

DEPARTEMENT DE L'ESSONNE

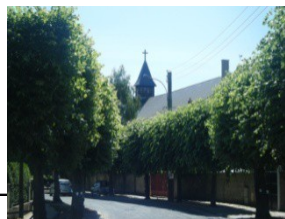


**COMMUNE DE PARAY-VIEILLE-POSTE**

**PLAN LOCAL D'URBANISME**

**MODIFICATION N°1 PAR PROCEDURE SIMPLIFIEE**

**REGLEMENT**



2014

Direction des Services Techniques  
Service Urbanisme et Aménagement

## TITRE I

### DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément aux articles L. 123-1 et suivants, R 123-2 et suivants, R 123-35 et suivants.

#### 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent règlement et ses annexes éventuelles s'appliquent à l'ensemble du territoire communal de Paray-Vieille-Poste.

#### 2 – PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

1 – Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent aux règles générales d'urbanisme définies par le Code de l'Urbanisme, sous réserve des dispositions prévues aux articles R111-2, R111-4, R111-15, R111-21.

2 – Les règles et servitudes définies par ce 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. Les articles concernés sont les articles 3 à 13 inclus du règlement de chaque zone (article L123-1-9 du code de l'urbanisme, loi du 12 juillet 2010).

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

4 – Les prescriptions prises au titre des autres législations spécifiques concernant l'occupation ou l'utilisation des sols s'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme. Les servitudes applicables font l'objet d'un plan et d'un rapport annexe.

#### 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le Plan Local d'Urbanisme divise le territoire intéressé en zones urbaines. Elles sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre U.

## TITRE II

### DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions du présent règlement sont de trois types :

- I) les zones urbanisées du centre urbain, à vocation d'habitat, soumises ou non aux contraintes de bruit ;
- II) la zone comprise dans les emprises de l'aéroport d'Orly ;
- III) la zone d'activité hors emprises de l'aéroport d'Orly.

#### **I) Les zones urbanisées du centre ancien, à vocation d'habitat, soumises ou non aux contraintes de bruit.**

- ! La zone UH. Elle permet le développement de l'habitat. Elle comprend quatre secteurs dont trois soumis au Plan d'Exposition au Bruit :
  - le secteur UHa correspond au tissu pavillonnaire existant dans la zone de bruit A du PEB, où toute nouvelle construction d'habitat est interdite et les extensions\* limitées (article L. 147-5 du code de l'urbanisme) ;
  - le secteur UHb correspond au tissu pavillonnaire existant dans la zone de bruit B du PEB, où toute nouvelle construction d'habitat est interdite (article L. 147-5 du code de l'urbanisme) ;
  - le secteur UHc correspond au tissu pavillonnaire existant dans la zone C du PEB, et permet outre les autres occupations du sol autorisées en UHb, la construction d'habitat individuel non groupé (article L. 147-5 du code de l'urbanisme) ;
  - le secteur UHe, secteur mixte comprenant de l'habitat, de l'activité et du commerce, correspond aux franges de l'avenue de Verdun.
- ! La zone UL est destinée à recevoir des espaces verts et des équipements sportifs et de loisirs, l'agrandissement du cimetière ainsi que les locaux destinés au gardiennage des installations. Située en zone A du PEB, elle fait la transition entre l'aéroport et le tissu urbain.
- ! La zone UR est destinée au renouvellement urbain à vocation de mixité, habitat, activité, commerce\*. Elle comprend un secteur UR1 et un secteur UR2. Elle est située en zone C du PEB. Les périmètres impactés font l'objet au cas par cas d'un dossier de création de zones de renouvellement urbain (ZRU) auprès de la Préfecture de l'Essonne.

#### **II) La zone comprise dans les emprises de l'aéroport d'Orly.**

- ! La zone UZ correspond à l'emprise de la plate-forme aéroportuaire de Paris-Orly.

#### **III) La zone d'activité hors emprises de l'aéroport d'Orly.**

- ! La zone UI correspond à une zone d'activité située dans la zone de bruit C du PEB, à l'extérieur de la plate-forme aéroportuaire de Paris-Orly.

## **DEFINITION DES ARTICLES DU REGLEMENT**

- 1° Les occupations et utilisations du sol interdites ;
- 2° Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières ;
- 3° Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public ;
- 4° Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel ;
- 5° La superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée ;
- 6° L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ;
- 7° L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ;
- 8° L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ;
- 9° L'emprise au sol des constructions ;
- 10° La hauteur maximale des constructions ;
- 11° L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au h de l'article R.\* 123-11.;
- 12° Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement compatibles, lorsque le plan local d'urbanisme ne tient pas lieu de plan de déplacements urbains, avec les obligations définies par le schéma de cohérence territoriale en application des deuxième à quatrième alinéas de l'article L. 122-1-8.;
- 13° Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations ;
- 14° Abrogé par la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové du 24 mars 2014 ;
- 15° Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales ;
- 16° Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

## **DISPOSITIONS GENERALES**

### **1 – Dispositions applicables aux travaux exécutés sur des constructions\* existantes et aux changements de destination de ces constructions\***

Les travaux exécutés sur des constructions\* existantes sont dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme à l'exception :

- a) des travaux mentionnés aux articles R. 421-14 à R. 421-16, qui sont soumis à permis de construire
- b) des travaux mentionnés à l'article R. 421-17, qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Les changements de destination des sols sont soumis :

- à permis de construire (article R. 421-14) ;
- à déclaration préalable (article R. 421-17).

Les travaux, installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions\* existantes sont dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme, à l'exception :

- a) de ceux, mentionnés aux articles R. 421-19 à R. 421-22, qui sont soumis à permis d'aménager ;
- b) de ceux, mentionnés aux articles R. 421-23 à R. 421-25, qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

### **2 – Dispositions propres aux démolitions**

Les démolitions sont soumises à permis de démolir en application de l'article L. 421-3 du code de l'urbanisme.

### **3 – Dispositions propres aux reconstructions\***

Article L. 111-3 du code de l'urbanisme

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment\* détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

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

#### 4 – Dispositions propres aux zones définies par le Plan d'Exposition au Bruit

Article L. 147-5 du code de l'urbanisme

Dans les zones définies par le plan d'exposition au bruit, l'extension\* de l'urbanisation et la création ou l'extension\* d'équipements publics\* sont interdites lorsqu'elles conduisent à exposer immédiatement ou à terme de nouvelles populations aux nuisances de bruit. A cet effet :

1° Les constructions\* à usage d'habitation\* sont interdites dans ces zones à l'exception :

- de celles qui sont nécessaires à l'activité aéronautique ou liées à celle-ci ;
- dans les zones B et C et dans les secteurs déjà urbanisés situés en zone A, des logements de fonction nécessaires aux activités industrielles\* ou commerciales admises dans la zone et des constructions\* directement liées ou nécessaires à l'activité agricole ;
- en zone C, des constructions\* individuelles non groupées situées dans des secteurs déjà urbanisés et desservis par des équipements publics\* dès lors qu'elles n'entraînent qu'un faible accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances et des opérations de reconstruction rendues nécessaires par une opération de démolition en zone A ou B dès lors qu'elles n'entraînent pas d'accroissement de la population exposée aux nuisances, que les normes d'isolation phonique fixées par l'autorité administrative sont respectées et que le coût d'isolation est à la charge exclusive du constructeur.

2° La rénovation, la réhabilitation, l'amélioration, l'extension\* mesurée ou la reconstruction des constructions\* existantes peuvent être admises lorsqu'elles n'entraînent pas un accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances ;

3° Dans les zones A et B, les équipements publics\* ou collectifs ne sont admis que lorsqu'ils sont nécessaires à l'activité aéronautique ou indispensables aux populations existantes ;

4° Les plans d'exposition au bruit peuvent délimiter une zone D à l'intérieur de laquelle les constructions\* sont autorisées mais doivent faire l'objet des mesures d'isolation acoustique prévues à l'article L. 147-6. La délimitation d'une zone D est obligatoire pour les aérodromes mentionnés au I de l'article 1609 quater viciés A du code général des impôts ;

5° A l'intérieur des zones C, les plans d'exposition au bruit peuvent délimiter des secteurs où, pour permettre le renouvellement urbain des quartiers ou villages existants, des opérations de réhabilitation et de réaménagement urbain peuvent être autorisées, à condition qu'elles n'entraînent pas d'augmentation de la population soumise aux nuisances sonores. Postérieurement à la publication des plans d'exposition au bruit, à la demande de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, de tels secteurs peuvent également être délimités par arrêté préfectoral pris après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.

Pour les aérodromes dont le nombre de créneaux attribuables fait l'objet d'une limitation réglementaire sur l'ensemble des plages horaires d'ouverture, une augmentation de la capacité de logements et de la population à l'intérieur de ces secteurs est autorisée dans une limite définie dans l'acte de création de ces secteurs ou dans une décision modificative prise dans les mêmes formes.

Le contrat de location d'immeuble à usage d'habitation\* ayant pour objet un bien immobilier situé dans l'une des zones de bruit définies par un plan d'exposition au bruit comporte une clause claire et lisible précisant la zone de bruit où se trouve localisé ledit bien.

Article L. 147-6 du code de l'urbanisme

Toutes les constructions\* qui seront autorisées dans les zones de bruit conformément aux dispositions de l'article L. 147-5 feront l'objet de mesures d'isolation acoustique, dans les conditions prévues par les dispositions législatives et réglementaires en matière d'urbanisme, de construction\* ou d'habitation\*.

Le certificat d'urbanisme doit signaler l'existence de la zone de bruit et l'obligation de respecter les règles d'isolation acoustique.

## 5 – Dispositions propres à l'édification de logements aidés

Conformément aux dispositions du Projet d'Aménagement et de Développement Durable de Paray-Vieille-Poste, toute opération d'aménagement portant sur cinq logements ou plus devra comporter au minimum 30% de logements aidés.

## 6 – Dispositions propres à l'installation de mobile-homes et de caravanes

### 6 – a Dispositions propres à l'installation de mobile-homes (article R. 111-34 du code de l'urbanisme)

Les mobile-homes sont des « véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction mais que le code de la route interdit de faire circuler » (décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 pris pour l'application de l'ordonnance n° 2005-1527 du 8 décembre 2005 relative au permis de construire et aux autorisations d'urbanisme).

Les résidences mobiles de loisirs ne peuvent être installées que :

1° Dans les parcs résidentiels de loisirs mentionnés au 1° de l'article R. 111-32, à l'exception des terrains créés après le 1er octobre 2007 et exploités par cession d'emplacements ou par location d'emplacements d'une durée supérieure à un an renouvelable ;

2° Dans les terrains de camping régulièrement créés ;

3° Dans les villages de vacances classés en hébergement léger au sens du code du tourisme.

Les résidences mobiles de loisirs peuvent en outre être entreposées, en vue de leur prochaine utilisation, sur les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs, les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules mentionnés au j de l'article R. 421-19 et au e de l'article R. 421-23.

**Par conséquent, les mobile-homes ne peuvent pas être stockés sur un terrain privé.**

### 6 – b Dispositions propres à l'installation de caravanes (article R. 421-23 du code de l'urbanisme)

Les caravanes sont des véhicules terrestres pouvant être habités et habitables, dépendent de la législation des résidences mobiles, c'est-à-dire des **habitations disposant en permanence de moyens de mobilité**.

Dans le cas où la caravane sur terrain nu privé perd ses moyens de mobilité, elle est considérée comme une construction sans fondation. De fait, elle est soumise à permis de construire.

Doivent être précédées d'une déclaration préalable :

I. L'installation pour une durée supérieure à trois mois (consécutifs ou non) par an d'une caravane :

- sur un terrain situé en dehors d'un parc résidentiel de loisirs, d'un terrain de camping, d'un village de vacances classé en hébergement léger au sens du code du tourisme ou d'une dépendance de maison familiale de vacances agréée au sens du code du tourisme ;

- sur un emplacement d'un terrain de camping, d'un village de vacances classé en hébergement léger au sens du code du tourisme ou d'une dépendance de maison familiale de vacances agréée au sens du code du tourisme qui a fait l'objet d'une cession en pleine propriété, de la cession de droits sociaux donnant vocation à sa propriété en attribution ou en jouissance ou d'une location d'une durée supérieure à deux ans renouvelable.

Pour le calcul de la durée de trois mois par an, toutes les périodes de stationnement, consécutives ou non, sont prises en compte ;

II. L'installation d'une résidence mobile visée par l'article 1er de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, constituant l'habitat permanent des gens du voyage, lorsque cette installation dure plus de trois mois consécutifs ;

III. Les aires d'accueil des gens du voyage.

## **7 – Dispositions propres au stationnement**

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux zones UZ et UI.

Lors de toute opération de construction\*, de changement de destination, d'extension, de réhabilitation d'un bâtiment\* ou de modification impliquant de nouveaux logements, les aires doivent être réalisées conformément aux dispositions du Plan Local d'Urbanisme applicables aux nouvelles constructions.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'État (article L123-1-13 du code de l'urbanisme).

Normes de stationnement pour toutes les zones du PLU selon les constructions\* admises (à arrondir par excès)

Les normes édictées ci-dessous permettent de répondre aux besoins en stationnement des constructions.



