

**VERDI**



Fontenay-en-Parisis

26/06/2025

PLAN LOCAL D'URBANISME

## **Pièce 3 : Règlement écrit**




Vu pour être annexé à la délibération pour l'arrêt du  
PLU en Conseil municipal en date du 2 juillet 2025



# SOMMAIRE



<b>Pièce 3 : Règlement écrit</b>	<b>1</b>
<b>1 Avant-Propos</b>	<b>6</b>
1.1 Que détermine le PLU ?	7
1.2 Comment utiliser ces documents ?	7
<b>2 Dispositions générales</b>	<b>9</b>
2.1 Champ d'application	10
2.2 Portée respective du règlement	10
2.3 Division du territoire en zones	13
2.4 Règles dérogatoires	15
2.5 Rappels	18
2.6 Les prescriptions du Plan Local d'Urbanisme	22
2.7 Applications des règles d'urbanisme	27
2.8 Abstraction des prescriptions edictées aux articles 3 à 9	42
2.9 La commune face aux risques	42
2.10 Isolement acoustique des constructions	44
2.11 Valorisation des eaux pluviales	44
2.12 Accessibilité des logements	44
2.13 Définitions	44
<b>3 Dispositions applicables aux zones urbaines</b>	<b>49</b>
<b>3.1 Dispositions applicables à la zone UA</b>	<b>50</b>
CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE UA	50
ARTICLE UA 1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES	51
ARTICLE UA 2 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE	53
ARTICLE UA 3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	53






# SOMMAIRE



ARTICLE UA 4 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	58
ARTICLE UA 5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS	61
ARTICLE UA 6 : STATIONNEMENT	61
ARTICLE UA 7 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES	61
ARTICLE UA 8 : DESSERTE PAR LES RESEAUX	62
<b>3.2 Dispositions applicables à la zone UC</b>	<b>64</b>
CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE UC	64
ARTICLE UC 1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES	65
ARTICLE UC 2 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE	67
ARTICLE UC 3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	67
ARTICLE UC 4 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	72
ARTICLE UC 5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS	73
ARTICLE UC 6 : STATIONNEMENT	74
ARTICLE UC 7 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES	74
ARTICLE UC 8 : DESSERTE PAR LES RESEAUX	74
<b>3.3 Dispositions applicables à la zone UD</b>	<b>77</b>
CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE UD	77
ARTICLE UD 1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES	78
ARTICLE UD 2 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE	79
ARTICLE UD 3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	79
ARTICLE UD 4 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	82
ARTICLE UD 5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS	84
ARTICLE UD 6 : STATIONNEMENT	85
ARTICLE UD 7 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES	86






# SOMMAIRE



ARTICLE UD 8 : DESSERTE PAR LES RESEAUX	86
<b>3.4 Dispositions applicables à la zone UE</b>	<b>88</b>
CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE UE	88
ARTICLE UE 1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES	89
ARTICLE UE 2 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE	90
ARTICLE UE 3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	90
ARTICLE UE 4 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	93
ARTICLE UE 5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS	94
ARTICLE UE 6 : STATIONNEMENT	95
ARTICLE UE 7 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES	95
ARTICLE UE 8 : DESSERTE PAR LES RESEAUX	96
<b>4 Dispositions applicables aux zones à urbaniser</b>	<b>98</b>
<b>4.1 Dispositions applicables à la zone 1AUh</b>	<b>99</b>
CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE 1AUH	99
ARTICLE 1AUH 1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES	100
ARTICLE 1AUH 2 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE	101
ARTICLE 1AUH 3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	101
ARTICLE 1AUH 4 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	106
ARTICLE 1AUH 5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS	108
ARTICLE 1AUH 6 : STATIONNEMENT	108
ARTICLE 1AUH 7 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES	108
ARTICLE 1AUH 8 : DESSERTE PAR LES RESEAUX	109
<b>5 Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières</b>	<b>111</b>
<b>5.1 Dispositions applicables à la zone N</b>	<b>112</b>





# SOMMAIRE



CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE N	112
ARTICLE N 1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES	113
ARTICLE N 2 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE	115
ARTICLE N 3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	115
ARTICLE N 4 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	116
ARTICLE N 5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS	117
ARTICLE N 6 : STATIONNEMENT	117
ARTICLE N 7 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES	118
ARTICLE N 8 : DESSERTE PAR LES RESEAUX	118
<b>6 Dispositions applicables aux zones agricoles</b>	<b>120</b>
<b>6.1 Dispositions applicables à la zone A</b>	<b>121</b>
CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE A	121
ARTICLE A 1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES	124
ARTICLE A 2 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE	126
ARTICLE A 3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	126
ARTICLE A 4 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	128
ARTICLE A 5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS	129
ARTICLE A 6 : STATIONNEMENT	129
ARTICLE A 7 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES	130
ARTICLE A 8 : DESSERTE PAR LES RESEAUX	130





# 1

## AVANT-PROPOS

## 1.1 QUE DETERMINE LE PLU ?

Le Plan Local d'Urbanisme fixe les règles générales d'utilisation des sols. Les modes d'occupation et d'utilisation du sol sont définis dans le plan de zonage et le règlement, où le territoire communal est divisé en zones et secteurs.

Le règlement est opposable à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux ou constructions.

Une première partie présente les dispositions générales, applicables à l'ensemble du territoire et notamment :

- ▶ Des effets respectifs du règlement du P.L.U. et des autres législations et réglementations relatives au droit des sols,
- ▶ Les divers modes d'occupation et d'utilisation du sol règlementés par le P.L.U.

Les parties suivantes détaillent les dispositions applicables à chacune des zones identifiées au plan de zonage.

## 1.2 COMMENT UTILISER CES DOCUMENTS ?

Pour connaître les droits afférents à un terrain, il faut :

1. Repérer le terrain sur le plan de zonage et le situer par rapport à la zone, au secteur ou sous-secteur désigné par les lettres.
2. Rechercher dans le règlement les dispositions relatives à ces différents secteurs.
3. Pour déterminer plus complètement le droit des sols concernant un terrain et identifier les contraintes qui lui sont liées, il convient de se reporter en priorité aux documents suivants du dossier PLU :
  - ▶ Le **rapport de présentation** et le **projet d'aménagement et de développement durable** pour comprendre le contexte général.
  - ▶ Les **documents graphiques** qui, outre le zonage, mentionnent d'autres dispositions d'urbanisme telles que :
    - Les Emplacements Réservés (ER) aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts ;
    - Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.)
    - Les protections paysagères (arbres remarquables, espaces boisés classés, etc.)...
  - ▶ **Les annexes** qui, à titre d'information, peuvent apporter le cas échéant de nombreuses indications, notamment :

- Les servitudes d'utilité publique.
- Les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement.



# 2

## DISPOSITIONS GENERALES

## 2.1 CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à l'intégralité du territoire de la commune de Fontenay-en-Parisis.

Les dispositions s'imposent aux particuliers comme aux personnes morales de droit public ou privé.

## 2.2 PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT

Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R.111-1 à R.111-30 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles d'ordre public ci-dessous qui demeurent applicables sur le territoire communal.

Restent applicables les dispositions suivantes du Code de l'Urbanisme :

Article L.111-1 à L.111-25, à l'exception des articles L.111-3 à L.111-5 et L.111-22

Article R.111-2 relatif à la salubrité et à la sécurité publique.

Article R.111-4 relatif aux sites ou vestiges archéologiques.

Article R.111-5 relatif à la voirie, aux accès des terrains, au stationnement des véhicules.

Article R.111-21 et R.111-22 relatifs à la densité des constructions et à la surface de plancher des constructions.

Article R.111-23 et R.111-24 relatifs aux performances environnementales et énergétiques.

Article R.111-25 relatif à la réalisation d'aires de stationnement.

Article R.111-26 relatif au respect du code de l'environnement (Art. 110-1 et 110-2).

Article R.111-27 relatif à l'intégration du projet dans son site.

Article R.111-31 à R.111-50 relatifs au camping, à l'aménagement des parcs résidentiels de loisirs, à l'implantation des habitations légères de loisirs et à l'installation des résidences mobiles de loisirs et de caravanes.

Article R.111-51 relatif aux résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

**S'appliquent nonobstant les dispositions du présent Plan Local d'Urbanisme :**

- Les Servitudes d'Utilité Publique (SUP) affectant l'utilisation ou l'occupation du sol, qui sont reportées sur le plan de servitudes et récapitulées dans les annexes du P.L.U,
- Les dispositions du Schéma Directeur Régional d'Ile de France (SDRIF),
- Les dispositions du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands,
- Les dispositions du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la Communauté d'Agglomération Roissy Pays de France.
- Les dispositions d'urbanisme inscrites dans un certificat d'urbanisme en cours de validité (article L410-1 du Code de l'Urbanisme),
- Lorsqu'un de ces documents est approuvé après l'approbation d'un Plan Local d'Urbanisme, ce dernier doit être modifié afin d'être compatible avec les dispositions supra-communales avant le terme d'un délai de trois ans,
- La loi 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit (notamment son article 13 relatif aux infrastructures de transports terrestres), son décret d'application relatif au classement de ces infrastructures, et l'arrêté interministériel du 30 mai 1996 qui détermine les modalités de classement des voies en cinq catégories.

**Sursis à statuer**

Il peut être sursis à statuer par l'autorité compétente sur toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations en vertu des dispositions des articles suivants :

- Quand l'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique d'une opération est en cours (article L424-1 du Code de l'Urbanisme),
- Lorsque les constructions projetées sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuses l'exécution de travaux publics ou la réalisation d'une opération d'aménagement (article L424-1 du Code de l'Urbanisme),
- A compter de la création d'une ZAC (article L424-1 du Code de l'Urbanisme),
- A compter de la publication de la décision prescrivant l'élaboration d'un Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur ou sa révision (article L313-2 du Code de l'Urbanisme),
- Lorsque le projet est situé dans un espace ayant vocation à figurer dans le cœur d'un parc national et aurait pour effet de modifier l'état des lieux ou l'aspect de l'espace en cause (art. L331-6 du Code de l'Environnement),
- Lorsque la délibération prescrivant le PLU a été publiée et que les constructions projetées seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan (article L153-11 du Code de l'Urbanisme).

**Autorisation des sols et desserte par les réseaux**

Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de

construire ou d'aménagement ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés.

Lorsqu'un projet fait l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à sa réalisation lorsque les conditions mentionnées au premier alinéa ne sont pas réunies (article L111-11 du Code de l'Urbanisme)

## 2.3 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (U), agricoles (A) et naturelles et/ou forestières à préserver (N).

Zones	Secteurs	Vocation
Urbaines	UA	Il s'agit du secteur urbain aggloméré dense du centre-ville avec du bâti ancien, une forte densité et des constructions constituant ordinairement un front bâti à l'alignement.
	UAh	Il s'agit du secteur urbain de l'hypercentre marqué par du bâti ancien caractéristique du village.
	UAp	Il s'agit secteur urbain à vocation de projet caractérisé par la présence d'un ancien corps de ferme et d'autres constructions anciennes
	UC	Il s'agit de la zone urbaine d'habitations à dominante pavillonnaire avec une trame bâtie plus lâche et une trame verte plus représentée
	UD	Il s'agit du secteur accueillant des équipements d'intérêt collectif et de services publics ou privés
	UE	Il s'agit de la zone urbaine à vocation économique artisanale
	UEb	Il s'agit du secteur urbain à vocation économique avec une hauteur différente autorisée par rapport à la zone UE
A Urbaniser	1AUh	Il s'agit d'une zone à urbaniser, planifiée sur le court ou moyen terme, destinée à l'accueil de logements, en continuité de la trame bâtie existante.
Naturelles et Forestières	N	Il s'agit de la zone naturelle et forestière
	Nj	Il s'agit d'un secteur naturel identifiant les cœurs d'îlot naturels (fonds de jardin) participant de la qualité de la trame Verte intra-urbaine
	Nr	Il s'agit du secteur naturel concerné par une sensibilité hydraulique
Agricoles	A	Il s'agit de la zone agricole
	Ac	Il s'agit des secteurs préférentiels pour l'accueil de projets d'écologie industrielle (extension de l'existant ou nouvelle implantation dans le respect de la réglementation en vigueur)
	Ad	Il s'agit du secteur agricole destiné à recevoir un équipement public et/ou d'intérêt général en continuité des zones agglomérées
	Ae	Il s'agit du secteur agricole destiné à accueillir un site d'entraînement hippique
	Ap	Il s'agit du secteur agricole accueillant des équipements en lien avec le site d'entraînement hippique
	Ai	Il s'agit du secteur agricole englobé dans le site classé de la Butte de Chatenay
	Az	Il s'agit du secteur agricole concerné par la servitude I4 (ligne électrique)

Le caractère et la vocation de chaque zone sont définis en tête du chapitre qui lui correspond.

Dans chaque zone, le droit des sols applicable à un terrain est défini par une série d'articles divisés en 3 sections, qui ne sont pas exclusifs les uns des autres. Les limites qu'ils déterminent ont donc un effet cumulatif et il conviendra dans tous les cas de respecter les dispositions les plus contraignantes.

Le numéro de l'article est toujours précédé du sigle de la zone où il s'applique. Il convient de rappeler que conformément aux articles R.151-27 à R.151-50 du Code de l'Urbanisme, le règlement peut comprendre tout ou partie des 8 articles suivants :

### **SECTION I : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité**

Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

### **SECTION II : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale, paysagère**

Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Article 6 : Stationnement

### **SECTION III : Équipement et réseaux**

Article 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

Article 8 : Desserte par les réseaux

## 2.4 REGLES DEROGATOIRES

### Reconstructions des bâtiments détruits ou démolis

Conformément à l'article L111-15 du Code de l'Urbanisme, lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démolí, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans 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.

En application de l'article L111-23 du Code de l'Urbanisme, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf disposition contraires du PLU et sous réserve des dispositions de l'article L. 111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

### Adaptations mineures

Conformément à l'article L.152-3 du Code de l'Urbanisme, des adaptations mineures dérogeant à l'application stricte des dispositions des articles 3 à 9 des règlements de zones pourront être accordées par l'autorité compétente, lorsqu'elles seront rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles, le caractère des constructions avoisinantes ou du site, ou par intérêt architectural.

### Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC)

Dans toutes les zones, l'édification de constructions, installations ou ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est autorisée.

Le nombre de places de stationnement dépendra de la nature de l'équipement, du rythme de fréquentation, de la situation géographique eu égard aux parkings publics à proximité et du foisonnement (stationnement non simultané) lié au fonctionnement de l'équipement.

### Véhicules électriques et normes de stationnement

Conformément à l'article L151-31 du Code de l'Urbanisme, lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, cette obligation est réduite de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage, dans des conditions définies par décret.

Conformément à l'article L151-35 du Code de l'Urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition du Plan Local d'Urbanisme, être exigé pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34, la réalisation de plus d'une aire de

stationnement par logement (logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ; établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles ; résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation).

Toutefois, lorsque les logements mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 sont situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute disposition du Plan Local d'Urbanisme, être exigé la réalisation de plus de 0,5 aire de stationnement par logement.

#### **Travaux relatifs à l'isolation par l'extérieur (façades et toitures)**

Les travaux relatifs à l'isolation thermique et phonique par l'extérieur menés sur les constructions pourront être autorisés même s'ils ne respectent pas l'article 4 du présent règlement (articles R.152-6 et 7 du Code de l'Urbanisme).

#### **Affouillements et exhaussements du sol**

Sauf disposition contraire du règlement, les affouillements ou exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans chaque zone sont autorisés, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

#### **Majoration du droit à bâtir**

L'emprise au sol des constructions définie à l'article 4 peut faire l'objet d'une majoration de 10% en cas de travaux visant à améliorer le confort et lutter contre l'insalubrité.

#### **Dispositions relatives aux économies d'énergie**

Conformément aux articles L111-16 et L111-17 du Code de l'Urbanisme, l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, ainsi que l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique sont permises nonobstant les dispositions du présent PLU à l'exception des travaux portant sur un immeuble inscrit ou classé au titre des monuments historiques ou dans un périmètre délimité, après avis de l'architecte des Bâtiments de France, par délibération du conseil municipal motivée par la protection du patrimoine bâti ou non bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines.

Les équipements liés aux énergies renouvelables et à l'architecture bioclimatique de la construction doivent être intégrés à la logique de respect des caractéristiques architecturales de la construction originelle, en harmonie avec celle-ci et avec l'environnement patrimonial et paysager. Ils doivent être intégrés à l'enveloppe de la construction, en évitant les superstructures.

**Les opérations d'aménagement devront respecter les dispositions suivantes :**

Une consommation énergétique conforme à la réglementation thermique en vigueur au moment du dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme (coefficient d'énergie primaire inférieur au coefficient d'énergie primaire maximal défini dans la réglementation thermique soit  $Cep < Cep_{max}$ ),

Une architecture bioclimatique favorisant notamment les orientations par rapport au soleil, les réseaux de chaleur...

## 2.5 RAPPELS

### Les zones urbaines sur lesquelles s'appliquent les dispositions de l'article R151-18

Les zones urbaines sont dites " zones U ".

Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les zones urbaines pour lesquelles s'appliquent les dispositions du titre 2 correspondant aux dispositions générales du présent règlement sont les suivantes :

**UA** : zone urbaine agglomérée dense du centre-ville avec du bâti ancien, une forte densité et des constructions constituant ordinairement un front bâti à l'alignement

**UAh** : secteur urbain de l'hypercentre marqué par du bâti ancien caractéristique du village.

**UAp** : secteur urbain à vocation de projet caractérisée par la présence d'un corps de ferme ancien et d'autres constructions anciennes

**UC** : zone urbaine d'habitations à caractère pavillonnaire avec des constructions discontinues et une trame verte importante

**UD** : secteur accueillant des équipements d'intérêt collectif et de services publics ou privés

**UE** : zone urbaine à vocation économique artisanale

**UEb** : secteur urbain à vocation économique avec une hauteur différente autorisée par rapport à la zone UE

### Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions de l'article R151-20

Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ".

Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité

suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

**1AUh** : Il s'agit d'une zone à urbaniser, planifiée sur le court ou moyen terme, destinée à l'accueil de logements, en continuité de la trame bâtie existante.

### Les zones naturelles et forestières auxquelles s'appliquent les dispositions des articles R151-24 et R151-25

Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N " .

Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- ▶ Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique,
- ▶ Soit de l'existence d'une exploitation forestière,
- ▶ Soit de leur caractère d'espaces naturels,
- ▶ Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles,
- ▶ Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Les zones naturelles et forestières pour lesquelles s'appliquent les dispositions du titre 5 du présent règlement sont les zones suivantes :

**N** : zone correspondant aux espaces naturels à caractère écologique et/boisé, regroupant les prairies dans les fonds de vallées, les zones d'intérêt faunistique et floristique, les espaces sensibles, les futures réserves naturelles.... Dans cette zone, les possibilités d'utilisation du sol sont limitées en raison de la qualité du paysage, de la qualité des sites et des milieux naturels qui la composent. Elle comporte des constructions existantes dont la gestion sera encadrée.

**Ne** : secteur naturel à vocation hippique qui abrite un centre équestre

**Nr** : secteur naturel concerné par une sensibilité hydraulique (digues)

**Nj** : Il s'agit d'un secteur naturel identifiant les cœurs d'îlot naturels (fonds de jardin) participant de la qualité de la trame Verte intra-urbaine.

Au sein des zones naturelles, agricoles ou forestières, le règlement peut délimiter, à titre exceptionnel, des secteurs de taille et de capacité d'accueil limité (STECAL) dans lesquels s'appliquent les dispositions de l'article L151-13. Une constructibilité limitée et encadrée est autorisée.

Peuvent être autorisés :

- ▶ Des constructions
- ▶ Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;
- ▶ Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Ces secteurs font l'objet de dispositions propres en matière de hauteur, implantation et densité des constructions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Y sont également définies les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Ces secteurs sont délimités après avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)

### **Les zones agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions des articles R151-22 et R151-23**

Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricoles, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les zones agricoles pour lesquelles s'appliquent les dispositions du titre 5 du présent règlement sont les zones suivantes :

**A** : zone correspondant aux espaces agricoles dans lesquels sont admis

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime,

Les constructions, installations, extensions ou annexes aux constructions à destination d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L.151-11, L.151-12 et L.151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

**Ac** : secteurs agricoles préférentiels pour l'accueil de projets d'écologie industrielle

**Ad** : secteur agricole destiné à recevoir un équipement public et/ou d'intérêt général en continuité des zones agglomérées

**Ae** : secteur agricole destiné à accueillir un site d'entraînement hippique

**Ai** : secteur agricole englobé dans le site classé de la Butte de Chatenay

**Az** : secteur agricole concerné par la servitude I4 (ligne électrique)



## 2.6 LES PRESCRIPTIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Les documents réglementaires comportent également des prescriptions :

### Les Emplacements Réservés, au titre de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme.

Les emplacements réservés, au titre de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme, aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts ou nécessaires aux continuités écologiques, ou interdisant les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement dans l'attente d'un projet global pour une durée maximale de cinq ans.

