

DEPARTEMENT DE SEINE ET MARNE

COMMUNE D'EPISY

REVISION DU PLAN  
D'OCCUPATION DES SOLS

PIECE N°4

REGLEMENT

Arrêté le :	Rendu public le : 1/06/1982	Approuvé le : 27/03/1987
Révision du :	Arrêté le : 26/04/1999	Approuvé le :

*Document modifié après avis des services associés*

**CHAPITRE II:  
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE UB**

**CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE**

Il s'agit d'une zone d'habitat peu dense qui pourrait se densifier par remplissage des terrains encore vacants.

Des activités peu nuisantes pourront s'y implanter de façon diffuse.

Cette zone est divisée en trois secteurs: UBa, UBb et UBc .

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

### Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (Article L.441.2 du code de l'urbanisme).
- Les installations et travaux divers définis aux articles R. 442 - 1 et suivants du Code de l'Urbanisme, sont soumis à autorisation dès que le P.O.S. est rendu public.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir, en application de l'article L. 430 . 2 du Code de l'Urbanisme.

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

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

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes.
- Les équipements publics.

Sur les terrains concernés par les zones de protection sanitaires de l'aqueduc, les prescriptions sont à respecter et les projets devront être soumis à la SAGEP pour avis.

#### 2 - Les occupations et les utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement peuvent être admises si elles sont nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et usagers de la zone et sous réserve qu'elles soient soumises au régime de la déclaration et qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- Les constructions à usage d'activités artisanales, de commerces, de bureaux, ou de services, à condition que leurs exigences de fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures existantes et que les nuisances et dangers prévisibles soient compatibles avec la vocation d'habitat et le caractère architectural des bâtiments de la zone.

Autres conditions:

- Artisanat: à condition que leur surface de plancher hors œuvre ne dépasse pas 800 m<sup>2</sup>
- Commerces: à condition que leur surface de vente n'excède pas 200 m<sup>2</sup>
- Entrepôts: à condition que leur surface de plancher hors œuvre ne dépasse pas 200 m<sup>2</sup>, et qu'ils soient liées à des activités implantées dans la zone.
- Le changement d'affectation des locaux est admis sous réserve que leur nouvelle affectation soit compatible avec les occupations et utilisations admises ci-dessus.
- La modification du nivellement du sol, par affouillement ou exhaussement, lorsqu'elle contribue à l'amélioration de l'environnement et à l'aspect paysager, ou selon les prescriptions techniques des services publics.

Sur les terrains concernés par les zones de protection sanitaires de l'aqueduc du Lunain, les prescriptions suivantes s'appliquent :

De part et d'autre de l'aqueduc du Lunain, deux zones de protection sanitaire sont à respecter:

- 3) une zone de protection rapprochée non aedificandi (13 mètres de part et d'autre de l'emprise de l'ouvrage)
- 4) une protection éloignée (40 mètres de l'ouvrage)

Tout projet concernant ces zones devra respecter les prescriptions de la notice jointe en annexe et être communiqué à la Sagep pour avis. ( SAGEP unité sud, centre de production de Fontainebleau, 1 bis route de Moret Sorques 77690 Montigny-sur-Loing)

- Dans le secteur UBb peuvent être admis les bâtiments d'exploitation agricole à condition que leurs exigences de fonctionnement et que les nuisances engendrées soient compatibles avec la vocation d'habitat et le caractère architectural des bâtiments de la zone.

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

- Sont interdites toutes les occupations et autorisations du sol non autorisées à l'article UB 1

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

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

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

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut être également refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la nature des activités, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et intensité du trafic.

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

##### 1 -Alimentation en eau potable

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

##### 2 - Assainissement

Eaux usées : Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau collectif d'assainissement est subordonnée à un pré traitement.

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

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

Lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.

Le permis de construire peut imposer des dispositions particulières propres à limiter l'afflux trop rapide des eaux de ruissellement dans les ouvrages dont les caractéristiques ne seraient pas adaptées à l'importance des nouvelles constructions ou installations.

**Contrainte particulière :** Dans une bande de 40 mètres de part et d'autre du tracé de l'aqueduc, toute demande d'occupation ou d'utilisation du sol ne sera admise que si elle ne porte pas atteinte aux conditions sanitaires de fonctionnement de cet ouvrage.

### **3 – Téléphone**

Dans les opérations d'ensemble, lotissements ou habitat groupé, les réseaux téléphoniques seront enterrés. Dans le cas d'habitat dispersé la desserte téléphonique sera enterrée jusqu'en limite de propriété en accord avec les services techniques de France Télécom.

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

Un terrain n'est constructible que s'il présente les caractéristiques suivantes :

- Secteur UBa : 650 m<sup>2</sup>.
- Secteur UBb : 1000 m<sup>2</sup>.
- Secteur UBc : 800 m<sup>2</sup>.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux équipements publics d'infrastructure et de superstructure ni en cas de travaux d'aménagement ou de constructions sur des terrains déjà bâti.

