

DEPARTEMENT DE SEINE ET MARNE

Commune de SAMOIS SUR SEINE

Dossier de Permis d'Aménager

« Le Verger »

PA 10 – Règlement

Maîtres d'ouvrage



Geoterre

7 bis rue des Sesçois

77590 BOIS LE ROI

Tel : 01.64.71.18.70

Email : contact@geoterre.fr

SAMOIS SUR SEINE  
Le ..... 06 SEP 2019 .....  
Vu pour être annexé  
à mon arrêté en date  
du ..... 06 SEP 2019 .....  
Le Maire



Maîtres d'œuvre

Architecte – Urbaniste



SJLArchitecte

26 Avenue du 8 mai 1945

95200 SARCELLES

Tel : 09.52.05.02.55

Email : sluzon@sjlarchitecte.com

Géomètre-Expert



ECMO

27 rue des Hauteurs du Loing

77140 NEMOURS

Tel : 01.64.28.02.63

Email : nemours@ecmo.fr

Date : 01/07/2019

## **PREAMBULE**

### **Objet du règlement :**

Le présent règlement vient en complément de la zone UCa du PLU de la commune de Samois-sur-Seine.

Ce Règlement a pour objet de définir les règles et servitudes d'intérêt général concernant l'implantation, le volume et l'aspect de toutes constructions dans le projet des « Bas-Sablons », ainsi que l'aménagement des abords et clôtures, en vue d'aboutir à l'harmonie du projet.

L'aménageur et ses acquéreurs, ou éventuellement les locataires des parcelles sont tenus de se conformer aux règlements en vigueur et aux conditions d'implantation de hauteur et d'aspect déterminés aux articles suivants.

**Le règlement est indissociable du Plan de composition (PA<sub>4</sub>) joint.**

### **Rôle de l'architecte-coordonateur :**

Dans le souci de réaliser un ensemble de constructions harmonieuses, il a été désigné un architecte-coordonateur chargé des missions suivantes :

- conseiller les pétitionnaires et les constructeurs sur la conception architecturale, paysagère et urbanistique de leur projet ;
- coordonner la conception des projets les uns par rapport aux autres conformément au parti d'aménagement retenu pour l'opération, notamment les altimétries, teintes d'enduits, menuiseries, etc.
- formuler, le cas échéant, des observations ponctuelles et non nécessairement exhaustives, relatives au respect de la réglementation d'urbanisme (règlement du lotissement et du PLU). Ces observations ne constituent en aucun cas une consultation juridique et ne sauraient engager la responsabilité de l'architecte Coordinateur.
- autoriser des dérogations au règlement et au plan de composition sous réserve que ces dérogations soient motivées par des considérations architecturales, environnementales ou topographiques et qu'elles soient compatibles avec l'application des dispositions du PLU.

L'architecte-coordonateur sera déterminé par l'aménageur à la cession des lots.

### **Procédure de Consultation :**

Préalablement au dépôt de la demande de permis de construire en Mairie, le pétitionnaire ou son constructeur adresse à l'architecte Coordinateur un dossier complet. Un échange avec l'architecte coordinateur est toutefois vivement recommandé dès la phase esquisse.

Aucune demande de permis de construire ne peut être déposée en Mairie sans accord de l'architecte coordinateur. L'ensemble des clôtures de la propriété seront intégrées à la demande de permis de construire.

La décision de l'architecte coordinateur sera soit :

- un accord ;
- un accord assorti de prescriptions ;
- un refus indiquant les modifications à apporter.

La décision de l'architecte Coordinateur ne préjuge pas de l'instruction effectuée par l'autorité administrative.

Pour en améliorer sa compréhension, le présent règlement rappelle les dispositions majeures du règlement du PLU (en italique dans le texte). **Les ajouts au titre du présent règlement étant figurés en gras.**

Le projet prévoit la création de 9 lots.

## **Article 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

- *Les installations classées au titre de la protection de l'environnement sauf celles mentionnées à l'article 2.*
- *Les activités économiques engendrant des nuisances ou des pollutions telles que le bruit, les odeurs, les émanations dangereuses, le risque d'explosion, la pollution de sols ...les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.*
- *Les terrains de camping et de caravanage ainsi que les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs, visés aux articles R 443-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.*
- *Les résidences mobiles telles que définies à l'article R.421-23 j du Code de l'Urbanisme*
- *Le stationnement de caravanes sauf celui autorisé en UC2.*
- *Les affouillements et les exhaussements de terrain non liés à une occupation ou utilisation du sol formellement autorisée.*
- *Toute construction nouvelle est interdite dans la bande de 50 mètres de protection des lisières de forêt.*
- *Les sentes, venelles et cheminements doivent être maintenus dégagés sur leur emprise existante dans les documents d'urbanisme communaux et départementaux ; les constructions sur leur emprise, y compris en surplomb sont interdites.*
- **La subdivision des lots est interdite.**

## **Article 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont admis aux conditions suivantes :

- *Les installations classées au titre de la protection de l'environnement dans la mesure où elles sont nécessaires à la vie des habitants de la zone et à condition que des mesures soient prises pour en diminuer les nuisances.*
- *La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, initialement non conforme aux dispositions de l'article 1 conformément aux dispositions de l'article L.111-3 du code de l'urbanisme.*
- *Les constructions et les installations non conforme aux dispositions de la section II ci-après si elles concourent aux infrastructures et équipements des services publics ou d'intérêt collectif.*
- *Sur un terrain faisant l'objet d'un permis de construire, le stationnement d'une seule habitation légère et/ou mobile de loisir (surface maximum 20 m<sup>2</sup>), appartenant au*

propriétaire du dit terrain, pour une durée de 18 mois maximum à compter de la date de délivrance du permis de construire.

- L'implantation d'un unique abri de jardin sur un terrain ne comprenant pas une construction à usage d'habitation.
- Le stationnement d'une unique caravane non habitée (garage mort) et en bon état, sur le terrain où est implantée la construction à usage d'habitation, constituant la résidence principale de son propriétaire.
- Dans les « parcs et fonds de jardins » identifiés au titre de l'article R123-11 h du Code de l'Urbanisme et figurant au document graphique, sont interdites les occupations et utilisations du sol autres que :
  - Les piscines et bassins.
  - Le système d'assainissement individuel ou semi-collectif.
  - Les dépendances à vocation de loisirs (abris de jardins, garage, remise, pool house, ...) dans la limite de 25 m<sup>2</sup> d'emprise au sol dans la zone concernée.

### **Article 3 : DESSERTE ET ACCES**

Pour être constructible ou aménageable, une unité foncière doit avoir un accès direct sur une voie publique ou privée.

Les terrains desservis par servitude sur fonds voisins (fonds n'appartenant pas au même propriétaire ou à la même indivision) ne sont pas constructibles.

Les accès véhicules sur les parcelles se feront par les accès indiqués au plan de composition PA4, leur réalisation incombera aux futurs pétitionnaires des Permis.

### **Article 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### • **Eau potable**

L'alimentation en eau et le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation à usage d'habitation, accueillant du public ou occupant du personnel. Ce branchement doit être exécuté conformément aux prescriptions techniques et aux règles en vigueur.

Le raccordement à ce réseau est obligatoire.

#### • **Assainissement eaux usées**

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement selon les prescriptions en vigueur.

En l'absence de réseau collecteur, ou en cas de difficultés de raccordement trop importantes reconnues par les services compétents, l'assainissement autonome est obligatoire. Toute installation d'assainissement autonome doit faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable auprès du maire de la commune.