Les emplacements réservés sont identifiés sur le document graphique par des carrés fins de couleur noire et répertorié par un numéro de référence :



Les réserves foncières portées au plan sont soumises aux dispositions des articles L230-1 et suivants du Code de l'Urbanisme :

Toute construction ou aménagement dont la destination est différente de celle de l'emplacement réservé est interdite,

Une construction à titre précaire peut exceptionnellement être réalisée conformément à l'article L443-1 du Code de l'Urbanisme,

Le propriétaire d'un terrain, bâti ou non, inscrit en emplacement réservé par un PLU peut :

Mettre en demeure le bénéficiaire de l'emplacement réservé d'acquérir son terrain. Dans le cas où le propriétaire souhaite mettre en demeure le bénéficiaire d'acquérir la réserve foncière, il doit adresser sa demande au Maire de la commune où se situe le bien. La collectivité ou le service public bénéficiaire dispose d'un délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande pour se prononcer.

Conserver et jouir de son bien tant que la collectivité bénéficiaire n'aura pas l'intention de réaliser l'équipement prévu.

En cas d'accord amiable, un délai de deux ans à compter de la réception en mairie de la demande lui est accordé pour réaliser le paiement du bien. A défaut d'accord amiable et à l'expiration du délai d'un an à compter de la réception de la demande, le propriétaire comme le bénéficiaire peut saisir le juge de l'expropriation. Ce dernier fixe alors le prix du bien et prononce le transfert de propriété. Si trois mois après l'expiration du délai d'un an, le juge de l'expropriation n'a pas été saisi, la réserve n'est plus opposable.

Les emplacements réservés sont repérés sur le document graphique par un numéro.

Leur vocation, superficie, bénéficiaire et emplacement sont identifiés dans la liste en annexe du présent règlement.

**Les Espaces Boisés Classés (EBC) à conserver et protéger au titre de l'article L113-1 de Code de l'Urbanisme.**

Les Espaces Boisés Classés (EBC) à conserver et à protéger figurent au Plan Local d'Urbanisme. Ils sont identifiés sur le plan de zonage par la trame suivante :



A l'intérieur des périmètres délimitant les espaces boisés figurant dans le document, les dispositions des articles L113-1 à L113-6 et R113-1 à R113-14 du Code de l'Urbanisme sont applicables.

L'article L. 113-2 précise que le classement en EBC interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements et entraîne, sauf exception, le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier.

Le propriétaire sera tenu d'entretenir le boisement existant et en particulier de remplacer les arbres qui viendraient à disparaître. Tout défrichement ou déboisement y est interdit. Seuls sont autorisés les travaux qui ne sont pas susceptibles de compromettre le caractère boisé des lieux.

Les coupes et abattages d'arbres dans les Espaces Boisés Classés sont dispensés de déclaration préalable au Maire dans les cas suivants :

Lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux et des bois morts,

Lorsque les bois et forêts sont soumis au régime forestier et administrés conformément aux dispositions des articles L.111-1 et suivants du Code Forestier,

Lorsque le propriétaire a fait agréer un plan simple de gestion dans les conditions prévues aux articles L122-1 à L222-4 et à l'article L223-2 du Code Forestier ou fait application d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions II de l'article L8 et de l'article L222-6 du même code,

Lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral pris après avis du Centre Régional de la Propriété Forestière (voir arrêté du 9 mars 2006)

### Les éléments répertoriés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration [...]. »

#### **Les éléments de patrimoine bâti d'intérêt local**

Les éléments de patrimoine repérés au document graphique, au titre de l'article L.151-19, sont des constructions qu'il convient de préserver dans toutes leurs caractéristiques. Il s'agit des murs structurants et des fronts de rue à protéger.

Les murs structurants sont repérés sur le zonage par le symbole suivant : ● ● ●

Les fronts de rue à protéger sont repérés sur le zonage par le symbole suivant : ■ ■ ■

En application des articles R.421-26 et suivants du Code de l'Urbanisme, la démolition totale ou partielle d'un élément ou d'un ensemble de patrimoine bâti repéré et protégé au titre de l'article L.151-19 doit faire l'objet d'une autorisation préalable et d'un permis de démolir.

Tous les travaux exécutés sur une construction faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt.

Les caractéristiques architecturales et les formes urbaines traditionnelles doivent être conservées et restaurées, leur démolition ne peut être autorisée que pour des impératifs de sécurité.

Les travaux réalisés sur les éléments de patrimoine doivent respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales, faire utilité de matériaux et mettre en œuvre des techniques susceptibles de correspondre à l'aspect originel du bâti, traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale, proscrire la pose d'éléments extérieurs dégradant le caractère patrimonial (panneaux publicitaires par exemple). Enfin, il conviendra d'assurer un traitement de qualité aux espaces libres.

### Les éléments répertoriés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L.421-4 pour les coupes et abattages d'arbres [...]. »

#### **Les éléments paysagers d'intérêt local**

Les éléments paysagers repérés au document graphique, au titre de l'article L.151-23, sont des éléments écologiques qu'il convient de préserver dans toutes leurs caractéristiques. Il s'agit de chemins ruraux.

Ils sont repérés sur le zonage par le symbole suivant : ■ ■ ■ ■

En application des articles R.421-23 et suivants du Code de l'Urbanisme, la démolition totale ou partielle d'un élément ou d'un ensemble repéré et protégé au titre de l'article L.151-23 doit faire l'objet d'une autorisation préalable et d'un permis de démolir.

Tous les travaux exécutés sur une construction faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt.

#### Les interdictions ou limitation de la constructibilité pour raisons environnementale.

Conformément à l'article R.151-34 du Code de l'urbanisme, le PLU peut faire apparaître au plan de zonage :

*« Les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, de risques miniers ou de risques technologiques justifient que soient soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols ».*

Sont identifié à ce titre les éléments suivants :

Les **talwegs**, qui correspondent aux gouttières naturelles par lesquelles s'écoulent les eaux de surface. De plus, aucune construction ne sera autorisée à moins de 10 m de ces secteurs.

Ils sont repérés sur le zonage par le symbole suivant : ● ● ● ●

Les **abords des cours d'eau** qui sont protégés par un classement inconstructible d'une bande de 5 m de part et d'autre des cours d'eau en zone urbaine et à urbaniser ou de 15m en zone agricole et naturelle.

Ils sont repérés sur le zonage par le symbole suivant : ■

#### Les secteurs soumis à des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP, pièce n°3 du PLU).

Les Orientations d'Aménagement et de programmation sont des outils permettant de définir les conditions d'aménagement et d'équipement de secteurs à enjeux, tout en laissant la souplesse nécessaire à la conception et à la réalisation ultérieure d'un projet.

L'article L.152-1 du Code de l'urbanisme instaure un lien de compatibilité entre les autorisations d'urbanisme et les OAP. Cette compatibilité signifie que tout projet réalisés dans un secteur concerné par une OAP ne peut être contraire aux orientations d'aménagements définies dans cette OAP, doit contribuer à sa mise en œuvre et ne doit pas y faire obstacle.

Une OAP est composé d'un schéma de principe et d'éléments programmatiques.

### **Articulation des OAP avec les règlements écrit et graphique du PLU :**

Tout projet de travaux, constructions, aménagements, plantations doit être compatible avec les OAP et également conforme au règlement écrit et graphique du PLU (article L.152-1 du code de l'urbanisme). Les OAP sont donc opposables aux autorisation d'urbanisme.

La compatibilité implique « de ne pas aller à l'encontre de la règle », alors que la conformité nécessite le respect strict de la règle.

**Les dispositions du règlement et des OAP s'applique de façon complémentaire.** Les OAP énoncent des principes d'aménagement et de programmation tandis que le règlement établit des normes.

Une OAP peut:

Préciser le contenu du règlement (destination des constructions, implantation des constructions, hauteur, modalités de mise en œuvre de certaines règles...)

Porter sur des dispositions non prévues par le règlement (typologie de logement, nombre de logement à réaliser, précision sur le devenir d'une construction existante, organisation de la trame verte...)

ne pas avoir d'orientation particulière, de précision sur des dispositions prévues par le règlement. Dans ce cas, ce sont les dispositions du règlement qui s'impose (emplacements réservés, protection d'élément remarquable, normes de stationnement...)

avoir un contenu différent de celui du règlement (implantation par rapport aux voies, par rapport aux limites séparatives, hauteur différente, normes de stationnement...). Dans ce cas, le règlement prévoit expressément que des dispositions contraires peuvent être prévues dans les OAP et ce sont les dispositions de l'OAP qui s'appliquent.

**En revanche, les dispositions prévues dans les OAP ne peuvent en aucun cas remettre en cause la vocation d'une zone telle que prévue dans le règlement.**

## 2.7 APPLICATIONS DES REGLES D'URBANISME

Toutes les dispositions réglementaires du PLU s'appliquent à la parcelle issue ou non d'une division en propriété sauf disposition contraires prévues dans le règlement ou les Orientations d'Aménagement et de Programmation. Toutefois, si plusieurs parcelles contiguës appartiennent à une même personne ou à une même indivision, elles constituent une « unité foncière », dans ce cas lesdites dispositions s'appliquent à l'unité foncière.

### SECTION I : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

TABLEAU RECAPITULATIF DES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

(Articles R.151-27 et R.151-28 du Code de l'Urbanisme)

Destinations <sup>1</sup>	Sous destinations
Exploitation agricole ou forestière	Exploitation agricole
	Exploitation forestière
Habitation	Logement
	Hébergement
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail
	Restauration
	Commerce de gros
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle
	Hébergement Hôtelier
	Autre hébergement touristique
Équipement d'intérêt collectif et service public	Cinéma
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale

<sup>1</sup> Selon l'arrêté du 10 novembre 2016 (<https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000033472190>)

	Salles d'art et de spectacles
	Équipements sportifs
	Autres équipements recevant du public
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	Entrepôt
	Bureau
	Centre de congrès et d'exposition
	Industrie

## Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Dans l'objectif d'encourager l'équilibre entre les logements sociaux et les logements intermédiaires ou privés, et donc encourager la mixité sociale à l'échelle de chaque quartier, des secteurs de mixité sociale sont mis en place (L151-15 du Code de l'Urbanisme).

Les secteurs de mixité sociale couvrent toutes les zones urbaines.

Dans les secteurs reclassés, en cas de réalisation d'un programme d'habitation (dans une ou plusieurs constructions) supérieur ou égal à 10 logements un pourcentage minimum de 15% du nombre de logements ou d'hébergements créé par ce programme (arrondi à l'entier supérieur) doit être financé par l'État par des prêts aidés.

Ces dispositions s'appliquent, à toute opération de réalisation de logements ou d'hébergements, qu'il s'agisse d'opération de construction, d'extension et/ou de changement de destination.

Dans le cas d'un changement de destination d'une construction existante vers une destination d'habitation, les dispositions s'appliquent à l'ensemble du projet.

Dans le cas d'une extension, la règle ne s'applique qu'au nombre de logements ou hébergements créés à l'occasion de la réalisation du projet.

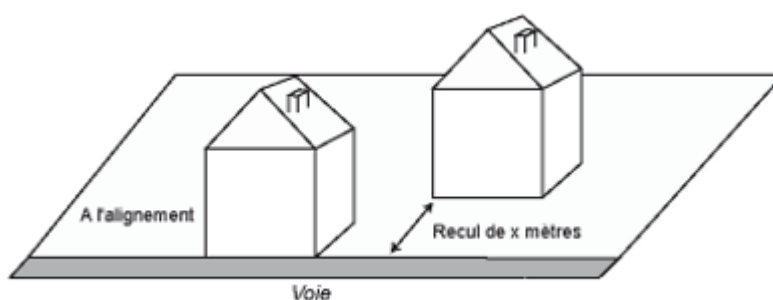
Dans le cas de création de logements ou d'hébergements dans une construction existante à destination d'habitation, sans changement de destination, les dispositions s'appliquent déduction faite des logements ou hébergements existants à la date d'approbation du PLU.

## SECTION II : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale, paysagère

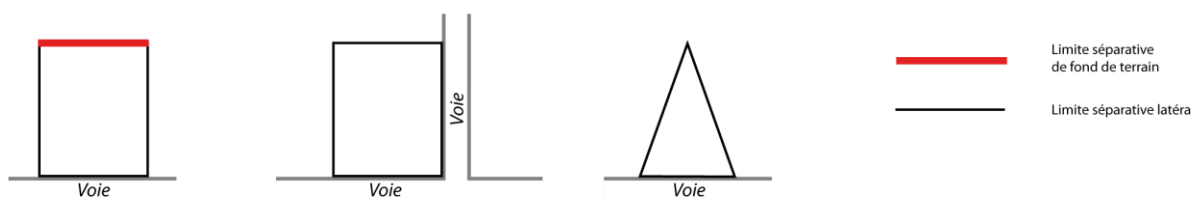
### Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

Les abords des cours d'eau sont protégés par un classement inconstructible d'une bande de 5 m de part et d'autre des cours d'eau.

**Le recul** est la distance mesurée horizontalement de la façade d'une construction par rapport à la limite d'une voie.



**Le retrait** est la distance mesurée horizontalement de la façade d'une construction par rapport aux limites séparatives.



Les règles de recul par rapport à l'alignement et de retrait par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent pas :

- aux débords de toiture (dans la limite de 40 cm maximum)
- aux clôtures et murs de soutènement
- aux balcons en saillies (dans la limite de 40 cm maximum)
- aux marquises et dispositifs de protection contre le rayonnement solaire dès lors qu'ils sont bien intégrés à la façade (dans la limite de 80cm maximum)
- aux éléments architecturaux et/ou de modénatures tels que corniches, bandeaux, encadrements de fenêtres (dans la limite de 40 cm maximum)
- aux rampes d'accès
- aux installations techniques nécessaires aux réseaux de distribution d'énergie et de télécommunication.

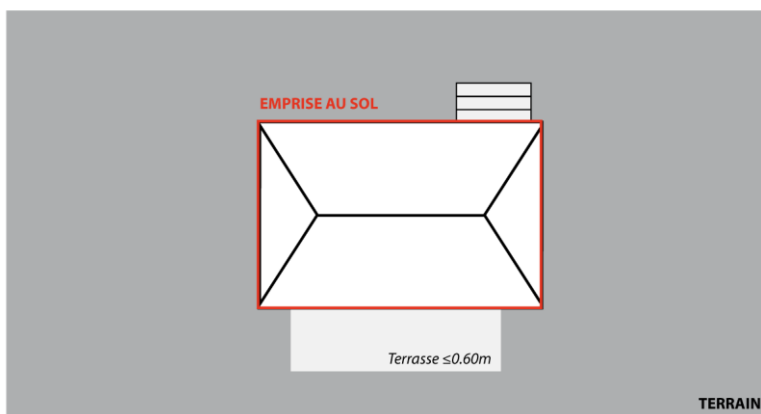
- aux constructions à destination d'équipements publics et/ou d'intérêt collectif

Dans le cas d'emplacements réservés à des voies, le recul est calculé par rapport à la limite extérieure de l'emplacement réservé correspondant à la future limite de voie.

**L'emprise au sol** des constructions est la surface représentant la projection verticale du volume des constructions tous débords et surplombs inclus.

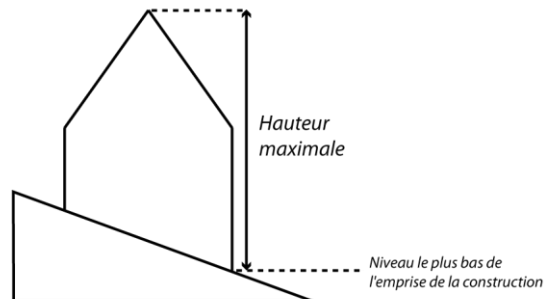
Dans son calcul, ne sont pas pris en compte :

- les débords de toiture (dans la limite de 80cm maximum)
- les éléments architecturaux et/ou de modénatures tels que corniches, bandeaux, encadrements de fenêtres (dans la limite de 40 cm maximum par rapport à la façade)
- les balcons non ancrés au sol
- les marquises, perrons, rampes d'accès aux sous-sols
- Les ouvrages uniquement en sous-sol



Le coefficient d'emprise au sol exprime le rapport entre la superficie du terrain, ou partie de terrain, et l'emprise au sol de toutes les constructions qui y sont édifiées, constructions annexes comprises.

La hauteur correspond au point le plus élevé de la toiture, quelle que soit sa forme. Elle est calculée par rapport à la référence du sol naturel existant avant travaux de terrassement ou d'exhaussement nécessaires à la réalisation du projet. Si le sol naturel est pentu, la hauteur est calculée par rapport au point le plus bas.



La hauteur ne tient pas compte des éléments techniques tels que :

- les cheminées
- les gaines de ventilation
- les panneaux solaires
- les balustrades et garde-corps à claire voie
- la partie ajourée des acrotères
- les pergolas
- les locaux techniques de machinerie d'ascenseur
- les accès aux toitures terrasse

#### Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Une autorisation du droit des sols ne pourra être accordée que si :

- le projet s'inscrit dans la morphologie urbaine de son environnement proche ou lointain,
- ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des paysages naturels ou urbains environnants, de par sa situation, son architecture et son aspect extérieur,
- le projet s'adapte au mieux aux caractéristiques de son terrain d'assiette (configuration, topographie, risques, nuisances)

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations (art R111-2 du code de l'urbanisme).

Les volumes des constructions doivent être simples, homogènes, en harmonie avec le tissu urbain existant ou le site et les paysages et présenter des éléments nécessaires à l'unité et à l'intégration dans ce tissu.

L'emploi, sans enduit, des matériaux destinés à être recouverts, tels que parpaings, agglos, brique ordinaire, carreaux de plâtre etc. est interdit.

Le plan et l'implantation doivent être en accord avec la topographie naturelle du terrain (avant tous travaux) de façon à limiter au strict nécessaire les terrassements.

Les constructions traditionnelles ou présentant un intérêt architectural doivent être mises en valeur et restaurées dans le respect de leur style d'origine. Des adaptations architecturales peuvent être admises lorsqu'elles respectent l'harmonie d'ensemble.

Les constructions présentant des innovations technologiques en matière d'économie d'énergie ou d'énergie renouvelable seront autorisées nonobstant les règles édictées dans chaque zone, sous réserve de la prise en compte de l'environnement tout en limitant leur impact visuel dans le paysage avoisinant.

Les projets participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de Haute Qualité Environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions des ouvertures, isolation par l'extérieur, capteurs solaires, etc.

Les projets de construction d'équipements d'intérêt collectif et services publics doivent prendre en compte les contraintes fonctionnelles et techniques qui leur sont propres, tout en affirmant leur rôle dans l'espace urbain et leur identité par une architecture particulière.

Tout projet relatif à l'implantation d'installations liées à la télécommunication, tels que les antennes et pylônes, sera conçu tant dans sa situation géographique que dans son aspect extérieur et morphologique afin de limiter son impact visuel dans le paysage.

Les conceptions contemporaines et les architectures innovantes marquées et de haute qualité environnementale sont autorisées sous réserve qu'elles s'intègrent au milieu environnant.

Les réhabilitations, modifications et surélévations de volumes doivent contribuer à la mise en valeur de la construction. Elles doivent maintenir ou améliorer la cohérence de la construction avec son environnement immédiat.

Elles doivent soit être harmonisées à la construction existante dans les proportions, formes et pentes des toitures, matériaux et couleurs, soit présenter une facture moderne de qualité dans la mesure où l'extension et/ou la construction ainsi réhabilitée, s'inscrivent harmonieusement dans leur séquence urbaine.

**Les antennes** de toute nature sont admises à condition qu'elles soient de même teinte que la façade et non visibles depuis l'espace public.

Sur les constructions à destination d'habitation collective, les antennes paraboliques peuvent être admises sur les toitures à condition d'être masquées ou intégrées de façon discrète et harmonieuse et qu'elles soient de même teinte que le support.

Les antennes à réflecteur sont soumises à autorisation dans le cas où la dimension du réflecteur excède les dimensions prévues par les textes réglementaires (supérieures à 1 mètre).

Les antennes de toute nature doivent être installées dans le respect des recommandations suivantes :

Toitures à pente(s) : l'antenne est installée sur le toit, sans pour autant dépasser le faîtage.

Toitures terrasses : les antennes sont préconisées en toiture terrasse, en recul par rapport à l'acrotère.