Nature de la construction*	Nombre de places imposées
Constructions* destinées à l'habitation*	- 2 places par logement de + de 30 m <sup>2</sup> dont 1 place couverte pour les parcelles inférieures à 350 m <sup>2</sup> - Surface de stationnement vélo minimum de 1 m <sup>2</sup> par logement à partir de 2 logements
Constructions* destinées à l'hébergement hôtelier* et restaurant	- 1 place pour 2 chambres - 1 place pour 10 m <sup>2</sup> de surface de plancher de salle de restauration - à partir de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher, ratio de 1 place de vélo pour 4 chambres
Constructions* destinées aux bureaux*	- 1 place par 40 m <sup>2</sup> de surface de plancher - 1,5 places par tranche de 100 m <sup>2</sup> surface de plancher - à partir de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher, ratio de 4 places couvertes de vélo par tranche de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Constructions* destinées aux commerces*	- 1 place par tranche de 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher - de 100 m <sup>2</sup> à 1000 m <sup>2</sup> de surface de plancher, ratio de 4 places de vélo par tranche de 200 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Constructions* destinées à l'artisanat*	- 25% de la surface de plancher - de 100 m <sup>2</sup> à 1000 m <sup>2</sup> de surface de plancher, ratio de 2 places de vélo par tranche de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Constructions* destinées aux industries*	- 25% de la surface de plancher - de 100 m <sup>2</sup> à 5000 m <sup>2</sup> de surface de plancher, ratio de 2 places de vélo par tranche de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Constructions* destinées aux entrepôts* et bureaux* associée aux entrepôts*	- 10% de la surface de plancher affecté au stationnement - 1 place par 30 m <sup>2</sup> de surface de plancher de bureaux*
Exploitation agricole ou forestière	Selon la surface de plancher, le nombre de places correspondra aux besoins liés à l'activité en dehors des voies publiques
Constructions* destinées aux services publics ou d'intérêt collectif* :	Le nombre de places pour véhicules motorisés et non motorisés correspondra aux besoins liés à l'activité de la construction destinée aux services publics ou d'intérêt collectif Pour les constructions* d'intérêt collectif à vocation d'hébergement et selon la typologie exacte : - 50 places pour 100 lits (établissement hospitalier, clinique...) - 1 place pour 3 chambres (foyer, maison de retraite, logements étudiants...) - 1 place pour 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher non affectée au logement - une surface de stationnement de vélo minimum de 1,5 m <sup>2</sup> par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher

On retiendra une surface de 25 m<sup>2</sup> par véhicule particulier pour le calcul des aires de stationnement, accès compris.

Le stationnement de caravanes sur terrain privé est autorisé à condition d'une caravane par 100 m<sup>2</sup> de terrain bâti.

Les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas entraîner de modification au niveau du trottoir. Pour des raisons de sécurité vis-à-vis du domaine public, une attention particulière sera portée aux rampes d'accès au sous-sol, qui devront dans les cinq premiers mètres à partir de l'alignement appliquer une pente au pourcentage le plus faible possible en fonction des contraintes du terrain.

Les rampes d'accès ne doivent pas avoir une pente supérieure à 17%.

Le nombre de places réservé aux Personnes à Mobilité Réduite (PMR) est :

- d'au minimum 5% du nombre total de places prévues pour les occupants ;
- d'au minimum 2% du nombre total de places prévues pour le public dans le cas d'établissements recevant du public.

Pour connaître les caractéristiques des places de stationnement aux normes PMR, se référer aux annexes du règlement.

Les places de stationnement commandées sont interdites, sauf pour les constructions\* destinées à l'habitation\*, auquel cas les deux places doivent appartenir au même logement.

#### Cas particulier

Lorsque des constructions\* ou installations de nature différentes créent des besoins en stationnement à des périodes très différentes du jour ou de l'année, le nombre réglementaire de places peut être exceptionnellement réduit sur justification fournie par le demandeur de l'autorisation d'utilisation du sol, par exemple dans le cas d'un retail park (groupement de commerce\* dans un même bâtiment\*) ou d'un groupement sur une même entité foncière de services, commerces, activités ne fonctionnant pas aux mêmes heures.

Il en est de même lorsque la capacité maximale d'un établissement n'est atteinte que de façon exceptionnelle et que le stationnement peut être assuré à cette occasion sur les voies publiques ou sur des terrains\* situés à proximité, sans que cela n'entraîne une gêne excessive pour la circulation et la tranquillité des habitants.

## LES ZONES URBANISÉES DU CENTRE URBAIN

# ZONE UH

Cette zone recouvre l'ensemble des quartiers pavillonnaires de la commune. Elle comprend quatre secteurs et un sous secteur : le secteur UHa correspond aux quartiers pavillonnaires en zone A du PEB, le secteur UHb correspond aux quartiers pavillonnaires en zone B du PEB, le secteur UHc correspond aux quartiers pavillonnaires en zone C du PEB, le secteur UHe correspond aux franges de l'avenue de Verdun. Le sous-secteur UHc1 correspond au bâti autour de la place Henri Barbusse.

## ARTICLE UH – 01 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les installations classées soumises à autorisation au sens de l'article L. 512-2 et L. 512-7 du code de l'environnement ;
- les constructions\* pour l'exploitation forestière et agricole ;
- les constructions\* à destination d'entrepôt\* ;
- l'aménagement de terrains\* pour la pratique de sports ou loisirs motorisés ;
- la création de terrains\* de camping, d'un parc résidentiel ou d'un village de vacances classé sans hébergement ;
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- les dépôts de matériaux, de véhicules ou de déchets de toute nature ;
- les affouillements\* et exhaussements\* du sol autres que ceux liés à des travaux de construction\* autorisés dans la zone.

### En secteurs UHa, UHb et UHc :

Les constructions\* à usage d'habitation\* autres que celles mentionnées à l'article UH – 02 sont interdites.

### En sous-secteur UHc1 :

Sur le linéaire de la place Henri Barbusse, la transformation de surfaces de commerce\* ou d'artisanat\* à rez-de-chaussée sur rue en une destination autre que le commerce\* ou l'artisanat\* est interdite.

### En zone de protection rapprochée de l'aqueduc de la Vanne (voir le périmètre au plan des servitudes)

Sont interdits :

- les dispositifs d'assainissement assurant simultanément ou séparément l'épuration et l'évacuation des effluents (puits filtrants, tranchées filtrantes, drains pour épandage dans le sol naturel ou reconstitué, filtre bactérien percolateur...) ;
- les fouilles, carrières et décharges ;
- les fumiers, immondices, dépôts de matières quelconques susceptibles de souiller les eaux d'alimentation ;

- les stations services, stockage de liquide ou de gaz à usage industriel, commercial ou domestique ;
- les parcs de stationnement pour véhicules quelle que soit leur nature.

En zone de protection éloignée de l'aqueduc de la Vanne (voir le périmètre au plan des servitudes)

Sont interdits :

- les dispositifs d'assainissement assurant simultanément ou séparément l'épuration et l'évacuation des effluents (puits filtrants, tranchées filtrantes, drains pour épandage dans le sol naturel ou reconstitué, filtre bactérien percolateur...);
- les fouilles, carrières et décharges ;
- les stations services, stockage de liquide ou de gaz à usage industriel ou commercial.

#### **ARTICLE UH – 02 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont soumises à des conditions particulières :

- les constructions\* à usage d'habitation\*, où au moins 30% des logements devront être des logements aidés pour toute opération d'au moins 5 logements ;
- les constructions\* à usage d'activités industrielles\*, artisanales\* ou commerciales\* soumises à déclaration et à enregistrement, à condition de ne pas entraîner de nuisances pour les riverains et pour l'environnement, et d'avoir une intégration urbaine et paysagère ;
- la rénovation, la réhabilitation, l'amélioration, l'extension\* et la reconstruction de constructions\* existantes interdites dans la zone, à condition :
  - a) que l'activité existante n'apporte aucune nuisance sonore ou olfactive pour le voisinage, auquel cas le nouveau projet doit comporter des dispositions susceptibles de les faire disparaître ou de les réduire.
  - b) que le projet assure une amélioration de l'aspect des constructions\* existantes et des espaces non construits, afin de mieux les intégrer à l'environnement ;
- l'installation de caravanes, à condition d'une caravane par 100 m<sup>2</sup> de terrain bâti ;
- les installations techniques nécessaires aux concessionnaires de distribution de réseaux (transformateur, poste de détente gaz...) à condition d'une bonne intégration architecturale et urbaine.

En secteurs UHa, UHb et UHc, en sus des conditions mentionnées ci-dessus :

Sont autorisées les constructions\* à usage d'habitation\* à condition qu'elles respectent les prescriptions du Plan d'Exposition au Bruit en vigueur édictées par les articles L. 147-5 et L. 147-6 du code de l'urbanisme.

En zone de protection rapprochée de l'aqueduc de la Vanne (voir le périmètre au plan des servitudes)

Sont soumises à des conditions particulières :

- les constructions\* à condition d'être liées à l'exploitation de l'aqueduc ;
- les chaussées et trottoirs, sous réserve qu'ils comportent un revêtement rigoureusement étanche et que les caniveaux présentent une section et une pente suffisante pour assurer un écoulement rapide des eaux de ruissellement les éloignant de l'aqueduc.

En zone de protection éloignée de l'aqueduc de la Vanne (voir le périmètre au plan des servitudes)

Sont soumis à des conditions particulières :

- les dispositifs d'assainissement assurant un traitement préalable (fosses septiques, bac séparateur, installation biologique à boue activées,...) et autres dispositifs à condition d'être posés sur des dans une chambre en maçonnerie étanche et visitable à l'extérieur des habitations ;
- les fumiers, immondices, dépôts de matières quelconques susceptibles de souiller les eaux d'alimentation à condition d'assurer l'étanchéité du sol et l'écoulement des eaux de ruissellement dans une direction opposée à celle de l'aqueduc ;
- les stockages d'hydrocarbures à usage exclusivement domestique, moyennant des précautions spéciales (installation de la cuve dans un local visitable dont le sol et les parois constituent une cuvette de capacité suffisante pour qu'en cas de rupture de la totalité du réservoir, le liquide ne puisse s'écouler au dehors) ;
- les parcs de stationnement pour véhicules, à condition que le sol en soit rigoureusement étanche et que l'écoulement des eaux de ruissellement s'effectue dans une direction opposée à celle de l'aqueduc.

**ARTICLE UH – 03 : ACCES\* ET VOIRIE\***

Pour être constructible, un terrain\* doit être desservi par une voie\* publique ou privée en bon état de viabilité dont les caractéristiques doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les accès\* devront être d'une largeur minimale de 3.50 m. Ils seront aménagés tout comme les voies\* publiques de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

Toute voie\* se terminant en impasse est à éviter. En cas de nécessité, elle doit être aménagée pour permettre un demi-tour.

Les terrains\* sur lesquels sont implantées les installations techniques nécessaires aux concessionnaires de distribution des réseaux (transformateur, poste de détente de gaz...) ne sont pas assujettis aux règles ci-dessus.

## **ARTICLE UH – 04 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### a) Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau public est obligatoire pour toute construction\* nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

### b) Assainissement

- eaux usées :

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

L'évacuation des liquides industriels résiduels est soumise aux dispositions des articles R. 111-8 et R. 111-12 du Code de l'Urbanisme.

Le rejet direct d'eaux usées dans les eaux superficielles est interdit.

- eaux pluviales :

Il sera recherché en priorité une infiltration des eaux pluviales à la parcelle\*. En cas d'impossibilité dûment justifiée, les aménagements réalisés sur le terrain\* doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur approprié.

En l'absence de réseaux d'eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain\*.

Les rejets d'eaux pluviales ne devront pas excéder 1 l/s/ha, pour une pluie vingtennale et d'une durée de 4 heures, soit 55 mm en 240 minutes. Ils seront en outre conformes aux normes de la classe 1-B des eaux superficielles.

Le volume d'eau pluviale à retenir avant rejet s'élève à 550 m<sup>3</sup> par hectare imperméabilisé.

Dans tous les cas, la recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale (notion de « 0 rejet »).

### c) Electricité et télécommunication

Toute construction\* à usage d'habitation\* ou d'activité doit être raccordée aux réseaux publics d'électricité.

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique du réseau public doivent être installés en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

Les ouvrages de télécommunication en terrain\* privé doivent être réalisés par le constructeur, jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée et publique.

En zone de protection rapprochée de l'aqueduc de la Vanne (voir le périmètre au plan des servitudes)

### a) Canalisations d'eaux pluviales et d'eaux usées

- parallèles à l'aqueduc :

Eaux pluviales : la canalisation devra être constituée par un égout visible

Eaux usées : la canalisation devra être établie au dessous de l'aqueduc, sa génératrice supérieure se situant à un cote d'altitude inférieure d'au moins 0,50 mètres à celle de la génératrice inférieure de

l'aqueduc. A défaut, elle devra être placée en caniveau étanche ou en fourreau étanche avec regards de visite.

b) Canalisations d'eau potable ou de gaz : sous réserve qu'elles soient placées en fourreau étanche en acier ou en béton armé capable de résister à la pression normale de service du fluide transporté, avec regards de visite

c) Canalisation transportant des hydrocarbures : sous réserve qu'elles soient placées en fourreau étanche en acier ou en béton armé capable de résister à la pression normale de service du fluide transporté, avec regards de visite

#### En zone de protection éloignée de l'aqueduc de la Vanne (voir le périmètre au plan des servitudes)

##### a) Canalisations d'eaux pluviales et d'eaux usées

- parallèles à l'aqueduc et distantes de celui-ci de moins de 25 m :

Eaux pluviales : la canalisation devra être constituée par un égout visible

Eaux usées : la canalisation devra être étanche et placée en galerie visitable (cette galerie pouvant elle-même servir à transiter des eaux pluviales)

- parallèles à l'aqueduc et distantes de celui-ci de plus de 25 m, ou transversales à l'aqueduc :

La génératrice supérieure de la canalisation devra être à une cote d'altitude inférieure d'au moins 0,50 m à celle de la génératrice inférieure de l'aqueduc. A défaut, la canalisation devra être placée en caniveau étanche avec regards de visite.

##### b) Canalisations transportant des hydrocarbures

Sous réserve qu'elles soient placées en fourreau étanche en acier ou en béton armé capable de résister à la pression normale de service du fluide transporté, avec regards de visite.

#### **ARTICLE UH – 05 : CARACTERISTIQUE DES TERRAINS\***

Non réglementé.

#### **ARTICLE UH – 06 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions\* doivent être implantées avec un recul\* de 5 m minimum par rapport aux voies\* publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile et aux voies piétonnes.

Pour les constructions\* à l'angle de plusieurs voies, le recul\* ne sera compté qu'à partir d'une seule voie.

Les agrandissements ou surélévations de bâtiments\* existants pourront observer les mêmes reculs\* que le bâtiment\* principal, à l'exception des garages à créer.

##### Sur un terrain situé à l'angle de deux voies

L'obligation de recul n'est imposée que sur l'une des deux voies. Les constructions pourront s'implanter au delà de la bande de 25 m de profondeur mesurée perpendiculairement à tout point de l'alignement actuel ou projeté de la voie ou de l'emprise publique.