*Les eaux de piscine ne peuvent être déversées dans le réseau d'eaux usées. Elles ne peuvent être rejetées dans le milieu naturel, l'émissaire ou le réseau d'eaux pluviales qu'après avoir subi un traitement visant à supprimer les substances de nature à porter atteinte au milieu naturel.*

**Le raccordement à ce réseau est obligatoire. Aucun rejet d'eaux pluviales ne sera toléré dans ce réseau.**

- **Assainissement eaux pluviales**

*Pour toute nouvelle construction et/ou extension, les eaux pluviales provenant de l'unité foncière seront conservées sur celle-ci. D'une façon générale l'écoulement des eaux de pluie reçu par les surfaces imperméabilisées doit obligatoirement être absorbé sur le terrain dans un ou plusieurs puisards ou autres dispositifs raccordés à un puisard pour le trop plein, permettant la récupération totale et permanente des eaux pluviales, attenants aux dites surfaces.*

*Elles ne pourront être rejetées dans le réseau collectif que dans le cas d'impossibilité technique et sous certaines conditions dont notamment la régulation des débits avant rejet par l'intermédiaire d'un bassin tampon. L'impossibilité technique sera évaluée par les services compétents.*

*Les aménagements nécessaires à la bonne gestion des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire.*

*Le coefficient d'imperméabilisation tel que défini ci-dessous ne peut excéder 0.20.*

*Le coefficient d'imperméabilisation est le rapport entre la surface imperméabilisée sur l'unité foncière et la surface totale de l'unité foncière.*

*Définition de la surface globale imperméabilisée :*

- *Entre dans ce calcul la totalité des surfaces ne permettant pas à l'eau de s'infiltrer directement dans le sol : toiture, terrasse étanche, voie d'accès goudronnée, piscine...*
- *Ne sont pas prises en compte dans le calcul de la surface imperméabilisée :*
  - *la surface des toitures végétalisées,*
  - *les zones imperméabilisées si l'infiltration des eaux qu'elles reçoivent est réalisée dans des noues ou dans un puisard situés à leur proximité immédiate.*

**Les aménagements réalisés sur chaque lot ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.**

**Chaque acquéreur devra traiter ses rejets d'eaux pluviales, émanant des toitures et des accès garages, au moyen d'un puits d'infiltration ou de tout autre dispositif, conforme aux normes en vigueur, qui devra être réalisé par ses soins, sur sa parcelle.**

**Pour chacun des futurs Permis de Construire, une note détaillée décrivant la totalité des surfaces étanchées, le dimensionnement des ouvrages devra être fourni au dépôt du dossier de permis de construire pour validation par la communauté d'agglomération du pays de Fontainebleau et sera accompagné d'une étude de perméabilité.**

- **Electricité Téléphone**

*Pour toute construction nouvelle ou réhabilitation, les réseaux électriques et de courant faible doivent être aménagés en souterrain, sauf lorsqu'il y a existence des réseaux en façade sur la même rive.*

## **Article 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Se rapporter au plan de composition (PA<sub>4</sub>).

## **Article 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

*Les constructions doivent être implantées avec un retrait par rapport aux voies (publiques ou privées ouvertes au public ou de desserte) et aux emprises publiques de 5 mètres minimum.*

**Les constructions principales devront être implantées dans la zone d'emprise imposée figurant au Plan de composition (PA<sub>4</sub>) joint. Le plan de composition détermine des retraits minimums par rapport aux voies créées.**

## **Article 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- Construction de hauteur inférieure ou égale à 7,50 m au faitage ou inférieure ou égale à 5,5 m à l'acrotère pour les toitures terrasse.

*La construction peut être implantée :*

- sur une seule limite séparative pour un pignon ou une façade aveugle si la longueur totale ainsi implantée fait moins de 8 m,
  - sur une ou deux limites séparatives si elle est accolée à une construction de hauteur et de longueur inférieures ou égales déjà implantée sur la dite limite,
  - à 3 m d'une limite séparative pour un pignon ou une façade, équipé de jours de souffrance, si la longueur totale ainsi implantée fait moins de 10 m,
  - à 5 m des limites séparatives dans tous les autres cas.
- Construction de plus de 7,50 m de hauteur au faitage ou de plus de 5,50 m à l'acrotère pour les toitures terrasse

*La construction peut être implantée :*

- sur une ou deux limites séparatives si elle est accolée à une construction de hauteur et de longueur inférieures ou égales déjà implantée sur la dite limite,
- à 5 m d'une limite séparative pour un pignon ou une façade, équipé de jours de souffrance, si la longueur totale ainsi implantée est inférieure ou égale à 10 m,
- à 6 m des limites séparatives dans les autres cas.

*Dans le cas d'une construction présentant des parties de hauteurs différentes la plus grande hauteur est seule prise en compte.*

*Ces règles ne s'appliquent pas aux annexes de moins de 25m<sup>2</sup> et de 3 m maximum de hauteur.*

**Les constructions, à l'exception des abris de jardins, doivent être implantées dans la zone d'emprise imposée figurant au Plan de composition (PA<sub>4</sub>). Il détermine des zones d'implantation de la construction principale et d'éventuelles annexes qui pourront recevoir les maisons, leur**

garage accolé ou intégré, des éventuelles charreteries et tout type de constructions annexes à la maison.

## **Article 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Dans le cas de plusieurs constructions à vocation d'habitation non contiguës sur une même unité foncière, elles devront respecter une distance minimale entre chacune d'entre elles permettant de respecter les règles de l'article UC-7 si le terrain venait à être divisé. La distance minimale à respecter entre les constructions dépend donc de leur hauteur, de leurs ouvertures et de la zone considérée.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux annexes de moins de 25 m<sup>2</sup> et de 3 m maximum de hauteur,
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt public.

## **Article 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions et aménagements, telle que définit dans le lexique est limitée à 30 % de l'unité foncière.

L'emprise au sol des seules constructions à usage d'habitation est limitée à 25 % de l'unité foncière.

## **Article 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur d'une construction est mesurée entre son point le plus haut et le point bas de référence.

Le faitage pour le haut d'une toiture, ou l'acrotère pour une couverture en terrasse forme les points les plus hauts de la construction.

Les éléments suivants ne sont pas pris en compte dans la définition de la hauteur d'une construction :

- balustrades et garde-corps à claire voie,
- partie ajourée des acrotères,
- pergolas,
- souches de cheminées,
- ouvrages techniques (machinerie d'ascenseur...),
- accès aux toitures terrasses.

**Hauteur au faitage :** La hauteur mesurée du point de référence au point le plus élevé du bâtiment, non comptés les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminées ou de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, à condition que leur superficie n'excède pas 10% de la superficie du dernier niveau de la construction ;

**Hauteur à l'égout :** intersection entre la couverture en pente et la paroi verticale de façade

L'acrotère : sommet du couronnement de terrasse (garde-corps, cache-vue, ou support du relevé d'étanchéité, etc.) La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage, acrotère), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Les constructions ne pourront dépasser R + 1 + combles.

La hauteur maximale autorisée d'une construction ne doit pas excéder :

- 10 mètres au faîtage pour les toitures à deux pentes,
- 7 m à l'acrotère pour les toitures terrasses,
- 5 m au faîtage pour les constructions annexes isolées (abris de jardin, abris à bois, garages).

## **Article 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Toute intervention sur le bâti se situant à l'intérieur d'un périmètre de protection des Monuments Historiques doit recevoir l'aval de l'Architecte des Bâtiments de France.

Afin de préserver l'intérêt de l'ensemble de la zone, tel que prévu à l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme, l'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ;
- aux sites ;
- aux paysages naturels ou urbains ;
- à la conservation des perspectives monumentales.

En particulier tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions d'architecture contemporaine et aux habitats bioclimatiques si, conformément à l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme, ils ne sont pas de nature à porter atteinte à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'application de cette disposition est soumise à l'accord préalable de l'architecte coordinateur qui ne prévaut pas acceptation du service instructeur de la commune ni de l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'installation d'un dispositif individuel de production d'énergie renouvelable ou de tout matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre.

Les constructions doivent s'adapter, autant que faire se peut, au terrain naturel, l'usage du remblai ou du déblai est à éviter au maximum.



## • Toitures

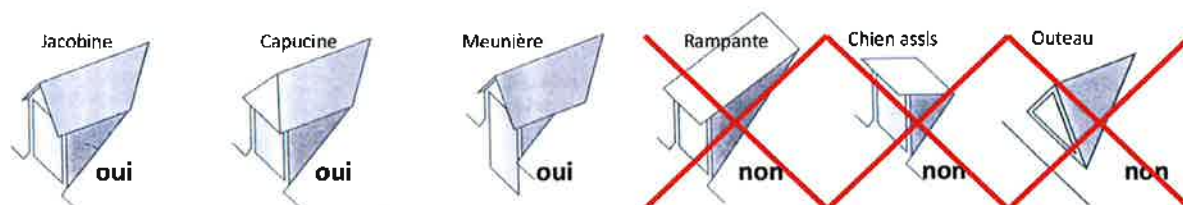
Les toitures des bâtiments d'habitation doivent être à deux pans minimum ou sous forme de toit-terrasse. Les annexes (vérandas, remises, abris de jardin, garages, ...) peuvent avoir un toit à un seul pan si elles sont contiguës à un bâtiment principal.

Pour les bâtiments annexes, adossés à un mur en limite séparative, le toit terrasse ou le toit à une seule pente est admis.

Sauf pour les toits-terrasses, la pente des toits des bâtiments à usage d'habitation et de leurs annexes doit être comprise entre 35° et 45°.