### **Dispositions applicables aux bâtiments identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme**

La démolition d'un élément bâti identifié est soumise à permis de démolir et tous travaux et aménagement ayant pour effet de modifier l'aspect extérieur dudit bâtiment est soumis à déclaration préalable.

La démolition totale ou partielle d'un bâtiment identifié est interdite sauf dans les cas suivants :

- si la démolition partielle est nécessaire dans le cadre de travaux de rénovation contribuant à la mise en valeur des caractéristiques architecturales (détails architecturaux, mise en œuvre traditionnelle, couverture caractéristique, etc.) afin d'assurer la préservation de l'identité culturelle, historique et architecturale dudit bâtiment
- si un danger émane dudit bâtiment

Les murs anciens présentant un intérêt architectural en lien avec le bâtiment identifié seront conservés voire mis en valeur.

*Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif.*

## **Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol des constructions telle qu'elle est définie dans l'article 3.

Les espaces de pleine terre correspondent aux surfaces non artificialisées des espaces libres qui ne comportent aucune construction, installation, ni aucun ouvrage, en surélévation comme en sous-sol, et qui permettent la libre et entière infiltration des eaux pluviales.

Dans chaque règlement de zone est fixé un coefficient de pleine terre qu'il convient de respecter. Il s'agit du rapport entre la superficie totale du terrain et la partie de sa superficie qui est constituée d'espace de pleine terre.

Les espaces non bâtis, y compris les espaces dédiés au stationnement lorsque cela est possible, doivent être végétalisés quelle que soit la taille de la parcelle afin d'améliorer le cadre de vie, d'optimiser la gestion des eaux pluviales et de réduire les pics thermiques.

L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver la plus grande partie possible des plantations existantes de qualité.

Pour toute demande de permis de construire, le plan masse devra faire apparaître les arbres existants à conserver et l'emplacement des plantations à créer. Ces futures plantations devront comporter majoritairement des feuillus d'essence locale de haute tige, notamment dans les parcelles pentues le long des vallées.

Les arbres de haute tige doivent être implantés en pleine terre ou à défaut, dans un volume de terre végétale suffisant pour permettre leur bon développement, soit un minimum de 1,20 m x 1,20 m x 1,20m.

Une attention particulière doit être apportée au choix des essences végétales, certaines étant susceptibles de provoquer des réactions allergiques (bouleau, tilleul, marronnier, spirée, etc.).

L'utilisation d'essences exotiques invasives, résistantes et allergènes est interdite et les essences locales doivent être privilégiées. A toutes fins utiles, une liste hiérarchisée des plantes exotiques envahissantes d'Île-de-France, réalisée par le Conservatoire Botanique national (CBN) du Bassin parisien, est consultable en annexe.

Les aires de stationnement collectif doivent s'intégrer à leur environnement par des plantations d'accompagnement dont 1 arbre de haute tige pour 3 places de stationnement.

Elles doivent comporter un système de séparation d'hydrocarbures en amont du rejet des eaux de ruissellement.

Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, sont privilégiés autant que possible les espaces minéraux sablés, dallés, ou pavés selon les règles de l'art par rapport aux espaces bitumés ou enrobés.

## Article 6 : Stationnement

Les obligations en termes de stationnement s'appliquent pour toute nouvelle construction, division de propriété ou bien pour tout changement de destination ou extension de nature à impliquer la création de logement supplémentaire ou un surplus de stationnement.

Les aires de stationnement doivent être directement accessibles depuis la voie de desserte.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule, dégagement compris, est de 27.5 m<sup>2</sup>.

Chaque emplacement doit être facilement accessible et doit répondre aux caractéristiques minimum suivantes :

Longueur : 5 m,

Largeur : 2,50m et 3,30m pour les places réservées aux personnes à mobilité réduite,

Dégagement : 6 x 2,50 m.

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

Pour les constructions à destination d'habitation individuelle, un tiers des places de stationnement doit être réalisé dans l'emprise des constructions.

Dans les immeubles collectifs, les deux tiers au moins des places de stationnement à réaliser doivent se situer dans l'emprise des constructions.

Pour les immeubles collectifs de logements sociaux, un tiers des places de stationnement doit être réalisé dans l'emprise des constructions.

Les parkings souterrains de plus de 1 niveau de sous-sol sont interdits.

Norme de stationnement pour les véhicules motorisés applicables sauf dispositions contraires prévues dans le règlement de zone ou les OAP :

Destination de la construction	Sous-destination de la construction	Nombre de place exigé en dehors du périmètre de 500m autour d'une gare	Nombre de place exigé dans le périmètre de 500m autour d'une gare
<b>Habitation</b>	Logement	2 places par logement à partir de 60m <sup>2</sup> de surface de plancher, en dessous de 60m <sup>2</sup> de surface de plancher, 1 seule place est exigée	1 place minimum par logement
	Logement locatif à caractère social (financé avec un prêt aidé de l'Etat)	1 place minimum par logement	0,5 place minimum par logement
	Hébergement à caractère social	1 place minimum pour 6 chambres ou 1 place minimum pour 2 logements	1 place <b>maximum</b> pour 6 chambres ou 1 place <b>maximum</b> pour 2 logements
	Hébergement sans caractère social	1 place pour 3 chambres ou 1 place pour 2 logements	1 place <b>maximum</b> pour 6 chambres ou 1 place pour 2 logements
<b>Commerce et activités de service</b>	Artisanat	1 place par 60m <sup>2</sup> de surface de plancher dédiée à l'activité	
	Commerce de détail	1 place par 30m <sup>2</sup> de surface de plancher dédiée à la vente	
	Restauration	Non réglementé sauf en cas de dispositions contraires prévues dans le règlement de chaque zone	
	Commerce de gros	La surface dédiée aux places de stationnement correspond à 20% de la surface de plancher des constructions	
	Cinéma	Le nombre de place de stationnement exigé doit répondre au besoin induits par la nature, la fonction, les utilisateurs et la localisation de la construction	
<b>Equipement d'intérêt collectif et de service public</b>	Hébergement touristique et hôtelier	1 place par chambre	
		Le nombre de place de stationnement exigé doit répondre au besoin induits par la nature, la fonction, les utilisateurs et la localisation de l'équipement	

<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	Bureau	1 place <b>minimum</b> par 55m <sup>2</sup> de surface de plancher	1 place <b>maximum</b> par 45m <sup>2</sup> de surface de plancher
	Entrepôt	1 place par 60m <sup>2</sup> de surface de plancher dédiée à l'activité	
	Industrie		
	Centre de congrès et d'exposition	Le nombre de place de stationnement exigé doit répondre au besoin induits par la nature, la fonction, les utilisateurs et la localisation de la construction	

## STATIONNEMENT VELOS

Les programmes de logements, bureaux, commerces, équipements publics et établissements d'enseignement doivent obligatoirement prévoir des locaux ou abris vélos couverts intégrés au bâtiment ou constitués par une entité indépendante.

Normes de stationnement pour les vélos applicables sauf dispositions contraires prévues dans le règlement de zone ou les OAP :

Destination ou sous-destination	Norme
Habitat collectif	0,75m <sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales
Bureaux	1,5m <sup>2</sup> par logement dans les autres cas avec une superficie minimale de 3m <sup>2</sup>
Activités et commerces de plus de 500m <sup>2</sup> de surface de plancher	1,5m <sup>2</sup> pour 100m <sup>2</sup> de surface de plancher
Equipements publics	2 places pour 100m <sup>2</sup> de surface commerciale
Etablissements scolaires	1 place pour 10 employés et une place minimum pour les visiteurs
	Primaire : 1 place par tranche de 10 élèves
	Secondaire : 1 place par tranche de 5 élèves

*Le nombre de place exigé ou la surface exigée est à arrondir à l'entier supérieur.*

**En cas d'impossibilité technique de réaliser le nombre de place de stationnement exigé en cas de création de logement, il est possible de :**

- réaliser les places de stationnement sur un autre terrain d'assiette accessible à pied à une distance maximale de 250m à parcourir à pied
- justifier l'obtention d'une concession à long terme dans un parc de stationnement public ou privé à une distance maximal de 250m à parcourir à pied

## ACCESSIBILITE AUX PERSONNES A MOBILITE REDUITE

Les constructeurs sont tenus de respecter les règles générales de construction relative à l'accessibilité des personnes handicapées, notamment l'article R. 111-18 du Code de la construction et de l'habitation.

Les places de stationnement destinées aux habitants et aux visiteurs, doivent être accessibles par un cheminement praticable sans discontinuité, aux personnes handicapées à mobilité réduite, y compris celles qui se déplacent en fauteuil roulant.

Ces places de stationnement doivent être adaptées aux besoins particuliers de ces personnes

- en matière d'habitations, 5 % des places de stationnement devront être aménagées pour les personnes à mobilité réduite, avec un minimum une place par opération
- en matière de locaux de travail, une place devra être adaptée par tranche de 50 places réalisées

Chacune de ces places doit avoir une largeur de 2,50 m, augmentée d'une bande latérale de 0,80 m située en dehors des voies de circulation et raccordée directement avec un cheminement piéton. Elles seront de préférence en épi.

## STATIONNEMENT DEUX-ROUES

Des stationnements pour les deux-roues (vélos, motos ...) doivent être prévus pour tout projet d'aménagement et de construction collectif (Code de la construction et de l'habitation).

Chaque emplacement doit être facilement accessible et doit répondre aux caractéristiques minimum suivantes :

Longueur : 2,30m,

Largeur : 1,20m

## SECTION III : Équipement et réseaux

### Article 7 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

#### ACCES

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès carrossable sur une voie publique ou privée afin de constituer la desserte dudit terrain.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte relatives aux accès pour les engins de secours et de lutte contre l'incendie.

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante pour l'accès véhicule, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code civil.

Une autorisation d'urbanisme pourra être refusée si la construction n'a pas d'accès à une voie publique ou privée ou si l'accès présente un risque en termes de sécurité compte tenu de la position et de la configuration des accès ainsi que de la nature des voies de desserte et de l'intensité du trafic.

Les caractéristiques des accès doivent prendre en compte :

- ▶ Une limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies
- ▶ La topographie et la configuration dans lequel se situe le terrain
- ▶ Le type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagé de façon à ne pas apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- ▶ L'emprise des accès sur le domaine public devra être dimensionnée et localisée pour assurer correctement les manœuvres de véhicule en tenant compte des obstacles existants (arbres, lampadaires...)

## VOIRIE

La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain ou par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination, la configuration, la topographie, à l'importance et à la nature du trafic généré par le projet.

Conformément aux législations en vigueur, les caractéristiques des voies doivent favoriser l'approche des personnes à mobilité réduite, des moyens d'urgence et de secours (lutte contre l'incendie, services de sécurité) et des véhicules d'intervention des services collectifs (véhicules de ramassage des ordures ménagères et de nettoyage).

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques et un dimensionnement répondant à leur destination, à la topographie et la configuration du terrain. Les aménagements permettant un partage des voies nouvelles aux différents modes de déplacements en adéquation avec le contexte du projet et la vitesse de circulation de la voie devront être étudiés durant la conception desdites voies.

Les voies nouvelles en impasse doivent être dotées, dans leur partie finale, d'une aire de retournement afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

Elles ne doivent pas excéder 50 m.

Aux intersections, la réalisation de pans coupés doit faciliter les conditions de sécurité et de visibilité.

## Article 8 : Desserte des terrains par les réseaux

### EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation, d'activité ou abritant du personnel doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de capacité suffisante.

Certaines annexes (garages, abris de jardin, construction exclusif de stockage...) sont dispensées d'une alimentation en eau potable.

Lorsque les travaux ou extensions effectués sur construction existante ne nécessitent pas de besoin supplémentaire en eau potable, la construction est réputée conforme.

### ASSAINISSEMENT

Les constructions doivent prendre en compte et appliquer les dispositions des règlements communaux et supra-communaux en termes d'assainissement lorsqu'elles sont plus contraignantes que le présent règlement.

Toute construction, installation nouvelle, agrandissement ou rénovation d'une construction démolie doit être raccordé au réseau d'assainissement collectif lorsque celui-ci est réalisé en respectant les caractéristiques dudit réseau.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif ou en attente de celui-ci, est admis un dispositif d'assainissement individuel, conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et conforme aux dispositions réglementaires en vigueur. La construction doit pouvoir être directement raccordée au réseau public d'assainissement lorsque celui-ci sera réalisé. Le système d'assainissement autonome doit tenir compte de la géologie du terrain et du réseau hydraulique des eaux superficielles.

Il est rappelé que toute installation d'un puit d'infiltration est soumise à autorisation préfectorale.

L'évacuation des eaux industrielles dans le réseau public est subordonnée à un prétraitement avant rejet dans le réseau, sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le gestionnaire du réseau.

Dès lors qu'il existe un réseau de type séparatif, les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales, le sol ou les fossés.

### EAUX PLUVIALES

A l'intérieur des zones où figurent d'anciennes cavités abandonnées les règles suivantes sont à observer :

- Les réseaux d'eaux pluviales et d'eaux usées doivent être raccordés aux infrastructures publiques, ils doivent être étanches et faire l'objet de contrôle d'étanchéité. En cas d'absence de collecteur, les dispositifs autonomes doivent être conformes à la réglementation en vigueur.
- Les rejets directs dans le milieu naturel ou d'anciennes cavités abandonnées sont à proscrire ainsi que d'une manière générale toute injection ponctuelle dans le sous-sol.

Tout aménagement réalisé sur le terrain ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

La limitation de l'imperméabilisation des sols doit être recherchée en priorité. Les capacités d'infiltration et d'évaporation des sols doivent être utilisées à leur maximum. En cas d'impossibilité avérée d'infiltrer la totalité des eaux pluviales (exemple : présence de gypse ou d'anciennes carrières, perméabilité très faible du sol...), une absence de rejet au réseau doit être visée, a minima pour les pluies courantes, dimensionnées comme une lame d'eau de 8 mm en 24h. Les solutions alternatives et durables pour la gestion des eaux pluviales (rétention, temporisation, récupération, infiltration, toiture stockante...) doivent être privilégiées, ainsi que les techniques à ciel ouvert et intégrées de manière qualitative dans le paysage, notamment *via* des aménagements multifonctionnels (exemple : espaces inondables multifonctionnels).

Si le réseau collectif existe elles pourront être rejetées dans le réseau public d'eaux pluviales en respectant les prescriptions techniques du schéma directeur d'assainissement de la commune. La qualité des eaux rejetées devra être compatible avec le milieu récepteur ; le débit de fuite est limité à 0,7 litre / seconde / hectare de parcelle (dans la limite de la faisabilité technique).

## AUTRES RESEAUX : GAZ - ELECTRICITE – TELECOMMUNICATIONS

Toute construction neuve doit disposer de réseaux électriques et de télécommunication souterrains.

## DECHETS

Toute nouvelle construction d'immeuble collectif ou d'un ensemble d'habitations individuelles doit donner lieu à la réalisation d'un local ou d'un espace dédié à la collecte sélective.

## 2.8 ABSTRACTION DES PRESCRIPTIONS EDICTEES AUX ARTICLES 3 A 9

Il peut être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 9 pour :

- ▶ La réparation et l'aménagement, sans modification du volume extérieur, des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du plan local d'urbanisme, sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone,
- ▶ La reconstruction en cas de sinistre à égalité d'emprise au sol des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du PLU,
- ▶ Les constructions d'équipements d'infrastructure liés à la voirie et aux réseaux divers (transformateurs, pylônes, réservoirs d'eau potable, postes de détente de gaz, station d'épuration,...),
- ▶ Les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur (transformateur, pylône, antenne, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, incinérateur, station d'épuration, bassin de retenue,...).

## 2.9 LA COMMUNE FACE AUX RISQUES

Selon le principe de précaution, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels majeurs marquant la commune. Fontenay-en-Parisis est concernée par des risques.

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires, adaptées, pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

En cas de vente de parcelles identifiées en zone d'aléas moyen et forts pour le retrait-gonflement des argiles, le code de la construction impose au vendeur la production d'une étude géotechnique, ainsi que l'application de mesures constructives spécifiques.

La commune est située dans une zone comportant des risques de remontée nappes et d'inondation de cave.

Une partie de l'enveloppe agglomérée est bâtie sur une zone à risques d'inondation de cave. Cependant, aucun bâti résidentiel n'est situé dans une zone à risque de remontée de nappes phréatiques (uniquement une construction à destination d'activités est concernée).

Sur le territoire de Fontenay-en-Parisis, des zones humides avérées et probables sont recensées par le SAGE du Croult-Engbien-Vieille-Mer. Ainsi, une vérification du caractère humide des sols devra être menée en amont de tout projet d'aménagement situé au sein des zones humides probables, et des mesures devront être prises pour leur protection en cas de présence avérée de zones humides, conformément à la disposition 1.1.5. du Plan d'Aménagement et de Gestion Durable du SAGE. La localisation de ces zones humides avérées et probables est consultable parmi les prescriptions du règlement graphique.

La commune de Fontenay-en-Parisis est également concernée par plusieurs servitudes d'utilité publique et des canalisations transportant des matières dangereuses :

- ▶ Deux conduites de gaz naturel, une à l'ouest du territoire et l'autre au sud
- ▶ Une conduite d'hydrocarbures au nord du territoire
- ▶ Une servitude de transport et de distribution d'électricité
- ▶ Des servitudes aéronautiques (T5)
- ▶ Des servitudes relatives aux sites inscrits

La commune abrite également quatre captages d'eau destinée à la consommation humaine (EDCH) :

- ▶ Deux captages La Fosse au Duc F1 et F2 qui bénéficient d'un arrêté préfectoral de déclaration d'utilité publique (DUP) en date du 14 août 2003 ;
- ▶ FM2 le Thiarcy qui bénéficie d'un arrêté préfectoral de DUP en date du 14 avril 2009 ;
- ▶ FM3 qui bénéficie d'un arrêté préfectoral de DUP en date du 5 mars 2024.

Ces arrêtés préfectoraux sont consultables dans les annexes du présent PLU et donnent des prescriptions relatives aux périmètres de protection associés.

La commune est également concernée par un Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE), des sites industriels ou activités de services et une installation polluante. A ce titre, une attention particulière doit être apportée aux parcelles et bâtiments lors de changements d'usage, notamment pour un usage futur d'habitation ou d'accueil des populations sensibles. Si l'existence d'une pollution est avérée, il convient de garantir la compatibilité du site avec les usages projetés par la réalisation d'études adéquates et la mise en œuvre de mesures de gestion adaptées.

## 2.10 ISOLEMENT ACOUSTIQUE DES CONSTRUCTIONS

Toute construction comportant des pièces à usage d'habitation ou de travail doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

## 2.11 VALORISATION DES EAUX PLUVIALES

Dans toutes les zones urbaines, toute nouvelle construction ou extension doit justifier d'un système de récupération des eaux de pluies.

La gestion des eaux pluviales à la parcelle doit être privilégiée afin de réduire les effets néfastes du rejet des eaux pluviales dans l'environnement. Les principes prévalant sont l'infiltration, la rétention et la dépollution. Le volume de gestion doit être calculé pour une pluie d'occurrence 50 ans et un débit de restitution global de 0,7L/s/ha, dans la limite de la faisabilité technique.

L'infiltration est favorisée par la présence ou l'installation de noues paysagères, de fossés, de tranchées d'infiltration, etc. Elle permet en outre de réduire le risque d'inondation.

Dans le cas où l'infiltration totale sur la parcelle n'est pas possible, une partie des eaux pluviales peut être admise dans le réseau public. Un volume de rétention doit être mis en place. Il peut être équipé d'un ouvrage de régulation en sortie dont le débit est limité à 1 litres/s/ha.

## 2.12 ACCESSIBILITE DES LOGEMENTS

Conformément aux dispositions de la loi du 23 novembre 2018 dite « Loi ELAN », les bâtiments ou parties de bâtiments nouveaux devront respecter les dispositions prévues à l'article L.111-7-1 du Code de la Construction et de l'Habitation concernant l'accessibilité du logement aux personnes handicapées.

## 2.13 DEFINITIONS

Les définitions suivantes s'appliquent à l'ensemble des règlements de zones.

## AFFOUILLEMENT DE SOL

Extraction de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m<sup>2</sup> et si sa profondeur excède 2 mètres.

## ALIGNEMENT

C'est, pour la voirie, la limite entre le domaine privé et le domaine public.

Lorsqu'il est prévu un élargissement de la voie par servitude d'alignement ou emplacement réservé, ce sont ces limites futures qui s'imposent.

## ANNEXE

Les constructions annexes sont des constructions secondaires de dimensions réduites et inférieures à la construction principale (30m<sup>2</sup> d'emprise au sol maximum), et qui apporte un complément de fonctionnalité à la construction principale.

Il peut s'agir de garages, abris de jardin, remises...