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

Secteurs UBa et UBb

1 . Les bâtiments doivent être édifiés entre 5,00m et 10,00m en retrait de l'alignement de voies publiques existantes, modifiées ou à créer. (excepté sur les sentes piétonnes).

Pour les constructions à usage d'activités la marge de recul est portée à 15 mètres.

2 . Des implantations autres que celles prévues au paragraphe 1 ci-dessus seront possibles :

- Dans le cas d'une implantation en harmonie avec les constructions avoisinantes
- En cas d'aménagement ou d'extension de constructions existantes.
- Lors de l'aménagement d'opération d'ensemble.
- Pour les équipements publics d'infrastructure et de superstructure..
- Pour l'implantation des postes de transformation électrique ou de détente gaz, il pourra ne pas être imposé de recul par rapport à l'alignement des voies à condition que par leur aspect ils s'intègrent parfaitement aux clôtures ou constructions voisines.

3 . Les constructions doivent être implantées au-delà des marges de recul indiquées aux plans, en particulier le long de la rue des Closeaux du fait de la servitude liée à l'aqueduc.

Secteur UBc : selon les indications du plan de composition annexé au présent règlement.

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

Dans le secteur UBa :

- Les constructions pourront joindre les limites séparatives aboutissant à l'alignement.

Si les constructions ne sont pas implantées sur une limite séparative, la largeur de la marge d'isolement sera au moins égale à 4 mètres.

Cette distance est réduite à 2,50 mètres pour les parties de constructions ne comportant pas de baies principales de pièces habitables (pièces principales, cuisines, chambres ou pièces de travail) .

Nonobstant les dispositions qui précèdent, l'implantation en limite séparative d'un bâtiment peut être refusée, si elle a pour effet de porter gravement atteinte soit à la salubrité et aux conditions d'habitabilité de locaux appartenant à un bâtiment voisin important, durable, et régulièrement occupé, soit à l'aspect des voies.

Dans le secteur UBb :

Les constructions devront être éloignées des limites séparatives.

. La largeur de la marge d'isolement sera au moins égale à 4 mètres; cette distance est à 2,50 mètres pour les parties de constructions ne comportant pas de baies principales de pièces habitables (pièces principales, cuisines, chambres ou pièces de travail).

Secteur UBc :

Selon les indications du plan de composition annexé au présent règlement.

#### Dispositions communes:

Les constructions autres que celles à usage d'habitation, de commerce, de bureau, pourront être édifiées le long des limites séparatives, si elles n'excèdent pas une hauteur totale de 4,50 mètres. Les annexes, autres que le garage, indépendantes des bâtiments principaux, ne devront pas être implantées en façade.

Pour l'implantation des postes de transformation électrique ou de détente gaz il n'est pas fixé de règle.

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

Les constructions non contiguës doivent être implantées de telle sorte que la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à 8 mètres.

Cette distance est réduite à 4 mètres pour les parties de constructions en vis-à-vis qui ne comportent pas de baies de pièces habitables (pièces principales, chambres, cuisines ou pièces de travail)

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

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder:

- Secteur UBa : 40% de la superficie du terrain
- Secteur UBb : 25% de la superficie du terrain. Toutefois cette emprise pourra être portée à 40% pour les constructions à usage d'activités.
- Secteur UBc : Selon les indications du plan de composition annexé au présent règlement.

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

- Sauf aménagement ou extension de constructions existantes d'une hauteur supérieure, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 5 mètres à l'égout du toit ou de l'acrotère et 9 mètres au faîtage, la hauteur totale des annexes ne dépassera pas 4,5 mètres.

- La hauteur sera calculée à partir du point le plus bas de la construction au sol existant.

Ne sont pas soumis aux limitations de hauteur résultant du présent article, les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

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

L'autorisation d'utilisation du sol, de lotissement, de bâtir ou de clore pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur est de nature à porter atteinte :

- . au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- . aux sites,

aux paysages naturels ou urbains,

ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages.

**- les parements extérieurs ou matériaux de façade :**

L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouverts (tels que carreaux de plâtre, agglomérés, etc.) est interdit.

Les enduits et peintures extérieurs des murs devront s'harmoniser avec les teintes des bâtiments voisins; l'utilisation du blanc pur en enduit est interdite.

Les imitations de matériaux sont interdites.

**- les clôtures :**

Dans le secteur UBa:

Les clôtures à l'alignement seront traitées en harmonie avec les constructions avoisinantes. Elles seront constituées:

- soit d'un mur en maçonnerie pleine, recouvert d'un enduit de hauteur comprise entre 1 m et 2,00m.

- soit d'un soubassement maçonné enduit de 0,60m de hauteur au maximum, surmonté d'un grillage, d'un barreaudage vertical ou d'une grille simple (les ouvrages complexes en fer forgé sont exclus); la hauteur totale ne dépassant pas 2,00m. La proportion entre soubassement maçonné et grillage sera de 1/3 et 2/3.