Les ouvertures sur toiture seront :

- sous forme de châssis de toit qui devront respecter l'ordonnement de la façade en s'alignant sur les baies des étages inférieurs. Leur nombre sera limité et ne dépassera pas une unité pour 5 mètres linéaires de toiture,
- sous forme de lucarnes qui devront respecter l'ordonnement de la façade en s'alignant sur les baies des étages inférieurs. Les piédroits ne devront pas dépasser 20 cm de largeur et ces lucarnes se présenteront de la manière suivante :



En cas de combles aménagés, leur éclairage se fera de préférence par des lucarnes, (au moins une lucarne en façade avant). Les baies des lucarnes seront plus hautes que larges.

L'usage de châssis de toit, non saillants de la toiture, est autorisé. Les stores d'occultation seront de couleur sombre.

Les annexes et extensions seront bâties sur le même principe volumétrique et avec des matériaux d'aspect similaire à ceux de la construction existante. Les vérandas seront bâties sur le même principe volumétrique que la construction à laquelle elles s'accrochent. Une correspondance entre les montants verticaux délimitant les vitrages et les joints de la couverture doit être recherchée.

## • Matériaux et couleurs :

Pour le choix des couleurs, se référer au nuancier en annexe du présent règlement.

Les menuiseries, huisseries, boiseries, seront d'une couleur choisie dans le nuancier joint en annexe du présent règlement. Le bois lasuré est autorisé mais le bois vernis, de tradition non locale, est interdit.

Les volets roulants seront autorisés si leurs caissons sont invisibles depuis l'espace public.

Les matériaux de couverture seront de tons terre cuite locale (d'orangé à rouge-brun). Les tons ardoise sont autorisés dans le cas de travaux de réparation ou d'extension pour une construction ayant déjà une toiture de ce type ou pour un projet d'architecture contemporaine (voir plus haut).

Les toitures à pentes, à l'exception des vérandas et des annexes isolées doivent être recouvertes par de la tuile terre cuite, ne doivent pas comporter de débord sur pignon et respecter les prescriptions suivantes au choix :

- Petites tuiles plates terre cuite (60/m<sup>2</sup>) dans les teintes brunes ou rouges vieillis et/ou flammés.
- Tuiles terre cuite d'aspect plat (27/m<sup>2</sup> minimum), de type « Elysée » de teinte « Longchamp » ou « rouge flammée ».

En pignon, les tuiles seront scellées, en débord de 0.05 m maximum de l'enduit général. Les tuiles de rives à rabat sont interdites.

Les gouttières et descentes d'eaux pluviales seront de préférence en zinc naturel ou patiné. En PVC, elles seront de la couleur de l'enduit.

*Les matériaux destinés par construction à être revêtus ne peuvent être laissés apparents.*

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

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

Les couleurs de matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.

Les enduits de façade seront de finition grattée, talochée ou lissée.

Les façades comporteront obligatoirement des modénatures (soubassements, encadrements de baies, chainages d'angles, etc.).

Certaines maisons pourront recevoir un parement de pierre calcaire - Pierre de Causse de ORSOL ou équivalent - ou de briques - briques du type classique de Terreal® ton pierre, champagne, beige, rose, rouge orangé, rouge ou équivalent.

Les différents murs des constructions et annexes doivent présenter une unité d'aspect. Les façades postérieures et latérales doivent être traitées avec autant de soin et en harmonie avec la façade principale. Les façades en limite d'espace public, notamment celles indiquées au plan de composition (PA4) devant comprendre au moins une ouverture, comprendront obligatoirement des modénatures et/ou des volets battants. D'autres traitements soignés et de qualité pourront s'y substituer (pignons en pierre, etc.).

Les égouts de toitures comprendront des débords en corniche ou menuisés.

*Les équipements techniques, tels que les pompes à chaleurs, climatiseurs..., seront installés de telle sorte qu'ils ne soient pas visibles depuis le domaine public. Cette règle s'applique en cas de remplacement de ces éléments techniques.*

Les souches de cheminée seront implantées en façade arrière.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques sont autorisés s'ils sont intégrés dans la couverture et non-visible depuis l'espace public.

#### • **Clôtures :**

*Les clôtures anciennes en maçonnerie traditionnelle et les ouvrages en ferronnerie seront à conserver.*

*Toutes les clôtures de la zone UC doivent avoir une hauteur maximale de 1.80 mètre pour les clôtures sur rue et 2 m pour les clôtures latérales. Toutefois, cette disposition ne s'applique pas lorsqu'il s'agit*

de reconstruire un mur à l'identique ou lorsqu'il s'agit de prolonger un mur existant situé sur la parcelle ou sur la parcelle adjacente dont la hauteur dépasse celle énoncée précédemment.

Les clôtures sur l'espace public (hors zone concernée par les dispositions du PPRI) seront composées soit :

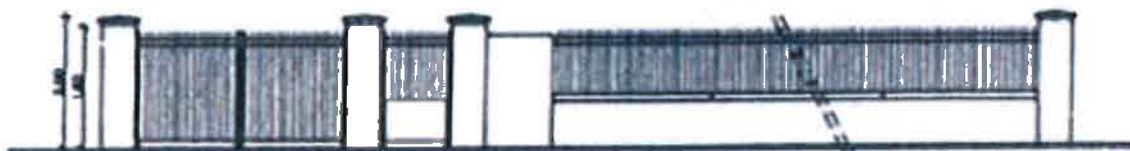
- d'un muret (environ 1/3 de la hauteur totale) réalisé en maçonnerie pleine ou en moellons de pierres complété, sur les 2/3 suivants, d'une grille en métal au dessin non ouvragé ou d'un planchetage constitué de larges lames dans le ton des portails et portillons, l'ensemble régnant à la même hauteur.

Les portes de garage devront s'intégrer harmonieusement dans la façade.

Les pare-vue textiles sont interdits.

Les plaques de béton sont interdites pour les clôtures sur l'espace public.

### Mur bahut et grille



Les portails et portillons seront réalisés :

- en harmonie avec le reste de la clôture
- ne comprendront pas d'éléments hétéroclites, comme par exemple des pointes dorées.

Les clôtures en limites séparatives seront composées :

- d'un grillage vert foncé, ou de panneaux s'harmonisant avec l'environnement, ou d'un mur plein réalisé en maçonnerie...
- éventuellement doublé d'une haie vive d'essences locales et champêtres (noisetier, charmille, fusain, troène, aubépine, lilas... à l'exclusion de résineux type thuyas.

Pour l'ensemble des clôtures :

- Les éléments hétéroclites sont interdits (par exemple roue de charrette...)

- **Ouvertures**

En façade avant, à l'exception des portes de garages, les baies seront plus hautes que larges.

Les demie lune (portes d'entrée, outeaux ou fenêtres) sont interdites.

Le plan de composition (PA<sub>4</sub>) fait apparaître des façades qui devront comporter au minimum une ouverture. Cette ouverture aura une surface minimale de 1m<sup>2</sup> (80/125 par exemple). Dans le cas où ladite façade comprend plus d'une ouverture, les ouvertures pourront avoir une surface minimale de 0.55m<sup>2</sup> chacune (0.60m\*0.95m par exemple).

Les portes d'entrées seront d'un décor simple, elles pourront néanmoins être vitrées sur leur partie haute.

Les volets seront en bois ou aluminium, à deux battants, à lames dit « à la Française » ou persiennés. Les volets en bois plein seront sans écharpes. Les volets battants en PVC sont interdits.

Les volets roulants sont autorisés notamment pour les lucarnes et baies flanquées de trumeaux trop étroits. Les coffrets seront non apparents en façade.

## **Article 12 : STATIONNEMENT**

Suivant l'annexe au règlement du PLU, pour les lotissements à usage d'habitation ou les groupes d'habitations dans les ZAC, il est exigé :

- une place par logement pour une maison d'une surface de plancher inférieure à 60 m<sup>2</sup>.
- Deux places par logement pour une maison d'une surface de plancher supérieure à 60 m<sup>2</sup>.
- Une place supplémentaire par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire.

En particulier, il est exigé au moins 2 places de stationnement par logement.

## **Article 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

Dans le secteur UCa 70% de la surfaces des espaces restés libres (surface totale de l'unité foncière moins surface des emprises au sol) doivent rester ou être végétalisés.

Cet espace fera l'objet de plantations : arbres, arbustes ou massif végétal.

En outre les marges de reculement des constructions d'habitation, définies à l'article UC6, doivent être principalement traitées en espaces verts.

Les plantations de moins de deux mètres de hauteur (taille adulte) devront être à au moins 1 mètre de la limite séparative. Les plantations de plus de deux mètres (taille adulte) devront être à au moins 3 mètres de la limite séparative.

Les espaces boisés classés, figurant au document graphique, sont protégés au titre de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.