Ces constructions ne sont pas contiguës à la construction principale, il n'y a pas de liaison physique entre elles deux, bien qu'elles soient implantées sur un même terrain. En cas de liaison physique, ladite construction annexe devient une extension de la construction principale.

## ARBRE DE HAUTE TIGE

Un arbre de haute tige est, dans le cadre de ce règlement :

- tout résineux qui a un périmètre de tronc d'au moins 0,18 m à une hauteur de 1,50 m
- tout feuillu qui a un périmètre de tronc d'au moins 0,18 m à 1,50 m du sol

## BATIMENT

Un bâtiment est une construction couverte et close.

## CONSTRUCTION

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

## CONSTRUCTION EXISTANTE

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

## EXHAUSSEMENT DE SOL

Remblaiement de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m<sup>2</sup> et si sa hauteur excède 2 mètres.

## EXTENSION

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

## FAÇADE

Ensemble ou partie des ouvrages qui constituent les parties verticales d'un bâtiment.

## LIMITES SEPARATIVES

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types: les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques ou privées.

## LOTISSEMENT

C'est la division d'une propriété foncière en vue de l'implantation de bâtiments qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de 10 ans, a eu pour effet de porter à plus de deux le nombre de terrains issus de la propriété.

Ne constituent pas des lotissements :

- a) les divisions effectuées dans le cadre d'une opération de remembrement réalisée par une association foncière urbaine autorisée ou constituée d'office régie par le chapitre II du titre II du livre III
- b) les divisions effectuées par l'aménageur à l'intérieur d'une zone d'aménagement concerté

- c) les divisions de terrains effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R. 431-24
- d) les divisions par vente ou locations effectuées par un propriétaire au profit de personnes qu'il a habilité à réaliser une opération immobilière sur une partie de sa propriété et qui ont elles-mêmes déjà obtenu un permis d'aménager ou un permis de construire portant sur la création d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison d'habitation individuelle
- e) les divisions résultant de la vente, de la location ou de l'attribution ultérieure des lots issus des opérations énumérées au a), à la condition que chaque lot vendu ait été délimité par le plan de remembrement approuvé

### **MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

La pluralité des fonctions économiques, culturelles, sociales, de transports et d'habitat sur un même espace, conçu de façon plus ou large : zone, quartier, lotissement ou immeuble.

### **PIGNON**

Partie haute et triangulaire d'un mur, entre les deux versants d'un toit.

### **RETRAIT**

On appelle retrait, une zone non construite, dont la largeur est mesurée à l'horizontale, perpendiculairement au mur du bâtiment, jusqu'à sa rencontre avec la limite de propriété.

### **SOUS-SOL**

Etage partiellement enterré ou souterrain d'une construction.

### **SURFACE LIBRE**

La surface libre est la surface hors emprise des constructions sur le terrain.

### **SURFACE DE PLANCHER**

Unité de calcul des surfaces des constructions servant à la délivrance des autorisations d'urbanisme. La surface de plancher d'une construction correspond à la somme des surfaces closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment.

## **TALWEG**

Un talweg est une gouttière naturelle par laquelle s'écoulent les eaux de surface. La ligne de talweg rejoint les points les plus bas d'un territoire (vallée, rivière, ru, fossé...), exutoire naturel.

## **UNITE FONCIERE**

Elle est constituée par l'ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou de la même indivision.

Le terrain ou unité foncière est la seule notion retenue pour l'application du règlement du P.L.U.

## **VOIE PUBLIQUE**

L'emprise d'une voie publique est délimitée par l'alignement.

L'alignement d'une voie constitue la limite entre le domaine public et le domaine privé. On dit que l'on construit "à l'alignement" lorsqu'une construction est édifiée en bordure du domaine public.

Lorsqu'il existe un plan d'alignement, ou si le PLU prévoit l'élargissement d'une voie, l'alignement constitue la limite entre le domaine public futur et le domaine privé.



# 3

## DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

## 3.1 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Les dispositions réglementaires relatives à la zone UA s'appliquent de façon complémentaire avec les dispositions générales édictées au titre 2 du présent règlement.

### CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE UA

Il s'agit généralement du secteur urbain aggloméré dense du centre-ville avec une forte densité de construction.

La zone UA correspond au village traditionnel. Elle accueille principalement des constructions à usage de logements, mais aussi des équipements, des activités de commerce et de services. Les constructions traditionnelles sont implantées à l'alignement en ordre continu. Elles sont en pierre, généralement enduites, avec des toitures à pentes.

La zone UA comprend deux secteurs :

- UAh : secteur urbain de l'hypercentre marqué par du bâti ancien caractéristique du village.
- UAp : secteur urbain à vocation de projet caractérisée par la présence d'un corps de ferme ancien et d'autres constructions anciennes

Destinations <sup>2</sup>	Sous destinations autorisées	Sous destinations Interdites	Sous destinations autorisées sous conditions
Exploitation agricole ou forestière		Exploitation agricole Exploitation forestière	
Habitation	Logement		
	Hébergement		
Commerce et activités de service			Artisanat et commerce de détail
		Commerce de gros	
	Restauration		
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
		Cinéma	

<sup>2</sup> Selon l'arrêté du 10 novembre 2016 (<https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000033472190>)

	Hôtels		
	Autres hébergements touristiques		
Équipement d'intérêt collectif et service public	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
		Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	Salles d'art et de spectacles		
	Équipements sportifs		
	Autres équipements recevant du public		
			Lieux de culte
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire		Industrie	
		Entrepôt	
	Bureau	Industrie	
		Centre de congrès et d'exposition	
		Cuisine dédiée à la vente en ligne	

## ARTICLE UA 1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement, au titre de la loi du 19 juillet 1976 modifiée, soumises à autorisation, à l'exception de celles visées au paragraphe suivant.
- Le stationnement de caravanes et de mobil-homes isolés conformément aux dispositions des articles R.443 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes, en application des articles R.443 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les exhaussements et affouillements du sol, autres que ceux autorisés au paragraphe suivant.
- Les carrières et décharges
- Les entrepôts non liés à une activité autorisée
- Les constructions à usage d'hébergement d'animaux

- Les dépôts de matériaux ou de véhicules usagés
- Les constructions à usage de réparation mécanique des véhicules
- Toute artificialisation pérenne dans une bande de 5 m mesurée à partir des berges des cours d'eau
- Les panneaux de publicité, enseignes et pré enseignes (disposition existante dans le PLU opposable, mais qui ne relève pas du pouvoir d'un document d'urbanisme. En l'absence d'un Règlement Local de Publicité (RLP), ce sont les dispositions du Code de l'Environnement qui s'appliquent)

**Sont autorisées, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration préalable :
  - à condition qu'elles soient nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone (ex : boulangeries, laveries, drogueries, chaufferies, parcs de stationnement) ;
  - à condition qu'elles soient compatibles avec les milieux environnants ;
- L'extension et la modification des installations classées existantes, à condition :
  - qu'il en résulte pour le voisinage une diminution des dangers et des nuisances ;
  - qu'elles soient correctement intégrées dans les milieux environnants ;
  - que leur surface de plancher totale soit inférieure ou égale à 500 m<sup>2</sup> ;
- L'extension et la modification des constructions agricoles existantes, à condition que les locaux ne soient pas affectés à l'élevage ;
- Les constructions de bâtiments supérieurs à 2 logements, à condition que soit conservée sur le terrain une surface dite de pleine terre de 100 m<sup>2</sup> minimum.
- Les lieux de culte, à condition de prévoir 1 place de stationnement minimum pour 5 personnes accueillies, réalisée sur le terrain d'assiette de la construction, en dehors de voies de circulation publique. 2% des places réalisées devront être accessibles aux personnes à mobilité réduite (PMR), avec au minimum une place PMR.

Rappel : dans les secteurs affectés par le bruit situés aux abords des infrastructures de transports terrestres, tels qu'ils sont définis par l'arrêté préfectoral du 15 avril 2003 mentionné en annexe, les constructions à usage d'habitation ou à

usage d'enseignement devront respecter les normes d'isolement acoustique définies par les arrêtés ministériels des 30 mai 1996 et 9 janvier 1995.

Toutes les constructions autorisées dans la zone devront être implantées en respectant une bande d'inconstructibilité de 5 mètres de part et d'autre du Fossé Gal-lais, figurant sur le plan de zonage.

En application des articles L. 123-1-5 III 2° et L. 430-1 du Code l'urbanisme, le permis de démolir est institué sur l'ensemble de la zone. En conséquence, la démolition est interdite si elle est de nature à compromettre la protection des quartiers, des monuments ou des sites, en application de l'article L 430-5 du Code de l'urbanisme.

## ARTICLE UA 2 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SO-CIALE

La zone UA est une zone urbaine mixte.

En application des dispositions de l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme, tout projet de construction de 5 logements ou plus doit comprendre un minimum de 35 % de logements locatifs sociaux.

En zones UA<sub>h</sub> et UA<sub>p</sub> :

Dans les deux secteurs identifiés sur le plan de zonage : au titre de l'article L.123-1-5 II 4° du Code de l'urbanisme, toute construction à destination d'habitation comportant au minimum 9 logements doit comporter au moins 15% de logements locatifs sociaux.

## ARTICLE UA 3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTA-TION DES CONSTRUCTIONS

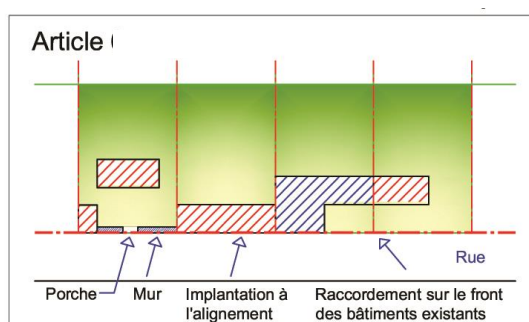
### **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées**

Les constructions pourront être implantées à l'alignement des voies ou emprises publiques ou privées, ou en recul. En cas de recul, les constructions doivent être implantées à 1 m au moins de l'alignement actuel ou futur. Dans le cas où des bâtiments existants sur les parcelles jouxtant la nouvelle construction sont implantés en recul, un raccordement sur le front de ces bâtiments est exigé avec, chaque fois que possible, un retour à l'alignement de la voie.

Si les constructions sont édifiées en tout ou partie en recul, l'alignement sur rue devra être marqué par un élément constructif : mur, porche, portail...

Les propriétés situées à l'angle de deux voies, pourront ménager un pan coupé constitué par un segment de droite de 4 m de longueur formant des angles égaux avec chacun des alignements des voies adjacentes.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas dans le cas de construction d'équipements d'intérêt collectif et de services publics liés à la voirie et aux réseaux divers.



Lorsque qu'une construction existante à la date d'approbation du PLU ne respecte pas les règles définies ci-dessus, sa surélévation et/ou son extension horizontale sont admises dans le prolongement de la construction existante dans la mesure où elles respectent les autres articles du présent règlement.

### Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En zone UA, dans une bande de 16 m à partir de l'alignement actuel ou futur, les constructions pourront être implantées sur les deux limites latérales, ou en retrait.

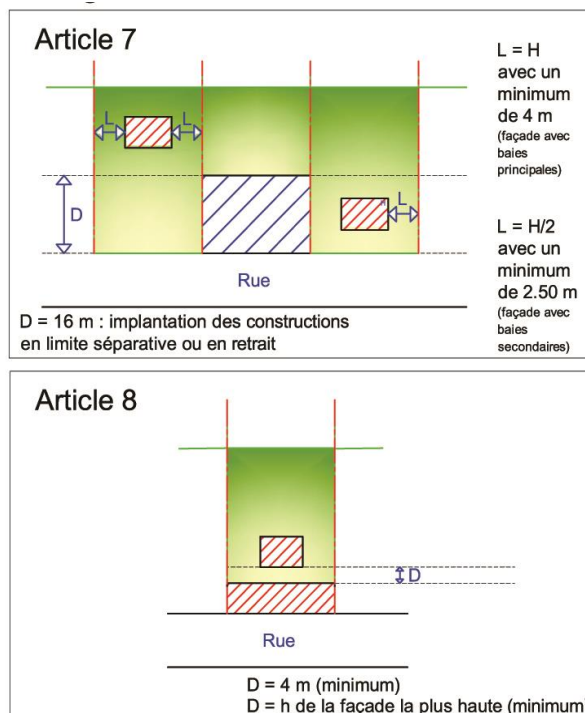
Au-delà des bandes de 16 m mesurée à partir de l'alignement actuel ou futur, les constructions devront être implantées en retrait.

Les constructions implantées en retrait des limites séparatives doivent respecter les marges de retrait suivantes :

- La marge minimum de retrait est égale à la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit ( $L=H$ ), avec un minimum de 4 m si cette façade comporte des baies principales ouvrant des vues directes.
- Si la façade ne comporte pas d'ouvertures créant des vues directes, cette distance pourra être réduite à la moitié de la hauteur de la façade ( $L=H/2$ ) avec un minimum de 2 m 50.

Pour le calcul des hauteurs en application des alinéas précédents en cas de pignons supportant des toitures à une ou deux pentes, la hauteur de la construction est

mesurée depuis le terrain naturel jusqu'au point médian situé entre le faîtage et l'égout du toit.



Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du PLU ne respecte pas la règle définie ci-dessus, sa surélévation et/ou son extension horizontale sont admises dans le prolongement de la construction existante dans la mesure où elles respectent les autres articles du présent règlement.

Les constructions pourront toutefois être implantées en limites séparatives :

- si elles s'adossent à des constructions existantes sans que le pignon ne puisse déborder de ces dernières,
- ou si le bâtiment projeté est à rez-de-chaussée avec une hauteur maximale au faîtage de 3 m 50 par rapport au terrain naturel.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

- Aux équipements publics ou d'intérêt collectif,
- Lorsqu'il existe des dispositions contraires prévues dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP, pièce n°3 du PLU)
- Les travaux d'isolation permettant l'amélioration de la performance énergétique réalisés sur une construction existante à la date d'application du présent règlement du PLU sont autorisés en saillie de 0,30 mètre maximum par rapport à la marge d'isolement.

## **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

La distance mesurée normalement (ou perpendiculairement) à tout point de chaque façade se faisant vis-à-vis sera au moins égale à :

- La hauteur de la façade la plus haute avec un minimum de 4 m, si seule la façade la plus basse comporte des ouvertures créant des vues directes,
- La hauteur de la façade la plus basse avec un minimum de 4 m, si seule la façade la plus haute comporte des ouvertures créant des vues directes,
- la hauteur de la façade la plus basse, avec un minimum de 2 m 50 si aucune des façades ne comporte d'ouvertures créant des vues directes.

Il n'est pas fixé de distance minimale entre la construction principale et les constructions annexes (garage, abri de jardin...), ni entre deux constructions annexes.

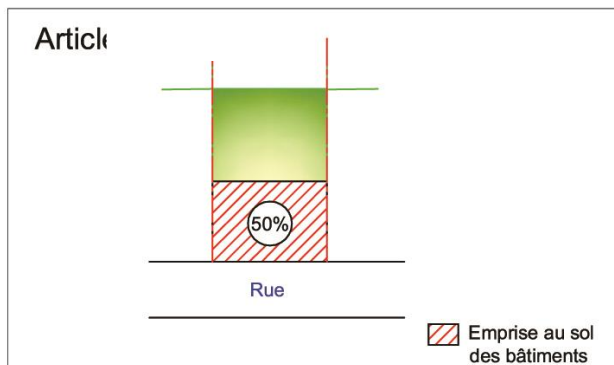
Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

- *Aux équipements publics ou d'intérêt collectif,*
- *Aux constructions annexes,*
- *Lorsqu'il s'agit de modifications, transformations ou extensions de constructions existantes s'inscrivant dans la continuité du bâti dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve que les marges d'isolement existantes ne soient pas diminuées*
- *Lorsqu'il existe des dispositions contraires prévues dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP, pièce n°3 du PLU)*
- *Les travaux d'isolation permettant l'amélioration de la performance énergétique réalisés sur une construction existante à la date d'application du présent règlement du PLU sont autorisés en saillie de 0,30 mètre maximum par rapport à la marge d'isolement.*

## **Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol maximum est fixée à 50% de la surface du terrain.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi qu'aux locaux destinés au stockage des ordures ménagères.



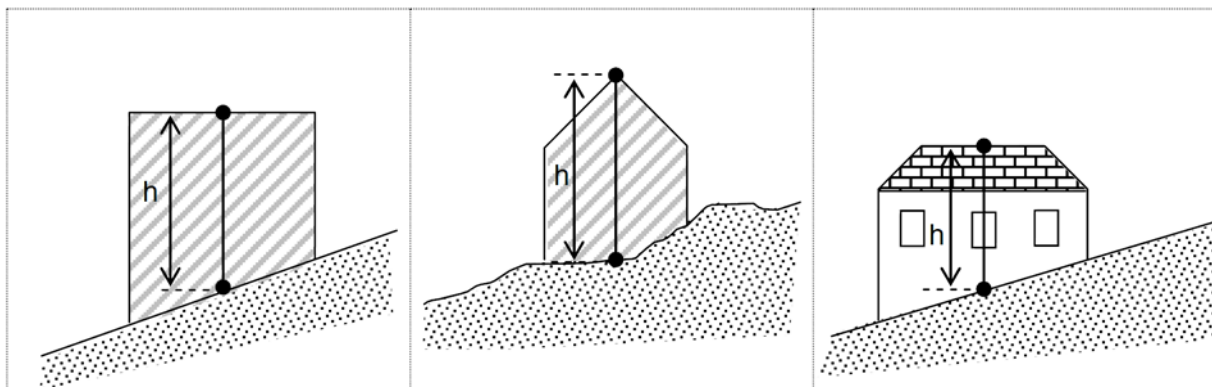
En application de l'article L.127-1 du Code de l'urbanisme, les droits à construire sont augmentés pour les opérations comportant des logements locatifs sociaux, proportionnellement au nombre de logements sociaux réalisés par opération, avec un maximum de 50% à répartir, à la parcelle, en augmentation d'emprise au sol et/ou en augmentation de hauteur limité sur un niveau habitable.

### Hauteur maximum des constructions

La hauteur maximale des constructions est limitée à 10 m au point le plus haut (soit le faîtage), cheminées et antennes exclues.

Les pylônes supports de lignes électriques ou d'antennes ne sont pas soumis à la disposition précédente.

En cas de terrains en pente, la hauteur est mesurée, à la moitié de la largeur de la façade ou du pignon.

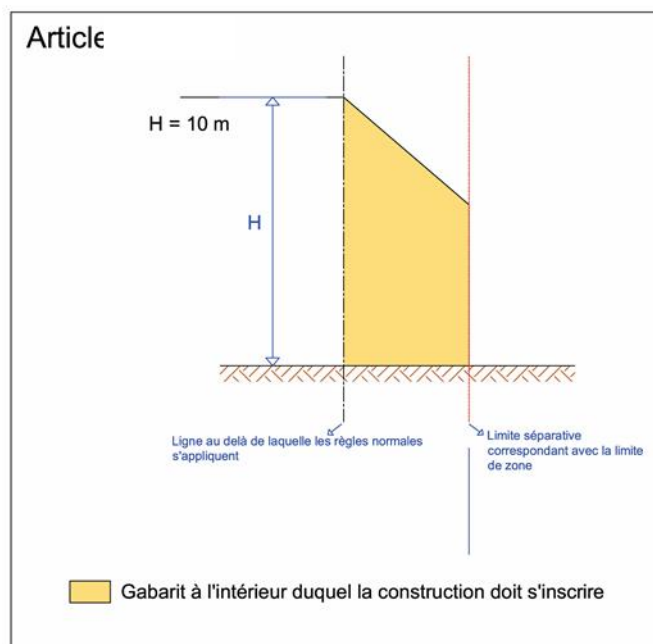


**En secteur UAh**, la hauteur de la construction, mesurée au faîtage du toit, ne doit pas être supérieure de plus de 2 mètres à la hauteur au faîtage du bâtiment limitrophe le plus élevé.

L'église et les bâtiments publics ne doivent pas être pris en compte pour ce calcul.

En application de l'article L.127-1 du Code de l'urbanisme, la réalisation de logements locatifs sociaux bénéficie d'une majoration du volume constructible tel qu'il résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol. Cette

majoration fixée pour chaque secteur ne peut excéder 50%. De plus, la majoration ne peut pas être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération.



*Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif et en cas de dispositions contraires prévues dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP, pièce n°3 du PLU).*

## ARTICLE UA 4 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### FACADES

Toutes les façades doivent être traitées avec le même soin.

En cas de réhabilitation d'une construction ancienne, le traitement d'origine des façades doit être rétabli dans la mesure du possible.

