

## **CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC**

### **DISPOSITIONS GENERALES**

#### **I - Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :**

1 – les articles d'ordre public du règlement national d'urbanisme

- R 111-2 : salubrité et sécurité publiques
- R 111-4 : conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique
- R 111-15 : respect des préoccupations d'environnement
- R 111-21 : Atteinte au caractère ou intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains (ordre public, sauf ZPPAUP et PSMV)

*« Les occupations et utilisations du sol pourront être refusées ou n'être accordées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leurs dimensions, leur architecture ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »*

2 – les articles L 111-9, L 111-10, L 123-5, L 123-6, L 313-7, ainsi que l'article 7 de la loi n° 85-1496 du 31 décembre 1985 relative à l'aménagement foncier rural, sur le fondement desquels peut être opposé un sursis à statuer

3 – l'article L 421-6, relatif aux opérations déclarées d'utilité publique

4 – les servitudes d'utilité publique. Elles sont répertoriées dans une annexe spécifique du présent dossier

5 – dans les bois et forêts :

a) hors espace boisé classé

- Les défrichements sont soumis à autorisation au titre de l'article L 311-1 du Code Forestier :  
« Bois et forêts des particuliers »

*« Les parcelles boisées ne relevant pas du régime forestier sont soumises à ces dispositions. Est un défrichement, toute opération volontaire ayant pour objet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière. Est également un défrichement, toute opération volontaire entraînant indirectement et à terme, les mêmes conséquences sauf si elle est entreprise en application d'une servitude d'utilité publique. La destruction accidentelle ou volontaire du boisement ne fait pas disparaître la destination forestière du terrain, qui reste soumis aux dispositions du présent titre. Nul ne peut user du droit de défricher ses bois sans avoir obtenu une autorisation. »*

- Les autorisations de défrichement sont réglementées par l'article L 311-5 du Code Forestier :

*« Lorsque l'autorisation de défrichement est nécessaire, elle doit être obtenue avant toute autre autorisation administrative sauf pour les installations classées. »*

- Conformément à l'arrêté préfectoral B03-0014 du 10 avril 2003, les bois d'une superficie inférieure à 1 hectare sont dispensés de l'autorisation de défrichement prévue au code forestier sauf s'ils font partie d'un autre bois dont la superficie ajoutée à la leur atteint ou dépasse 1 hectare.

**b) en espace boisé classé**

- Tout changement ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements est interdit d'après l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumises à déclaration selon les dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.

*c) L'article 67 de la loi d'orientation sur la forêt s'applique à toutes les zones boisées de la commune. Des mesures fiscales précisées aux articles 793, 1840G bis et 1929 du code général des Impôts précisent les avantages fiscaux dont peuvent bénéficier un certain nombre de parcelles. Ces avantages peuvent s'appliquer à tout ou partie des zones boisées sises sur la commune. Dans ce cas, la destination forestière devra être maintenue sur ces parcelles pendant 30 ans.*

6 - les règles spécifiques des lotissements. Elles s'appliquent concomitamment au plan local d'urbanisme.

L'article L 315-2-1 du code de l'urbanisme précise que :

*« Lorsqu'un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a été approuvé, les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement cessent de s'appliquer au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir*

*Toutefois, lorsqu'une majorité de co-lotis, calculée comme il est dit à l'article L 315-3, a demandé le maintien de ces règles, elles ne cessent de s'appliquer qu'après décision expresse de l'autorité compétente prise après enquête publique.*

*Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports des co-lotis entre eux contenus dans le cahier des charges du lotissement, ni de mode de gestion des parties communes en vigueur. »*

Sur la commune d'Auffreville-Brasseuil, un lotissement ayant un règlement spécifique date de moins de 10 ans : lotissement situé impasse des Gâtines (arrêté de l'otir du 15 novembre 2000). Il correspond à la zone Uc.

Le règlement du lotissement concerné par le maintien de ces règles spécifiques figure en annexe 8 du présent document.

**III - Application du règlement aux constructions existantes (Jurisprudence Seckler)**

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

Pour les constructions existantes dont la hauteur est supérieure à la hauteur autorisée, l'extension (c'est à dire la création de plancher supplémentaire) l'aménagement (c'est à dire tous travaux réalisés dans le volume du bâti existant) ou le changement de destination des constructions ne pourra se faire que dans la limite du volume du bâti existant.

Les utilisateurs peuvent se reporter à l'annexe n° 1 du présent règlement pour une illustration graphique de la règle précitée dans le cas des articles 6 et 7.

**IV - Annexe architecturale**

Les utilisateurs du présent règlement peuvent se reporter au cahier de recommandations architecturales traitant de l'aspect architectural des constructions.

### **V - Dispositions applicables aux équipements publics d'intérêt général**

Les équipements publics d'intérêt général, de petite dimension de type poste de distribution d'énergie publique, poste de relèvement, etc. ou tout autre équipement assimilable par nature, peuvent faire l'objet de conditions particulières en ce qui concerne les dispositions réglementaires des zones urbaines.