Les éléments identifiés au titre de l'article L 123-1-5-III-2, figurant au document graphique, sont concernés par les prescriptions consignées dans le répertoire des éléments remarquables du paysage et du patrimoine, annexé au présent document.

En cas d'abattage nécessaire pour la réalisation du projet, un nombre équivalent d'arbres (ou d'arbustes selon la configuration du terrain) devra être replanté.

**En limite nord de l'opération, il sera créé une bande de transition paysagère composée d'arbres de hautes tiges et d'une haie bocagère.**

En fonction des végétaux qui auront pu être conservés (essences, épaisseur et hauteur du massif boisé) et de l'implantation des constructions, des plantations complémentaires en lisière, avec des essences de type « forestières », pourront être faites :

- Strate haute : chêne sessile, érable champêtre, charme commun, hêtre commun, merisier des oiseaux, ...
- Strate moyenne à basse : cornouiller, chèvrefeuille arbustif, fragon faux houx, fougère, pervenche ...



Haie bocagère + arbres de hautes tiges

#### **Article 14 : SURFACES DE PLANCHER**

La constructibilité des lots sera déterminée à la vente de chaque lot.

#### **Article 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE**

Les nouvelles constructions à vocation d'habitation devront respecter les normes en vigueur en matière de performances énergétiques.

#### **Article 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Sauf pour les annexes, les nouvelles constructions doivent être équipées de fourreaux en attente leur permettant d'être facilement raccordables aux nouvelles technologies de communication lorsque celle-ci seront présentes sur le territoire (fibre optique, ADSL...).

# Annexe extraite du règlement du PLU

## Nuancier pour les menuiseries

Blanc cassé	RAL 9001	RAL 9002			
Gris clair	RAL 7044	RAL 7047	RAL 7035		
Gris coloré vert	RAL 6011	RAL 6021			
Gris bleu	RAL 5007	RAL 5009	RAL 5014	RAL 5024	RAL 5023
Beige	RAL 1013	RAL 1014	RAL 1015		
Tabac	RAL 7002	RAL 7006	RAL 7034		
Rouge lie de vin	RAL 3004	RAL 3005	RAL 3007		
Vert bruyère	RAL 6003	RAL 6006			
Vert foncé	RAL 6005				
Vert empire	RAL 6002				
Gris foncé	RAL 7005	RAL 7010	RAL 7015	RAL 7031	

Les portes d'entrées d'entrée seront traitées dans les teintes foncées, en gris, vert, gris bleuté, brun ou rouge lie-de-vin.

## Nuancier pour enduits

La tonalité des enduits doit être proche des RAL suivants selon la finition.

RAL	1001	1002	1013	1014	1015
-----	------	------	------	------	------

Les références RAL ne sont données qu'à titre indicatif, toutes les teintes s'approchant de celles préconisées ci-dessus pouvant être acceptées, à l'exclusion des couleurs trop éclatantes, du ton bois, du vernis et du blanc pur.

# Annexe extraite du règlement du PLU

## TITRE VI – LEXIQUE

**Les règles édictées dans le présent PLU ne libèrent pas les demandeurs d'autorisation d'urbanisme des autres contraintes et dispositions légales en vigueur.**

### **Abri de jardin**

Petite construction destinée à protéger le matériel de jardinage, outils, machines, mobilier de jardin, bicyclettes. Un abri de jardin peut être démontable ou non et avec ou sans fondations.

Dans le présent PLU on considère qu'un abri de jardin ne doit pas dépasser 2,5 mètres de hauteur à l'égout de toit et 8m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

L'article R. 421-1 du Code de l'Urbanisme s'applique. Comme toute construction, l'implantation d'un abri de jardin est soumise à déclaration, voire à autorisation dans certains cas.

Sur une unité foncière ne comprenant aucune construction à usage d'habitation, **un unique** abri de jardin est autorisé.

### **Accès**

L'accès correspond, au sein du terrain privé, à l'ouverture donnant sur une voie de desserte (portail, porche, portillon) et au cheminement y conduisant. Il peut s'agir d'une bande de terrain ou d'une servitude de passage mais pas d'une simple tolérance.

### **Acrotère**

Couronnement placé à la périphérie d'une toiture-terrasse ; l'acrotère sert à parachever l'étanchéité de la terrasse sur son pourtour ; elle peut servir de garde-corps lorsque la terrasse est accessible.

Le point le plus élevé de l'acrotère sert de référence pour l'application des règles de hauteur maximale déterminées par les articles 10 du règlement du PLU pour les toitures terrasse.

### **Adaptation mineure (la définition figure à l'article 4 du titre I des dispositions générales)**

Les adaptations mineures aux règles 3 à 13 de chaque zone rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes, peuvent être accordées par décision motivée de l'autorité compétente.

### **Adossement**

L'adossement consiste à accoler une construction nouvelle à un bâtiment existant. S'il est parfois imposé pour l'implantation des constructions en limites séparatives, cette obligation n'implique pas nécessairement que les deux constructions soient entièrement adossées sur toute leur longueur.

### **Affouillement et exhaussement**

Modifications du niveau du sol par déblai ou remblai.

### **Aires de stationnement**

En application de l'article 12, en l'absence de schéma fonctionnel justificatif, la surface minimale dédiée aux aires de stationnement est de 25 m<sup>2</sup> par véhicule. En cas d'implantation à l'alignement, ou à moins de 5,00 m de l'alignement, cette surface peut être ramenée à 15 m<sup>2</sup> pour l'emplacement accessible directement par la voie d'accès.

### **- Cas de la division en plusieurs logements d'une propriété :**

La transformation d'une maison d'habitation en plusieurs logements entraînant seulement un réaménagement intérieur sans changement de destination, ni création de surface supplémentaire, ni modification de façade, n'est pas soumise à autorisation d'urbanisme.

Néanmoins, en vertu de l'article L. 421-8 du code de l'urbanisme, *les travaux dispensés de toute formalité au titre du droit de l'urbanisme doivent être conformes aux dispositions législatives et réglementaires relatives notamment à l'utilisation des sols*. Les travaux de transformation d'un immeuble en plusieurs logements

doivent, par conséquent, respecter les règles relatives au stationnement des véhicules, fixées par le plan local d'urbanisme, et prévoir la création des places prescrites par nombre de logements. À défaut de pouvoir réaliser les places nécessaires, le constructeur est tenu de limiter son réaménagement en fonction du nombre de places qu'il peut effectivement réaliser.

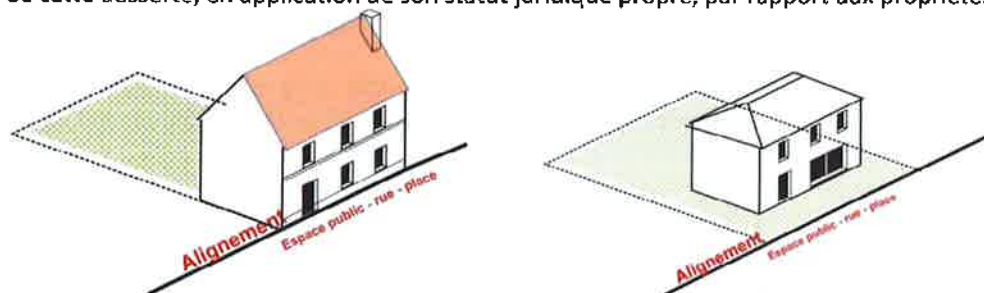
Le non-respect des dispositions du plan local d'urbanisme tombe sous le coup des dispositions des articles L. 160-1 et L. 480-1 et suivants du code de l'urbanisme. L'autorité compétente, qui peut notamment avoir connaissance des travaux de transformation par l'augmentation du nombre de foyers fiscaux, doit faire dresser un procès-verbal d'infraction et le transmettre sans délai au procureur de la République. La commune peut alors demander la réparation du préjudice subi devant les juridictions judiciaires.

- **Cas de changement de destination d'un bâtiment** : les obligations de l'article 12 du PLU s'appliquent au nouveau permis de construire.

### **Alignement**

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

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



### **Aménagement dans le volume existant :**

Il s'agit des aménagements réalisés **à l'intérieur du volume clos d'une construction**, cela inclut notamment la création de surface de plancher par aménagement de combles ou création de planchers supplémentaires.

### **Annexe (ou construction annexe)**

Construction qui n'a pas vocation à usage habitation, **non solidaire de la construction principale** à destination d'habitation, et de surface supérieure à un abri de jardin.

Elles comprennent : les remises, les ateliers, les celliers, les garages, les locaux techniques, les piscines...