En cas d'extension d'une construction existante ou de modifications de façade, doit, dans la mesure du possible, être repris l'utilisation de matériaux similaires, le respect des modénatures et de la volumétrie. Sont notamment interdits les destructions de bandeaux, corniches, encadrements de fenêtre et moulurations même fortement endommagés.

De même, sont interdits les ravalements couvrants sur des murs en maçonnerie de pierre à « joints beurrés » ou les maçonneries de briques pleines apparentes.

Différents types de maçonneries peuvent être utilisés : pierre à joints beurrés, briques pleines apparentes, pierre pelliculaire, blocs de béton teints destinés à rester

apparents et autres matériaux naturels ou préfabriqués laissés apparents en apportant à l'appareillage, au calepinage ou à la mise en œuvre, un soin tout particulier.

Si les constructions sont recouvertes de crépi celui-ci doit être lisse ou à grain fin.

Les devantures ou vitrines doivent être en harmonie avec la composition des bâtiments sans leur porter atteinte ni à l'environnement de par leurs formes, dimensions, couleurs et matériaux. Les devantures doivent être établies, de préférence, en retrait du gros œuvre.

Les créations ou modifications de façades commerciales doivent respecter la structure de l'immeuble et notamment le rythme des points porteurs à rez-de-chaussée.

**En secteur UAh**, toute construction nouvelle doit être en harmonie avec la composition et le style architectural des bâtiments voisins, sans leur porter atteinte, ni à l'environnement, de par leurs formes, dimensions, couleurs et matériaux.

## LES TOITURES

En cas de toiture de préférence à 2 ou 4 pans, le degré de pente doit être compris entre 35° et 45°, sauf pour les constructions annexes et les vérandas pour lesquelles il n'est pas fixé de degré de pente.

Les constructions avec toitures terrasse végétalisées sont toutefois autorisées sous condition d'être en extension de la construction principale ou pour servir de liaison entre deux constructions jumelées.

Les débordements de toitures en pignon sont interdits, le débordement en bas de pente, corniche et gouttière comprises doit être limité à 30 cm. Les souches de cheminée doivent être le plus près possible du faîtage.

Lors des réfections de couvertures, les lucarnes anciennes existantes doivent être conservées ou restaurées dans leurs dispositions d'origine.

Les couvertures doivent être en tuiles plates ou mécaniques petit moule.

L'emploi de tout matériaux présentant l'aspect de l'ardoise, du chaume, des tuiles canal, des bardeaux asphaltés et des tôles ondulées métalliques ou en amiante ciment est interdit.

Les couvertures en zinc, en acier inoxydable ou « bac acier » sont autorisées à condition que leur couleur, leur mise en œuvre et leur aspect soient de qualité et constituent un élément architectural indissociable de la composition du projet.

Les toitures végétalisées sont autorisées à condition de respecter une hauteur minimale de 15 cm de substrat pour une gestion efficace des pluies courantes.

**En secteur UAh**, les toitures terrasses et les couvertures « bac acier » sont interdites.

Pour les vérandas, les matériaux de type ondulé sont interdits.

Les ouvertures dans les combles doivent être réalisées :

- soit la forme de lucarnes reprenant la forme et l'esprit des lucarnes traditionnelles
- soit sous la forme de châssis rampant bien intégré dans le rampant du toit, leur forme, leur disposition ainsi que leur couleur doivent être en harmonie avec la toiture.

Les bandes de rives en pignon seront réalisées avec une saillie minimum.

Dans le cas de la reprise partielle ou totale d'une toiture (réhabilitation), les prescriptions précédentes seront appliquées en fonction de la structure de la charpente présente.

## **LES CLOTURES**

Les clôtures situées en bordure de voie publique ou privée, doivent être constituées soit d'un mur en pierre, soit d'un mur bahut surmonté d'une grille à claire-voie, de 1 m 75 de haut avec une tolérance de plus ou moins 20 cm. Toutefois d'autres dispositions sont admises lorsque la configuration du terrain l'impose, en particulier dans le cas de murs de soutènement.

Les haies, les grillages, les clôtures en bois, les clôtures décoratives et chantournées, les murs constitués d'éléments préfabriqués... sont proscrits.

Les clôtures en limites séparatives ne doivent pas dépasser une hauteur de 2 m (sauf murs de soutènement) par rapport au terrain naturel et pourront être constituées de haies végétales, de grillage, de mur bahut surmonté de clôture en bois ou de grillage ou de clôture de même nature qu'en bordure de voie. Dans le cas de murs constitués d'éléments préfabriqués, ces murs doivent obligatoirement être recouverts de plantes grimpantes ou doublés de haies végétales.

La hauteur des portails et piliers n'est pas réglementée, toutefois elle doit maintenir des proportions harmonieuses avec l'ensemble de la clôture.

*Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif.*

## ARTICLE UA 5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

### ESPACES LIBRES ET OBLIGATION DE PLANTER

Il est imposé une proportion d'espaces verts de pleine terre sur au moins 20% de la surface du terrain avec un minimum d'un arbre à grand développement par tranche de 200 m<sup>2</sup> de terrain.

## ARTICLE UA 6 : STATIONNEMENT

*Les normes de stationnement applicables sont indiquées au titre 2 du présent règlement.*

Les stationnements aériens ne doivent pas être imperméabilisés, en dehors des voies carrossables.

En secteur UA<sub>h</sub>, pour toute construction nouvelle ou extension entraînant un besoin en stationnement, les places de stationnement devront être prévues au sein du terrain d'assiette de la construction ou de l'extension. La construction ou l'extension ne devra pas augmenter le besoin en stationnement sur l'emprise publique.

## ARTICLE UA 7 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

### ACCES

*Les dispositions générales liées aux accès sont indiquées au titre 2 du présent règlement.*

### VOIRIE

*Les dispositions générales liées à la voirie sont indiquées au titre 2 du présent règlement.*

## ARTICLE UA 8 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

### EAU POTABLE

*Les dispositions générales liées à l'eau potable sont indiquées au titre 2 du présent règlement.*

### ASSAINISSEMENT

*Les dispositions générales liées à l'assainissement sont indiquées au titre 2 du présent règlement.*

### EAUX PLUVIALES

Pour tout projet d'aménagement, les eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées ne sont pas admises directement dans le réseau d'assainissement. Elles devront être soit infiltrées (sous réserve de la nature du sol : perméabilité suffisante, absence de gypse, de carrière), soit évapotranspirées, soit régulées ou éventuellement traitées suivant les cas, avant le raccordement ; les rejets excédentaires d'eaux pluviales devront être régulés par rapport à une pluie d'occurrence cinquantennale (voire supérieure si la protection des personnes et des biens l'impose), en respectant les consignes de débit de fuite global limité à 0,7 l/s/ha, dans la limite de la faisabilité technique. Ces consignes limites pourront être plus restrictives et données par le SIAH si les conditions d'exploitation des réseaux d'assainissement ou de maîtrise de l'écoulement des cours d'eau l'exigent (surcharge hydraulique).

Toute précaution doit être prise afin que les eaux pluviales ne se déversent pas sur les propriétés voisines, avec un objectif de zéro rejet au minimum pour les 8 premiers millimètres des pluies courantes en 24h.

La gestion des eaux pluviales doit être à ciel ouvert, intégrée au paysage et aux aménagements existants, supports d'autres usages. Des systèmes individuels peuvent être autorisés pour la récupération des eaux de pluie.

### AUTRES RESEAUX : GAZ - ELECTRICITE - TELECOMMUNICATIONS

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux filaires, branchements aux lignes de transports d'énergie ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être enterrés.

Aucune façade sur emprise publique ou sur voie ne doit recevoir de réseau aérien.

Une antenne collective de télévision doit être prévue pour les immeubles collectifs et les groupes de maisons de 10 logements et plus.

## **DECHETS**

La réalisation de toute construction neuve d'immeuble collectif et de groupes de maisons doit donner lieu à la réalisation d'un local ou d'un espace dimensionné pour la collecte sélective.

## 3.2 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

Les dispositions réglementaires relatives à la zone UC s'appliquent de façon complémentaire avec les dispositions générales édictées au titre 2 du présent règlement.

### CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE UC

La zone UC correspond aux extensions à caractère pavillonnaire qui se sont développées autour du village. Elle accueille principalement des logements sous la forme de maisons individuelles, avec jardins, implantées en retrait par rapport aux voies.

Destinations <sup>3</sup>	Sous destinations autorisées	Sous destinations Interdites	Sous destinations autorisées sous conditions
Exploitation agricole ou forestière		Exploitation agricole	
		Exploitation forestière	
Habitation	Logement		
	Hébergement		
Commerce et activités de service			Artisanat et commerce de détail
	Restauration		
		Commerce de gros	
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
		Cinéma	
	Hôtels		
	Autres hébergements touristiques		
Équipement d'intérêt collectif et service public	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		

<sup>3</sup> Selon l'arrêté du 10 novembre 2016 (<https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000033472190>)

		Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	Salles d'art et de spectacles		
	Équipements sportifs		
	Autres équipements recevant du public		
		Lieux de culte	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire		Industrie	
		Entrepôt	
	Bureau		
		Centre de congrès et d'exposition	
		Cuisine dédiée à la vente en ligne	

## ARTICLE UC 1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage de commerce ou d'artisanat à l'exception de celles qui sont autorisées à la disposition suivante.
- L'implantation et l'extension des installations classées pour la protection de l'environnement, sauf les chaufferies d'immeubles autorisés et les parcs de stationnements soumis à déclaration.
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides ou liquides, de déchets, susceptibles de générer une nuisance tant au point de vue esthétique que du bruit ou des odeurs ;
- L'exploitation de carrières ;
- Les décharges ;
- L'aménagement de terrains de camping et de caravanning ;
- Les constructions agricoles liées à l'élevage.

Sont autorisées, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage de commerce ou d'artisanat à condition de ne pas générer de nuisances ou de dangers incompatibles avec le voisinage des habitations.

- Les affouillements et les exhaussements de sols nécessaires à des travaux relatifs aux constructions autorisées ;
- L'extension et la modification des constructions agricoles existantes, à condition que les locaux ne soient pas affectés à l'élevage.

Rappel : dans les secteurs affectés par le bruit situés aux abords des infrastructures de transports terrestres, tels qu'ils sont définis par l'arrêté préfectoral du 15 avril 2003 mentionné en annexe, les constructions à usage d'habitation ou à usage d'enseignement devront respecter les normes d'isolation acoustiques définies par les arrêtés ministériels des 30 mai 1996 et 9 janvier 1995.

Toutes les constructions autorisées dans la zone devront être implantées en respectant une bande d'inconstructibilité de 5 mètres de part et d'autre du Fossé Galtais, figurant sur le plan de zonage.

Sur les **zones humides avérées** identifiées sur le plan de zonage et issues du SAGE Croult-Enghien-Vieille-Mer, sont interdits :

- Tous travaux, toutes occupations et utilisations du sol, ainsi que tous aménagements susceptibles de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides ;
- Les affouillements, exhaussements ;
- La création de plans d'eau artificiels, le pompage ;
- Le drainage, le remblaiement, les dépôts divers ou le comblement ;
- L'imperméabilisation des sols ;
- La plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone.

Toutefois, sont autorisés :

- Les travaux de restauration et de réhabilitation des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles (dessouchage, abattage, débroussaillage, élagage, modelés de terrain par terrassement et évacuation hors site, création de mares par terrassement en déblais, plantation d'espèces locales) sous réserve d'un plan de gestion ;
- Les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (cheminements piétonniers et cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants, etc.).

## ARTICLE UC 2 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

En application des dispositions de l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme, tout projet de construction de 10 logements ou plus doit comprendre un minimum de 15 % de logements locatifs sociaux dans les secteurs reclassés.

## ARTICLE UC 3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

### Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

Les constructions doivent être implantées à 3 m au moins, en recul de l'alignement actuel ou futur.

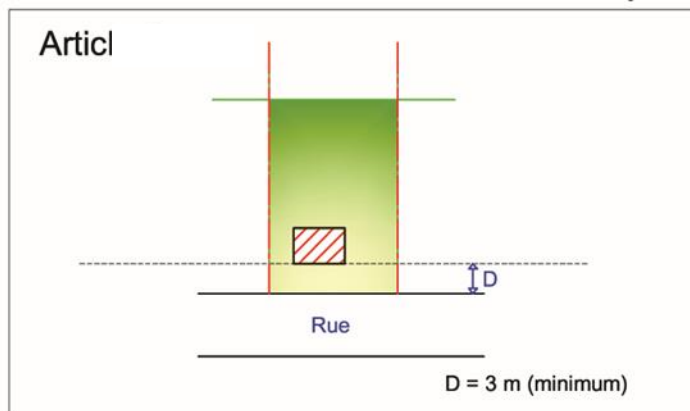
La distance horizontale de tout point de la construction à l'alignement des sentes piétonnes existantes ou projetées, doit être égale à la moitié de la hauteur de la construction en ce point ( $L=H/2$ ), avec un minimum de 3 m.

Les constructions pourront être implantées à une distance moindre que celles définies avant dans les cas suivants :

- si elles sont implantées à l'alignement d'une construction sur le terrain voisin ;
- s'il s'agit d'un bâtiment à rez-de-chaussée à usage de stationnement d'au plus 15 m<sup>2</sup>
  - s'il s'agit d'un local, annexe à l'habitation, destiné au stockage des ordures ménagères
  - lorsque la différence de niveaux entre la voirie et le terrain est supérieure ou égale à 1 m 50, dans ce cas une implantation à l'alignement pour les garages est autorisée, sous réserve de sa parfaite intégration au site existant.

Les propriétés situées à l'angle de deux voies, pourront ménager un pan coupé constitué par un segment de droite de 4 m de longueur formant des angles égaux avec chacun des alignements des voies adjacentes.

Les dispositions précédentes ne s'appliqueront pas dans le cas de construction d'équipements d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers.



Lorsque qu'une construction existante à la date d'approbation du PLU ne respecte pas les règles définies ci-dessus, sa surélévation et/ou son extension horizontale sont admises dans le prolongement de la construction existante dans la mesure où elles respectent les autres articles du présent règlement.

En application de l'article R 123-10-1 du Code de l'urbanisme, en cas de lotissement ou de permis valant division, les règles de retrait doivent être appliquées par rapport aux futures limites de lots issus de la division.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

- Aux équipements publics ou d'intérêt collectif
- Aux garages non enterrés en cas de topographie de permettant pas le recul nécessaire
- Aux constructions à implanter à l'arrière du front bâti
- Aux équipements et installations techniques liées à la sécurité
- Lorsqu'il existe des dispositions contraires prévues dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP, pièce n°3 du PLU)
- Les travaux d'isolation permettant l'amélioration de la performance énergétique réalisés sur une construction existante à la date d'application du présent règlement du PLU sont autorisés en saillie de 0,30 mètre maximum par rapport à l'alignement ou par rapport à la marge d'isolement.

### **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions implantées en retrait des limites séparatives doivent respecter les marges de retrait suivantes :

- La marge minimum de retrait est égale à la hauteur ( $L=H$ ) des constructions par rapport au terrain naturel, avec un minimum de 4 m, au droit des limites séparatives.
- Cette largeur peut être réduite à la moitié de la hauteur ( $L=H/2$ ) avec un minimum de 2 m 50, si la façade opposée à la limite séparative ne comporte que des ouvertures ne créant pas de vues directes.

Aucune marge de retrait n'est imposée pour les constructions annexes.

Tout terrain, dont la façade sur rue a une largeur inférieure ou égale à 18 m : dans une bande de 18 m (mesurée à partir de l'alignement), les constructions seront implantées sur l'une, au moins, des deux limites séparatives latérales. Au-delà de la bande de 18 m, les marges de retrait s'imposeront.

Aucune marge de retrait n'est imposée pour les constructions annexes.

Tout terrain dont la façade sur rue a une largeur supérieure à 18 m : les constructions pourront s'implanter en limites latérales, ou en retrait. En cas de retrait, les marges de retrait s'imposeront.

Au-delà de la bande de 18 m, les constructions sont autorisées en limite séparative :

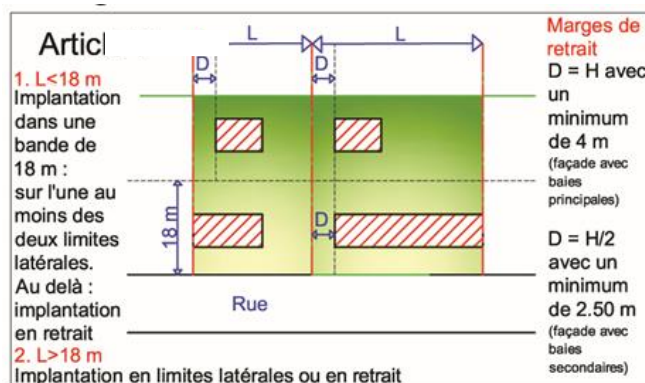
- si elles s'adossent à des constructions existantes en bon état sans que le pignon ne puisse déborder de ces dernières,
- ou si le bâtiment projeté est à rez-de-chaussée avec une hauteur maximale au faîtage de 3 m par rapport au terrain naturel.

Au-delà de la bande des 18 m, les constructions seront implantées en retrait des limites séparatives, uniquement dans les cas suivants :

- La marge minimum de retrait est égale à la hauteur ( $L=H$ ) des constructions par rapport au terrain naturel, avec un minimum de 4 m, au droit des limites séparatives.
- Cette largeur peut être réduite à la moitié de la hauteur ( $L=H/2$ ) avec un minimum de 2 m 50, si la façade opposée à la limite séparative ne comporte que des ouvertures ne créant pas de vues directes.

Aucune marge de retrait n'est imposée pour les constructions annexes.

Pour les pignons supportant des toitures à une ou deux pentes, la hauteur de la construction est mesurée depuis le sol naturel jusqu'au point médian situé entre le faîtage et l'égout du toit.



Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du PLU ne respecte pas la règle définie ci-dessus, sa surélévation et/ou son extension horizontale sont

admissibles dans le prolongement de la construction existante dans la mesure où elles respectent les autres articles du présent règlement.

En application de l'article R 123-10-1 du Code de l'urbanisme, en cas de lotissement ou de permis valant division, les règles de retrait doivent être appliquées par rapport aux futures limites de lots issus de la division.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

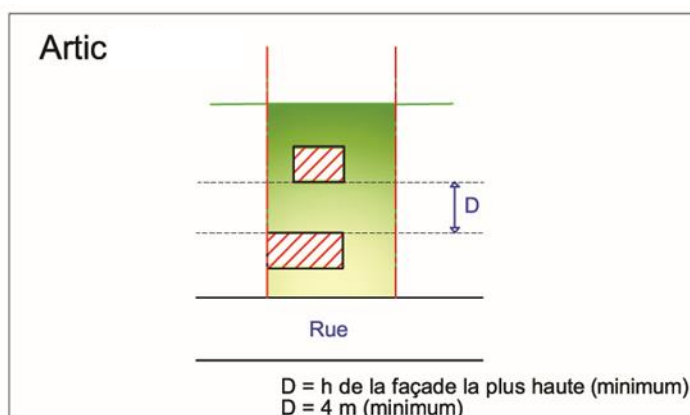
- Aux équipements publics ou d'intérêt collectif,
- Lorsqu'il existe des dispositions contraires prévues dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP, pièce n°3 du PLU)
- Les travaux d'isolation permettant l'amélioration de la performance énergétique réalisés sur une construction existante à la date d'application du présent règlement du PLU sont autorisés en saillie de 0,30 m maximum par rapport à la marge d'isolement.

### **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

La distance mesurée normalement (ou perpendiculairement) à tout point de chaque façade se faisant vis-à-vis sera au moins égale à :

- La hauteur de la façade la plus haute avec un minimum de 4 m, si seule la façade la plus basse comporte des ouvertures créant des vues directes,
- La hauteur de la façade la plus basse avec un minimum de 4 m, si seule la façade la plus haute comporte des ouvertures créant des vues directes,
- la hauteur de la façade la plus basse, avec un minimum de 2 m 50 si aucune des façades ne comporte d'ouvertures créant des vues directes.

Il n'est pas fixé de distance minimale entre la construction principale et les constructions annexes (garage, abri de jardin...), ni entre deux constructions annexes.



Les règles de cet article ne s'appliquent pas :

- Lorsqu'il existe des dispositions contraires prévues dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP, pièce n°3 du PLU)
- Aux constructions annexes,
- Aux équipements publics ou d'intérêt collectif
- Les travaux d'isolation permettant l'amélioration de la performance énergétique réalisés sur une construction existante à la date d'application du présent règlement du PLU sont autorisés en saillie de 0,30 mètre maximum par rapport à la marge d'isolement.

### Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximum des bâtiments est fixée à 35% de la surface du terrain

Si l'emprise au sol issue de l'application de l'article 3 dépasse 200 m<sup>2</sup>, elle doit obligatoirement être divisée en plusieurs unités autonomes dont aucune ne dépassera 200 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

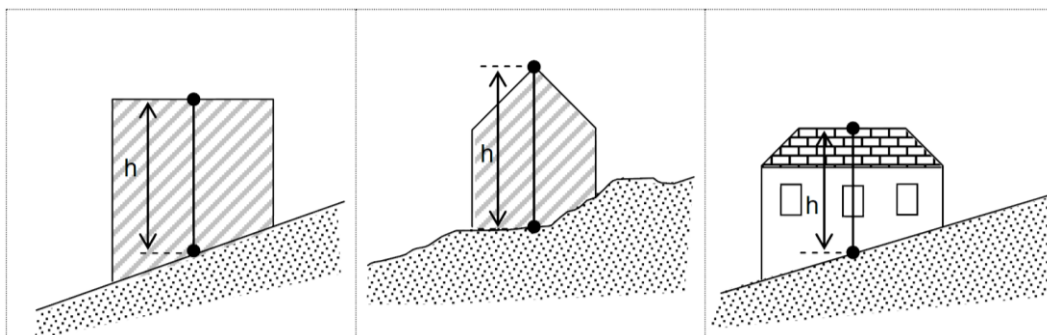
Toutefois, il n'est pas fixé d'emprise au sol pour les locaux annexes à l'habitation, destinés au stockage des ordures ménagères.

*Les règles de cet article ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif et en cas de dispositions contraires prévues dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP, pièce n°3 du PLU).*

### Hauteur maximum des constructions

La hauteur maximale au point le plus haut des constructions est limitée à 7m50, cheminées et antennes exclues.

En cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée à la moitié de la largeur de la façade ou du pignon.



En application de l'article L.127-1 du Code de l'urbanisme, les droits à construire sont augmentés pour les opérations comportant des logements locatifs sociaux, proportionnellement au nombre de logements sociaux réalisés par opération, avec un

maximum de 50% à répartir en augmentation d'emprise au sol et/ou en augmentation de hauteur limité sur un niveau habitable.

*Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif et en cas de dispositions contraires prévues dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP, pièce n°3 du PLU).*

## ARTICLE UC 4 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### LES VOLUMES

Les constructions doivent avoir une volumétrie simple, en harmonie avec le site et avec le caractère rural de la commune.

### LES FACADES

Les façades latérales et postérieures doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

Une unité d'aspect est recherchée par un traitement harmonieux de toutes les façades (matériaux et coloration).

La couleur des matériaux de constructions, bruts ou enduits, dans tous les cas, doit se rapprocher des couleurs des constructions existantes.

Les maçonneries pouvant être utilisées sont : pierre à joints beurrés, briques pleines apparentes, pierre pelliculaire et autres matériaux naturels ou préfabriqués laissés apparents en apportant à l'appareillage, au calepinage ou à la mise en œuvre, un soin tout particulier.

### LES TOITURES

Les débordements de toitures en pignon sont interdits, le débordement en bas de pente, corniche et gouttière comprises doit être limité à 30 cm. Les souches de cheminée sont le plus près possible du faîtage. Les lucarnes ont des jouées verticales.

Les couvertures sont en tuiles plates ou mécaniques petit moule. Toutefois les couvertures en zinc, en acier inoxydable ou « bac acier » sont autorisées à condition que leur couleur, leur mise en œuvre et leur aspect soit de qualité et constitue un élément architectural indissociable de la composition du projet.

L'emploi de l'ardoise, du chaume, des tuiles canal, des bardeaux asphaltés et des tôles ondulées métalliques ou en amiante ciment est interdit.

Pour les vérandas, les matériaux de type ondulé sont interdits.

La pente des couvertures des bâtiments comportant des toitures à pentes, de préférence à 2 ou 4 pans, doit être comprise entre 35° et 45°, à l'exception des vérandas et des constructions annexes pour lesquelles il n'est pas fixé de degré de pente.

Les constructions avec toitures terrasse végétalisées sont toutefois autorisées sous condition d'être en extension de la construction principale ou pour servir de liaison entre deux constructions jumelées.

Les toitures végétalisées sont autorisées à condition de respecter une hauteur minimale de 15 cm de substrat pour une gestion efficace des pluies courantes.

### **LES CONSTRUCTIONS ANNEXES**

L'aspect des annexes (couleur, toiture) doit s'harmoniser avec celui de la construction principale.

Les vérandas sont admises lorsqu'elles s'intègrent au volume de l'habitation principale. Les matériaux de type ondulé sont interdits.

### **LES CLÔTURES**

Tout projet de réalisation de clôture est soumis à déclaration. Pour les clôtures prévues en bordure de voie publique ou privée, l'implantation se fait à l'alignement et doivent être constituées soit d'un mur en pierre, soit d'un mur bahut de 60 cm surmonté d'une grille à claire-voie, l'ensemble ayant 1m75 de haut maximum (sauf murs de soutènement). Les haies et les grillages sont tolérés. Les clôtures en bois, les clôtures décoratives et chantournées, les murs constitués d'éléments préfabriqués... sont proscrits.

Les clôtures en limites séparatives ne peuvent dépasser une hauteur de 2 m (sauf murs de soutènement) par rapport au terrain naturel et peuvent être constituées de haies végétales, de grillage, de mur bahut surmonté de clôture en bois ou de grillage ou de clôture de même nature qu'en bordure de voie. Dans le cas de murs constitués d'éléments préfabriqués, ils sont obligatoirement recouverts de plantes grimpantes ou doublés de haies végétales.

#### *Exceptions*

Ne sont pas soumis aux dispositions ci-dessus les équipements publics ou d'intérêt collectif lorsque la qualité du projet architectural le justifie.

## **ARTICLE UC 5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

Au moins 50% de la surface du terrain doivent être maintenus en espaces verts de pleine terre.

## **ESPACES LIBRES ET OBLIGATION DE PLANTER**

Un minimum d'un arbre à grand développement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de terrain.  
Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par 2 baliveaux de 10 cm de diamètre et de 2 m de hauteur.

## **ARTICLE UC 6 : STATIONNEMENT**

*Les normes de stationnement applicables sont indiquées au titre 2 du présent règlement.*

Les stationnements aériens ne doivent pas être imperméabilisés, en dehors des voies carrossables.

## **ARTICLE UC 7 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

### **ACCES**

Le nombre d'accès à la voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.  
Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que si l'accès est établi sur la voie permettant des conditions d'accessibilité optimales, la meilleure sécurité des usagers, et la moindre gêne pour la circulation.

Les groupes de garages ou parkings doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

### **VOIRIE**

Les voies en impasse ne doivent pas excéder 50 m.

## **ARTICLE UC 8 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **EAU POTABLE**

*Les dispositions générales liées à l'eau potable sont indiquées au titre 2 du présent règlement.*

## **ASSAINISSEMENT**

*Les dispositions générales liées à l'assainissement sont indiquées au titre 2 du présent règlement.*

## **EAUX PLUVIALES**

Tout aménagement réalisé sur le terrain ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les eaux pluviales seront en priorité infiltrées sur la parcelle (si la nature du sol le permet), ou récupérées pour des usages domestiques.

Pour tout projet d'aménagement, les eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées ne sont pas admises directement dans le réseau d'assainissement. Elles devront être soit infiltrées (sous réserve de la nature du sol : perméabilité suffisante, absence de gypse, de carrière), soit évapotranspirées, soit régulées ou éventuellement traitées suivant les cas, avant le raccordement ; les rejets excédentaires d'eaux pluviales devront être régulés par rapport à une pluie d'occurrence cinquantennale (voire supérieure si la protection des personnes et des biens l'impose), en respectant les consignes de débit de fuite global limité à 0,7 l/s/ha, dans la limite de la faisabilité technique. Ces consignes limites pourront être plus restrictives et données par le SIAH si les conditions d'exploitation des réseaux d'assainissement ou de maîtrise de l'écoulement des cours d'eau l'exigent (surcharge hydraulique).

Toute précaution doit être prise afin que les eaux pluviales ne se déversent pas sur les propriétés voisines, avec un objectif de zéro rejet au minimum pour les 8 premiers millimètres des pluies courantes en 24h.

La gestion des eaux pluviales doit être à ciel ouvert, intégrée au paysage et aux aménagements existants, supports d'autres usages. Des systèmes individuels peuvent être autorisés pour la récupération des eaux de pluie.

## **AUTRES RESEAUX : GAZ - ELECTRICITE - TELECOMMUNICATIONS**

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux filaires, les branchements aux lignes de transports d'énergie ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être enterrés.

Aucune façade sur emprise publique ou sur voie ne doit recevoir de réseau aérien.

Une antenne collective de télévision doit être prévue pour les immeubles collectifs et les groupes de maisons de 10 logements et plus.

## **DECHETS**

La réalisation de toute construction neuve d'immeuble collectif et de groupes de maisons doit donner lieu à la réalisation d'un local ou d'un espace dimensionné pour la collecte sélective.

La notice technique sur la collecte et le traitement des déchets ménagers et assimilés figure en annexe du présent règlement.

## 3.3 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

Les dispositions réglementaires relatives à la zone UD s'appliquent de façon complémentaire avec les dispositions générales édictées au titre 2 du présent règlement.

### CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE UD

La zone UD est le secteur accueillant des équipements d'intérêt collectif et de services publics ou privés.

Destinations <sup>4</sup>	Sous destinations autorisées	Sous destinations Interdites	Sous destinations autorisées sous conditions
Exploitation agricole ou forestière		Exploitation agricole	
		Exploitation forestière	
Habitation			Logement
			Hébergement
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		
	Restauration		
		Commerce de gros	
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
		Cinéma	
	Hôtels		
	Autres hébergements touristiques		
Équipement d'intérêt collectif et service public	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
		Locaux techniques et industriels	

<sup>4</sup> Selon l'arrêté du 10 novembre 2016 (<https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000033472190>)

		administrations publiques et assimilés	
		Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
		Salles d'art et de spectacles	
		Équipements sportifs	
		Autres équipements recevant du public	
		Lieux de culte	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire		Industrie	
		Entrepôt	
	Bureau		
		Centre de congrès et d'exposition	
		Cuisine dédiée à la vente en ligne	

## ARTICLE UD 1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage d'habitation, excepté celles mentionnées à la disposition suivante ;
- Les constructions à usage d'activités économiques ;
- Les dépôts en tout genre (ferrailles, matériaux divers, combustibles, déchets, véhicules abandonnés) pouvant générer des nuisances (visuelle, olfactive...);
- L'exploitation de carrières ;
- Les décharges ;
- L'aménagement de terrains de camping et de caravanning.

Sont autorisées, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est liée au fonctionnement, à la surveillance au gardiennage des constructions ou installation autorisées.

Toutes les constructions autorisées dans la zone devront être implantées en respectant une bande d'inconstructibilité de 5 mètres de part et d'autre du Fossé Gal-lais, figurant sur le plan de zonage.

Rappel : dans les secteurs affectés par le bruit situés aux abords des infrastructures de transports terrestres, tels qu'ils sont définis par l'arrêté préfectoral du 15 avril 2003 mentionné en annexe, les constructions à usage d'habitation ou à usage d'en-seignement devront respecter les normes d'isolement acoustiques définies par les arrêtés ministériels des 30 mai 1996 et 9 janvier 1995.

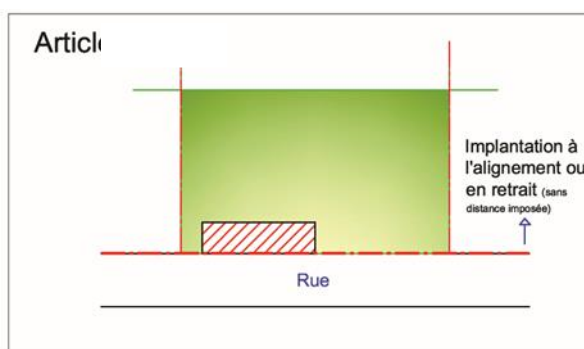
## ARTICLE UD 2 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SO-CIALE

Sans objet

## ARTICLE UD 3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTA-TION DES CONSTRUCTIONS

### Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

Les constructions pourront être implantées à l'alignement ou en recul. En cas de recul, les constructions doivent être implantées à 4 m au moins de l'alignement ac-tuel ou futur.



Les règles de cet article ne s'appliquent pas :

- Aux équipements publics ou d'intérêt collectif
- Aux balcons, auvents, saillies en façade sur rue
- Aux locaux destinés au stockage des déchets ménagers

- Lorsqu'il s'agit de modifications, transformations de constructions existantes s'inscrivant dans la continuité du bâti existant implanté dans le retrait, à condition de ne pas diminuer celui qui existe
- Lorsqu'il existe des dispositions contraires prévues dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP, pièce n°3 du PLU)
- Les travaux d'isolation permettant l'amélioration de la performance énergétique réalisés sur une construction existante à la date d'application du présent règlement du PLU sont autorisés en saillie de 0,30 mètre maximum par rapport à l'alignement ou par rapport à la marge d'isolement.

### Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

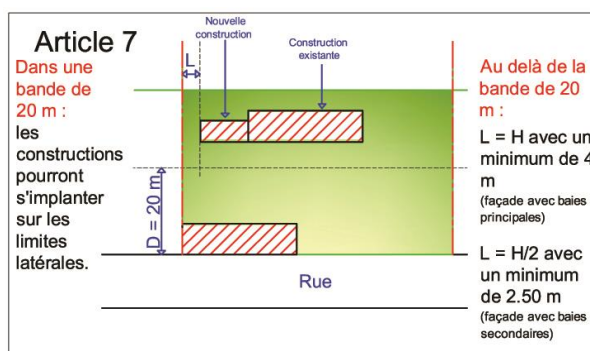
Les constructions pourront être implantées sur les limites latérales dans une bande de 20 m, ou en retrait.

Au-delà de la bande de 20 m, les constructions devront être implantées en retrait des limites latérales dans les cas suivants :

- si d'une part elles s'adosent à des constructions existantes en bon état sans que le pignon ne puisse déborder de ces dernières,
- si d'autre part le bâtiment projeté est à rez-de-chaussée avec une hauteur maximale au faîtage de 3 m par rapport au terrain naturel.

En cas d'implantation en retrait, devront être respectées les marges de retrait suivantes :

Le retrait est égal à la hauteur d'une façade ( $L=H$ ) comportant des ouvertures créant des vues directes, avec un minimum de 4 m. Cette distance pourra être réduite à la moitié de la hauteur d'une façade ( $L=H/2$ ) si celle-ci ne comporte pas d'ouvertures créant des vues directes, avec un minimum de 2 m 50.



Les règles de cet article ne s'appliquent pas :

- Aux équipements publics ou d'intérêt collectif,
- Aux modifications, transformations ou extensions de constructions existantes s'inscrivant dans la continuité du bâti dont l'implantation ne respecte

*pas les règles de la zone, sous réserve que les marges d'isolement existantes ne soient pas diminuées*

- *Lorsqu'il existe des dispositions contraires prévues dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP, pièce n°3 du PLU)*
- *Les travaux d'isolation permettant l'amélioration de la performance énergétique réalisés sur une construction existante à la date d'application du présent règlement du PLU sont autorisés en saillie de 0,30 mètre maximum par rapport à la marge d'isolement.*

### **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

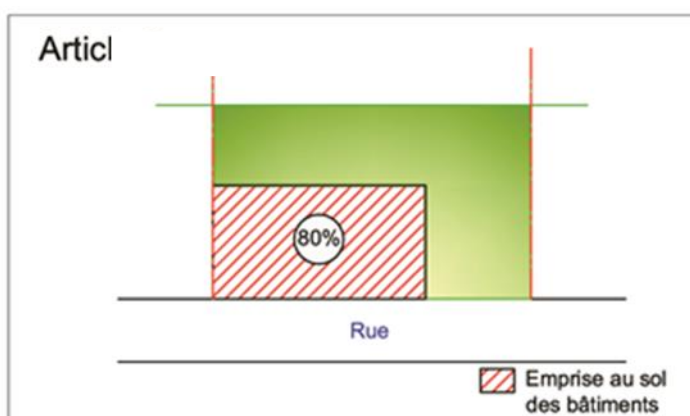
La distance entre deux constructions non contiguës implantées sur un même terrain doit être au moins égale à la hauteur de la construction la plus élevée, sans être inférieure à 6 m.

*Les travaux d'isolation permettant l'amélioration de la performance énergétique réalisés sur une construction existante à la date d'application du présent règlement du PLU sont autorisés en saillie de 0,30 m maximum par rapport à la distance séparant les façades en vis-à-vis.*

### **Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol maximum est fixée à 80% de la surface du terrain.

Toutefois, il n'est pas fixé d'emprise au sol pour les locaux annexes à l'habitation ou aux équipements, destinés au stockage des ordures ménagères.



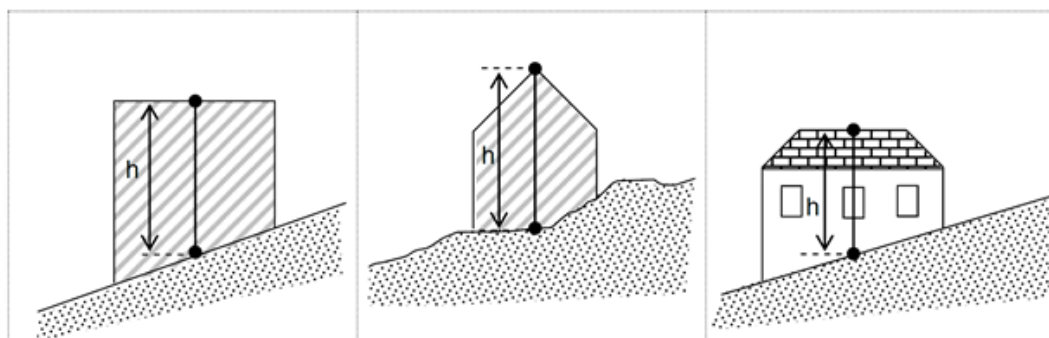
*Les règles de cet article ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif, aux locaux destinés au stockage des déchets ménagers et en cas de dispositions contraires prévues dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP, pièce n°3 du PLU).*

## Hauteur maximum des constructions

La hauteur maximale des constructions est limitée à 12 m au point le plus haut cheminées et antennes exclues.

Les pylônes supports de lignes électriques ou d'antennes et les souches de cheminées ne sont pas soumis à la disposition précédente.

Dans le cas de terrain en pente, la hauteur au point le plus haut des constructions est mesurée à la moitié de la largeur de la façade ou du pignon.



Les remblais, pour masquer les surélévations du rez-de-chaussée, sont interdits.

*Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif, lorsque des nécessités techniques d'utilisation le justifient et en cas de dispositions contraires prévues dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP, pièce n°3 du PLU).*

## ARTICLE UD 4 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### LES FACADES

Une unité d'aspect est recherchée par un traitement harmonieux de toutes les façades (matériaux et coloration).

La couleur des matériaux de constructions, bruts ou enduits, dans tous les cas, doit se rapprocher des couleurs des constructions existantes.

Les maçonneries crépies sont toujours talochées, elles ne comprennent jamais de faux joints d'appareil ou tout autre décor surabondant, tels que pierres incrustées, chaînages, etc.

## LES TOITURES

Les débordements de toitures en pignon sont interdits, le débordement en bas de pente, corniches et gouttières comprises est limité à 30 cm. Les souches de cheminée sont le plus près possible du faîtage. Les lucarnes ont des jouées verticales.

Les toitures végétalisées sont autorisées à condition de respecter une hauteur minimale de 15 cm de substrat pour une gestion efficace des pluies courantes.

## LES CONSTRUCTIONS ANNEXES

L'aspect des annexes (couleur, toiture) doit s'harmoniser avec celui de la construction principale.

Les auvents couverts en même matériau que la toiture principale sont admis. Les vérandas et marquises sont admises lorsqu'elles s'intègrent au volume de l'habitation principale.

## LES CLÔTURES

Dans le cas de clôtures constituées de matériaux en vue d'être recouverts (parpaings, briques creuses ...), le crépissage doit être en harmonie avec celui de la construction.

Sur les limites séparatives, les clôtures en bois ajourées n'excédant pas 1,80 m de hauteur sont autorisées.

Les clôtures en limite séparative doivent permettre le passage de la petite faune.

## LES COMMERCES

Les devantures doivent être traitées en harmonie avec la partie supérieure des façades sur lesquelles elles s'intègrent.

Dans la mesure du possible, les menuiseries en bois traditionnelles doivent être conservées.

Le coffre d'enroulement des rideaux métalliques doit être intégré à l'intérieur de la construction.