Ne sont pas assujettis aux normes ci-dessus :

- les ouvrages nécessaires à la consolidation de l'existant (soutènement) ou à l'isolation des bâtiments ainsi que les marches d'escalier et autres ouvrages d'accès;
- les installations techniques nécessaires aux concessionnaires de distribution de réseaux (transformateurs, poste de détente de gaz...).

Les équipements publics\* pourront être implantés :

- soit à l'alignement ;
- soit avec un recul\* inférieur ou égal à 5 m.

En sous-secteur UHc1 : les constructions\* seront implantées à l'alignement\* autour de la place Henri Barbusse.

#### **ARTICLE UH – 07 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES\***

Dans la bande de 25 m de profondeur mesurée perpendiculairement à tout point de l'alignement actuel ou projeté de la voie ou de l'emprise publique

Les constructions\* doivent être implantées :

- soit avec un retrait\* de 2.5 m minimum. Il sera porté à 8 m compté perpendiculairement dans l'axe de toute baie\*. Les fenêtres de toit ou baies\* placées à 1.90 m ou plus du niveau du plancher pourront être placées à 2.50 m de la limite séparative\* ;
- soit sur les deux limites séparatives\* ;
- soit sur une seule limite séparative\*.

Les terrasses ou balcons de plus d'1.5 m de large et implantés à plus de 2 m de haut par rapport au terrain naturel devront être implantés avec un retrait\* supérieur ou égal à 8 m de toute limite séparative\*.

Les extensions ou surélévations de bâtiments existants qui sont implantés à moins de 2,50 m de la limite séparative\* peuvent néanmoins être permises dans le prolongement de l'existant.

Au delà d'une bande de 25 m de profondeur

- seules les constructions annexes\* pourront être implantées en limite séparative\*. La longueur totale maximum des constructions annexes\* autorisée n'excédera pas 12 m ;
- les extensions de bâtiments existants sont autorisées dans la limite d'une hauteur inférieure ou égale à 3 m à l'égout mesuré par rapport au niveau de plancher du rez-de-chaussée et dans le prolongement des murs existants. Ces extensions devront être inférieures ou égales à 5 m et la longueur totale de la façade résultant de ces agrandissements sera inférieure ou égale à 15 m.

Cette règle ne s'applique pas :

- aux équipements publics,
- aux installations techniques nécessaires aux concessionnaires de distribution des réseaux (transformateur, poste de détente de gaz...).

Sur un terrain situé à l'angle de deux voies

L'obligation de recul de 5 m minimum par rapport aux voies\* publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile et aux voies piétonnes n'est imposée que sur l'une des deux voies. Les constructions pourront s'implanter au delà de la bande de 25 m.

## **ARTICLE UH – 08 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS\* LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

La distance entre deux constructions\* sera au minimum de 4 m, portée à 8 m compté perpendiculairement dans l'axe de toute baie\*.

Cette règle ne s'applique pas :

- aux garages
- aux abris de jardin et aux annexes\* ;
- aux constructions\* et installations nécessaires au service public\* ;
- aux balcons, vérandas\*, saillies\* en façades\* ;
- aux piscines.

## **ARTICLE UH – 09 : EMPRISE AU SOL\***

La surface totale des annexes\* ne devra pas excéder 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

## **ARTICLE UH – 10 : HAUTEUR\* DES CONSTRUCTIONS\***

La hauteur\* des constructions\* autorisées dans la zone n'excédera pas 10 m à l'égout\* du toit ou à l'acrotère\* et 12 m de hauteur\* totale.

Les constructions annexes\* n'excéderont pas 3 m de hauteur\* totale.

Cette règle ne s'applique pas aux services publics et d'intérêt collectif\* et aux installations techniques nécessaires aux concessionnaires de distribution de réseaux (transformateurs, poste de détente de gaz...).

### En secteur UHa, UHb et UHc

La hauteur\* des constructions\* autorisées n'excédera pas 7 m à l'égout\* du toit ou à l'acrotère\* et 10 m de hauteur\* totale.

Les constructions annexes\* n'excéderont pas 3 m de hauteur\* totale.

Cette règle ne s'applique pas aux services publics et d'intérêt collectif\* et aux installations techniques nécessaires aux concessionnaires de distribution de réseaux (transformateurs, poste de détente de gaz...).

### En sous-secteur UHC1

La hauteur\* des constructions\* autorisées n'excédera pas 12 m de hauteur\* totale.

Les constructions annexes\* n'excéderont pas 3 m de hauteur\* totale.

Cette règle ne s'applique pas aux services publics et d'intérêt collectif\* et aux installations techniques nécessaires aux concessionnaires de distribution de réseaux (transformateurs, poste de détente de gaz...).

### En secteur UHe

La hauteur\* des constructions\* autorisées dans la zone n'excédera pas 13 m de hauteur\* totale sauf côté Nord de l'avenue de Verdun (numéros pairs) où la hauteur\* des constructions\* autorisées n'excédera pas 15 m et où un retrait de 3 m par rapport à l'aplomb de la façade devra être respecté sur le dernier niveau.

Les constructions annexes\* n'excéderont pas 3 m de hauteur\* totale.

Cette règle ne s'applique pas aux services publics et d'intérêt collectif\* et aux installations techniques nécessaires aux concessionnaires de distribution de réseaux (transformateurs, poste de détente de gaz...).

## **ARTICLE UH – 11 : ASPECT EXTERIEUR – PROTECTION DES SITES**

Par leur aspect extérieur, les constructions\* et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage.

Les constructions\* prendront en compte les obligations créées par la Loi sur le Paysage et notamment la nécessité d'une bonne intégration des projets dans leur site et leur environnement.

Sont proscrits tous les matériaux de type tôle ondulée, plastique ondulé, Fibrociment, bardages et autres matériaux utilisés pour des constructions\* précaires.

Les matériaux de couverture, les enduits et les menuiseries des constructions annexes\* seront de même nature et de même teinte que ceux de la construction\* principale.

### Clôtures\*

Les clôtures\* sur rue doivent être implantées à l'alignement\*, actuel ou projeté. Leur hauteur\* totale n'excédera pas 2 m avec :

- soit un mur bahut n'excédant pas 0.80 m de haut, sauf au droit des coffrets (1.00 m maximum) devant être surmonté d'un dispositif à claire voie (grille, grillage, barres de bois...), pouvant être doublé d'un occultant de même nature (matériaux, lignes,esthétique) doublé ou non d'une haie vive ;
- soit d'un grillage soudé doublé obligatoirement de haies vives.

Le dispositif occultant devra être en harmonie et de même nature que les travées.

Pour les terrains\* situés à l'angle de deux voies, les clôtures\* à l'angle du terrain\* seront obligatoirement implantées à l'intérieur d'une diagonale reliant les alignements\* existants ou projetés : 4 m en retrait de part et d'autre de cet angle.

Sont proscrits en clôture\* et doublage de clôture\* tous les matériaux de type tôle ondulée, plastique ondulé, Fibrociment, bardages et autres matériaux utilisés pour des constructions\* précaires.

Tous matériaux laissés bruts non destinés à la construction devront être enduits et peints.

Les clôtures\* en limites séparatives\* ne pourront excéder 2 m de haut.

## **ARTICLE UH – 12 : STATIONNEMENT**

Voir dispositions propres au stationnement p 8.

## **ARTICLE UH – 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées lors de tout projet de construction\*.

Les abattages d'arbres situés sur le domaine public ne seront autorisés que s'ils sont indispensables à l'implantation des constructions\* ou à l'établissement des accès\*. Dans ce dernier cas, tout arbre situé sur le domaine public et abattu sera remplacé aux frais du pétitionnaire par des plantations de valeur au moins équivalente.

20% des espaces du terrain seront aménagés en espaces libres non imperméabilisés. Cette règle ne concerne pas les équipements publics.

Deux arbres de haute tige seront plantés pour 400 m<sup>2</sup> de superficie de terrain.

#### **ARTICLE UH – 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Abrogé.

#### **ARTICLE UH – 15 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

#### **ARTICLE UH – 16 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

Non réglementé.

# ZONE UR

Cette zone correspond aux périmètres de renouvellement urbain tels que le prévoit la loi n°2009-323 du 25 mars 2009 pour le logement et la lutte contre l'exclusion, soit les franges de la RN7 à l'Est ainsi que l'îlot Ouvrier/Coquelicot. Elle est caractérisée par un habitat densifié.

Cette zone comporte deux secteurs :

- un secteur UR1 qui correspond aux franges de la RN7 ;
- un secteur UR2, terrain nu correspondant à l'îlot Ouvrier/Coquelicot.

Les secteurs UR1 et UR2 n'ont de sens que si le Préfet donne son accord pour la création de zones de renouvellement urbain conformément à l'article 41 de la loi de Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre l'Exclusion, transposé à l'article L. 147-5 du code de l'urbanisme, auquel cas une augmentation de la capacité de logements et de population est possible alors même qu'ils se situent en zone C du PEB.

## **ARTICLE UR – 01 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

- les installations classées soumises à autorisation au sens de l'article L. 512-2 et L. 512-7 du code de l'environnement ;
- les constructions\* pour l'exploitation forestière et agricole ;
- les constructions\* à destination d'entrepôt\* ;
- l'aménagement de terrains\* pour la pratique de sports ou loisirs motorisés ;
- la création de terrains\* de camping, d'un parc résidentiel ou d'un village de vacances classé sans hébergement ;
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- les dépôts de matériaux, de véhicules ou de déchets de toute nature ;
- les affouillements\* et exhaussements\* du sol autres que ceux liés à des travaux de construction\* autorisés dans la zone.

## **ARTICLE UR – 02 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont soumises à des conditions particulières :

- les constructions à usage d'habitation\*, où au moins 30% des logements devront être des logements aidés pour toute opération d'au moins 5 logements ;

- les constructions\* à usage d'activités industrielles\*, artisanales\* ou commerciales\* soumises à déclaration et à enregistrement, à condition de ne pas entraîner de nuisances pour les riverains et pour l'environnement, et d'avoir une intégration urbaine et paysagère ;

- la rénovation, la réhabilitation, l'amélioration, l'extension\* et la reconstruction de constructions\* existantes interdites dans la zone, à condition :

a) que l'activité existante n'apporte aucune nuisance pour le voisinage, auquel cas le nouveau projet doit comporter des dispositions susceptibles de les faire disparaître ou les réduire ;

b) que le projet assure une amélioration de l'aspect des constructions\* existantes et des espaces non construits, afin de mieux les intégrer à l'environnement ;

- l'installation de caravanes, à condition d'une caravane par 100 m<sup>2</sup> de terrain bâti ;

- les installations techniques nécessaires aux concessionnaires de distribution de réseaux (transformateur, poste de détente gaz...) à condition d'une bonne intégration architecturale et urbaine.

### **ARTICLE UR – 03 : ACCES\* ET VOIRIE\***

Pour être constructible, un terrain\* doit être desservi par une voie\* publique ou privée en bon état de viabilité dont les caractéristiques doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les accès\* devront être d'une largeur minimale de 3.50 m. Ils seront aménagés tout comme les voies\* publiques de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

Toute voie\* se terminant en impasse doit être aménagée pour permettre un demi-tour.

Les terrains\* sur lesquels sont implantées les installations techniques nécessaires aux concessionnaires de distribution des réseaux (transformateur, poste de détente de gaz...) ne sont pas assujettis aux règles ci-dessus.

### **ARTICLE UR – 04 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### a) Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau public est obligatoire pour toute construction\* nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

#### b) Assainissement

- eaux usées :

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

L'évacuation des liquides industriels résiduels est soumise aux dispositions des articles R. 111-8 et R. 111-12 du Code de l'Urbanisme.

Le rejet direct d'eaux usées dans les eaux superficielles est interdit.

- eaux pluviales :

Il sera recherché en priorité une infiltration des eaux pluviales à la parcelle\*. En cas d'impossibilité dûment justifiée, les aménagements réalisés sur le terrain\* doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur approprié.

En l'absence de réseaux d'eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain\*.

Les rejets d'eaux pluviales ne devront pas excéder 1 l/s/ha, pour une pluie vingtennale et d'une durée de 4 heures, soit 55 mm en 240 minutes. Ils seront en outre conformes aux normes de la classe 1-B des eaux superficielles.

Le volume d'eau pluviale à retenir avant rejet s'élève à 550 m<sup>3</sup> par hectare imperméabilisé.

Dans tous les cas, la recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale (notion de « 0 rejet »).

### c) Électricité et télécommunication

Toute construction\* à usage d'habitation\* ou d'activité doit être raccordée aux réseaux publics d'électricité.

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique du réseau public doivent être installés en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

Les ouvrages de télécommunication en terrain\* privé doivent être réalisés par le constructeur, jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée et publique.

## **ARTICLE UR – 05 : CARACTERISTIQUE DES TERRAINS\***

Non réglementé.

## **ARTICLE UR – 06 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### En secteur UR1

Les constructions\* doivent être implantées :

- soit à l'alignement\* ;

- soit avec un recul\* de 5 m minimum par rapport aux voies\* publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile et aux voies piétonnes.

Pour les constructions\* à l'angle de plusieurs voies, le recul\* ne sera compté qu'à partir d'une seule voie.

Les agrandissements ou surélévations de bâtiments\* existants pourront observer les mêmes reculs\* que le bâtiment\* principal, à l'exception des garages à créer.

### Sur un terrain situé à l'angle de deux voies

L'obligation de recul n'est imposée que sur l'une des deux voies. Les constructions pourront s'implanter au delà de la bande de 25 m de profondeur mesurée perpendiculairement à tout point de l'alignement actuel ou projeté de la voie ou de l'emprise publique

Ne sont pas assujettis aux normes ci-dessus :

- les ouvrages nécessaires à la consolidation de l'existant (soutènement) ou à l'isolation des bâtiments ainsi que les marches d'escalier et autres ouvrages d'accès;
- les installations techniques nécessaires aux concessionnaires de distribution de réseaux (transformateurs, poste de détente de gaz...).

Les équipements publics\* pourront être implantés :

- soit à l'alignement ;
- soit avec un recul\* inférieur ou égal à 5 m.