**Par définition une construction annexe ne peut être implantée sur un terrain sans que celui-ci ne comprenne déjà une construction principale à usage d'habitation.**

Ne sont pas assujetties à cette règle les constructions destinées exclusivement à servir de garage pour des véhicules de particuliers.

### **Auvent**

Construction d'une couverture sans mur périphérique, si ce n'est la paroi qui le supporte.

### **Baie**

Ouverture fermée ou non d'une façade (arcade, fenêtre, porte) pratiquée dans un mur ou une couverture, servant de porte ou de fenêtre ; lorsque la baie ne donne pas de vue (verre opaque ou translucide et châssis non ouvrant), il peut s'agir d'un jour de souffrance

### **Balcon**

Plate-forme accessible située à un niveau de plancher au-dessus du niveau du sol formant une saillie en surplomb de celui-ci, délimitée par une balustrade ou un garde-corps et permettant à une personne de se tenir debout à l'extérieur du bâtiment.



### **Bandeau**

Moulure plate rectangulaire de faible saillie, qui s'étend de façon continue sur la longueur d'une façade. Disposés en général au droit des planchers, les bandeaux marquent visuellement la division des étages, et rompent la monotonie des façades ; ils ont aussi une fonction de protection des façades contre le ruissellement des eaux lorsqu'ils sont suffisamment saillants et munis d'un larmier. Le bandeau encadre également les ouvertures.

### **Bardage**

Technique qui consiste à assembler des pièces métalliques ou de bois par bandes verticales ou horizontales sur une ossature

### **Bâtiment**

Tout ouvrage durable construit *au-dessus du niveau du sol*, à l'intérieur duquel l'homme est appelé à se mouvoir et qui offre une protection au moins partielle contre les agressions des éléments naturels extérieurs.

Le PLU protège, en application de l'article L. 123-1-5-III-2 les immeubles (bâtiments ou parties de bâtiments, éléments particuliers) qui possèdent une qualité architecturale remarquable, ou constituent un témoignage de la formation et de l'histoire de la ville ou d'un quartier, ou assurent par leur volumétrie un repère particulier dans le paysage urbain, ou appartiennent à une séquence architecturale remarquable par son homogénéité.

### **Changement de destination**

Il y a changement de destination de locaux chaque fois qu'il y a transformation de l'occupation ou de la destination du sol, *avec ou sans travaux*.

En application de l'article R. 421-17 du CU, lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire, les changements de destination d'un bâtiment existant entre les différentes destinations définies à l'article R. 123-9 du CU sont soumis à déclaration préalable.

Liste des destinations :

- l'habitation ;
- l'hébergement hôtelier ;
- les bureaux ;
- le commerce ;
- l'artisanat ;
- l'industrie ;
- l'exploitation agricole ou forestière ;
- la fonction d'entrepôt ;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **Châssis**

Cadre, en métal ou en bois, d'un ouvrage menuisé, fixe ou mobile.

### **Clôture**

Dépositif situé entre la limite de l'unité foncière et la limite avec le domaine public d'une part et la limite de l'unité foncière avec celles des parcelles qui lui sont contiguës d'autre part. Sa fonction est d'empêcher ou de limiter le libre passage.

Les clôtures sont soumises à déclaration (délibération 2007-09-12 du 21 septembre 2007 – article R. 421-12 d du CU).

### **Coefficient d'imperméabilisation du sol (article 4 du règlement)**

Ce coefficient représente le pourcentage du sol naturel imperméabilisé suite à des travaux (par exemple construction de bâtiments d'habitation, d'annexes, de terrasse, de voirie...).

Pourquoi un tel coefficient ?

- Pour rendre obligatoire la conservation sur la parcelle des eaux de pluie et limiter ainsi les eaux envoyées à l'égout,
- Pour favoriser l'alimentation des nappes phréatiques,
- Pour limiter le ruissellement sur la parcelle et en dehors.

**Le coefficient d'imperméabilisation est le rapport entre la surface imperméabilisée sur l'unité foncière et la surface totale de l'unité foncière.**

Définition de la surface globale imperméabilisée :

- Entre dans ce calcul la totalité des surfaces ne permettant pas à l'eau de s'infiltrer directement dans le sol : toiture, terrasse étanche, voie d'accès goudronnée, piscine...
- Ne sont pas prises en compte dans le calcul de la surface imperméabilisée :
  - la surface des toitures végétalisées,
  - les zones imperméabilisées si l'infiltration des eaux qu'elles reçoivent est réalisée dans des noues ou dans un puisard situés à leur proximité immédiate.

### **Combles**

On appelle comble le niveau de plancher situé immédiatement sous le toit d'un édifice. Le comble est dit aménageable lorsque la partie de l'espace intérieur compris sous les versants du toit présente une hauteur supérieure à 1,80m et dispose d'un plancher porteur et accessible.

### **Construction à usage d'habitation ou « construction principale »**

Construction destinée à servir de local d'habitation aux propriétaires ou aux locataires du terrain et qui cumule plus de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol à elle-seule.

Les autres constructions sont dénommées « annexes » ou « abris de jardin », y compris les terrasses, piscines, etc.

### **Constructions à usage de commerce**

Constructions destinées à abriter des activités économiques d'achat et de vente de biens et de services.

### **Constructions à usage d'artisanat**

Constructions destinées à abriter des activités économiques de fabrication ou de commercialisation exercées par des travailleurs manuels, seuls ou avec l'aide de leur famille ou d'un nombre maximum de 10 salariés.

### **Constructions à usage industriel**

Constructions destinées à abriter des activités économiques de fabrication de produits commercialisables à partir de matières brutes.

### **Constructions à usage de bureaux**

Constructions destinées à abriter des activités économiques de direction, de services, de conseil, d'étude, d'ingénierie, de traitement mécanographique ou d'informatique de gestion. Cela comprend notamment les locaux de la direction générale d'une entreprise : services généraux, financiers, juridiques et commerciaux.

### **Plusieurs constructions :**

On parle de plusieurs constructions sur une même unité foncière quand chacune d'elles dispose d'une entrée distincte, ce qui n'est pas le cas d'un immeuble.

### **Contiguïté**

On parle de la contiguïté de deux propriétés lorsqu'elles sont adjacentes, attenantes, se touchant sans intermédiaire. On parle de maisons contiguës ou mitoyennes lorsqu'elles sont accolées sans forcément qu'il y ait un rapport quelconque entre elles (de style par exemple), elles sont juste côte à côte.

Ne sont pas considérées comme contiguës deux constructions à usage d'habitation réunies par un simple élément architectural ou un passage, même couvert.

### **Cour commune**

Organisée par les dispositions des articles L. 471-1 à L. 471-2 et R. 471-1 à R. 471-5 du code de l'urbanisme, la servitude dite de « cour commune » permet de calculer le retrait d'une construction par rapport à l'une ou l'autre des limites séparatives à partir, non de celle-ci, mais de la construction voisine, alors même que cette dernière est édifiée sur une propriété distincte.

La demande tendant à l'institution d'une servitude dite de "cours communes" en application de l'article L. 471-

1 est portée par le propriétaire intéressé à la création de la servitude devant le président du tribunal de grande instance du lieu de situation des parcelles qui statue comme en matière de référé.

#### **Corniche**

A l'extérieur, forte moulure en saillie qui couronne et protège une façade et sur laquelle sont souvent placés les chéneaux.

#### **Défrichement**

Est un défrichement toute opération volontaire entraînant directement ou indirectement la destruction de l'état boisé d'un terrain et mettant fin à sa destination forestière.

En Seine-et-Marne l'arrêté préfectoral n° 2003/DDAF/SFEE/117 du 11/06/2003 fixe des seuils de superficie liés aux autorisations de défrichement.

#### **Démolition**

La démolition a pour effet de faire disparaître en totalité ou en partie un bâtiment, notamment son gros-œuvre ou de le rendre inutilisable.

Sur la commune le permis de démolir est obligatoire (délibération 2007-09-13 du 21 septembre 2007 – article R. 421-27 du CU).

#### **Dépendance ou Appentis**

Construction qui n'a pas vocation à l'usage d'habitation et qui est accolée au bâtiment principal.

#### **Dérogation**

Conformément à l'article L. 123-1-9 du CU « les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ».

#### **Division : définie par l'article L. 442-1 du CU**

Les divisions de propriété sont contrôlées par les régimes d'autorisation ou de déclaration, suivant les cas (opérations d'aménagement, lotissements, permis groupé valant division, détachement de parcelle).

#### **Domaine public**

Le domaine public d'une personne publique est constitué des biens lui appartenant qui sont soit affectés à l'usage direct du public, soit affectés à un service public pourvu qu'en ce cas ils fassent l'objet d'un aménagement indispensable à l'exécution des missions de ce service public.