### Sont interdits :

- les constructions sur remblais rapportées
- les imitations de matériaux tels que faux bois, fausse pierre sauf dans le cas de réfection ou de mise en œuvre de techniques anciennes
- toute copie d'une architecture étrangère à la région
- en clôture, les plaques de béton préfabriquées et les alignements constitués d'une seule essence végétale, de type thuyas, épicéas
- l'utilisation du blanc pur en enduit
- l'aspect faux bois sur tous les éléments (façades, huisseries, volets, portes, menuiseries),

- les débords de toiture en pignon (cette prescription ne s'applique pas aux terrasses couvertes, auvents)
- les tuiles de rives, les couvertures métalliques ou de fibre-ciment, les tuiles de béton
- les chiens assis et les lucarnes rampantes

#### *Exceptions*

Ne sont pas soumis aux dispositions ci-dessus les équipements publics ou d'intérêt collectif lorsque la qualité du projet architectural le justifie.

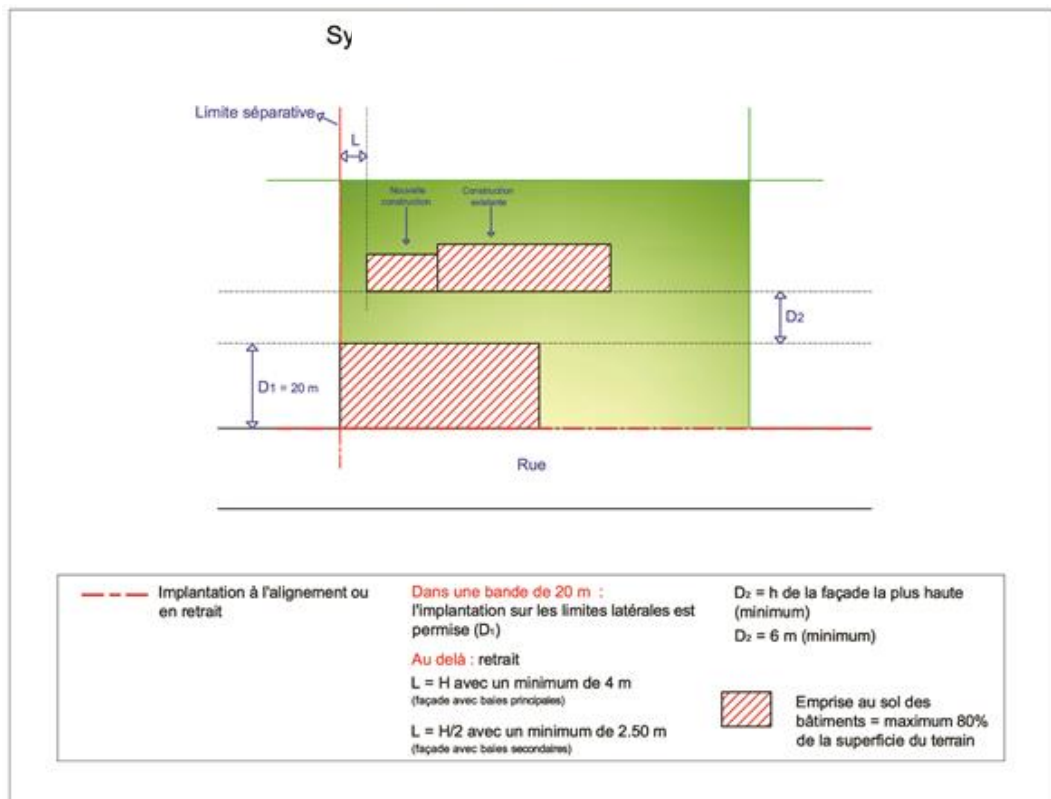
## **ARTICLE UD 5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

Au moins 20% de la surface du terrain doivent être maintenus en espaces verts de pleine terre.

### **ESPACES LIBRES ET OBLIGATION DE PLANTER**

Les espaces libres non bâtis et non affectés à la circulation ou au stationnement devront être engazonnés et plantés à raison d'un arbre à haute tige par tranche de 100 m<sup>2</sup> de terrain libre.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'urbanisme. En conséquence, toute demande de défrichage est rejetée de plein droit et toute coupe et abattage d'arbre est soumis à une autorisation préalable du service forestier de la Direction Départementale de l'Agriculture et de la Forêt.



## ARTICLE UD 6 : STATIONNEMENT

Les normes de stationnement applicables sont indiquées au titre 2 du présent règlement.

Les stationnements aériens ne doivent pas être imperméabilisés, en dehors des voies carrossables.

### OBLIGATION DE PLANTER

Sur les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre à haute tige par tranche de 50 m<sup>2</sup> de terrain libre.

## ARTICLE UD 7 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

### ACCES

*Les dispositions générales liées aux accès sont indiquées au titre 2 du présent règlement.*

### VOIRIE

*Les dispositions générales liées à la voirie sont indiquées au titre 2 du présent règlement.*

## ARTICLE UD 8 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

### EAU POTABLE

*Les dispositions générales liées à l'eau potable sont indiquées au titre 2 du présent règlement.*

### ASSAINISSEMENT

*Les dispositions générales liées à l'assainissement sont indiquées au titre 2 du présent règlement.*

### EAUX PLUVIALES

Pour tout projet d'aménagement, les eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées ne sont pas admises directement dans le réseau d'assainissement. Elles devront être soit infiltrées (sous réserve de la nature du sol : perméabilité suffisante, absence de gypse, de carrière), soit évapotranspirées, soit régulées ou éventuellement traitées suivant les cas, avant le raccordement ; les rejets excédentaires d'eaux pluviales devront être régulés par rapport à une pluie d'occurrence cinquantennale (voire supérieure si la protection des personnes et des biens l'impose), en respectant les consignes de débit de fuite global limité à 0,7 l/s/ha, dans la limite de la faisabilité technique. Ces consignes limites pourront être plus restrictives et données par le SIAH si les conditions d'exploitation des réseaux d'assainissement ou de maîtrise de l'écoulement des cours d'eau l'exigent (surcharge hydraulique).

Toute précaution doit être prise afin que les eaux pluviales ne se déversent pas sur les propriétés voisines, avec un objectif de zéro rejet au minimum pour les 8 premiers millimètres des pluies courantes en 24h.

La gestion des eaux pluviales doit être à ciel ouvert, intégrée au paysage et aux aménagements existants, supports d'autres usages. Des systèmes individuels peuvent être autorisés pour la récupération des eaux de pluie.

## **AUTRES RESEAUX : GAZ - ELECTRICITE - TELECOMMUNICATIONS**

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux filaires, les branchements aux lignes de transports d'énergie ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être enterrés.

Aucune façade sur emprise publique ou sur voie ne doit recevoir de réseau aérien.

Une antenne collective de télévision doit être prévue pour les immeubles collectifs et les groupes de maisons de 10 logements et plus.

## **DECHETS**

La réalisation de toute construction neuve d'immeuble collectif et de groupes de maisons doit donner lieu à la réalisation d'un local ou d'un espace dimensionné pour la collecte sélective.

## 3.4 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

Les dispositions réglementaires relatives à la zone UE s'appliquent de façon complémentaire avec les dispositions générales édictées au titre 2 du présent règlement.

*A noter que cette zone abrite un captage d'eau potable destinée à la consommation humaine associé à un périmètre de protection. L'arrêté préfectoral est consultable dans les annexes du présent PLU et donnent des prescriptions relatives à ce périmètre de protection qui s'imposent aux règles édictées ci-après.*

### CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE UE

Cette zone est destinée à l'accueil d'activités économiques notamment industrielles, artisanales ou de bureaux.

La zone UE comprend un secteur :

- La zone UEb qui identifie un secteur urbain à vocation économique avec une hauteur différente autorisée par rapport à la zone UE

Destinations <sup>5</sup>	Sous destinations autorisées	Sous destinations Interdites	Sous destinations autorisées sous conditions
Exploitation agricole ou forestière		Exploitation agricole	
		Exploitation forestière	
Habitation			Logement
			Hébergement
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		
	Restauration		
		Commerce de gros	
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
		Cinéma	

<sup>5</sup> Selon l'arrêté du 10 novembre 2016 (<https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000033472190>)

	Hôtels		
	Autres hébergements touristiques		
Équipement d'intérêt collectif et service public	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	Salles d'art et de spectacles		
	Équipements sportifs		
	Autres équipements recevant du public		
		Lieux de culte	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		
	Entrepôt		
	Bureau		
	Centre de congrès et d'exposition		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		

## ARTICLE UE 1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage d'habitation sauf celles mentionnées au paragraphe suivant ;
- Les dépôts de toute nature (ferrailles, matériaux, combustibles, déchets, vieilles voitures...);
- L'exploitation de carrière ;
- Les décharges ;
- L'aménagement de terrains de camping et de caravanning.

Sont autorisées, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les installations soumises à déclaration à condition qu'elles soient par leur destination liée à l'activité urbaine et que soient prises toutes les dispositions nécessaires pour qu'elles n'entraînent pas de risques ou de nuisances
- Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles constituent des logements de fonction ou de gardiennage liés aux activités implantées dans la zone ;
- Les affouillements, les exhaussements de sols, à condition qu'ils soient nécessaires à des travaux relatifs aux constructions autorisées ;

Rappel: dans les secteurs affectés par le bruit situés aux abords des infrastructures de transports terrestres, tels qu'ils sont définis par l'arrêté préfectoral du 15 avril 2003 mentionné en annexe, les constructions à usage d'habitation ou à usage d'enseignement devront respecter les normes d'isolement acoustiques définies par les arrêtés ministériels des 30 mai 1996 et 9 janvier 1995.

Toutes les constructions autorisées dans la zone devront être implantées en respectant une bande d'inconstructibilité de 5 mètres de part et d'autre du Fossé Gal-lais, figurant sur le plan de zonage.

## ARTICLE UE 2 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet.

## ARTICLE UE 3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

### Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

Les constructions et extensions doivent être implantées en recul de l'alignement à une distance minimum de 5 m.

Dans la bande de 5 m, sont autorisés les locaux techniques de transformateur EDF et d'entretien, les postes de contrôle et de gardiennage, les aboutissements des portiques d'accès, les silos à voitures, la construction d'équipements techniques ainsi que les locaux destinés au stockage des ordures ménagères.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

- Aux équipements publics ou d'intérêt collectif
- Aux balcons, auvents, saillies en façade sur rue
- Aux locaux destinés au stockage des déchets ménagers

- *Lorsqu'il existe des dispositions contraires prévues dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP, pièce n°3 du PLU)*
- *Les travaux d'isolation permettant l'amélioration de la performance énergétique réalisés sur une construction existante à la date d'application du présent règlement du PLU sont autorisés en saillie de 0,30 mètre maximum par rapport à l'alignement ou par rapport à la marge d'isolement.*

### **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

Les marges de retrait au droit des limites séparatives à respecter sont les suivantes :

- la hauteur (L=H) du bâtiment projeté si la façade comporte des ouvertures créant des vues directes ;
- la demi hauteur (L=H/2) si le pignon comporte au plus des jours de souffrance (vitrages fixes et opaques) avec un minimum de 3 m.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

- *Aux équipements publics ou d'intérêt collectif,*
- *Aux balcons, auvents, saillies en façade sur rue*
- *Aux locaux destinés au stockage des déchets ménagers qui peuvent être en limites séparatives*
- *Lorsqu'il s'agit de modifications, transformations ou extensions de constructions existantes s'inscrivant dans la continuité du bâti dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve que les marges d'isolement existantes ne soient pas diminuées*
- *Lorsqu'il existe des dispositions contraires prévues dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP, pièce n°3 du PLU)*
- *Les travaux d'isolation permettant l'amélioration de la performance énergétique réalisés sur une construction existante à la date d'application du présent règlement du PLU sont autorisés en saillie de 0,30 mètre maximum par rapport à la marge d'isolement.*

### **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

La distance mesurée normalement (ou perpendiculairement) à tout point de chaque façade se faisant vis-à-vis sera au moins égale à la hauteur de la façade la plus haute avec un minimum de 6 m.

*Les règles de cet article ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif et aux annexes.*

*Les travaux d'isolation permettant l'amélioration de la performance énergétique réalisés sur une construction existante à la date d'application du présent règlement du*

PLU sont autorisés en saillie de 0,30 mètre maximum par rapport à la distance séparant les façades en vis-à-vis.

## Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol ne doit pas excéder 40 % de la surface du terrain.

Les règles de cet article ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif, aux locaux destinés au stockage des déchets ménagers et en cas de dispositions contraires prévues dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP, pièce n°3 du PLU).

## Hauteur maximum des constructions

Pour le secteur UEb :

La hauteur maximale des constructions autorisées ne doit pas excéder 12 m.

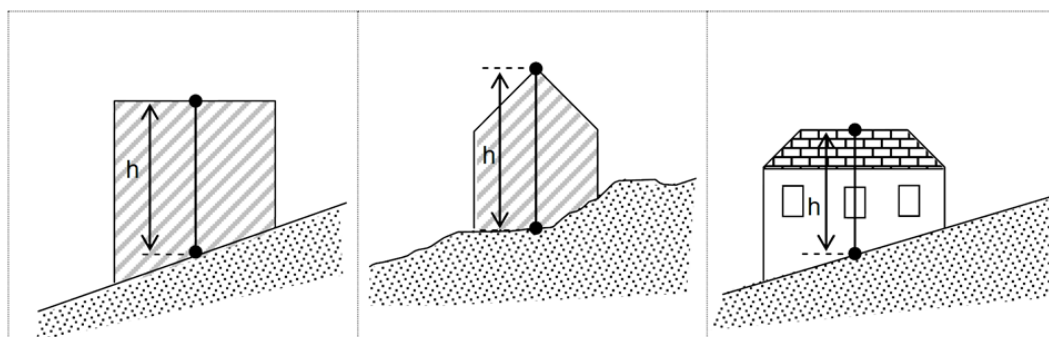
Pour le reste de la zone UE :

La hauteur maximale des constructions autorisées ne doit pas excéder 8 m au point le plus haut cheminées et antennes exclues.

Les pylônes supports de lignes électriques ou d'antennes et les souches de cheminées ne sont pas soumis à la disposition précédente.

Les locaux techniques des toitures terrasses d'une hauteur supérieure à 1m20 sont interdits.

La hauteur au point le plus haut des constructions, pour les terrains en pente, est mesurée à la moitié de la largeur de la façade ou du pignon.



Pour les annexes et locaux techniques, la hauteur maximale est fixée à 3m50.

Les remblais, pour masquer les surélévations du rez-de-chaussée, sont interdits.

*Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif et en cas de dispositions contraires prévues dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP, pièce n°3 du PLU).*

## ARTICLE UE 4 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### LES VOLUMES

Aucun bâtiment ne doit avoir une longueur de plus de 35 m. Peut être considérée comme interruption de longueur une différence en plan et en élévation.

### LES FACADES

Une unité d'aspect est recherchée par un traitement harmonieux de toutes les façades (matériaux et coloration). Les façades latérales et postérieures doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

La couleur des matériaux de constructions, bruts ou enduits, dans tous les cas, doit se rapprocher des couleurs des constructions existantes.

Les imitations de matériaux tels que faux bois, fausse pierre sont interdits.

### LES TOITURES

- Les matériaux de toiture
  - La toiture sera constituée de matériaux choisis en harmonie avec l'existant et le voisinage proche sans dénaturer la construction.
  
- Les pentes de toit
  - Le toit est traditionnellement à deux pentes. Les toits à 3 ou 4 pentes sont possibles.
  - Les toitures des constructions annexes peuvent comporter une seule pente.
  - A l'exception des vérandas et des toitures végétalisées, les toitures des constructions principales doivent avoir des pentes comprises entre 35° et 45°.
  
- Les ouvertures
  - les percements en toiture sont constitués soit par des lucarnes de type traditionnel (à la capucine, en bâtière ...) soit par des châssis vitrés, soit par des verrières.

- dans le cas de châssis vitrés, la somme des largeurs de ces ouvertures ne peut pas excéder le quart de la longueur du pan de toit sur lequel elles s'inscrivent. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux verrières.
- La réhabilitation des toitures
    - Dans le cas de la reprise partielle ou totale d'une toiture (réhabilitation), les prescriptions précédentes seront appliquées en fonction de la structure de la charpente présente.

Les toitures végétalisées sont autorisées à condition de respecter une hauteur minimale de 15 cm de substrat pour une gestion efficace des pluies courantes.

## LES CONSTRUCTIONS ANNEXES

L'aspect des annexes (couleur, toiture) doit s'harmoniser avec celui de la construction principale.

Les auvents couverts en même matériau que la toiture principale sont admis. Les vérandas et marquises sont admises lorsqu'elles s'intègrent au volume de l'habitation principale.

## LES CLÔTURES

Les clôtures sont constituées par :

- Soit des haies vives ;
- Soit des grillages type mailles soudées, rectangulaires, en hauteur et plastifiée ; Soit de grille simple à barreaudage vertical sans décor ;
- Soit de murets de hauteur inférieur à 70 cm en béton brut de décoffrage, béton ou maçonnerie peinte avec garantie décennale, briques appareillées naturelles, vernissées ou peintes comme précédemment).

Les entrées de ville doivent faire l'objet d'un traitement architectural et paysager qualitatif.

### *Exceptions*

Ne sont pas soumis aux dispositions ci-dessus les équipements publics ou d'intérêt collectif lorsque la qualité du projet architectural le justifie.

## ARTICLE UE 5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Au moins 50% de la surface du terrain doivent être maintenus en espaces verts de pleine terre. Les terrains non bâtis et les constructions de toutes nature doivent être

aménagées et entretenus afin de ne pas détériorer ni le paysage, ni la qualité des sites environnants.

## **ESPACES LIBRES ET OBLIGATION DE PLANTER**

Les espaces libres non bâtis et non affectés à la circulation ou au stationnement devront être engazonnés et plantés à raison d'un arbre à haute tige par tranche de 100 m<sup>2</sup> de terrain libre, notamment les marges de recul par rapport aux voies publique ou privée d'accès à la propriété.

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre à haute tige par tranche de 50 m<sup>2</sup> de voirie.

Les arbres existants doivent être conservés. Dans le cas contraire, tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par 2 arbres de taille équivalente

## **ARTICLE UE 6 : STATIONNEMENT**

*Les normes de stationnement applicables sont indiquées au titre 2 du présent règlement.*

Les stationnements aériens ne doivent pas être imperméabilisés, en dehors des voies carrossables.

## **ARTICLE UE 7 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

### **ACCES**

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée d'une largeur de 3,50 m minimum.

### **VOIRIE**

*Les dispositions générales liées à la voirie sont indiquées au titre 2 du présent règlement.*

## ARTICLE UE 8 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

### EAU POTABLE

*Les dispositions générales liées à l'eau potable sont indiquées au titre 2 du présent règlement.*

### ASSAINISSEMENT

*Les dispositions générales liées à l'assainissement sont indiquées au titre 2 du présent règlement.*

### EAUX PUVIALES

Tout aménagement réalisé sur le terrain ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les eaux pluviales seront en priorité infiltrées sur la parcelle (si la nature du sol le permet), ou récupérées pour des usages domestiques.

Pour tout projet d'aménagement, les eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées ne sont pas admises directement dans le réseau d'assainissement. Elles devront être soit infiltrées (sous réserve de la nature du sol : perméabilité suffisante, absence de gypse, de carrière), soit évapotranspirées, soit régulées ou éventuellement traitées suivant les cas, avant le raccordement ; les rejets excédentaires d'eaux pluviales devront être régulés par rapport à une pluie d'occurrence cinquantennale (voire supérieure si la protection des personnes et des biens l'impose), en respectant les consignes de débit de fuite global limité à 0,7 l/s/ha, dans la limite de la faisabilité technique. Ces consignes limites pourront être plus restrictives et données par le SIAH si les conditions d'exploitation des réseaux d'assainissement ou de maîtrise de l'écoulement des cours d'eau l'exigent (surcharge hydraulique).

Toute précaution doit être prise afin que les eaux pluviales ne se déversent pas sur les propriétés voisines, avec un objectif de zéro rejet au minimum pour les 8 premiers millimètres des pluies courantes en 24h.

La gestion des eaux pluviales doit être à ciel ouvert, intégrée au paysage et aux aménagements existants, supports d'autres usages. Des systèmes individuels peuvent être autorisés pour la récupération des eaux de pluie.

### AUTRES RESEAUX : GAZ - ELECTRICITE - TELECOMMUNICATIONS

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux filaires, les branchements aux lignes de transports d'énergie ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être enterrés.

Aucune façade sur emprise publique ou sur voie ne doit recevoir de réseau aérien.

Une antenne collective de télévision doit être prévue pour les immeubles collectifs et les groupes de maisons de 10 logements et plus.

## **DECHETS**

La réalisation de toute construction neuve d'immeuble collectif et de groupes de maisons doit donner lieu à la réalisation d'un local ou d'un espace dimensionné pour la collecte sélective.



