



PLAN LOCAL D'URBANISME

5. Règlement

Approbation 9 février 2005

Révision (révision simplifiée) 16 septembre 2009

1^{ère} Modification 16 septembre 2009

2^{ème} Modification 9 décembre 2015

3^{ème} Modification

Sommaire

TITRE 1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES	6
ARTICLE 1	7
ARTICLE 2	7
ARTICLE 3.	8
ARTICLE 4.	8
ARTICLE 5.	8
ARTICLE 6.	8
TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	9
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	10
SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL	10
ARTICLE UA. 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	10
ARTICLE UA. 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS	11
SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	12
ARTICLE UA. 3 – ACCES ET VOIRIE	12
ARTICLE UA. 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX	12
ARTICLE UA. 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS	13
ARTICLE UA. 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	13
ARTICLE UA. 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	14
ARTICLE UA. 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIETE	14
ARTICLE UA. 9 – EMPRISE AU SOL	15
ARTICLE UA. 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	15
ARTICLE UA. 11 – ASPECT EXTERIEUR	16
ARTICLE UA. 12 – STATIONNEMENT	19
ARTICLE UA. 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	20
ARTICLE UA. 14 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES	21
ARTICLE UA. 15 – COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES	21
CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UB	22
SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL	22
ARTICLE UB. 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	22
ARTICLE UB. 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION	22
SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	23
ARTICLE UB. 3 – ACCES ET VOIRIE	23
ARTICLE UB. 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX	24
ARTICLE UB. 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS	25
ARTICLE UB. 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	25
ARTICLE UB. 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	26

<i>ARTICLE UB. 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIETE</i>	26
<i>ARTICLE UB. 9 – EMPRISE AU SOL</i>	27
<i>ARTICLE UB. 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS</i>	27
<i>ARTICLE UB. 11 – ASPECT EXTERIEUR</i>	28
<i>ARTICLE UB. 12 – STATIONNEMENT</i>	30
<i>ARTICLE UB. 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS</i>	31
<i>ARTICLE UB. 14 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES</i>	32
<i>ARTICLE UB. 15 – COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES</i>	33
CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UC	34
SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL	34
<i>ARTICLE UC. 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</i>	34
<i>ARTICLE UC. 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION</i>	35
SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	35
<i>ARTICLE UC. 3 – ACCES ET VOIRIE</i>	35
<i>ARTICLE UC. 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX</i>	36
<i>ARTICLE UC. 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS</i>	36
<i>ARTICLE UC. 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</i>	37
<i>ARTICLE UC. 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</i>	37
<i>ARTICLE UC. 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIETE</i>	38
<i>ARTICLE UC. 9 – EMPRISE AU SOL</i>	38
<i>ARTICLE UC. 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS</i>	39
<i>ARTICLE UC. 11 – ASPECT EXTERIEUR</i>	39
<i>ARTICLE UC. 12 – STATIONNEMENT</i>	42
<i>ARTICLE UC. 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS</i>	43
<i>ARTICLE UC. 14 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES</i>	44
<i>ARTICLE UC. 15 – COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES</i>	44
CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UD	45
SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL	45
<i>ARTICLE UD. 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</i>	45
<i>ARTICLE UD. 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION</i>	45
SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	46
<i>ARTICLE UD. 3 – ACCES ET VOIRIE</i>	46
<i>ARTICLE UD. 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX</i>	47
<i>ARTICLE UD. 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS</i>	47
<i>ARTICLE UD. 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</i>	48
<i>ARTICLE UD. 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</i>	48
<i>ARTICLE UD. 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIETE</i>	49
<i>ARTICLE UD. 9 – EMPRISE AU SOL</i>	49
<i>ARTICLE UD. 11 – ASPECT EXTERIEUR</i>	50
<i>ARTICLE UD. 12 – STATIONNEMENT</i>	53
<i>ARTICLE UD. 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS</i>	54
<i>ARTICLE UD. 14 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES</i>	55
<i>ARTICLE UD. 15 – COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES</i>	55
CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UE	56
SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL	56