#### **Droit de préemption urbain**

Droit qui permet à la collectivité dotée d'un PLU ou à l'EPCI d'acquérir par priorité une propriété foncière mise en vente par son propriétaire. Le Droit de Préemption Urbain (D.P.U.) est institué sur certaines zones du PLU à la suite de son approbation ; lors de la vente d'un terrain, la commune ou l'EPCI a droit de préemption, c'est à dire qu'elle est prioritaire sur l'achat du terrain, afin de faciliter l'aménagement urbain.

#### **Droit de préemption sur les fonds artisanaux, les fonds de commerces et les baux commerciaux**

Le droit de préemption sur les fonds artisanaux, les fonds de commerces et les baux commerciaux, institué par la loi du 2 août 2005 en faveur des petites et moyennes entreprises, est un moyen d'acquisition par les communes au même titre que le droit de préemption urbain (cf. fiche spécifique) ou le droit de préemption en ZAD (cf. fiche spécifique). Il permet à une commune de se porter acquéreur prioritaire de biens commerciaux en voie d'alléation s'ils sont situés dans un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité préalablement défini. Le but est de conserver leur affectation commerciale et par là même de pérenniser la présence de ces commerces dans les centres-villes ou les quartiers ou encore d'en diversifier l'offre.

#### **Egout de toit**

Ligne horizontale située au-dessus du dernier niveau constituant la façade, destinée à recueillir les eaux pluviales en partie haute de la construction au bas du brisis ou du rampant de toiture.

#### **Emplacement réservé**

Ils constituent des emprises où doivent être réalisés des voies publiques, des ouvrages publics, des projets d'intérêt collectif ou des espaces verts. Leur objectif est d'éviter que les terrains concernés soient utilisés de façon incompatible avec la destination future (article L. 123-1-5-V du code de l'Urbanisme). Cette disposition enclenche un droit de délaissement.

Cette réglementation constitue donc une garantie de disponibilité d'un bien. Leur délimitation est précisée au plan de zonage du PLU et leur liste y figure.

### **Emprise publique**

L'emprise publique correspond à un espace public qui ne peut être considéré comme une voie (publique ou privée). Le terrain d'assiette d'une construction peut ainsi jouxter, non seulement une voie ou une autre propriété privée, mais également une emprise publique.

### **Emprise au sol**

Elle est définie par l'article R. 420-1 du Code de l'Urbanisme modifié par le décret 2014-253 du 27 février 2014 - art.4 et précisée par le PLU communal (article 9 du règlement)

Au sens de l'urbanisme, l'emprise au sol est la projection verticale du volume d'une **construction** tous débords et surplombs inclus. Dès lors, l'emprise au sol concerne l'ensemble des ouvrages, même ceux qui restent ouverts sur l'extérieur, comme les appentis ou les auvents.

Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

La notion d'emprise au sol, telle que prise en compte dans le présent PLU, intéresse **l'ensemble des ouvrages édifiés au-dessus du niveau du sol** (bâtiment d'habitation, annexes fermées ou non, charreterie) **ainsi que ceux édifiés au niveau du sol dès qu'ils ont une structure imperméable.**

Ainsi une terrasse de plein pied ou non, couverte ou non, comportant ou non des fondations, ou une voie d'accès **constitue de l'emprise au sol si elle est imperméable.**

Les piscines couvertes ou non génèrent de l'emprise au sol.

Une construction ou partie de construction enterrée ne constitue pas d'emprise au sol si elle est recouverte d'une couche de terre végétale.

### **Encadrement des baies (bandeau)**

Élément d'architecture par forme en saillie ou non, avec une moulure ou non, en pierre, enduit ou bois, voire en métal, qui entoure la baie et crée un style architectural.

### **Ensoleillement**

La privation d'ensoleillement ou de vue peut être considérée par les tribunaux comme un « trouble anormal de voisinage ». Il appartient aux demandeurs d'autorisation d'urbanisme de prendre en considération tous les impacts légaux de leur projet et pas seulement ceux mentionnés dans le PLU.

### **Equipements**

En termes de programmes d'urbanisme et d'aménagement on distingue :

- Les équipements d'infrastructure (voies, réseaux et ouvrages afférents tels que réservoirs, stations d'épuration, transformateurs...),
- Les équipements de superstructure (équipements scolaires, sociaux, hospitaliers, administratifs...).

En termes de construction, les équipements (dits équipements techniques) désignent l'ensemble des installations de confort d'un bâtiment : chauffage, ventilation, sanitaires, réseaux électriques, dispositifs d'alarme.

### **Espace boisé classé**

En application de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme, le PLU peut classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non.

Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies, des plantations d'alignement. Ce classement interdit tout changement d'affectation et tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Ce classement interdit tout défrichement et soumet les coupes et abattages d'arbres à déclaration.

#### **Espace libre**

L'espace libre d'une unité foncière, construite ou équipée, est soit une zone de pleine terre destinée à rester ou à être végétalisée, soit une zone aménagée mais perméable (aire de stationnement voie d'accès en matériaux permettant l'infiltration directe de l'eau dans le sol).

#### **Espace de pleine terre**

Un espace est considéré comme de pleine terre lorsque les éventuels ouvrages existants ou projetés n'entravent pas le raccordement de son sous-sol à la nappe phréatique.

Les ouvrages d'infrastructure profonds participant à l'équipement urbain (réseaux, canalisations...) ne sont pas de nature à déqualifier un espace de pleine terre.

Les locaux souterrains attenants aux constructions en élévation et en dépendant directement, quelle que soit la profondeur des dits locaux ne permettent pas de les qualifier de pleine terre.

Les espaces de pleine terre devront être végétalisés en surface.

#### **Espace public**

L'espace public est une propriété publique ou privée ouverte au public et aménagée à cet effet. Il comprend les voies publiques ou privées ouvertes au public et les emprises publiques.

#### **Espace végétalisé (article 13 du règlement)**

Son objectif est d'assurer le maintien de la biodiversité.

Il s'agit de l'espace libre supportant des plantations quelle qu'en soit la nature. Une terrasse végétalisée peut-être comptée comme espace végétalisé sur la parcelle.

#### **Extension - agrandissement d'une construction**

Augmentation du volume d'une construction existante par surélévation totale ou partielle, par augmentation de l'emprise au sol ou par affouillement du sol. Les règles du PLU peuvent être différentes s'il s'agit d'une extension ou d'une construction neuve. Elles ont pour but de ne pas faire obstacle à des travaux d'extension ou d'agrandissement ou d'amélioration de ces bâtiments dans des proportions raisonnables. Elles ne peuvent par conséquent aboutir à en autoriser la reconstruction ou une augmentation de surface trop importante par rapport à l'existant.

Sont par conséquent exclus, au sens de cette règle, les travaux ayant pour effet :

- de reconstruire un immeuble après démolition partielle ou totale. Sont considérés comme démolition les travaux qui, rendant l'utilisation des locaux dangereuse ou impossible, se soldent par l'inhabitabilité du local (destruction de la toiture et du dernier plancher haut, des murs de façade, des murs porteurs, etc.).
- de conforter un bâtiment vétuste ou construit en matériaux légers, ou dont la surface hors œuvre nette (S.H.O.N.) est inférieure à 50m<sup>2</sup>
- d'augmenter de plus de 20% la surface hors œuvre brute (S.H.O.B.) existante
- d'augmenter de plus de 20% l'emprise au sol existante

Il est rappelé qu'en vertu de la jurisprudence, tous les travaux, extensions ou changements de destination qui sont sans effet sur la règle ou qui n'aggravent pas sa non-conformité, restent autorisés quand bien même le bâtiment existant ne respecterait pas la règle du PLU.

#### **Façade**

Côté de la construction donnant sur une limite parcellaire (limite sur l'espace public ou avec une autre parcelle) ou situé à distance mais en vis-à-vis de cette limite. Un pignon constitue une façade.

#### **Fond de parcelle**

Le fond de parcelle est constitué par la limite opposée la plus éloignée de celle supportant l'accès principal, à l'exception des terrains de forme triangulaire ou trapézoïdale et des terrains d'angle, pour lesquels il n'y a pas de notion de fond de parcelle.

### Front bâti

Ensemble constitué de bâtiments disposés en ordre continu (ou discontinu à faible distance les uns des autres) à l'alignement sur l'espace public ou suivant un léger recul dont la qualité est de former globalement une paroi qui encadre la rue ou la place. L'ordonnement du front bâti par des immeubles sensiblement de même taille et d'architecture homogène caractérise le tissu urbain traditionnel jusqu'au milieu du XX<sup>ème</sup> siècle.