### En secteur UR2

Les constructions\* doivent être implantées avec un recul\* de 5 m minimum par rapport aux voies\* publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile et aux voies piétonnes.

Les agrandissements à l'exception des garages à créer ou surélévations de bâtiments\* existants pourront observer les mêmes reculs\* que le bâtiment\* principal.

Ne sont pas assujettis aux normes ci-dessus :

- les ouvrages nécessaires à la consolidation de l'existant (soutènement) ou à l'isolation des bâtiments ainsi que les marches d'escalier et autres ouvrages d'accès;
- les installations techniques nécessaires aux concessionnaires de distribution de réseaux (transformateurs, poste de détente de gaz...).

Les équipements publics\* pourront être implantés :

- soit à l'alignement ;
- soit avec un recul\* inférieur ou égal à 5 m.

## **ARTICLE UR – 07 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES\***

Dans la bande de 25 m de profondeur mesurée perpendiculairement à tout point de l'alignement actuel ou projeté de la voie ou de l'emprise publique

Les constructions\* doivent être implantées :

- soit avec un retrait\* de 2.5 m minimum. Il sera porté à 8 m compté perpendiculairement dans l'axe de toute baie\*. Les fenêtres de toit ou baies\* placées à 1.90 m ou plus du niveau du plancher pourront être placées à 2.50 m de la limite séparative\* ;

- soit sur les deux limites séparatives\* ;
- soit sur une seule limite séparative\*.

Les terrasses ou balcons de plus d'1.5 m de large et implantés à plus de 2 m de haut par rapport au terrain naturel devront être implantés avec un retrait\* supérieur ou égal à 8 m de toute limite séparative\*.

Les extensions ou surélévations de bâtiments existants qui sont implantés à moins de 2,50 m de la limite séparative\* peuvent néanmoins être permises dans le prolongement de l'existant.

Au delà d'une bande de 25 m de profondeur



- seules les constructions annexes\* pourront être implantées en limite séparative\*. La longueur totale maximum des constructions annexes\* autorisée n'excédera pas 12 m ;

- les extensions de bâtiments existants sont autorisées dans la limite d'une hauteur inférieure ou égale à 3 m à l'égout mesuré par rapport au niveau de plancher du rez-de-chaussée et dans le prolongement des murs existants. Ces extensions devront être inférieures ou égales à 5 m et la longueur totale de la façade résultant de ces agrandissements sera inférieure ou égale à 15 m.

Cette règle ne s'applique pas :

- aux équipements publics,

- aux installations techniques nécessaires aux concessionnaires de distribution des réseaux (transformateur, poste de détente de gaz...).

#### Sur un terrain situé à l'angle de deux voies

L'obligation de recul de 5 m minimum par rapport aux voies\* publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile et aux voies piétonnes n'est imposée que sur l'une des deux voies. Les constructions pourront s'implanter au delà de la bande de 25 m.

#### En secteur UR2

Les constructions\* doivent être implantées :

- soit avec un retrait\* de 2.5 m minimum. Il sera porté à 8 m compté perpendiculairement dans l'axe de toute baie\*. Les fenêtres de toit ou baies\* placées à 1.90 m ou plus du niveau du plancher pourront être placées à 2.50 m de la limite séparative\* ;

- soit sur les deux limites séparatives\* ;

- soit sur une seule limite séparative\*.

Les terrasses ou balcons de plus d'1.5 m de large et implantés à plus de 2 m de haut par rapport au terrain naturel devront être implantés avec un retrait\* supérieur ou égal à 8 m de toute limite séparative\*.

Au delà d'une bande de 25 m d'épaisseur comptée à partir de l'alignement\* de l'emprise publique, seules les constructions annexes\* pourront être implantées en limite séparative\*. La longueur totale maximum des constructions annexes\* autorisée n'excédera pas 12 m.

Les agrandissements ou surélévations de bâtiments\* existants, les équipements publics\*, les installations techniques nécessaires aux concessionnaires de distribution de réseaux (transformateurs, poste de détente de gaz...) ne sont pas assujettis aux normes minimales ci-dessus.

### **ARTICLE UR – 08 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS\* LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

La distance entre deux constructions\* sera au minimum de 4 m, portée à 8 m compté perpendiculairement dans l'axe de toute baie\*.

Cette règle ne s'applique pas :

- aux garages

- aux abris de jardin et aux annexes\* ;

- aux constructions\* et installations nécessaires au service public\* ;

- aux balcons, vérandas\*, saillies\* en façades\* ;

-aux piscines.

## **ARTICLE UR – 09 : EMPRISE AU SOL\***

La surface totale des annexes\* ne devra pas excéder 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

## **ARTICLE UR – 10 : HAUTEUR\* DES CONSTRUCTIONS\***

### En secteur UR1

La hauteur\* des constructions\* autorisées dans la zone n'excédera pas 12 m à l'égout\* du toit ou à l'acrotère\* et 15 m de hauteur\* totale.

Les constructions annexes\* n'excéderont pas 3 m de hauteur\* totale.

Cette règle ne s'applique pas aux services publics et d'intérêt collectif\* et aux installations techniques nécessaires aux concessionnaires de distribution de réseaux (transformateurs, poste de détente de gaz...).

### En secteur UR2

La hauteur\* des constructions\* autorisées dans la zone n'excédera pas 10 m à l'égout\* du toit ou à l'acrotère\* et 13 m de hauteur\* totale.

Les constructions annexes\* n'excéderont pas 3 m de hauteur\* totale.

Cette règle ne s'applique pas aux services publics et d'intérêt collectif\* et aux installations techniques nécessaires aux concessionnaires de distribution de réseaux (transformateurs, poste de détente de gaz...).

## **ARTICLE UR – 11 : ASPECT EXTERIEUR – PROTECTION DES SITES**

Par leur aspect extérieur, les constructions\* et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage.

Les constructions\* prendront en compte les obligations créées par la Loi sur le Paysage et notamment la nécessité d'une bonne intégration des projets dans leur site et leur environnement.

Sont proscrits tous les matériaux de type tôle ondulée, plastique ondulé, Fibrociment, bardages et autres matériaux utilisés pour des constructions\* précaires.

Les matériaux de couverture, les enduits et les menuiseries des constructions annexes\* seront de même nature et de même teinte que ceux de la construction\* principale.

### Clôtures\*

Les clôtures\* sur rue doivent être implantées à l'alignement\*, actuel ou projeté. Leur hauteur\* totale n'excédera pas 2 m avec :

- soit un mur bahut n'excédant pas 0.80 m de haut, sauf au droit des coffrets (1.00 m maximum) devant être surmonté d'un dispositif à claire voie (grille, grillage, barres de bois...), pouvant être doublé d'un occultant de même nature (matériaux, lignes, esthétique) doublé ou non d'une haie vive ;

- soit d'un grillage soudé doublé obligatoirement de haies vives.

Le dispositif occultant devra être en harmonie et de même nature que les travées.

Pour les terrains\* situés à l'angle de deux voies, les clôtures\* à l'angle du terrain\* seront obligatoirement implantées à l'intérieur d'une diagonale reliant les alignements\* existants ou projetés : 4 m en retrait de part et d'autre de cet angle.

Sont proscrits en clôture\* et doublage de clôture\* tous les matériaux de type tôle ondulée, plastique ondulé, Fibrociment, bardages et autres matériaux utilisés pour des constructions\* précaires.

Tous matériaux laissés bruts non destinés à la construction devront être enduits et peints.

Les clôtures\* en limites séparatives\* ne pourront excéder 2 m de haut.

## **ARTICLE UR – 12 : STATIONNEMENT**

Voir dispositions propres au stationnement p 8.

## **ARTICLE UR – 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées lors de tout projet de construction\*.

Les abattages d'arbres situés sur le domaine public ne seront autorisés que s'ils sont indispensables à l'implantation des constructions\* ou à l'établissement des accès\*. Dans ce dernier cas, tout arbre situé sur le domaine public et abattu sera remplacé aux frais du pétitionnaire par des plantations de valeur au moins équivalente.

20% des espaces du terrain seront aménagés en espaces libres non imperméabilisés. Cette règle ne concerne pas les équipements publics

Deux arbres de haute tige seront plantés pour 400 m<sup>2</sup> de superficie de terrain.

## **ARTICLE UR – 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Abrogé.

## **ARTICLE UR – 15 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

## **ARTICLE UR – 16 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

Non réglementé.

# ZONE UL

Elle fait la transition entre l'aéroport et le tissu urbain. Elle est destinée à recevoir des espaces verts et des équipements sportifs et de loisir, l'agrandissement du cimetière ainsi que les locaux destinés au gardiennage des installations.

## ARTICLE UL – 01 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les installations classées soumises à autorisation, à enregistrement et à déclaration au sens de l'article L. 512-2 et L. 512-7 du code de l'environnement ;
- les habitations\* autres que celles destinées aux personnes dont la présence est indispensable au fonctionnement ou au gardiennage des installations ;
- l'hébergement hôtelier\* ;
- les constructions\* à usage de bureau\* ;
- les constructions\* à usage commercial ;
- les constructions\* à usage d'artisanat\* ;
- les constructions\* à usage d'industrie\* ;
- les constructions\* pour l'exploitation agricole et forestière ;
- les constructions\* à usage d'entrepôt\* ;
- l'aménagement de terrains\* pour la pratique de sports ou loisirs motorisés ;
- la création de terrains\* de camping, d'un parc résidentiel ou d'un village de vacances classé sans hébergement ;
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- les dépôts de matériaux, de véhicules ou de déchets de toute nature ;
- les affouillements\* et exhaussements\* du sol autres que ceux liés à des travaux de construction\* autorisés dans la zone, et à la création d'infrastructures routières et de transport ou à l'aménagement d'infrastructures routières et de transport existantes.

En zone de protection rapprochée de l'aqueduc de la Vanne (voir le périmètre au plan des servitudes)

Sont interdits :

- les dispositifs d'assainissement assurant simultanément ou séparément l'épuration et l'évacuation des effluents (puits filtrants, tranchées filtrantes, drains pour épandage dans le sol naturel ou reconstitué, filtre bactérien percolateur...) ;
- les fouilles, carrières et décharges ;

- les fumiers, immondices, dépôts de matières quelconques susceptibles de souiller les eaux d'alimentation ;
- les stations services, stockage de liquide ou de gaz à usage industriel, commercial ou domestique ;
- les parcs de stationnement pour véhicules quelle que soit leur nature.

## **ARTICLE UL – 02 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont soumises à des conditions particulières :

- les constructions\* selon l'article L. 147-5 du code de l'urbanisme ;
- les constructions\* liées aux aménagements sportifs et de loisirs, à condition d'une bonne intégration architecturale et urbaine au contexte bâti ou naturel dans lequel il s'insère ;
- les installations techniques nécessaires aux concessionnaires de distribution de réseaux (transformateur, poste de détente gaz...) à condition d'une bonne intégration architecturale et urbaine au contexte bâti ou naturel dans lequel il s'insère.

En zone de protection immédiate de l'aqueduc de la Vanne (voir le périmètre au plan des servitudes)

Sont soumises à des conditions particulières :

- les constructions\* à condition d'être liées à l'exploitation de l'aqueduc ;
- les traversées de routes, d'ouvrages d'art ou de canalisations après autorisation d'Eau de Paris, autorisation matérialisée par des conventions fixant les conditions techniques et administratives d'exécution et d'exploitation

En zone de protection rapprochée de l'aqueduc de la Vanne (voir le périmètre au plan des servitudes)

Sont soumises à des conditions particulières :

- les constructions\* à condition d'être liées à l'exploitation de l'aqueduc ;
- les chaussées et trottoirs, sous réserve qu'ils comportent un revêtement rigoureusement étanche et que les caniveaux présentent une section et une pente suffisante pour assurer un écoulement rapide des eaux de ruissellement les éloignant de l'aqueduc.

## **ARTICLE UL – 03 : ACCES\* ET VOIRIE\***

Pour être constructible, un terrain\* doit être desservi par une voie\* publique ou privée en bon état de viabilité dont les caractéristiques doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les accès\* devront être d'une largeur minimale de 3.50 m. Ils seront aménagés tout comme les voies\* publiques de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

Toute voie\* se terminant en impasse doit être aménagée pour permettre un demi-tour.

Les terrains\* sur lesquels sont implantées les installations techniques nécessaires aux concessionnaires de distribution des réseaux (transformateur, poste de détente de gaz...) ne sont pas assujettis aux règles ci-dessus.

## ARTICLE UL – 04 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

### a) Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau public est obligatoire pour toute construction\* nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

### b) Assainissement

- eaux usées :

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

L'évacuation des liquides industriels résiduels est soumise aux dispositions des articles R. 111-8 et R. 111-12 du Code de l'Urbanisme.

Le rejet direct d'eaux usées dans les eaux superficielles est interdit.

- eaux pluviales :

Il sera recherché en priorité une infiltration des eaux pluviales à la parcelle\*. En cas d'impossibilité dûment justifiée, les aménagements réalisés sur le terrain\* doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur approprié.

En l'absence de réseaux d'eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain\*.

Les rejets d'eaux pluviales ne devront pas excéder 1 l/s/ha, pour une pluie vingtennale et d'une durée de 4 heures, soit 55 mm en 240 minutes. Ils seront en outre conformes aux normes de la classe 1-B des eaux superficielles.

Le volume d'eau pluviale à retenir avant rejet s'élève à 550 m<sup>3</sup> par hectare imperméabilisé.

Dans tous les cas, la recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale (notion de « 0 rejet »).

### c) Électricité et télécommunication

Toute construction\* à usage d'habitation\* ou d'activité doit être raccordée aux réseaux publics d'électricité.

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique du réseau public doivent être installés en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

Les ouvrages de télécommunication en terrain\* privé doivent être réalisés par le constructeur, jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée et publique.