ARTICLE UE. 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	56
ARTICLE UE. 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION	56
SECTION II : CONDITIONS DE L’OCCUPATION DU SOL	57
ARTICLE UE. 3 – ACCES ET VOIRIE	57
ARTICLE UE. 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX	58
ARTICLE UE. 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS	58
ARTICLE UE. 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	58
ARTICLE UE. 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	59
ARTICLE UE. 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIETE	59
ARTICLE UE. 9 – EMPRISE AU SOL	59
ARTICLE UE. 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	59
ARTICLE UE. 11 – ASPECT EXTERIEUR	60
ARTICLE UE. 12 – STATIONNEMENT	63
ARTICLE UE. 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	64
ARTICLE UE. 14 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES	65
ARTICLE UE. 15 – COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES	65
CHAPITRE 6 : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UX	66
SECTION I : NATURE DE L’OCCUPATION DU SOL	66
ARTICLE UX. 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	66
ARTICLE UX. 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION	66
SECTION II : CONDITIONS DE L’OCCUPATION DU SOL	67
ARTICLE UX. 3 – ACCES ET VOIRIE	67
ARTICLE UX. 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX	68
ARTICLE UX. 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS	68
ARTICLE UX. 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	69
ARTICLE UX. 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	69
ARTICLE UX. 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIETE	69
ARTICLE UX. 9 – EMPRISE AU SOL	69
ARTICLE UX. 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	70
ARTICLE UX. 11 – ASPECT EXTERIEUR	70
ARTICLE UX. 12 – STATIONNEMENT	71
ARTICLE UX. 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	72
ARTICLE UX. 14 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES	72
ARTICLE UX. 15 – COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES	73
CHAPITRE 7 : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UY	74
SECTION I : NATURE DE L’OCCUPATION DU SOL	74
ARTICLE UY. 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	74
ARTICLE UY. 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION	74
SECTION II : CONDITIONS DE L’OCCUPATION DU SOL	75
ARTICLE UY. 3 – ACCES ET VOIRIE	75
ARTICLE UY. 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX	75
ARTICLE UY. 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS	76
ARTICLE UY. 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	76
ARTICLE UY. 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	76
ARTICLE UY. 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIETE	76
ARTICLE UY. 9 – EMPRISE AU SOL	76

<i>ARTICLE UY. 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS</i>	76
<i>ARTICLE UY. 11 – ASPECT EXTERIEUR</i>	77
<i>ARTICLE UY. 12 – STATIONNEMENT</i>	77
<i>ARTICLE UY. 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS</i>	78
<i>ARTICLE UY. 14 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES</i>	78
<i>ARTICLE UY. 15 – COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES</i>	78
TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER	79
TITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES	80
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE N	81
SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL	81
<i>ARTICLE N. 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</i>	81
<i>ARTICLE N. 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION</i>	82
SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	84
<i>ARTICLE N. 3 – ACCES ET VOIRIE</i>	84
<i>ARTICLE N. 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX</i>	84
<i>ARTICLE N. 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS</i>	85
<i>ARTICLE N. 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</i>	85
<i>ARTICLE N. 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</i>	85
<i>ARTICLE N. 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIETE</i>	86
<i>ARTICLE N. 9 – EMPRISE AU SOL</i>	86
<i>ARTICLE N. 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS</i>	86
<i>ARTICLE N. 11 – ASPECT EXTERIEUR</i>	87
<i>ARTICLE N. 12 – STATIONNEMENT</i>	90
<i>ARTICLE N. 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS</i>	91
<i>ARTICLE N. 14 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES</i>	92
<i>ARTICLE N. 15 – COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES</i>	92

TITRE 1 - Dispositions générales

ARTICLE 1

Champs d'application territoriale

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de BOIS-LE-ROI.

ARTICLE 2

Division du territoire en zones

A- Disposition du PLU

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines et en zones naturelles peu ou non équipées, dont les délimitations sont reportées sur le plan de découpage de zones. Les zones urbaines sont repérées au plan de zonage par un indice commençant par la lettre U.