Les clôtures en limites séparatives ne peuvent excéder une hauteur totale de 2,00m.

Lorsque les clôtures seront végétales, elles seront constituées de préférence d'un mélange d'au moins trois espèces arbustives locales.

Dans les secteurs UBb et UBc :

Les clôtures seront de préférences végétales afin de favoriser l'insertion dans le site, un grillage pourra être intégré dans l'épaisseur de la haie. Elles seront constituées de préférence d'un mélange d'au moins trois espèces arbustives locales.

Les clôtures composées de barreaudages, de lisses horizontales pourront être acceptées, à condition de constituer un ensemble homogène et laissant apparaître une haie végétale, composante importante du paysage du secteur.

Les clôtures de protection d'installation industrielle seront doublées d'une haie vive le long de l'emprise publique, la hauteur totale des clôtures ne dépassera pas 3 mètres.

**- les murs :**

Sont interdits les incrustations de pierres apparentes dans les murs enduits, les joints colorés, les joints fortement en creux ou saillants. Les jointoiements d'un mur doivent toujours être plus clairs que les pierres.

**- les toitures :**

Les toitures seront composées d'un ou plusieurs éléments, à deux pentes comprises entre 40° et 45°, sans débord sur les pignons. Les toitures à pentes seront recouvertes de matériaux ayant l'aspect et la couleur de la tuile vieillie ou de l'ardoise.

Ces dispositions pourront ne pas être imposées s'il s'agit de projets dont l'intégration dans l'environnement naturel ou architectural existant aura été particulièrement étudiée.

Pour les bâtiments ayant un autre usage que celui d'habitation, de commerce, de bureau la pente minimum est ramenée à 25°. Les toitures terrasses sont admises.

Les toitures paille-chaume ou paille-roseau et tuiles mécaniques grand moule (moins de 10 au m<sup>2</sup>) sont interdites.

**- les ouvertures en toiture**

Les chiens assis sont interdits.

**- les constructions annexes**

Les constructions annexes seront édifiées en harmonie avec les constructions existantes : ravalement, toiture, exceptée leur pente (cf. ci-dessus ).

**- Dispositions diverses**

Les citernes à gaz liquéfié, à combustible liquide, ainsi que les installations similaires seront implantées de manière à ne pas être visibles de la voie publique.

Les lignes d'alimentation électrique et téléphonique seront enterrées, toutes les fois où cela sera possible sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien.

**ARTICLE UB . 12 - STATIONNEMENT**

1 . Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des installations et constructions nouvelles, ou transformées, doit être assuré en dehors de la voie publique, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération ou situé à moins de 300 mètres. Le constructeur devra justifier que le nombre d'emplacements prévus correspond aux besoins issus de la construction.

2 . Une proportion de 50 % au moins du nombre total des emplacements (arrondie au chiffre inférieur ) définis ci-dessous devra être construite dans le volume de la construction, le reste étant matérialisé sur l'emprise du terrain.

3 . Il sera réservé, pour assurer le stationnement des véhicules, un nombre d'emplacements déterminés en appliquant par catégorie de logements construits, les coefficients suivants :

- Logements individuels : 2 emplacements par logement
- Logements collectifs : 1,5 emplacement par logement. Pour les logements ne comportant qu'une pièce principale (studios) il ne sera exigé qu'une place par logement.

4 . Pour les autres constructions, il est exigé :

- bureaux et laboratoires : 1 place pour 30 m2 de surface hors-oeuvre nette
- construction à usage artisanal : 1 place pour 50 m2 de surface hors-oeuvre nette,
- commerces: 1 place pour 25 m2 de surface de vente,
- restaurants : 1 place pour 10 m2 (surface de salle),
- hôtels, clinique : 1 place pour 1 chambre
- résidences pour personnes âgées, foyers de jeunes travailleurs ou résidences pour étudiants,: 1 place pour 3 chambres ou 6 lits,
- établissement d'enseignement : 1 place par classe.

5 . Pour les autres constructions accueillant du public (type salles de réunions ou de spectacles etc.) les normes exigées seront calculées en fonction de la nature des établissements, de leur localisation, de leur groupement et des possibilités de fréquentation simultanée.

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

**Obligation de planter**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés d'au moins un arbre de haute tige pour 100 mètres carrés.

Les aires de stationnement doivent être plantées d'au moins un arbre pour deux places de stationnement.



### SECTION III . POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Dans le secteur UBa:

- Le COS est fixé à 0,40.

Dans le secteur UBb et UBc:

- Le COS est fixé à 0,25.

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

Le dépassement du C.O.S. fixé à l'article précédent n'est pas autorisé.

#### Annexe du secteur UBc



Lotissement des Merisiers- Plan de composition.

 zone constructible