En zone de protection rapprochée de l'aqueduc de la Vanne (voir le périmètre au plan des servitudes)

### a) Canalisations d'eaux pluviales et d'eaux usées

- parallèles à l'aqueduc :

Eaux pluviales : la canalisation devra être constituée par un égout visible

Eaux usées : la canalisation devra être établie au dessous de l'aqueduc, sa génératrice supérieure se situant à un cote d'altitude inférieure d'au moins 0,50 mètres à celle de la génératrice inférieure de

l'aqueduc. A défaut, elle devra être placée en caniveau étanche ou en fourreau étanche avec regards de visite.

b) Canalisations d'eau potable ou de gaz : sous réserve qu'elles soient placées en fourreau étanche en acier ou en béton armé capable de résister à la pression normale de service du fluide transporté, avec regards de visite

c) Canalisation transportant des hydrocarbures : sous réserve qu'elles soient placées en fourreau étanche en acier ou en béton armé capable de résister à la pression normale de service du fluide transporté, avec regards de visite

#### **ARTICLE UL – 05 : CARACTERISTIQUE DES TERRAINS\***

Non réglementé.

#### **ARTICLE UL – 06 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions\* doivent être implantées avec un recul\* de 5 m minimum par rapport aux voies\* publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile et aux voies piétonnes.

Les agrandissements ou surélévations de bâtiments\* existants pourront observer les mêmes reculs\* que le bâtiment\* principal, à l'exception des garages à créer.

Ne sont pas assujettis aux normes ci-dessus :

- les ouvrages nécessaires à la consolidation de l'existant (soutènement) ou l'isolation ainsi que les marches d'escalier ;
- les installations techniques nécessaires aux concessionnaires de distribution de réseaux (transformateurs, poste de détente de gaz...)

Les équipements publics\* pourront être implantés :

- soit à l'alignement\* ;
- soit avec un recul\* inférieur ou égal à 5 m.

#### **ARTICLE UL – 07 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES\***

Les constructions\* doivent être implantées :

- soit avec un retrait\* de 2.50 m minimum. Il sera porté à 8 m compté perpendiculairement dans l'axe de toute baie\*.

Les fenêtres de toit ou baies\* placées à 1.90 m ou plus du niveau du plancher pourront être placées à 2.50 m de la limite séparative\* ;

- soit sur les deux limites séparatives\* ;
- soit sur une seule limite séparative\*.

Les terrasses ou balcons de plus d'1.5 m de large devront être implantés avec un retrait\* supérieur ou égal à 8 m de toute limite séparative\*.

Au delà d'une bande de 25 m d'épaisseur comptée à partir de l'alignement\* de l'emprise publique, seules les constructions annexes\* pourront être implantées en limite séparative\*. La longueur totale maximum des constructions annexes\* autorisée n'excédera pas 12 m.

Les agrandissements ou surélévations de bâtiments\* existants, les équipements publics\*, les installations techniques nécessaires aux concessionnaires de distribution de réseaux (transformateurs, poste de détente de gaz...) ne sont pas assujettis aux normes minimales ci-dessus.

#### **ARTICLE UL – 08 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS\* LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

La distance entre deux constructions\* sera au minimum de 4 m, portée à 8 m compté perpendiculairement dans l'axe de toute baie\*.

Cette règle ne s'applique pas :

- aux garages ;
- aux abris de jardin et aux annexes\* ;
- aux constructions\* et installations nécessaires au service public\* ;
- aux balcons, vérandas\*, saillies\* en façades\* ;
- aux piscines.

#### **ARTICLE UL – 09 : EMPRISE AU SOL\***

La surface totale des annexes\* ne devra pas excéder 30 m<sup>2</sup>.

#### **ARTICLE UL – 10 : HAUTEUR\* DES CONSTRUCTIONS\***

La hauteur\* des constructions\* n'excédera pas 7 m à l'égout\* du toit ou à l'acrotère\* et 10 m de hauteur\* maximum.

Les annexes\* des constructions\* à usage d'habitation\* n'excéderont pas 3 m de hauteur\* totale.

Ces deux règles ne s'appliquent pas aux équipements publics\* et d'intérêt public et aux installations techniques nécessaires aux concessionnaires de distribution de réseaux (transformateurs, poste de détente gaz...)

#### **ARTICLE UL – 11 : ASPECT EXTERIEUR**

Par leur aspect extérieur, les constructions\* et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage.

Les constructions\* prendront en compte les obligations créées par la Loi sur le Paysage et notamment la nécessité d'une bonne intégration des projets dans leur site et leur environnement.

Sont proscrits tous les matériaux de type tôle ondulée, plastique ondulé, Fibrociment, bardages et autres matériaux utilisés pour des constructions\* précaires.

Les matériaux de couverture, les enduits et les menuiseries des constructions annexes\* seront de même nature et de même teinte que ceux de la construction\* principale.

#### **Clôtures\***

Les clôtures\* sur rue doivent être implantées à l'alignement\*, actuel ou projeté. Leur hauteur\* totale n'excédera pas 1.80 m avec :

- soit un mur bahut n'excédant pas 0.80 m de haut, sauf au droit des coffrets (1.00 m maximum) devant être surmonté d'un dispositif à claire voie (grille, grillage, barres de bois...), pouvant être doublé d'un occultant de même nature (matériaux, lignes,esthétique) doublé ou non d'une haie vive ;



- soit d'un grillage soudé doublé obligatoirement de haies vives.

Le dispositif occultant devra être en harmonie et de même nature que les travées.

Pour les terrains\* situés à l'angle de deux voies, les clôtures\* à l'angle du terrain\* seront obligatoirement implantées à l'intérieur d'une diagonale reliant les alignements\* existants ou projetés : 4 m en retrait de part et d'autre de cet angle.

Sont proscrits en clôture\* et doublage de clôture\* tous les matériaux de type tôle ondulée, plastique ondulé, Fibrociment, bardages et autres matériaux utilisés pour des constructions\* précaires.

Tous matériaux laissés bruts non destinés à la construction devront être enduits et peints.

Les clôtures\* en limites séparatives\* ne pourront excéder 2 m de haut. Les 5 premiers mètres devront être traités avec le même matériau que la clôture\* sur rue.

#### **ARTICLE UL – 12 : STATIONNEMENT**

Voir dispositions propres au stationnement p 8.

#### **ARTICLE UL – 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées lors de tout projet de construction\*.

Les abattages d'arbres situés sur le domaine public ne seront autorisés que s'ils sont indispensables à l'implantation des constructions\* ou à l'établissement des accès\*. Dans ce dernier cas, tout arbre situé sur le domaine public et abattu sera remplacé aux frais du pétitionnaire par des plantations de valeur au moins équivalente.

25% des espaces en dehors des constructions\*, des accès\* et des aires de stationnement seront traités en espaces verts inaccessibles aux véhicules.

#### **ARTICLE UL – 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Abrogé.

#### **ARTICLE UL – 15 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

#### **ARTICLE UL – 16 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

Non réglementé.

**LA ZONE COMPRISE DANS LES EMPRISES DE  
L'AÉROPORT D'ORLY**

# ZONE UZ

Cette zone correspond à l'emprise de la plate-forme aéroportuaire de Paris-Orly.

## **ARTICLE UZ – 01 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- l'ouverture et l'exploitation de carrières, ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- les dépôts sauvages de matériaux, de déchets et de véhicules ;
- le stationnement de caravanes constituant un habitat permanent, camping, habitations légères de loisirs.

En zone de protection rapprochée de l'aqueduc de la Vanne (voir le périmètre au plan des servitudes)

Sont interdits :

- les dispositifs d'assainissement assurant simultanément ou séparément l'épuration et l'évacuation des effluents (puits filtrants, tranchées filtrantes, drains pour épandage dans le sol naturel ou reconstitué, filtre bactérien percolateur...) ;
- les fouilles, carrières et décharges ;
- les fumiers, immondices, dépôts de matières quelconques susceptibles de souiller les eaux d'alimentation ;
- les stations services, stockage de liquide ou de gaz à usage industriel, commercial ou domestique ;
- les parcs de stationnement pour véhicules quelle que soit leur nature.

En zone de protection éloignée de l'aqueduc de la Vanne (voir le périmètre au plan des servitudes)

Sont interdits :

- les dispositifs d'assainissement assurant simultanément ou séparément l'épuration et l'évacuation des effluents (puits filtrants, tranchées filtrantes, drains pour épandage dans le sol naturel ou reconstitué, filtre bactérien percolateur...) ;
- les fouilles, carrières et décharges ;
- les stations services, stockage de liquide ou de gaz à usage industriel ou commercial.

## **ARTICLE UZ – 02 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont soumis à des conditions particulières :

- L'amélioration et l'extension\* mesurée des constructions\* existantes n'entraînant pas un accroissement de la capacité d'accueil d'habitations exposées aux nuisances ;
- Les activités artisanales\*, de service\*, d'industrie\*, d'hôtellerie\* et de commerce\* à condition qu'elles soient compatibles avec les activités aéroportuaires et qu'elles ne génèrent pas de nuisances fortes pour le voisinage ;
- Les installations\*, les constructions\* et les dépôts\* de toute nature, utiles ou compatibles avec le fonctionnement du service aéroportuaire ;
- Les logements\* destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements existants ou autorisés ;
- Les logements\* liés à l'activité aéroportuaire ;
- Les exhaussements\* et les affouillements\* de sols compatibles avec l'exploitation de la plate-forme aéroportuaire ;
- Les équipements\* d'intérêt général compatibles avec l'activité aéroportuaire ;
- Les entrepôts compatibles avec l'activité aéroportuaire.

### **Rappels relatifs aux protections, risques et nuisances**

La construction de bâtiments\* situés dans le voisinage des infrastructures de transports doit répondre aux normes d'isolement acoustique déterminées par la loi n° 92-1144 du 31 décembre 1992 et ses textes d'application.

Les tableaux figurant dans l'arrêté préfectoral portant classement des infrastructures de transport terrestre au titre de la loi sur le bruit, déterminent la largeur des secteurs affectés par le bruit des infrastructures et à l'intérieur desquels les bâtiments\* doivent respecter les normes d'isolement acoustique.

#### En zone de protection immédiate de l'aqueduc de la Vanne (voir le périmètre au plan des servitudes)

Sont soumises à des conditions particulières :

- les constructions\* à condition d'être liées à l'exploitation de l'aqueduc ;
- les traversées de routes, d'ouvrages d'art ou de canalisations après autorisation d'Eau de Paris, autorisation matérialisée par des conventions fixant les conditions techniques et administratives d'exécution et d'exploitation

#### En zone de protection rapprochée de l'aqueduc de la Vanne (voir le périmètre au plan des servitudes)

Sont soumises à des conditions particulières :

- les constructions\* à condition d'être liées à l'exploitation de l'aqueduc ;
- les chaussées et trottoirs, sous réserve qu'ils comportent un revêtement rigoureusement étanche et que les caniveaux présentent une section et une pente suffisante pour assurer un écoulement rapide des eaux de ruissellement les éloignant de l'aqueduc.

En zone de protection éloignée de l'aqueduc de la Vanne (voir le périmètre au plan des servitudes)

Sont soumis à des conditions particulières :

- les dispositifs d'assainissement assurant un traitement préalable (fosses sceptiques, bac séparateur, installation biologique à boue activées,...) et autres dispositifs à condition d'être posés sur des dans une chambre en maçonnerie étanche et visitable à l'extérieur des habitations ;
- les fumiers, immondices, dépôts de matières quelconques susceptibles de souiller les eaux d'alimentation à condition d'assurer l'étanchéité du sol et l'écoulement des eaux de ruissellement dans une direction opposée à celle de l'aqueduc ;
- les stockages d'hydrocarbures à usage exclusivement domestique, moyennant des précautions spéciales (installation de la cuve dans un local visitable dont le sol et les parois constituent une cuvette de capacité suffisante pour qu'en cas de rupture de la totalité du réservoir, le liquide ne puisse s'écouler au dehors) ;
- les parcs de stationnement pour véhicules, à condition que le sol en soit rigoureusement étanche et que l'écoulement des eaux de ruissellement s'effectue dans une direction opposée à celle de l'aqueduc.

### **ARTICLE UZ – 03 : ACCES ET VOIRIE**

Non réglementé.

Rappel des conditions de portée générale relatives aux accès et à la voirie :

- obligation de desserte des terrains ;
- principe d'adéquation de la voie par rapport aux besoins ;
- prise en compte de la sécurité des usagers.

### **ARTICLE UZ – 04 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### a) Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction\* qui requiert une alimentation en eau. Toute construction\* ou installation\* nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

#### b) Assainissement

- eaux usées :

Les constructions ne se rejetant pas dans le réseau privé d'Aéroports De Paris doivent respecter les prescriptions ci-après :

Les eaux usées doivent, à défaut de branchement possible à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées, être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales. Les réseaux d'eaux usées devront être équipés de dispositifs empêchant le reflux des eaux usées par clapet anti-retour.

L'évacuation des liquides industriels résiduels dans le réseau public est subordonnée à un pré-traitement. Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

- eaux pluviales :

Les constructions ne se rejetant pas dans le réseau privé d'Aéroports De Paris doivent respecter les prescriptions ci-après :

Tout rejet en milieu naturel direct doit être privilégié, au même titre que l'infiltration au plus près de la source (point de chute sur le sol). L'impact de tout rejet ou infiltration devra toutefois être regardé avec soin car il peut nécessiter un pré-traitement des eaux.

Les aires de stationnement seront munies des dispositifs réglementaires. Toute disposition permettant la non-imperméabilisation des sols sera, dans ce cas, privilégiée.

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

En cas d'impossibilité technique de rejet en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration, dont la preuve incombe au pétitionnaire, les prescriptions ci-après définies devront être respectées :

- les eaux non infiltrées seront écoulées dans le réseau collecteur d'eaux pluviales ;

- tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales et garantir leur reversement dans le collecteur public d'eaux pluviales ;

- l'écoulement de ces eaux doit être modulé avant de rejoindre le collecteur ;

- en conséquence, des dispositifs de rétention doivent être créés sur la parcelle : bassins, réservoirs, etc ; le débit de fuite admissible est fixé à 1 litre par seconde et par hectare ;

- des aménagements spécifiques peuvent donc être nécessaires pour les grandes surfaces de toitures ou de parkings ;

- les eaux transitant sur la voirie et les parkings doivent subir au préalable un traitement à l'aide d'un débouleur-déshuileur pour atteindre une qualité de classe 1 B des eaux superficielles avant le rejet dans le réseau public.