Une façade est une paroi verticale d'un bâtiment ou d'une construction, comportant des baies principales ou secondaires (de plus elle comprend ses parements extérieurs, et ses éléments architecturaux tels saillies, balcons, modénatures, etc.).

Un projet architectural ou une démolition, susceptibles de « rompre » l'unité d'ensemble d'un front bâti identifié au PLU en application de l'article L. 123-1-5-III-2 du Code de l'urbanisme, peuvent être refusés, en application de l'article R. 111-21.

### Hauteur

La hauteur d'une construction est mesurée entre son point le plus haut et le point bas de référence.

Le faitage pour le haut d'une toiture, ou l'acrotère pour une couverture en terrasse forme les points les plus hauts de la construction.

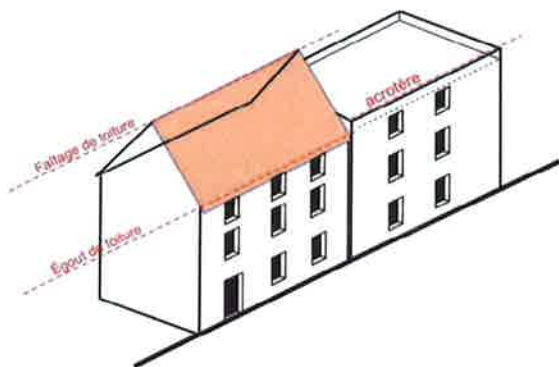
Les éléments suivants ne sont pas pris en compte dans la définition de la hauteur d'une construction:

- balustrades et garde-corps à claire voie,
- partie ajourée des acrotères,
- pergolas,
- souches de cheminées,
- ouvrages techniques (machinerie d'ascenseur...),
- accès aux toitures terrasses.

**Hauteur au faitage :** La hauteur mesurée du point de référence au point le plus élevé du bâtiment, non comptés les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminées ou de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, à condition que leur superficie n'excède pas 10% de la superficie du dernier niveau de la construction ; cette surface est portée à 50% pour les immeubles de bureaux

**Hauteur à l'égout :** intersection entre la couverture en pente et la paroi verticale de façade

**L'acrotère :** sommet du couronnement de terrasse (garde-corps, cache-vue, ou support du relevé d'étanchéité, etc.)



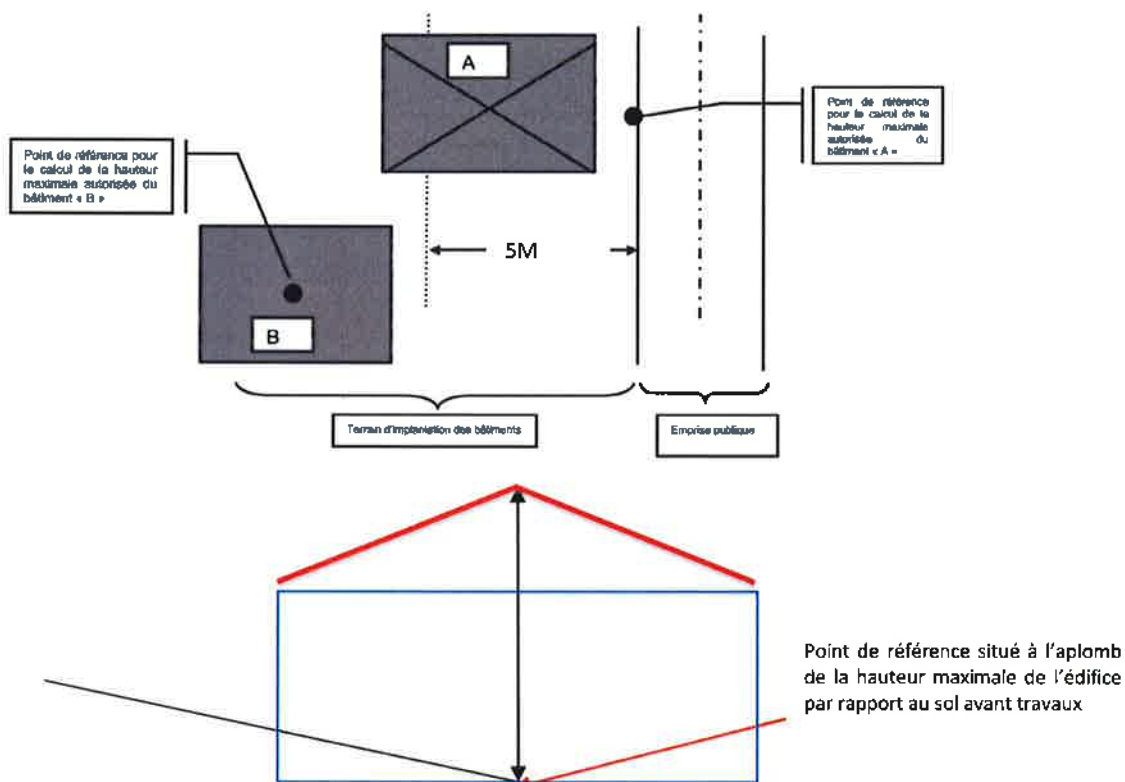
### Point de référence

Pour déterminer le point de référence, il faut tenir compte de la configuration des lieux : le terrain comme la rue peuvent être en pente, mais ces pentes peuvent ne pas être identiques. Par exemple le terrain peut descendre vers une rue de pente nulle. Il faut donc prévoir des méthodes de mesure s'appliquant à tous les cas.

- Pour les constructions dont la façade sur la voie desservant la parcelle est implantée à une distance inférieure ou égale à 5 m par rapport à la limite de l'emprise publique, la hauteur est mesurée à partir d'un point de référence correspondant au niveau de l'emprise publique situé face au point le plus haut de la construction.

- Pour les constructions implantées au-delà d'une distance de **5m** par rapport à la limite d'emprise publique, la hauteur est mesurée à partir d'un point de référence situé à la verticale du point le plus haut de la construction, au niveau du sol naturel **avant** travaux.

Dans le cas d'une extension sur une construction existante, le point de référence à prendre en compte pour la mesure de la hauteur maximale de l'extension est celui de la construction d'origine. En d'autres termes, si la construction d'origine a déjà une hauteur correspondant au maximum autorisé, alors le faitage de l'extension ne pourra pas dépasser celui de la construction d'origine.



### Hauteur maximale

La hauteur maximale fixée à l'article 10 des différents règlements de zone est mesurée entre le point le plus haut de la construction ou de l'annexe et le point de référence, tel que défini ci-dessus.

### Implantation

Disposition générale d'une construction par rapport à son unité foncière. L'implantation des constructions se définit par rapport aux espaces publics, par rapport aux limites séparatives avec les unités foncières voisines et par rapport aux autres constructions sur la parcelle.

### Installations techniques d'intérêt public

Eléments nécessaires au fonctionnement territorial et à la gestion des équipements (réseaux enterrés ou non, branchements, armoires, transformateurs, bâches, mobilier urbain, etc.).

Leur disposition, leur configuration, les impératifs techniques et de sécurité ne permettent pas de les réglementer au PLU de la même manière que les bâtiments.

### Intérêt collectif

L'article R. 123-9 du code de l'urbanisme dit : « Les règles édictées dans le présent article peuvent être différentes, dans une même zone, selon que les constructions sont destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt. En outre, des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et **installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.** »

Sont considérées dans le présent PLU comme faisant partie des installations et équipements d'intérêt collectif : les constructions et installations à vocation sportive, culturelle ou médicale qui sont ouvertes à tous les habitants.

### Jour de souffrance

Ouvertures en façades ou pignon apportant de la lumière naturelle dans une pièce sans que de l'intérieur il soit possible de voir à l'extérieur (articles 675 à 677 du Code Civil).

### Jour et vue

**Le jour est une ouverture qui ne laisse passer que la lumière, pas la vue.**

La **vue** est une fenêtre qui s'ouvre laissant passer à la fois la lumière et l'air. Les vues permettent de porter le regard sur la propriété d'autrui.

Dans un mur mitoyen, nul ne peut percer de fenêtre ou d'ouverture sans le consentement de son voisin.

Dans un mur non mitoyen, mais joignant directement le bien d'autrui, seuls des jours peuvent être pratiqués.

Au rez-de-chaussée, la base du jour doit être placée au minimum à 2,60 m du sol.

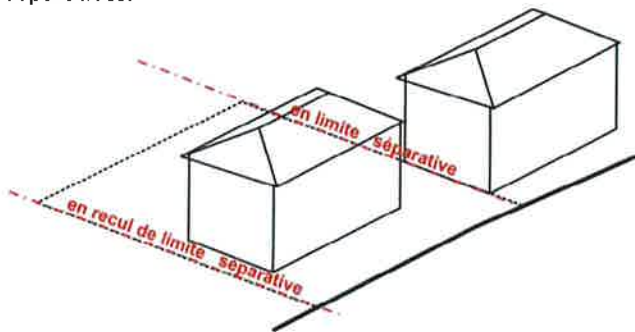
Aux étages, cette hauteur est réduite à 1,90 m.