### **VI - Zone inondable**

Les zones urbaines ne sont pas exposées aux crues de la rivière « la Vaucouleurs ».

### **IX - Réseaux**

#### *Eau potable*

Voir le plan du réseau d'eau potable dans les annexes du PLU.

#### *Assainissement*

Les raccordements et les rejets devront être conformes au code de la Santé Publique, au règlement sanitaire départemental et au règlement d'assainissement communautaire en vigueur. Voir le plan du réseau d'assainissement dans les annexes du PLU.

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

**Sur cette zone s'applique concomitamment le règlement du lotissement s'appliquant au titre de l'article L 315-2-1 du code de l'urbanisme joint en annexe**

### **Article Uc.1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

- Les aires de jeux et de sport ouvertes au public, et les aires de stationnement.
- Les activités professionnelles susceptibles d'engendrer des nuisances à la zone.

### **Article Uc.2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Les occupations et utilisations du sol ne sont admises que si elles sont comprises dans une opération d'ensemble couvrant 95 % sous réserve de la réalisation des équipements permettant la desserte de l'opération et des constructions qui y sont admises.

## **SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

### **Article Uc.3 - Accès et voirie**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à la voie de desserte.

Les accès véhicules extérieurs aux constructions sont interdits :

- en sous-sol,
- en surélévation à plus de 0,50 m, au-dessus du niveau du terrain naturel (interdiction des rez-de-chaussée surélevés).

## **Article Uc.4 - Desserte par les réseaux**

### **1 - Eau**

#### **Pour les opérations d'ensemble**

Les opérations d'ensemble doivent être pourvues d'un réseau d'eau potable présentant des caractéristiques suffisantes pour l'alimentation et la défense incendie de l'ensemble des constructions autorisées dans l'opération.

#### **Pour les constructions et installations**

Toute construction ou installation nouvelle, qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement au réseau collectif sous pression desservant l'opération d'ensemble.

L'évacuation des eaux de ruissellement doit être assurée sur le terrain. Le débit des eaux de ruissellement sera limité à 1 litre/seconde/hectare.

### **2 - Assainissement**

*eaux usées :*

Le réseau eaux usées doit être raccordé au système d'assainissement collectif desservant la commune.

Le branchement à un système d'assainissement collectif desservant l'opération, est obligatoire pour toutes constructions ou installations alimentées en eau potable.

*Eaux pluviales :*

Les eaux pluviales des espaces collectifs doivent être collectées et rejetées à l'émissaire naturel.

Les constructions, installations nouvelles, doivent être pourvues, sur le terrain propre, d'un réseau séparatif eaux usées/eaux pluviales.

Les eaux doivent être collectées et dirigées dans un dispositif d'infiltration, sur le terrain propre à l'opération, conçu pour être inspecté facilement et accessible par véhicule ou être dirigées vers le réseau collectif.

### **3 - Électricité - Téléphone**

Les réseaux de télécommunications, d'électricité et de gaz doivent être enterrés sous les espaces collectifs.

Ils doivent être enterrés sur les terrains et raccordés en souterrain sur le réseau de l'opération.

## **Article Uc.5 - Surfaces des terrains**

sans objet.

### **Article Uc.6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions pourront s'implanter :

- soit à l'alignement
- soit en retrait

### **Article Uc.7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

La règle doit être respectée vis-à-vis des limites de propriété.

Les constructions doivent être implantées :

- soit sur une ou plusieurs limites séparatives,
- soit en retrait d'au moins 1 mètre.
- La distance comptée perpendiculairement et horizontalement, de tout point d'une baie au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché pour une baie de moins de 0,40 m<sup>2</sup> et situé à plus de 1,80 m du plancher, doit être au moins égale à 3 m et 5 m pour les autres baies.

### **Article Uc.8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

sans objet.

### **Article Uc.9 - Emprise au sol**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40 % de la superficie de la propriété.

### **Article Uc.10 - Hauteur maximum des constructions**

La hauteur au faîtage (cheminées exclues) ne doit pas excéder 10 m. Toutefois des éléments architecturaux n'excédant pas 20 % de l'emprise du sol du bâtiment peuvent atteindre 12 m.

### **Article Uc.11 - Aspect extérieur**

Toute architecture étrangère à la région Ile de France ou tout pastiche d'architecture sont interdits.

Les constructions d'architecture contemporaine sont autorisées sous réserve de leur bonne intégration au site Elles peuvent alors s'exonérer des règles ci-dessous.

#### **Toitures**

Les constructions ou partie de constructions dont le plus grand linéaire de l'égout du toit est inférieur à une hauteur de 3,50 m doivent avoir une pente de toiture comprise entre 40° et 45°.

Les constructions ou partie de construction dont le plus grand linéaire de l'égout du toit se situe à une hauteur entre 3,50 et 4,50 m doivent avoir une pente de toiture comprise entre 35 et 45°.