En zone de protection rapprochée de l'aqueduc de la Vanne (voir le périmètre au plan des servitudes)

#### a) Canalisations d'eaux pluviales et d'eaux usées

- parallèles à l'aqueduc :

Eaux pluviales : la canalisation devra être constituée par un égout visible

Eaux usées : la canalisation devra être établie au dessous de l'aqueduc, sa génératrice supérieure se situant à un cote d'altitude inférieure d'au moins 0,50 mètres à celle de la génératrice inférieure de l'aqueduc. A défaut, elle devra être placée en caniveau étanche ou en fourreau étanche avec regards de visite.

b) Canalisations d'eau potable ou de gaz : sous réserve qu'elles soient placées en fourreau étanche en acier ou en béton armé capable de résister à la pression normale de service du fluide transporté, avec regards de visite

c) Canalisation transportant des hydrocarbures : sous réserve qu'elles soient placées en fourreau étanche en acier ou en béton armé capable de résister à la pression normale de service du fluide transporté, avec regards de visite

#### En zone de protection éloignée de l'aqueduc de la Vanne (voir le périmètre au plan des servitudes)

##### a) Canalisations d'eaux pluviales et d'eaux usées

- parallèles à l'aqueduc et distantes de celui-ci de moins de 25 m :

Eaux pluviales : la canalisation devra être constituée par un égout visible

Eaux usées : la canalisation devra être étanche et placée en galerie visitable (cette galerie pouvant elle-même servir à transiter des eaux pluviales)

- parallèles à l'aqueduc et distantes de celui-ci de plus de 25 m, ou transversales à l'aqueduc :

La génératrice supérieure de la canalisation devra être à une cote d'altitude inférieure d'au moins 0,50 m à celle de la génératrice inférieure de l'aqueduc. A défaut, la canalisation devra être placée en caniveau étanche avec regards de visite.

##### b) Canalisations transportant des hydrocarbures

Sous réserve qu'elles soient placées en fourreau étanche en acier ou en béton armé capable de résister à la pression normale de service du fluide transporté, avec regards de visite.

#### **ARTICLE UZ – 05 : CARACTERISTIQUE DES TERRAINS\***

Non réglementé.

#### **ARTICLE UZ – 06 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

A l'exception des saillies\*, les constructions\* doivent s'implanter soit à l'alignement\*, soit en recul\* d'au moins 2m des voies publiques et emprises publiques.

A l'exception des saillies\*, lorsque les constructions\* sont édifiées en bordure d'une voie privée, elles doivent être implantées soit en limite de la voie, soit en recul\* d'au moins 2 m.

Les constructions\* seront implantées de manière à assurer le libre accès des véhicules de secours.

#### **ARTICLE UZ – 07 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES\***

Les constructions\* doivent s'implanter soit en limite séparative\*, soit en retrait\* d'au moins 2 m.

## **ARTICLE UZ – 08 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS\* LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

Rappel : le libre accès des véhicules de lutte contre l'incendie et des véhicules de secours doit être assuré.

## **ARTICLE UZ – 09 : EMPRISE AU SOL\***

Non réglementé.

## **ARTICLE UZ – 10 : HAUTEUR\* DES CONSTRUCTIONS\***

La hauteur\* des constructions\* ne pourra pas dépasser celle du plan horizontal du Plan de Servitudes Aéronautiques (PSA).

Sont inclus dans les hauteurs limites tous les obstacles à la navigation aérienne : les antennes, garde-corps en toiture, cheminées, cages d'ascenseurs et autres installations jugées indispensables pour le fonctionnement de l'activité et des constructions.

Rappel : la hauteur des constructions est limitée par référence au plan de servitude de dégagement aéronautique qui s'exprime au niveau NGF.

## **ARTICLE UZ – 11 : ASPECT EXTERIEUR – PROTECTION DES SITES**

L'architecture, les dimensions, l'aspect extérieur des constructions\* ou des installations\* à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

## **ARTICLE UZ – 12 : STATIONNEMENT**

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

Il est possible de prévoir l'offre de stationnement sur le terrain d'assiette de l'opération ou sur fond tiers moyennant l'accord du tiers et du gestionnaire de la plate-forme, ou sur des espaces ouverts au public par le gestionnaire de la plate-forme et en accord avec lui.

## **ARTICLE UZ – 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Des plantations doivent être réalisées afin de mieux intégrer les constructions\* et les installations\* dans l'environnement.

Il doit être notamment prévu des haies vives, des écrans de verdure autour des parcs de stationnement, de stockage de matériaux ou matériels.



Les plantes à racines traçantes (telles que les peupliers, les acacias ou les robiniers) sont interdites à moins de 50 m des constructions\*, des aménagements\* de voirie et des différents réseaux.

Les essences d'arbres et de fleurs de nature à attirer les oiseaux sont interdites.

Une liste de plantes décoratives déconseillées est jointe en annexe.

#### **ARTICLE UZ – 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Abrogé.

#### **ARTICLE UZ – 15 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

#### **ARTICLE UZ – 16 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

Non réglementé.

**LA ZONE D'ACTIVITÉ HORS EMPRISES DE L'AÉROPORT  
D'ORLY**

# ZONE UI

Zone située en partie en zone de bruit C et en partie en dehors, elle concentre les activités industrielles\* et tertiaires de la commune.

## **ARTICLE UI – 01 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

- les constructions\* à usage d'habitation\* autres que celles destinées aux personnes dont la présence est indispensable au fonctionnement ou au gardiennage des équipements publics\*, des installations industrielles\* ou commerciales\* admises dans la zone ;
- les constructions\* pour l'exploitation forestière et agricole ;
- les constructions\* destinées à des activités polluantes ou nuisantes pour les riverains et l'environnement ;
- les aires de stationnement d'engins, de camions, d'épaves et de véhicules hors d'usage ;
- les installations de camping caravaning ;
- le stationnement de caravanes habitées.

## **ARTICLE UI – 02 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont soumis à des conditions particulières :

- les constructions\* à usage d'activité industrielle\*, artisanale\* ou commerciale\*, à condition que l'activité n'entraîne pas de nuisances pour les riverains et pour l'environnement ;
- l'amélioration et l'extension\* mesurée ou la reconstruction après sinistre des constructions\* existantes, n'entraînant pas un accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances ;
- les installations techniques nécessaires aux concessionnaires de distribution de réseaux (transformateur, poste de détente gaz...) à condition d'une bonne intégration architecturale et urbaine.

## **ARTICLE UI – 03 : ACCES\* ET VOIRIE\***

Pour être constructible, un terrain\* doit être desservi par une voie\* publique ou privée en bon état de viabilité dont les caractéristiques doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les accès\* et les voies\* publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

Toute voie\* se terminant en impasse doit être évitée. En cas de nécessité, elle doit être aménagée pour permettre un demi-tour.

Les terrains\* sur lesquels sont implantées les installations techniques nécessaires aux concessionnaires de distribution des réseaux (transformateur, poste de détente de gaz...) ne sont pas assujettis aux règles ci-dessus.

## **ARTICLE UI – 04 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### a) Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau public est obligatoire pour toute construction\* nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

### b) Assainissement

- eaux usées :

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

L'évacuation des liquides industriels résiduels est soumise aux dispositions des articles R. 111-8 et R. 111-12 du Code de l'Urbanisme.

- eaux pluviales :

Il sera recherché en priorité une infiltration des eaux pluviales sur place. A défaut, les aménagements réalisés sur un terrain\* doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur approprié.

En l'absence de réseaux d'eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain\*.

Toute zone nouvellement aménagée doit être équipée d'un débourbeur/déshuileur installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales.

Les rejets d'eaux pluviales ne devront pas excéder 1 l/s/ha, pour une pluie vingtennale et d'une durée de 4 heures, soit 55 mm en 240 minutes. Ils seront en outre conformes aux normes de la classe 1-B des eaux superficielles.

Le volume d'eau pluviale à retenir avant rejet s'élève à 550 m<sup>3</sup> par hectare imperméabilisé.

Dans tous les cas, la recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale (notion de « 0 rejet »).

### c) Électricité et télécommunication

Toute construction\* à usage d'habitation\* ou d'activité doit être raccordée aux réseaux publics d'électricité.

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique du réseau public doivent être installés en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication en terrain\* privé. Ces ouvrages comprennent les conduits en souterrain depuis les constructions\* jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée et publique.

Les ouvrages de télécommunication en terrain\* privé doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à France Télécom à la date du permis de construire.

#### **ARTICLE UI – 05 : CARACTERISTIQUE DES TERRAINS\***

Non réglementé.

#### **ARTICLE UI – 06 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES\* ET EMPRISES PUBLIQUES**

A l'exception des saillies\*, lorsque les constructions\* sont édifiées en bordure d'une voie privée, elles doivent être implantées soit en limite de la voie, soit en recul\* d'au moins deux mètres.

A l'exception des saillies, les constructions\* doivent s'implanter soit à l'alignement\*, soit en recul d'au moins 2m des voies publiques et emprises publiques.

**Les agrandissements ou surélévation de bâtiments\* existants, les installations techniques nécessaires aux concessionnaires de distribution de réseaux (transformateur, poste de détente gaz...) ne sont pas assujettis aux normes minimales ci-dessus.**

#### **ARTICLE UI – 07 modifié : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES\***

Les constructions\* doivent s'implanter soit en limite séparative\*, soit en retrait\* d'au moins 2 m.

#### **ARTICLE UI – 08 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS\* LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Une distance de 4 m (comptée entre tous points des bâtiments\*) est imposée entre deux bâtiments\* non contigus.

#### **ARTICLE UI – 09 : EMPRISE AU SOL\***

Non réglementé.

#### **ARTICLE UI – 10 : HAUTEUR\* DES CONSTRUCTIONS\***

Non réglementé.

#### **ARTICLE UI – 11 : ASPECT EXTERIEUR – PROTECTION DES SITES**

Par leur aspect extérieur, les constructions\* et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage.

Les constructions\* prendront en compte les obligations créées par la Loi sur le Paysage et notamment la nécessité d'une bonne intégration des projets dans leur site et leur environnement.

Sont proscrits tous les matériaux de type tôle ondulée, plastique ondulé, Fibrociment, bardages et autres matériaux utilisés pour des constructions\* précaires.

#### Les clôtures\*

Les clôtures\* sur rue doivent être implantées à l'alignement\* actuel ou projeté, leur hauteur\* n'excédera pas 2 m avec :

- soit un mur bahut n'excédant pas 0.60 m de haut sauf au droit des coffrets (0.90 m maximum) devant être surmonté d'un dispositif à claire voie (grilles, grillages, barres de bois...) doublé ou non d'une haie vive ;

- soit de haies vives de hauteur\* maximum 2 m, doublées d'un grillage soudé.

Pour les terrains\* situés à l'angle de deux voies, les clôtures\* à l'angle du terrain\* seront obligatoirement implantées à l'intérieur d'une diagonale reliant les alignements\* existants ou projetés (4 m de retrait de part et d'autre de cet angle).

Les portails et portillons pleins sont interdits.

Les clôtures\* en limites séparatives\* ne pourront excéder 2 m de haut.

### **ARTICLE UI – 12 : STATIONNEMENT**

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

Toutes dispositions devront être prises pour réserver sur chaque propriété des dégagements nécessaires aux stationnements et aux manœuvres de façon à ce que les opérations de chargement ou de déchargement des véhicules s'effectuent à l'intérieur de la propriété.

Les installations techniques nécessaires aux concessionnaires de distribution de réseaux (transformateur, poste de détente gaz...) ne sont pas assujettis aux règles ci-dessus.

#### Nombre de places

Constructions\* destinées à l'habitat :

- 1 place pour un logement inférieur à 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- 1.5 places pour un logement compris entre 50 m<sup>2</sup> et 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- 2 places pour un logement supérieur à 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Constructions\* destinées aux bureaux\* et activités : 50% de la surface de plancher

Constructions\* destinées à l'hébergement hôtelier\* et restaurant : 50% de la surface de plancher

Constructions\* destinées aux services publics\* ou d'intérêt collectif\* : le nombre de places nécessaires sera adapté à la nature de l'équipement et correspondra aux besoins des constructions\* et installations.

### **ARTICLE UI – 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées lors de tout projet de construction\*.

Les abattages d'arbres situés sur le domaine public ou privé ne seront autorisés que s'ils sont indispensables à l'implantation des constructions\* ou à l'établissement des accès\*. Dans ce dernier

cas, tout arbre situé sur le domaine public et abattu sera remplacé aux frais du pétitionnaire par des plantations de valeur au moins équivalente.

Les espaces résiduels (en dehors des constructions\*, accès\*, aires de stationnement) seront traités en espaces verts inaccessibles aux véhicules.

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre pour quatre places de stationnement, les arbres pouvant être regroupés.

#### **ARTICLE UI – 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Abrogé.

#### **ARTICLE UI – 15: OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

#### **ARTICLE UI – 16: OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

Non réglementé.

# LEXIQUE

## **ACCES**

L'accès est la portion franchissable de la limite séparant l'unité foncière, sur laquelle est projetée une opération, de la voie d'accès ou de desserte publique ou privée ouverte à la circulation. Dans le cas d'une servitude de passage sur fonds voisin, l'accès est constitué par le débouché sur la voie.

La notion d'accès est directement liée à celle de voie ouverte à la circulation générale puisqu'on l'entend comme un accès à celle-ci.

## **ACROTERE**

Élément de façade situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse et qui constitue des rebords ou garde-corps pleins ou à claire-voie hors ligne de vie.

## **AFFOUILLEMENT ET EXHAUSSEMENT DE SOL**

Il s'agit de tous les travaux de remblai ou de déblai entraînant la modification de la topographie d'un terrain\*.

Ces travaux peuvent être soumis à autorisation préalable en matière d'urbanisme, en application notamment des dispositions de l'article R. 442-2 du Code de l'Urbanisme.

## **ALIGNEMENT**

L'alignement correspond à la limite entre le domaine public et la propriété privée et ne concerne que les propriétés riveraines d'une voie publique.