A Bois-le-Roi, il s'agit de :

- **La zone UA** : Zone à caractère central, correspondant aux centres anciens de l'agglomération, vouée principalement à l'habitat, ainsi qu'aux commerces, services et activités qui en sont le complément normal.
- **La zone UB** : Zone proche des centres, vouée principalement à l'habitat groupé ou discontinu, présentant une certaine qualité d'ensemble ainsi qu'une homogénéité qu'il convient de préserver.
- **La zone UC** : Zone périphérique vouée principalement à l'habitat groupé ou discontinu, présentant une certaine qualité d'ensemble ainsi qu'une homogénéité qu'il convient de préserver.
- **La zone UD** : Zone périphérique vouée principalement à l'habitat discontinu de très faible densité, présentant un environnement naturel et arboré qu'il convient de préserver.
- **La zone UE** : Zone d'équipements collectifs.
- **La zone UX** : Zone vouée aux activités.
- **La zone UY** : Zone vouée à l'emprise du domaine SNCF.

Les zones naturelles et forestières sont repérées au plan de zonage par un indice commençant par la lettre N.

A Bois le Roi, il s'agit de :

- **La zone N** : Zones constituant un espace naturel qui doit être préservé de certaines formes d'urbanisation en raison de la qualité du paysage et du caractère des éléments naturels qui le composent notamment les vastes espaces boisés et les bords de Seine.

Les dispositions des zones urbaines apparaissent dans le titre II et celles des zones naturelles dans le titre IV du présent règlement.

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, sont énumérés à l'annexe "emprises réservées" ; ils sont repérés sur le plan suivant la légende.

Les terrains classés par le plan comme espaces boisés à conserver, à créer ou à étendre, sont repérés suivant la légende figurant sur le plan.

Les caractères et vocations de chacune de ces zones sont définis en tête de chapitre qui lui correspond.

Chaque chapitre comporte un corps de règles en deux sections et seize articles : le numéro de l'article est toujours précédé du sigle de la zone où il s'applique.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites.

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

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 : Accès et voirie

Article 4 : Desserte par les réseaux

- Article 5 : Caractéristiques des terrains (sans objet)
- Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière
- Article 9 : Emprise au sol (*)
- Article 10 : Hauteur maximum des constructions
- Article 11 : Aspect extérieur
- Article 12 : Stationnements
- Article 13: Espaces libres et plantations
- Article 14 : Coefficient d'occupation des sols
- Article 15 Performances énergétiques et environnementales
- Article 16 Communications électroniques

ARTICLE 3.

PERMIS DE DEMOLIR

Selon la législation en vigueur, la collectivité a institué un permis de démolir sur l'ensemble du territoire de la commune par délibération du 10 novembre 2008.

ARTICLE 4.

DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Selon la législation en vigueur, la collectivité a institué par délibération du 09/03/2005 un droit de préemption urbain (DPU) sur toutes les zones urbaines (indicatif U et AU) délimitées au PLU.

ARTICLE 5.

PROTECTION CONTRE LE BRUIT DES TRANSPORTS TERRESTRES

Conformément aux dispositions en vigueur, l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur, les constructions à usage d'habitation exposées aux bruits des voies de type 1, 2, 3 et 4 sont soumises à des normes d'isolations acoustiques. Elles sont appliquées dans une bande de 30 à 300 mètres de part et d'autre des plates-formes, telles qu'elles figurent au plan.

ARTICLE 6.

ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes d'urbanisme définies par ce plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures à l'application stricte d'une des règles 3 à 13 rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Ces adaptations sont motivées par l'autorité compétente.

ARTICLE 7.

CLOTURES SOUMISES A DECLARATION

Par délibération du 10 septembre 2020, le conseil communautaire a institué l'obligation de déposer une déclaration préalable pour tout travaux de clôtures.

ARTICLE 8.

DIVISION VOLONTAIRE DE PROPRIETES

Par délibération du 4 juin 2020, la collectivité a institué l'obligation de déposer une déclaration préalable pour toutes divisions volontaires de propriétés en application de l'article L 421-4 du code de l'urbanisme, dans les zones Na, Nb, Nc et Nd, à l'intérieur des terrains cultivés à protéger, identifiés au PLU.