés ne sont pas pris en compte.



Extension : Il s'agit d'une augmentation de la SHON d'une construction. Elle se fait dans la continuité de la construction principale.

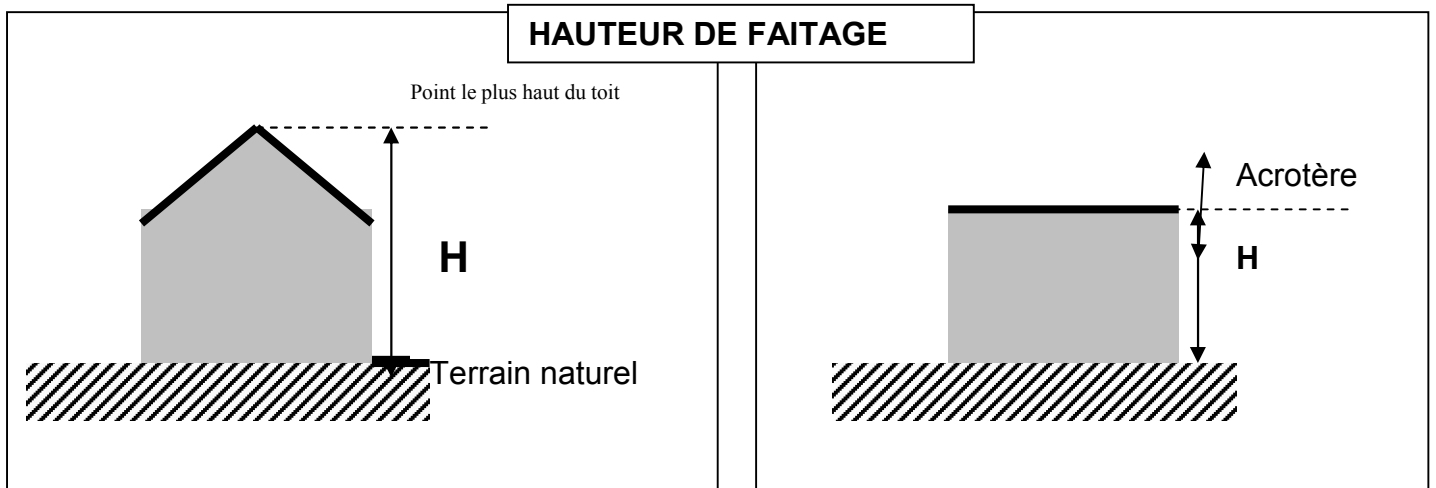
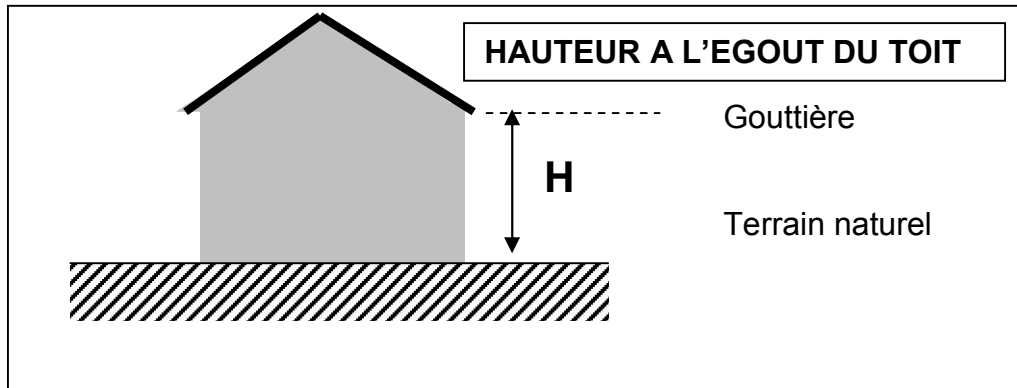
Faitage : Ligne de jonction supérieure de 2 pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées. (cf la hauteur de construction)

Garage : Il s'agit d'une pièce aménagée dans une habitation, contiguë ou non à la construction principale, destinée à entreposer un véhicule.