Il peut résulter :

- soit d'un état de fait ;
- soit de l'approbation d'un plan d'alignement ;
- soit de l'inscription d'un emplacement réservé pour l'élargissement d'une voie.

Un arrêté individuel d'alignement peut être sollicité pour connaître cette limite, notamment à l'occasion d'une demande de permis de construire.

## **ANNEXE**

Il s'agit d'un bâtiment situé sur le même terrain\* que la construction. Ce sont des locaux non contigus à celle-ci, ils ne sont affectés ni à l'habitation\*, ni à l'activité, mais ils peuvent être dédiés aux usages suivants :

- les remises ;
- les locaux à vélos, poussettes ;
- les locaux pour ordures ménagères ;
- les garages ;



- les abris de jardins (petite construction 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) ;
- les piscines.

### **ARTISANAT**

Construction destinée à abriter des activités économiques de fabrication ou de commercialisation exercées par un professionnel indépendant qui exerce un art, un métier, seul, en famille, ou avec un nombre restreint de salariés (ouvriers et apprentis) et qui est inscrit au répertoire des métiers de la Chambre des Métiers.

### **BAIE**

C'est l'ouverture dans une paroi ou la toiture, par laquelle une personne peut voir à l'extérieur, à partir de la position debout sur le plancher du local. Il s'agit des portes-fenêtres, des fenêtres, des châssis oscillo-basculants.

### **BATIMENT**

Terme générique recouvrant les constructions et les annexes.

### **BUREAU**

Construction destinée à abriter des activités économiques de direction, de service, de conseil, d'étude, d'ingénierie, de traitement mécanographique ou d'informatique de gestion.

### **CLOTURE**

Constitue une clôture, toute édification d'un ouvrage destiné à fermer un passage ou espace. L'édification d'une clôture est subordonnée à une déclaration préalable prévue aux articles L. 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, si elle n'est pas nécessaire à l'activité agricole ou forestière.

La demande de clôture peut figurer sur le dossier de permis de construire, auquel cas la déclaration préalable est inutile.

### **COMMERCE**

Construction destinée à abriter des activités économiques d'achat et de vente de biens et de services.

### **CONSTRUCTION**

Il s'agit du bâtiment principal.

### **EGOUT DU TOIT**

Correspond à la limite ou à la ligne basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent des eaux de pluie pour aller ensuite dans une gouttière.

### **EMPRISE AU SOL**

C'est la projection au sol du volume des constructions et des annexes selon le plan vertical, exception faite des saillies\*, des sous-sols et des parties de construction ayant une hauteur\* au plus égale à 0,60 m à compter du sol naturel. Il s'agit de l'emprise occupée par les implantations bâties.

### **ENTREPOT**

Construction destinée à entreposer et reconditionner des produits ou des matériaux.

Sont assimilés à cette destination tous locaux d'entreposage liés à une activité industrielle\*, commerciale\* ou artisanale\* lorsque leur taille dépasse représente plus de 1/3 de la surface de plancher totale, et de façon plus générale tous locaux recevant de la marchandise ou des matériaux non destinés à la vente dans lesdits locaux.

### **EQUIPEMENT PUBLIC**

Voir lexique « constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif ».

Constructions, installations ou espace non bâti servant à équiper la ville selon ses besoins, en fonction du nombre de ses habitants et de ses volontés de développement et recevant du public.

Exemples : lycée, collège, écoles, hôpitaux, crèches, poste électrique, déchetterie, routes, rues, places, bassins de rétention pour orages, cimetière, terrains de sport...

### **EXTENSION**

C'est une construction accolée au bâtiment principal : surélévation, augmentation de l'emprise au sol.

### **FACADE**

Côté de la construction donnant sur une limite parcellaire\*, ou située à distance, mais en vis-à-vis de cette limite.

### **FAITAGE**

Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant les pentes opposées ou, dans les autres cas, limite supérieure d'une toiture. La côte du faitage est une des côtes de référence qui a été choisie pour définir la hauteur maximale des constructions, particulièrement pour les constructions comprenant des toitures à pente.

## **HABITATION**

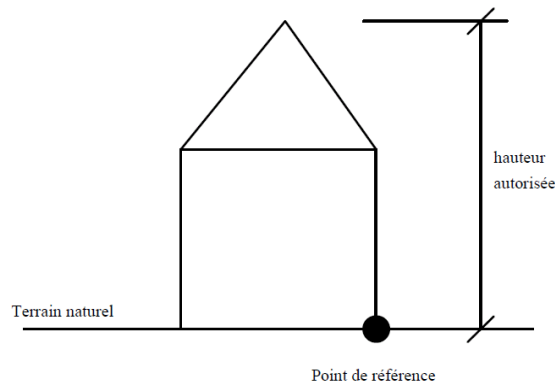
Cette destination comprend tous les logements, y compris les logements de fonction et les chambres de service. Elle exclut les logements visés dans la définition de l'hébergement hôtelier. Elle inclut les chambres d'hôtes et les logements mis à disposition occasionnellement en cas d'absence de durée limitée de leurs occupants en titre. Les ateliers utilisés par des artistes résidant sur place sont considérés comme des annexes à l'habitation à condition que la surface de plancher d'habitation proprement dite soit au moins égale à 50 % de la surface de plancher occupée par les artistes. Dans le cas contraire ils sont assimilés à l'artisanat.

Pour l'habitation affectée au logement social, Voir Logement locatif social.

## **HAUTEUR**

La hauteur est la distance entre deux points de référence, le point bas et le point haut. Les points de référence sont exprimés en côte NGF (nivellement général de France).

Le point bas est constitué par le sol naturel existant avant les travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires pour la réalisation du projet. La position de ce point de référence varie selon les cas de figures suivants :



En cas de construction à l'alignement, la hauteur peut être réglementée par rapport à l'alignement.

En cas de construction à l'alignement, la hauteur peut être réglementée par rapport à la rue. Si le terrain est riverain à plusieurs voies, le point de référence de la hauteur autorisée sera pris par rapport à la voie la plus proche.

Le point haut correspond soit au faîtière de la construction, soit au sommet de l'acrotère.

## **HEBERGEMENT HOTELIER**

Cette destination comprend les établissements commerciaux d'hébergement classés, ou ayant vocation à l'être, de type hôtels et résidences de tourisme, définis par l'arrêté du 14 février 1986 ou tout texte qui s'y substituera. Un immeuble relève de la destination « hébergement hôtelier » lorsque, outre le caractère temporaire de l'hébergement, il comporte le minimum d'espaces communs propres aux hôtels (restaurant, blanchisserie, accueil...).

## **INDUSTRIE**

Construction destinée à abriter des activités économiques de fabrication de produits commercialisables à partir de matières brutes.

## **LIMITE SEPARATIVE**

Le terme de limite séparative désigne l'ensemble des limites parcellaires d'une propriété. Il s'agit d'une frontière, matérialisée ou non par une clôture ou des bornes de repère (bornage) implantées à la côte des sols existants (art. 675-680 du Code civil).

Elle a pour rôle de délimiter la surface d'une propriété que ce soit par rapport au domaine public (alignement), ou aux parcelles voisines (limites latérales et de fond de parcelle).

Le territoire est ainsi découpé en parcelles numérotées constituant des propriétés foncières répertoriées sur le cadastre.

## **PARCELLE**

Portion de territoire d'un seul tenant appartenant à un seul propriétaire et possédant une certaine individualité en raison de l'agencement donné à la propriété.

## **RECU**

Le recul se définit comme la distance de la construction projetée par rapport à l'alignement, ou à la limite d'une voie privée, ou à la limite d'une emprise publique (article 6).

Les débords de toiture ne sont pas pris en compte.

## **RETRAIT**

Le retrait se définit comme la distance de la construction projetée par rapport aux limites séparatives ou par rapport à une autre construction (articles 7 et 8).

Les débords de toiture ne sont pas pris en compte.

## **SAILLIE :**

Une saillie se définit comme une avancée sur la voie publique ou privée.

## **SERVICES**

Activités qui représentent une valeur économique sans correspondre à la production d'un bien matériel.

## **SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF**

Ensemble des constructions qui recouvrent les destinations correspondant aux catégories suivantes :

- les locaux affectés aux services publics municipaux, intercommunaux, départementaux, régionaux ou nationaux destinés principalement à l'accueil du public ;
  - les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services de secours, de lutte contre l'incendie et de police (sécurité, circulation...) ;
  - les crèches et haltes garderies ;
  - les établissements d'enseignement maternel, primaire, secondaire, technique ou professionnel ;
  - les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche, et les établissements d'enseignement supérieur ;
  - les établissements judiciaires ;
  - les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche), cliniques, dispensaires, centres de court et moyen séjour, résidences médicalisées... ;
  - les établissements d'action sociale ;
  - les résidences sociales ;
  - les établissements culturels et les salles de spectacle spécialement aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles de variétés ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique ;
  - les établissements sportifs ;
  - les lieux de culte ;
  - les parcs d'exposition ;
  - les bâtiments ou installations techniques conçus spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains ;
  - les locaux destinés à héberger des entreprises dans le cadre d'une politique de soutien à l'emploi (hôtels d'activité, pépinières, incubateurs) ;
  - Les «points-relais» d'intérêt collectif pour la distribution des marchandises ;
- les ambassades, consulats, légations, organisations internationales publiques et institution supérieures de l'État.

## **SURFACE DE PLANCHER**

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures. »

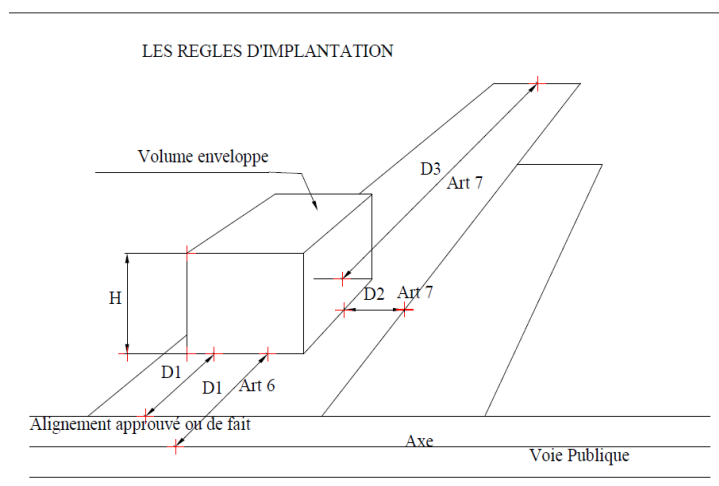
## **TERRAIN**

Le terrain correspond au bien foncier constitué par toute parcelle ou ensemble de parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

## **VOIRIE**

Ensemble des voies privées ou publiques ouvertes à la circulation publique (y compris les voies de lotissement).

## **LES REGLES D'IMPLANTATION**



**D1** : représente la marge horizontale de recul, l'alignement à respecter vis-à-vis de la limite riveraine de la voie ou de l'emprise publique, vis-à-vis de l'alignement (ou de l'alignement opposé). La distance D1 est fixée dans l'article 6.

**D2** : représente la distance horizontale à respecter par rapport aux limites de propriété aboutissant aux voies et emprises publiques. La distance D2 est fixée dans l'article 7.

**D3** : représente la distance horizontale à respecter par rapport aux limites des fonds de propriété. La distance D3 est fixée dans l'article 7.

Les distances D2 et D3 sont comptées perpendiculairement à la façade, en face de l'axe de chaque baie et perpendiculairement à la limite séparative en l'absence de baie. Dans le cas d'une terrasse ou d'un balcon de plus d'1.50 m de large et de plus de 2 m de hauteur par rapport au terrain naturel, le prospect se calcule depuis le bord de la terrasse ou du balcon.

**H** : représente la hauteur de la construction. La hauteur H est fixée dans l'article 10.

Nota 1 : la distance entre deux bâtiments édifiés sur une même propriété est mesurée en tous points des deux bâtiments.

Nota 2 : le prospect des terrasses se calcule depuis le bord pour les terrasses situées à plus de 2 m du terrain naturel.

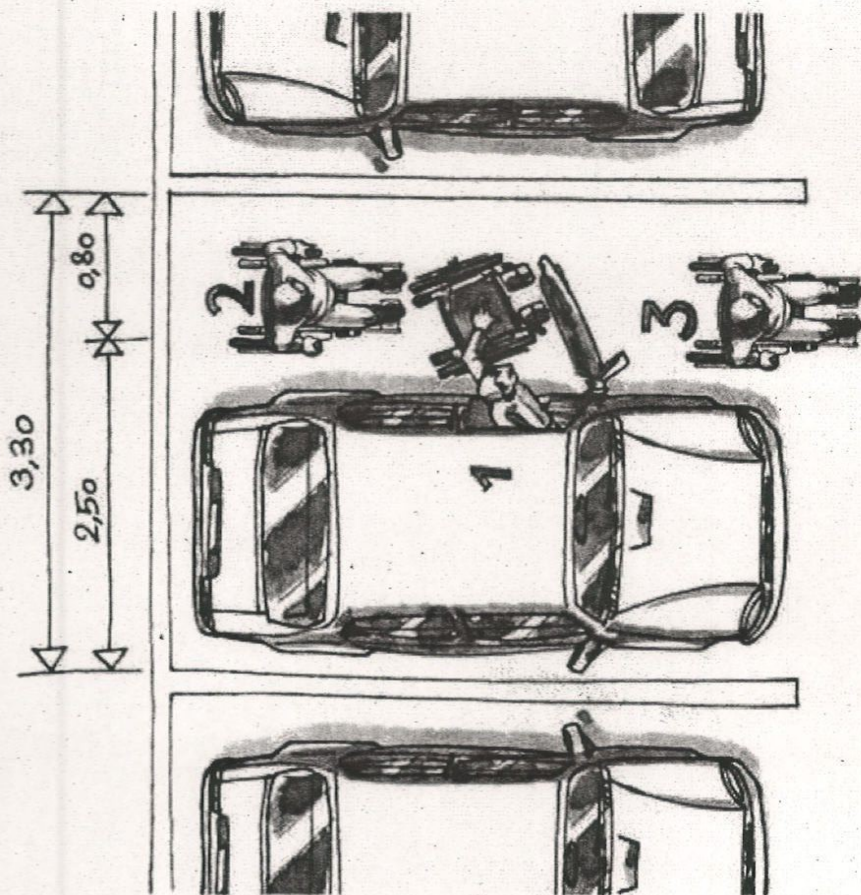
Normes des places de stationnement des Personnes à Mobilité Réduite

▲ Les **dimensions** couramment retenues pour une place de stationnement ordinaire sont de 2,50 m X 5 m. Elles permettent d'accueillir la grande majorité des véhicules. La place adaptée doit offrir une surlargeur de 0,80 m, ce qui correspond à une largeur totale de : 2,50 m + 0,80 m = 3,30 m.