Dès lors qu'elles font corps avec le mur dans lequel elles sont insérées et qu'elles sont fixes (c'est-à-dire sans châssis ouvrant), la jurisprudence considère que les briques en pavés de verre ne constituent **ni une vue, ni un jour de souffrance**. Leur présence ne sont donc soumises à aucune dispositions particulières, mais ne peuvent pas non plus faire l'objet d'une acquisition de servitude de vue.

### Limites séparatives

Les limites séparatives d'un terrain, au sens de l'article 7 du règlement, sont celles qui ne sont pas riveraines d'une voie ou d'une emprise publique.

On détermine l'implantation des constructions, aux articles 7 du règlement du PLU, par rapport aux limites séparatives.



### Local accessoire

« Les locaux accessoires d'un bâtiment sont réputés avoir la même destination que le local principal » (R. 421-17 b).

Un local accessoire est un local, contigu ou proche ou encore situé dans la construction mais qui n'a pas la même destination que le bâtiment principal.

Dans le présent PLU les locaux accessoires représentant moins de 50% de l'emprise au sol totale sur l'unité foncière sont rattachés à la destination majoritaire.

**Logement collectif** : il est constitué d'immeubles ou d'habitat groupé. Le logement individuel est constitué par les formes pavillonnaires

### Lotissement

Division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis (article L. 442-1). Un lotissement fait l'objet d'un permis d'aménager.

### Lucarne

Ouverture en toiture permettant l'éclairage de combles ou l'accès au comble ; la lucarne est couverte par une toiture qui lui est propre et la baie de fenêtre ou d'accès est dans un plan vertical parallèle à celui de la façade.

### Marge de reculement



Elles ne concernent que les limites séparatives.

L'article R. 111-18 du code de l'urbanisme précise : A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment (en particulier des points en saillie) au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché ne peut être inférieure à trois mètres.

L'article R. 111-19 ajoute : Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'article R. 111-18, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

Le PLU définit selon les zones et les destinations des marges de reculement supérieures à celles du code de l'urbanisme.

### **Modénature**

Ensemble des moulures verticales ou horizontales composant une façade et situées en saillie sur la façade (bandeaux, corniches, pilastres, encadrement de baies, etc.).

### **Nuisances**

Éléments de la vie urbaine ou des activités qui provoquent de la gêne, un inconfort sensible ou du danger ; bruits, odeurs, poussières...

### **Ouvrages**

Un ouvrage est le résultat d'un travail.

Sont considérés comme ouvrage dans le présent PLU toutes les réalisations aboutissant à la création de zones imperméabilisées : réalisation d'une cour pavée, d'une terrasse bétonnée...

### **Piscine**

Une piscine est une construction et à ce titre son implantation doit respecter les règles générales édictées aux articles 6 et 7. Une piscine ne répond pas à la définition des constructions annexes du présent règlement. Une piscine constitue de l'emprise au sol. L'implantation d'une piscine n'est pas tenue de respecter les règles de l'article 8.

### **Portail**

Le portail (ou porche), réalisé dans une clôture, constitue une ouverture dont la dimension permet le passage d'un véhicule (en particulier d'un véhicule de secours) pour accéder à l'unité foncière ; sa largeur peut être plus réduite que celle de la voie d'accès. Il se distingue de la porte ou du portillon dont le passage est limité aux piétons ou aux deux-roues.

### **Rampant**

Partie de toiture ou d'un ensemble disposée en pente.

### **Recul**

Retrait imposé aux constructions à édifier en bordure d'un espace public.

### **Réseaux**

Équipements nécessaires au fonctionnement des collectivités et à la viabilisation d'un terrain pour le rendre constructible.

### **Saillies**

Avancée d'un élément de la construction par rapport au nu de la façade et située au-dessus du niveau du sol en surplomb de celui-ci (par exemple : oriels, balcons, etc.), à l'exclusion de toute modénature (corniche, avancée de toiture, etc.).

### **Servitude**

La servitude est un service que rend un fonds dit servant à un fonds dit dominant. Tout propriétaire d'un terrain enclavé peut réclamer une servitude de passage sur le terrain de son voisin, appelé "le fonds servant", pour assurer la desserte complète de son terrain, appelé "le fonds dominant".

Ce droit de passage comporte le passage sur le sol mais aussi, sur le sous-sol (canalisation).

En matière de servitude le PLU ne s'intéresse qu'aux accès des unités foncières. Le passage des canalisations ne concerne que les propriétaires des lots concernés.

#### **Surface imperméable**

Le calcul de la surface imperméable prend en compte la totalité des surfaces qui s'opposent à l'infiltration directe de l'eau dans le sous-sol et produisent donc des effets de ruissellements : surfaces construites, terrasses, aires de stationnement, voies d'accès, etc. en matériaux constituant une imperméabilisation locale du sol.

Le PLU limite dans l'article 4 pour chaque unité foncière le pourcentage de surface imperméable.

Les surfaces imperméables équipées d'un dispositif de récupération des eaux (noue, puisard...) situé à leur proximité immédiate n'entrent pas dans le calcul des zones imperméabilisées.

#### **Terrain naturel**

Doit être regardé comme sol naturel celui qui existe à la date de l'autorisation de la construction avant travaux d'adaptation liés à cette autorisation, même si la topographie du terrain a été, avant cette date, modifiée à la suite de précédents travaux de construction ou de terrassement.

#### **Terrasse**

Plate-forme accessible non close reposant sur infrastructure ou superstructure ; aussi la couverture du dernier niveau de tout ou partie d'un bâtiment, traitée en plate-forme non accessible et découverte.

Une terrasse, dont la hauteur est supérieure à 0.20 m par rapport au sol naturel ou si elle est couverte ou lorsqu'elle comporte des fondations constitue de l'emprise au sol. Toute terrasse imperméable entre dans le champ d'application du coefficient d'imperméabilisation.

#### **Unité foncière**

Ilot de propriété d'un seul tenant composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou une même indivision. L'unité foncière est la seule notion retenue pour l'application du règlement ou du PLU.

Une unité foncière est donc limitée par des emprises publiques ou des limites séparatives (lignes qui séparent l'unité foncière des unités foncières appartenant à d'autres propriétaires). Les demandes d'autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol et les déclarations préalables doivent mentionner les terrains intéressés, c'est-à-dire les unités foncières concernées.

#### **Voie ou voirie publique ou privée**

Ensemble des espaces utilisés pour la circulation des personnes et des véhicules. La largeur d'une voie est définie par sa plate-forme. Celle-ci comprend la ou les chaussée(s) avec ou sans terre-plein central, les trottoirs et les accotements qui peuvent comprendre le stationnement, les fossés et les talus.

**Les voies sont publiques ou privées :** pour être assimilées aux voies publiques, les voies privées doivent présenter les caractéristiques de voies publiques en termes d'accessibilité et de sécurité.

Les voies ouvertes à la circulation publique des véhicules sont réservées en priorité à la circulation. Il convient donc de concentrer au maximum les accès en des endroits aménagés. Si une unité foncière est limitée par plusieurs voies, l'accès se fait, normalement, uniquement sur la voie la moins fréquentée, dans les conditions précisées dans la permission de voirie.

**La voie de desserte :** la voie de desserte est celle donnant accès directement au terrain sur lequel la construction est projetée. Pour qu'une voie puisse être une voie de desserte elle doit donc arriver aux abords immédiats du projet et être utilisable par les véhicules dans des conditions normales de sécurité.

Une voie privée, interne au terrain d'assiette, et desservant plusieurs propriétés ou lots est considérée par le PLU comme une voie de desserte.

La voie de desserte sert de référence pour constituer un alignement pour l'application des règles d'implantation (articles 6 et 7 du PLU).

**La voie publique :** au sens du code de la voirie routière, une voie affectée à la circulation terrestre publique et appartenant au domaine public de la collectivité (État, commune, département) qui en est propriétaire. Au sens domanial du terme, elle englobe la chaussée ouverte aux véhicules mais aussi ses dépendances comme les trottoirs.

**Une voie privée** se distingue en principe de la voie publique par la personne qui en est propriétaire. Une voie privée est donc en général une voie appartenant à une personne privée, mais il peut s'agir également du domaine privé communal, tels les chemins ruraux. Une voie privée est ou non affectée à l'usage public.