Les constructions ou partie de construction dont le plus grand linéaire de l'égout du toit excède une hauteur de 4,50 m (R + 1) ainsi que les annexes isolées, doivent avoir une pente de toiture comprise entre 35 et 42°.

Toutefois, sont autorisées les toitures ne comprenant qu'un seul pan compris entre 20 et 35°, pour les parties de constructions accolées soit à un bâtiment, soit à un mur de 2,00 m minimum et dont la hauteur au faîtage est inférieure à 4 m.

Les toitures des lucarnes doivent être composées de deux ou trois pans.

#### Couverture de toiture

Les toitures doivent être recouvertes :

- soit de tuiles plates aspect petites tuiles vieilles
- soit de verrières
- soit de zinc vieilli

Les gouttières doivent être en zinc ou en cuivre.

Les toitures ne doivent comporter aucun débord sur les pignons.

Les rives doivent être maçonnées (les tuiles de rives sont interdites).

Les souches de cheminée doivent être soit en briques, soit enduites et se situer à proximité du faîtage. Les conduits de fumée ne doivent pas être visibles de l'extérieur.

#### Eclairage en toiture

Les fenêtres de toit sont interdites sur les pans de toiture faisant face à la voie de desserte, à l'exception d'une seule voie ne dépassant pas 0,50 x 0,70 m.

Lorsque l'éclairage des combles est assuré par des lucarnes ou des fenêtres de toit, la somme des largeurs de celles-ci ne peut excéder, par versant, le tiers de la longueur du faîtage.

Les lucarnes ne doivent comprendre qu'une seule baie dont le rapport hauteur sur largeur doit être supérieur ou égal à 1,5.

La façade de la lucarne ne peut se situer à une distance horizontale du mur de façade de la construction excédant 0,50 m.

### **Façades et murs**

#### Ouvertures

Les linteaux apparents en bois naturel ne sont autorisés qu'au-dessus des baies n'excédant pas 0,40 m<sup>2</sup>.

Les faux linteaux, rapportés sur la façade, sont interdits.

Les portes-fenêtres et les balcons ou terrasses sont interdits sur la façade ou le pignon face à la voie de desserte.

Les ouvertures doivent avoir une hauteur supérieure à la largeur (à l'exception des portes de garage).

Les huisseries et volets doivent être peints ou colorés (teinte bois naturel, marron ou métallisées interdites).

Les volets doivent être à battants, sauf sur les lucarnes ou les jalousies sont autorisées. Les volets roulants sont interdits en façade sur voie de desserte, y compris sur les portes de garages.

Les balcons en façade sur espace collectif sont interdits.

Les rambardes, garde-corps... doivent se situer dans l'embrasure extérieure de la baie. Ils ne peuvent sortir du plan de la façade de plus de 0,10 cm.

Les portes de garage à battant peuvent s'ouvrir vers l'extérieur si elles n'excèdent pas 1,30 m de large par battant.

#### Traitement des murs

Les murs doivent être couverts d'enduit aspect taloché ou gratté, ou en moellons à joints « beurrés ».

Ils peuvent comprendre des parties en verrières, à la structure colorée (teintes métallisées interdites).

Les incrustations de pierres ou de parements sont interdits dans les murs ou les clôtures, y compris à l'angle des constructions.

Les enduits autres que ceux des moellons doivent être colorés dans les tons gris pierre soutenu, ocre, rosé beige soutenu. Les tons blanc ou blanc cassé sont interdits.

Les murs dits « en pierres apparentes » sont interdits. Seuls les murs en moellons à joints beurrés, en opus incertains, sont autorisés, sans joints creux ou saillants.

Les enduits de moellons doivent être de couleur blanc cassé. Les tons gris (notamment couleur ciments) sont interdits.

#### **Clôtures**

Les clôtures en planches béton sont interdites.

La clôture est constituée :

- d'une haie doublée ou non d'un grillage éventuellement posé sur un soubassement ne dépassant pas 0,20 m.

La hauteur totale de la clôture est comprise entre 1,20 et 2,00 m.

Les portails et portillons doivent être pleins, peints (à l'exclusion du marron), avoir une hauteur n'excédant pas celle de la clôture et être de forme rectangulaire.

#### Article Uc.12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules de toute nature y compris des deux roues correspondant aux besoins des installations et constructions nouvelles doit être assuré, en dehors de la voie publique par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain de l'opération ou de la construction.

Les garages en sous-sol, enterrés totalement ou partiellement sont interdits.

Il est aménagé au moins 1 place de stationnement par logement.

**Article Uc.13 - Espaces libres et plantations**

**Aménagement des terrains supportant les constructions**

Il doit être aménagé un espace planté sur au moins 50 % du terrain.

Les haies en clôtures doivent comprendre un minimum de 30 % d'essences fleuries et un maximum de 30 % d'essences persistantes.

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

**Article Uc.14 - Coefficient d'occupation du sol**

Le coefficient d'occupation du sol est limité à 0,30.