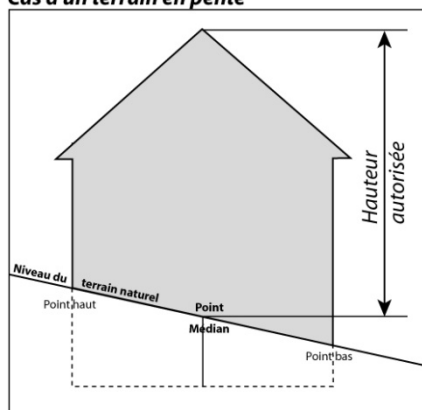


Hauteur de construction (art.10) :

Altitude limite que doivent respecter les constructions. La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel existant avant le début des travaux, dans l'axe longitudinal de la construction jusqu'au faîtiage.



Cas d'un terrain en pente





Limite séparative :

Ligne commune, séparant deux propriétés privées.

Lucarne : Ensemble particulier d'une toiture permettant de réaliser une ouverture verticale, créant une vue directe.

Mitoyenneté :

Se dit d'un élément situé sur la limite séparative et qui est propriété commune des deux propriétaires. Par extension, se dit d'un élément situé en bordure de la limite séparative.

Mur pignon :

Mur extérieur réunissant les murs de façades.

Ouvertures créant des vues directes (au sens du présent règlement)

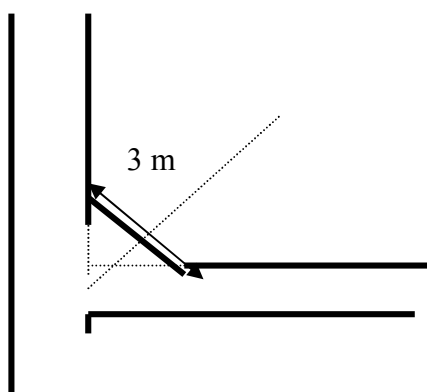
- les fenêtres
- les portes-fenêtres
- les balcons
- les loggias
- les terrasses
- les lucarnes
- les châssis de toit.

Les ouvertures ne créant pas de vues directes

- les ouvertures placées à plus de 1,90 m du plancher (y compris les ouvertures du toit) à l'étage et à 2,20 m au rez-de-chaussée.
- Les ouvertures en sous-sol
- Les portes d'entrée pleines
- Les châssis fixes et verre opaque
- Les pavés de verre
- Les terrasses situées à 0,60 m maximum du terrain naturel
- Les ouvertures existantes à condition qu'il n'y ait pas d'agrandissement. Une réduction de leurs dimensions est autorisée.

Pan coupé :

Le pan coupé est perpendiculaire à la bissectrice de l'angle formé par les deux voies en objet.



Pan de toiture : Surface plane de toiture

Plan de masse :

Plan d'un terrain faisant apparaître le projet de construction, les constructions existantes sur le site, la voie d'accès. Ce plan est coté en 3 dimensions.



Prospect : C'est la distance horizontale, mesurée perpendiculairement, en chaque point d'une façade avec une autre construction en vis-à-vis, une limite de terrain ou un alignement opposé d'une voie.

Rampe : Pente d'une voie d'accès automobile ou piétonnier. Partie haute d'un garde-corps dans un escalier.

Reconstruction après sinistre :

Elle s'entend à l'identique en respectant les volumes et les prospects existants avant sinistre. L'exemption ne sous-entend pas que le pétitionnaire peut s'affranchir du règlement pour le reconstruire. Toutefois, il ne sera pas fait référence à l'identique si la nouvelle construction respecte des articles du règlement que l'ancienne construction ne respectait pas (en dehors des transformations liées aux nouvelles normes de sécurité et d'hygiène et de salubrité).

Réhabilitation/rénovation :

Réhabilitation : remise aux normes du bâtiment existant

Rénovation : restructuration, reconstruction dans les volumes existants.