Ⓡ De manière à permettre tous les usages (sortie côté passager ou côté conducteur, stationnement en marche avant ou arrière), il est préférable de **matérialiser la place entière** et non d'identifier la seule bande de surlargeur.

▲ L'emplacemnt de 3,30m de large **ne doit pas empiéter** sur une circulation piétonne ou automobile.

Ⓡ Il est par ailleurs recommandé de prévoir une **hauteur minimale de passage** de véhicule de 2,15 m jusqu'aux places de stationnement adaptées pour en faciliter l'accès aux véhicules adaptés pour le transport des personnes en fauteuil roulant, souvent surélevés.





## **Principales plantes décoratives déconseillées sur les aérodromes (zone UZ du Plan Local d'Urbanisme) (source : Direction Générale de l'Aviation Civile)**

### Plantes ornementales

- les épines-vinettes (berberis de toutes espèces),
- les mahonia (mahonia aquifolium etc ...)
- les vignes sauvages (vitis, ampelopsis, etc ...)
- le houx (ilex aquifolium)
- les rosacées à baies ou fruits de façon générale notamment :
  - les ronces et framboisiers (rubus de toutes espèces)
  - les merisiers (prunus avium)
  - les pruniers (prunus divers)
  - le prunelier (prunus spinosa)
  - les sorbiers (sorbus avium et autres)
  - les alisiers (aria terminalis et autres)
  - les aubépines (crataegus oxycantha, cococcinéa, etc ...)
  - les pyracantha (cratellus pyracantha divers)
  - les lauriers (cerasus)
  - les cotoneasters (cotoneaster angustifolia, C. vulgaris pannosa, etc...)
  - les lierres (hedera helix, etc...)
  - les sureaux (sambucus nigra, etc...)
  - les arbousiers (arbutus unedo A et C)
  - l'if (taxus baccata)
  - les genévriers (juniperus communis, etc...)

Il convient de supprimer le gui (viscum album) sur les arbres parasités.

### Arbres

- les saules (salix sp.)
- le robinier (pseudacacia)
- le sophora japonica

Eviter les plantations trop denses (maxima : 600 à 800 tiges/ha), diversifier les plantations (alterner feuillus, conifères).

**Principaux arbres et arbustes en milieu urbain (zone UH et UR du Plan Local d'Urbanisme),  
conseillés par la ville de Paray-Vieille-Poste**

Arbres de plein vent ou de haute tige à petit développement

ACER

- Erable boule (Acer globosum) 6x5 m
- Erable de Montpellier 7x7 m
- Erable cannelle 8x8 m
- Erable de Chine (Acer ginnala) 6x5 m

ALBIZZIA

- Mimosa de Constantinople 9x8 m

BOULEAU

- Bouleau pleureur 6x4 m

BETULUS

- Charme pleureur 4x3 m

CATALPA

- Catalpa nain (Catalpa boule) 4x3

ARBRE DE JUDEE 8x4 m

FRENE NAIN 5x3 m

SAVONNIER 9x4 m

LILAS DES INDES 6x5 m

POMMIER A FLEURS 6x4 m

POIRIER A FLEURS 7x5 m

CERISIER A FLEURS 6x4 m

PALIMIER DE CHINE 10x3 m

Arbustes pour haie paysagère

ABELIA

AMELANCHIER DU CANADA

VITEX AGNUS-CASTUS

BUDDLEJA (arbre à papillons)

CARYOPTERIS

PEROWSKIA

CHAENOMELES (cognassier du Japon)

CARAGANA

CEANOTHUS

CORNOUILLERS

POTENTILLE

SERINGAT

ESCALLONIA

SPIREA

FUCHSIA RICcartonii

HIBISCUS

HORTENSIA

LAGERSTROEMIA

GROSEILLER A FLEURS

Arbustes pour haie et brise-vent

PHOTINIA « RED ROBIN (fe persistant)

TROENE DE CHINE (à grandes feuilles persistant)

CHAEMECERASUS NITIDA (persistant)

QUERCUS ILEX (chêne vert persistant)

CHARMILLE (marscesant)

LAURIER DU Portugal (persistant)

AUCUBA A FEUILLES DE CROTON (persistant)

BUIS A GRANDES FEUILLES (persistant)

ORANGER DU Mexique (persistant)

NOISETIER POURPRE (caduque)

Conifères pour haie

CYPRES DE PROVENCE

CYPRES DE LEYLAND

CHAMAECYPARIS

## JURISPRUDENCE SUR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

### La notion de construction existante

En vertu de la jurisprudence, la construction doit avoir d'une part, une existence physique et d'autre part, une existence légale.

#### 1- Existence physique

Le Conseil d'Etat s'est prononcé par un arrêté du 29 mars 2006 (req 280.194) sur ce point et a déclaré qu'un ouvrage inachevé à la date d'expiration du délai de validité du permis de construire constitue néanmoins une construction juridiquement existante. *« Par voie de conséquence, les travaux ultérieurement projetés sur cet ouvrage n'exigent pas un permis de construire de régularisation mais peuvent, le cas échéant, relever du champ d'application de la déclaration de travaux ».*

CAA Bordeaux du 9 décembre 2010 *« Considérant qu'il ressort également des pièces du dossier que la demande de permis de construire présentée par MX et MY avait pour objet la transformation d'un bâtiment ancien, totalement dépourvu de toiture, dont l'étage était détruit, et comportant des murs en partie effondrés ; qu'il ressort des photographies de ladite construction avant sa démolition complète que ce bâtiment, totalement béant dans partie arrière, devait être regardé contrairement à ce que soutiennent les requérants comme à l'état de ruine ; que ce bâtiment ne pouvait, en conséquence, être considéré comme une construction existante au sens des dispositions précitées de l'article L111-1-2 du code de l'urbanisme ».*

#### 2- Existence légale

L'existence légale implique que la construction ait été réalisée conformément à une autorisation administrative valide et définitive.

CAA Marseille 9 juillet 2007 SCI Les pouillettes req 04MA01976 *« Il incombe au pétitionnaire de prouver que la construction sur laquelle porte sa demande d'autorisation de travaux a été édifiée soit avant la loi du 15 juin 1943 relative au permis de construire, soit conformément à l'autorisation requise et obtenue à cet effet. A défaut, cette construction est réputée dépourvue d'existence légale et, en toute hypothèse, les travaux projetés sur celle-ci ne peuvent relever du régime déclaratif ».*

C'est au pétitionnaire d'apporter la preuve de l'existence de cette construction, de son édification avant l'entrée en vigueur de la loi du 15 juin 1943, soit en vertu d'une exemption. A défaut de rapporter cette preuve, la construction est réputée illégale (CE 30 mars 1994 Gigoult req 137.881).

## L'introduction de l'article L 111-12 dans le code de l'urbanisme

La loi ENL de 2006 a établi une présomption de légalité des constructions achevées depuis plus de 10 ans.

### A- La présomption de légalité des constructions achevées depuis plus de 10 ans

#### 1- Principe

*« Lorsqu'une construction est achevée depuis plus de dix ans, le refus de permis de construire ou de déclaration de travaux ne peut être fondé sur l'irrégularité de la construction initiale au regard du droit de l'urbanisme ».*

#### 2- Exceptions

Les dispositions du premier alinéa ne sont pas applicables :

- a) Lorsque la construction est de nature, par sa situation, à exposer ses usagers ou des tiers à un risque de mort ou de blessures de nature à entraîner une mutilation ou une infirmité permanente ;
- b) Lorsqu'une action en démolition a été engagée dans les conditions prévues par l'article L. 480-13 ;
- c) Lorsque la construction est située dans un site classé en application des articles L. 341-2 et suivants du code de l'environnement ou un parc naturel créé en application des articles L. 331-1 et suivants du même code ;
- d) Lorsque la construction est sur le domaine public ;
- e) Lorsque la construction a été réalisée sans permis de construire ;
- f) Dans les zones visées au 1° du II de l'article L. 562-1 du code de l'environnement.

### Prescription décennale introduite par l'article L 111-12 CU

Nous avons vu que cet article prévoit des exceptions. L'article L 111-12 CU ne concerne que les travaux réalisés sur une construction initiale dont son auteur n'a jamais obtenu de permis. La prescription ne peut courir qu'à compter de son achèvement.

Une réponse ministérielle du 15 janvier 2008 a rappelé les principes applicables à la réalisation de travaux sur une construction édifiée illégalement.

L'article 9 de la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement (loi ENL) a introduit dans le Code de l'urbanisme l'article L. 111-12 qui prévoit que, lorsqu'une construction est achevée depuis plus de dix ans, le refus de permis de construire ou de déclaration de travaux (devenue déclaration préalable depuis le 1er octobre 2007) ne peut pas être fondé sur l'irrégularité de la construction initiale au regard du droit de l'urbanisme.

L'exécution de travaux complémentaires sur une maison édifiée d'une manière illégale nécessite donc que le bénéficiaire des travaux, dès lors que sa construction n'entre pas dans les exceptions susvisées, obtienne un permis de construire tendant à régulariser administrativement l'irrégularité commise.

Par la suite, selon la nature ou l'ampleur des travaux complémentaires projetés, deux hypothèses peuvent se présenter :

- soit les travaux complémentaires ne nécessitent aucune autorisation d'urbanisme et sont compatibles avec les règles de fond applicables au terrain d'assiette du projet et, dans ce cas, ils peuvent être exécutés sans autre formalité ;
- soit ces travaux nécessitent une autorisation d'urbanisme et, dans ce cas, leur réalisation reste soumise à l'accord préalable de l'autorité compétente en la matière.

Enfin, dans l'hypothèse où la période décennale précitée n'est pas encore écoulée, un permis de construire portant sur des éléments indissociables de l'immeuble édifié d'une manière illégale ne peut être légalement accordé que s'il a aussi pour objet de permettre la régularisation de la partie édifiée en infraction, si les règles d'urbanisme applicables au terrain d'assiette de l'ensemble de la construction le permettent.

*Source : Réponse ministérielle, n° 3.439, 15 janvier 2008, écologie, développement et aménagement durables*

Autre réponse :

*Dès lors que les travaux projetés portent sur un ouvrage physiquement dissocié d'une construction illégale, le permis de construire s'y rapportant n'a pas à porter également sur celle-ci aux fins de la régulariser.* CAA. Marseille, 15 mai 2008, Cne de Fuveau, req. n°06MA00807 & CAA. Nancy, 26 juin 2008, M. Aloyse X..., req. n°07NC00436

On rappellera qu'en substance et sous réserve de la prescription décennale introduite par l'article L.111-12 du Code de l'urbanisme issu de la n°2006-872 du 13 juillet 2006, les travaux se rapportant à une construction illégale – c'est-à-dire édifiée sans autorisation, en méconnaissance des prescriptions de l'autorisation obtenue ou en exécution d'une autorisation ultérieurement annulée ou retirée ou précédemment frappée de caducité – ne sauraient être autorisés sans que cette dernière ait été précédemment ou soit concomitamment régularisée.

Il faut cependant rappeler que dès l'origine le Conseil d'Etat a systématiquement souligné que cette règle impliquait que l'administration « ne pouvait légalement accorder un permis portant uniquement sur un élément de construction nouveau prenant appui sur une partie du bâtiment » illégal.

## JURISPRUDENCE SUR LES LIMITES SEPARATIVES

### Définition des limites séparatives :

Retenant une solution extrêmement pragmatique, le Conseil d'Etat a jugé : « les limites séparatives s'entendent comme les limites entre la propriété constituant le terrain d'assiette de la construction et la ou les propriétés qui la jouxtent ; la limite entre deux propriétés situées en bordure d'une même voie doit être regardée comme une limite séparative aboutissant à cette voie ; la circonstance qu'une telle limite séparative soit constituée de plusieurs segments de droite faisant angle entre eux est sans incidence sur la qualification de limite séparative aboutissant aux voies »8.

8 CE 30 sept. 2011, M. et Mme Oudot, req. n° 336249, *BJDU* 6/2011, p. 461, concl. C. Landais, obs. E. Geffray.

La jurisprudence la plus récente semble toutefois avoir quelque peu atténué cette double exigence. Le Conseil d'Etat a, en effet, posé en principe que « lorsque le règlement contient des dispositions permettant de faire exception aux règles générales d'implantation qu'il fixe, ces règles d'exception doivent être suffisamment encadrées, eu égard à leur portée, sans préjudice de la possibilité d'autoriser des adaptations mineures en vertu de l'article L. 123-1 »17.

Ainsi, à propos d'un règlement ayant prévu que « des dispositions différentes (en matière d'implantation) pourront être autorisées ou imposées pour des raisons d'harmonie, notamment pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées dans le parcellaire voisin et pour permettre l'amélioration des constructions existantes », le Conseil d'État a jugé que « compte tenu de l'objet limitativement énuméré de ces exceptions, tenant à l'harmonie urbaine avec les constructions voisines et à l'amélioration des constructions existantes [...], ces règles d'exception [...] doivent être regardées comme suffisamment encadrées, eu égard à leur portée »<sup>18</sup>.

17 CE 30 sept. 2011, Commune de Saint-Maur-des-Fossés, req. n° 339619, *AJDA* 2012, p. 394, note S. Marie. – De son côté, une cour a jugé que « ces règles, ainsi que les exceptions ou dérogations dont elles sont assorties, ne doivent pas nécessairement se traduire par un rapport quantitatif » (CAA Lyon 13déc. 2011, Syndicat des copropriétaires de l'immeuble Le Jardin Bir-Hakeim, req. n° 11LY00501).

18 CE 30 sept. 2011, précité.