Surface habitable d'un logement :

Surface de plancher construite après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, ébrasement des portes et fenêtres. Il n'est pas tenu compte des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 m.

Surface Hors Œuvre Brute (SHOB) :

Elle est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de construction (art R112.2 du code de l'urbanisme). La surface de plancher d'un niveau se calcule hors œuvre, c'est-à-dire au nu des murs de pourtour. (les détails de calcul sont indiqués par la circulaire n°90.80 du 12/11/1990).

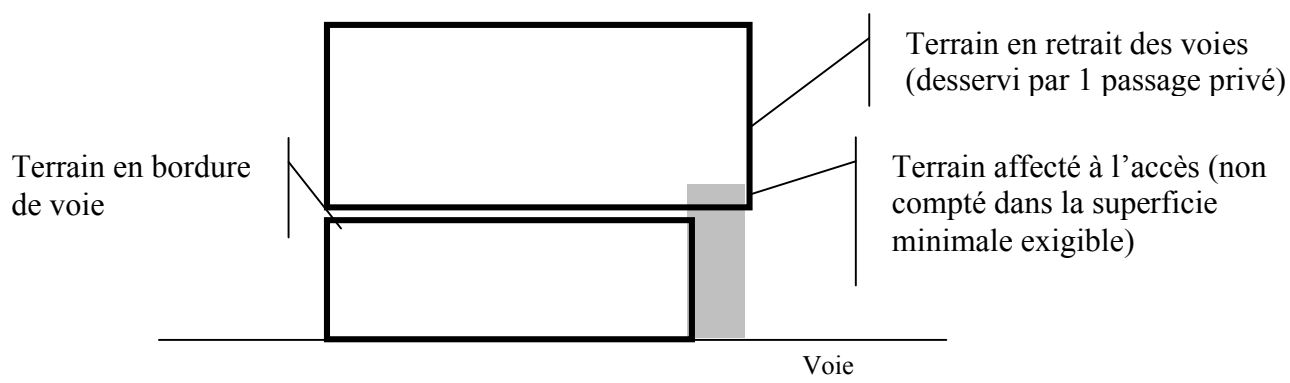
Surface Hors Œuvre Nette (SHON) :

Elle est égale à la SHOB de la construction après déduction :

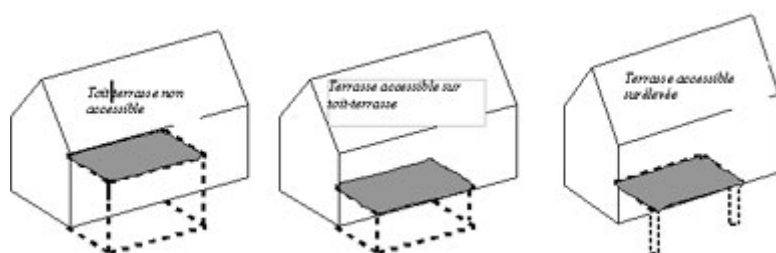
- des surfaces de plancher hors œuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial.
- Des surfaces de plancher hors œuvre des toitures terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que les surfaces non closes situées en rez-de-chaussée.
- Des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules.
- Des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments affectés au logement des récoltes, des animaux ou du matériel agricole ainsi que les surfaces de serres de production.
- D'une surface égale à 5% des surfaces hors œuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des 3 premiers points ci-dessus (pour compenser la surface consommée par les matériaux d'isolation thermique ou acoustique).



Terrain situés en bordure ou en retrait des voies :



Toit terrasse : Couverture d'une construction ou d'une partie de construction (close ou non) constituant par ces caractéristiques une surface de plancher (horizontalité, résistance à la charge,...). Les terrasses accessibles surélevées (sur maçonnerie, piliers,...) sont assimilées aux toit-terrasses dans l'application du présent règlement.



Unité foncière :

Parcelle ou ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire.

Voirie :

Ensemble des voies de communication composées de la chaussée et des trottoirs.