# 4

## DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

## 4.1 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUH

Les dispositions réglementaires relatives à la zone 1AUh s'appliquent de façon complémentaire avec les dispositions générales édictées au titre 2 du présent règlement.

### CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE 1AUH

La zone 1AUh correspond à une zone à urbaniser sur le court ou moyen terme, à vocation principale d'habitat. Elle est vouée à accueillir de nouvelles extensions à caractère pavillonnaire en continuité des maisons individuelles qui se sont développées autour du village, principalement en zone UC.

Destinations <sup>6</sup>	Sous destinations autorisées	Sous destinations Interdites	Sous destinations autorisées sous conditions
Exploitation agricole ou forestière		Exploitation agricole	
		Exploitation forestière	
Habitation	Logement		
	Hébergement		
Commerce et activités de service			Artisanat et commerce de détail
	Restauration		
		Commerce de gros	
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
		Cinéma	
	Hôtels		
	Autres hébergements touristiques		
Équipement d'intérêt collectif et service public	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		

<sup>6</sup> Selon l'arrêté du 10 novembre 2016 (<https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000033472190>)

		Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	Salles d'art et de spectacles		
	Équipements sportifs		
	Autres équipements recevant du public		
		Lieux de culte	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire		Industrie	
		Entrepôt	
	Bureau		
		Centre de congrès et d'exposition	
		Cuisine dédiée à la vente en ligne	

## ARTICLE 1AUH 1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage de commerce ou d'artisanat à l'exception de celles qui sont autorisées à la disposition suivante.
- L'implantation et l'extension des installations classées pour la protection de l'environnement, sauf les chaufferies d'immeubles autorisés et les parcs de stationnements soumis à déclaration.
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides ou liquides, de déchets, susceptibles de générer une nuisance tant au point de vue esthétique que du bruit ou des odeurs ;
- L'exploitation de carrières ;
- Les décharges ;
- L'aménagement de terrains de camping et de caravanning ;
- Les constructions agricoles liées à l'élevage.

Sont autorisées, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage de commerce ou d'artisanat à condition de ne pas générer de nuisances ou de dangers incompatibles avec le voisinage des habitations.

- Les affouillements et les exhaussements de sols nécessaires à des travaux relatifs aux constructions autorisées ;
- L'extension et la modification des constructions agricoles existantes, à condition que les locaux ne soient pas affectés à l'élevage.

Rappel : dans les secteurs affectés par le bruit situés aux abords des infrastructures de transports terrestres, tels qu'ils sont définis par l'arrêté préfectoral du 15 avril 2003 mentionné en annexe, les constructions à usage d'habitation ou à usage d'enseignement devront respecter les normes d'isolation acoustiques définies par les arrêtés ministériels des 30 mai 1996 et 9 janvier 1995.

Toutes les constructions autorisées dans la zone devront être implantées en respectant une bande d'inconstructibilité de 5 mètres de part et d'autre du Fossé Galtais, figurant sur le plan de zonage.

## ARTICLE 1AUH 2 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

En application des dispositions de l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme, tout projet de construction de 10 logements ou plus doit comprendre un minimum de 15 % de logements locatifs sociaux dans les secteurs reclassés.

## ARTICLE 1AUH 3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

### Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

Les constructions doivent être implantées à 3 m au moins, en recul de l'alignement actuel ou futur.

La distance horizontale de tout point de la construction à l'alignement des sentes piétonnes existantes ou projetées, doit être égale à la moitié de la hauteur de la construction en ce point ( $L=H/2$ ), avec un minimum de 3 m.

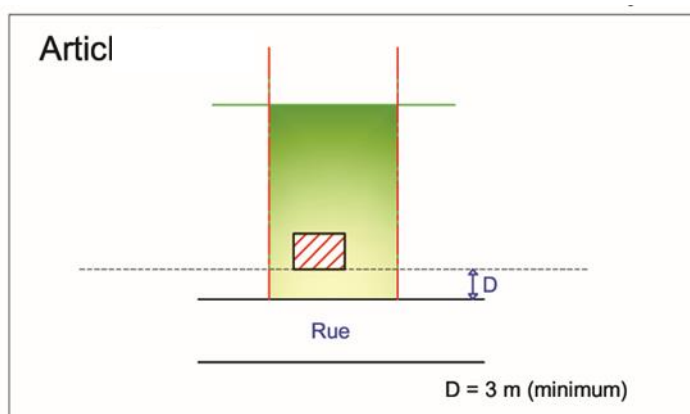
Les constructions pourront être implantées à une distance moindre que celles définies avant dans les cas suivants :

- si elles sont implantées à l'alignement d'une construction sur le terrain voisin ;
- s'il s'agit d'un bâtiment à rez-de-chaussée à usage de stationnement d'au plus 15 m<sup>2</sup>

- s'il s'agit d'un local, annexe à l'habitation, destiné au stockage des ordures ménagères
- lorsque la différence de niveaux entre la voirie et le terrain est supérieure ou égale à 1 m 50, dans ce cas une implantation à l'alignement pour les garages est autorisée, sous réserve de sa parfaite intégration au site existant.

Les propriétés situées à l'angle de deux voies, pourront ménager un pan coupé constitué par un segment de droite de 4 m de longueur formant des angles égaux avec chacun des alignements des voies adjacentes.

Les dispositions précédentes ne s'appliqueront pas dans le cas de construction d'équipements d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers.



Lorsque qu'une construction existante à la date d'approbation du PLU ne respecte pas les règles définies ci-dessus, sa surélévation et/ou son extension horizontale sont admises dans le prolongement de la construction existante dans la mesure où elles respectent les autres articles du présent règlement.

En application de l'article R 123-10-1 du Code de l'urbanisme, en cas de lotissement ou de permis valant division, les règles de retrait doivent être appliquées par rapport aux futures limites de lots issus de la division.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

- Aux équipements publics ou d'intérêt collectif
- Aux garages non enterrés en cas de topographie de permettant pas le recul nécessaire
- Aux constructions à implanter à l'arrière du front bâti
- Aux équipements et installations techniques liées à la sécurité
- Lorsqu'il existe des dispositions contraires prévues dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP, pièce n°3 du PLU)

- *Les travaux d'isolation permettant l'amélioration de la performance énergétique réalisés sur une construction existante à la date d'application du présent règlement du PLU sont autorisés en saillie de 0,30 mètre maximum par rapport à l'alignement ou par rapport à la marge d'isolement.*

## **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions implantées en retrait des limites séparatives doivent respecter les marges de retrait suivantes :

- La marge minimum de retrait est égale à la hauteur ( $L=H$ ) des constructions par rapport au terrain naturel, avec un minimum de 4 m, au droit des limites séparatives.
- Cette largeur peut être réduite à la moitié de la hauteur ( $L=H/2$ ) avec un minimum de 2 m 50, si la façade opposée à la limite séparative ne comporte que des ouvertures ne créant pas de vues directes.

Aucune marge de retrait n'est imposée pour les constructions annexes.

Tout terrain, dont la façade sur rue a une largeur inférieure ou égale à 18 m : dans une bande de 18 m (mesurée à partir de l'alignement), les constructions seront implantées sur l'une, au moins, des deux limites séparatives latérales. Au-delà de la bande de 18 m, les marges de retrait s'imposeront.

Aucune marge de retrait n'est imposée pour les constructions annexes.

Tout terrain dont la façade sur rue a une largeur supérieure à 18 m : les constructions pourront s'implanter en limites latérales, ou en retrait. En cas de retrait, les marges de retrait s'imposeront.

Au-delà de la bande de 18 m, les constructions sont autorisées en limite séparative :

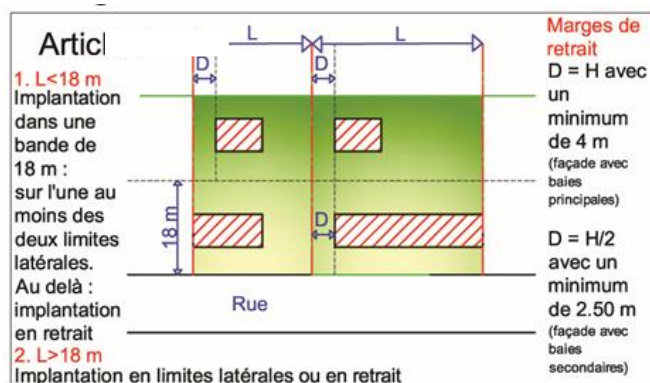
- si elles s'adossent à des constructions existantes en bon état sans que le pignon ne puisse déborder de ces dernières,
- ou si le bâtiment projeté est à rez-de-chaussée avec une hauteur maximale au faîtage de 3 m par rapport au terrain naturel.

Au-delà de la bande des 18 m, les constructions seront implantées en retrait des limites séparatives, uniquement dans les cas suivants :

- La marge minimum de retrait est égale à la hauteur ( $L=H$ ) des constructions par rapport au terrain naturel, avec un minimum de 4 m, au droit des limites séparatives.
- Cette largeur peut être réduite à la moitié de la hauteur ( $L=H/2$ ) avec un minimum de 2 m 50, si la façade opposée à la limite séparative ne comporte que des ouvertures ne créant pas de vues directes.

Aucune marge de retrait n'est imposée pour les constructions annexes.

Pour les pignons supportant des toitures à une ou deux pentes, la hauteur de la construction est mesurée depuis le sol naturel jusqu'au point médian situé entre le faîtage et l'égout du toit.



Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du PLU ne respecte pas la règle définie ci-dessus, sa surélévation et/ou son extension horizontale sont admises dans le prolongement de la construction existante dans la mesure où elles respectent les autres articles du présent règlement.

En application de l'article R 123-10-1 du Code de l'urbanisme, en cas de lotissement ou de permis valant division, les règles de retrait doivent être appliquées par rapport aux futures limites de lots issus de la division.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

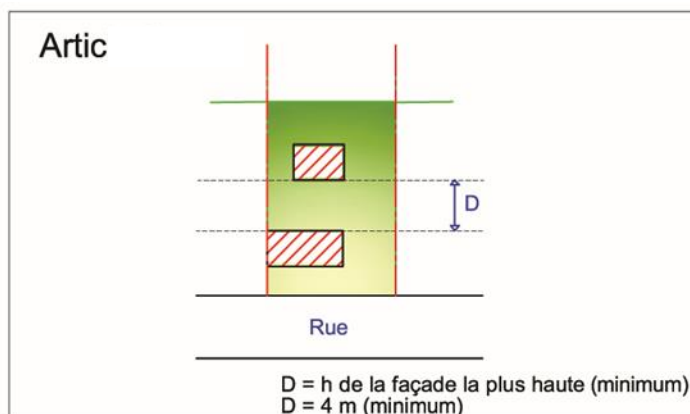
- Aux équipements publics ou d'intérêt collectif,
- Lorsqu'il existe des dispositions contraires prévues dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP, pièce n°3 du PLU)
- Les travaux d'isolation permettant l'amélioration de la performance énergétique réalisés sur une construction existante à la date d'application du présent règlement du PLU sont autorisés en saillie de 0,30 m maximum par rapport à la marge d'isolement.

## Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance mesurée normalement (ou perpendiculairement) à tout point de chaque façade se faisant vis-à-vis sera au moins égale à :

- La hauteur de la façade la plus haute avec un minimum de 4 m, si seule la façade la plus basse comporte des ouvertures créant des vues directes,
- La hauteur de la façade la plus basse avec un minimum de 4 m, si seule la façade la plus haute comporte des ouvertures créant des vues directes,
- la hauteur de la façade la plus basse, avec un minimum de 2 m 50 si aucune des façades ne comporte d'ouvertures créant des vues directes.

Il n'est pas fixé de distance minimale entre la construction principale et les constructions annexes (garage, abri de jardin...), ni entre deux constructions annexes.



Les règles de cet article ne s'appliquent pas :

- Lorsqu'il existe des dispositions contraires prévues dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP, pièce n°3 du PLU)
- Aux constructions annexes,
- Aux équipements publics ou d'intérêt collectif
- Les travaux d'isolation permettant l'amélioration de la performance énergétique réalisés sur une construction existante à la date d'application du présent règlement du PLU sont autorisés en saillie de 0,30 mètre maximum par rapport à la marge d'isolement.

### **Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol maximum des bâtiments est fixée à 35% de la surface du terrain

Si l'emprise au sol issue de l'application de l'article 3 dépasse 200 m<sup>2</sup>, elle doit obligatoirement être divisée en plusieurs unités autonomes dont aucune ne dépassera 200 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

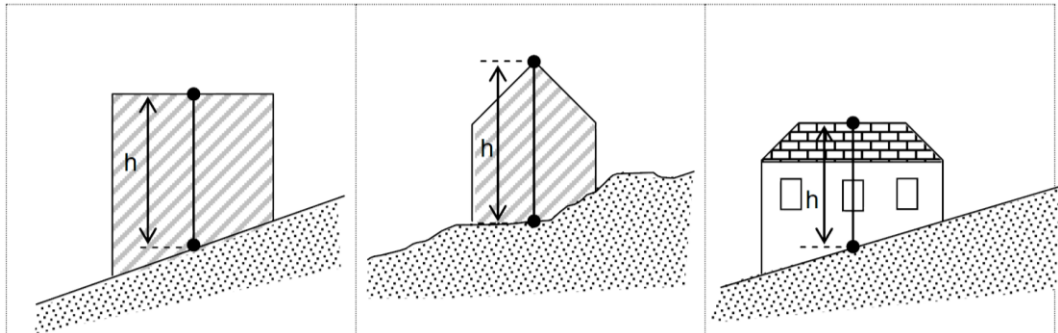
Toutefois, il n'est pas fixé d'emprise au sol pour les locaux annexes à l'habitation, destinés au stockage des ordures ménagères.

*Les règles de cet article ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif et en cas de dispositions contraires prévues dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP, pièce n°3 du PLU).*

## Hauteur maximum des constructions

La hauteur maximale au point le plus haut des constructions est limitée à 7m50, cheminées et antennes exclues.

En cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée à la moitié de la largeur de la façade ou du pignon.



En application de l'article L.127-1 du Code de l'urbanisme, les droits à construire sont augmentés pour les opérations comportant des logements locatifs sociaux, proportionnellement au nombre de logements sociaux réalisés par opération, avec un maximum de 50% à répartir en augmentation d'emprise au sol et/ou en augmentation de hauteur limité sur un niveau habitable.

*Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif et en cas de dispositions contraires prévues dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP, pièce n°3 du PLU).*

## ARTICLE 1AUH 4 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### LES VOLUMES

Les constructions doivent avoir une volumétrie simple, en harmonie avec le site et avec le caractère rural de la commune.

### LES FACADES

Les façades latérales et postérieures doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

Une unité d'aspect est recherchée par un traitement harmonieux de toutes les façades (matériaux et coloration).

La couleur des matériaux de constructions, bruts ou enduits, dans tous les cas, doit se rapprocher des couleurs des constructions existantes.

Les maçonneries pouvant être utilisées sont : pierre à joints beurrés, briques pleines apparentes, pierre pelliculaire et autres matériaux naturels ou préfabriqués laissés apparents en apportant à l'appareillage, au calepinage ou à la mise en œuvre, un soin tout particulier.

## LES TOITURES

Les débordements de toitures en pignon sont interdits, le débordement en bas de pente, corniche et gouttière comprises doit être limité à 30 cm. Les souches de cheminée sont le plus près possible du faîtage. Les lucarnes ont des jouées verticales.

Les couvertures sont en tuiles plates ou mécaniques petit moule. Toutefois les couvertures en zinc, en acier inoxydable ou « bac acier » sont autorisées à condition que leur couleur, leur mise en œuvre et leur aspect soit de qualité et constitue un élément architectural indissociable de la composition du projet.

L'emploi de l'ardoise, du chaume, des tuiles canal, des bardeaux asphaltés et des tôles ondulées métalliques ou en amiante ciment est interdit.

Pour les vérandas, les matériaux de type ondulé sont interdits.

La pente des couvertures des bâtiments comportant des toitures à pentes, de préférence à 2 ou 4 pans, doit être comprise entre 35° et 45°, à l'exception des vérandas et des constructions annexes pour lesquelles il n'est pas fixé de degré de pente.

Les constructions avec toitures terrasse végétalisées sont toutefois autorisées sous condition d'être en extension de la construction principale ou pour servir de liaison entre deux constructions jumelées.

Les toitures végétalisées sont autorisées à condition de respecter une hauteur minimale de 15 cm de substrat pour une gestion efficace des pluies courantes.

## LES CONSTRUCTIONS ANNEXES

L'aspect des annexes (couleur, toiture) doit s'harmoniser avec celui de la construction principale.

Les vérandas sont admises lorsqu'elles s'intègrent au volume de l'habitation principale. Les matériaux de type ondulé sont interdits.

## LES CLÔTURES

Tout projet de réalisation de clôture est soumis à déclaration. Pour les clôtures prévues en bordure de voie publique ou privée, l'implantation se fait à l'alignement et doivent être constituées soit d'un mur en pierre, soit d'un mur bahut de 60 cm surmonté d'une grille à claire-voie, l'ensemble ayant 1m75 de haut maximum (sauf murs de soutènement). Les haies et les grillages sont tolérés. Les clôtures en bois, les clôtures décoratives et chantournées, les murs constitués d'éléments préfabriqués... sont proscrits.

Les clôtures en limites séparatives ne peuvent dépasser une hauteur de 2 m (sauf murs de soutènement) par rapport au terrain naturel et peuvent être constituées de haies végétales, de grillage, de mur bahut surmonté de clôture en bois ou de grillage ou de clôture de même nature qu'en bordure de voie. Dans le cas de murs constitués d'éléments préfabriqués, ils sont obligatoirement recouverts de plantes grimpantes ou doublés de haies végétales.

#### *Exceptions*

Ne sont pas soumis aux dispositions ci-dessus les équipements publics ou d'intérêt collectif lorsque la qualité du projet architectural le justifie.

## **ARTICLE 1AUH 5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

Au moins 50% de la surface du terrain doivent être maintenus en espaces verts de pleine terre.

### **ESPACES LIBRES ET OBLIGATION DE PLANTER**

Un minimum d'un arbre à grand développement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de terrain. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par 2 baliveaux de 10 cm de diamètre et de 2 m de hauteur.

## **ARTICLE 1AUH 6 : STATIONNEMENT**

*Les normes de stationnement applicables sont indiquées au titre 2 du présent règlement.*

Les stationnements aériens ne doivent pas être imperméabilisés, en dehors des voies carrossables.

## **ARTICLE 1AUH 7 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES**

### **ACCES**

Le nombre d'accès à la voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que si l'accès est établi sur la voie permettant des conditions d'accessibilité optimales, la meilleure sécurité des usagers, et la moindre gêne pour la circulation.

Les groupes de garages ou parkings doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

## **VOIRIE**

Les voies en impasse ne doivent pas excéder 50 m.

# **ARTICLE 1 AUH 8 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

## **EAU POTABLE**

*Les dispositions générales liées à l'eau potable sont indiquées au titre 2 du présent règlement.*

## **ASSAINISSEMENT**

*Les dispositions générales liées à l'assainissement sont indiquées au titre 2 du présent règlement.*

## **EAUX PLUVIALES**

Tout aménagement réalisé sur le terrain ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les eaux pluviales seront en priorité infiltrées sur la parcelle (si la nature du sol le permet), ou récupérées pour des usages domestiques.

Pour tout projet d'aménagement, les eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées ne sont pas admises directement dans le réseau d'assainissement. Elles devront être soit infiltrées (sous réserve de la nature du sol : perméabilité suffisante, absence de gypse, de carrière), soit évapotranspirées, soit régulées ou éventuellement traitées suivant les cas, avant le raccordement ; les rejets excédentaires d'eaux pluviales devront être régulés par rapport à une pluie d'occurrence cinquantennale (voire supérieure si la protection des personnes et des biens l'impose), en respectant les consignes de débit de fuite global limité à 0,7 l/s/ha, dans la limite de la faisabilité technique. Ces consignes limites pourront être plus restrictives et données par le SIAH si les conditions d'exploitation des réseaux d'assainissement ou de maîtrise de l'écoulement des cours d'eau l'exigent (surcharge hydraulique).

Toute précaution doit être prise afin que les eaux pluviales ne se déversent pas sur les propriétés voisines, avec un objectif de zéro rejet au minimum pour les 8 premiers millimètres des pluies courantes en 24h.

La gestion des eaux pluviales doit être à ciel ouvert, intégrée au paysage et aux aménagements existants, supports d'autres usages. Des systèmes individuels peuvent être autorisés pour la récupération des eaux de pluie.

### **AUTRES RESEAUX : GAZ - ELECTRICITE - TELECOMMUNICATIONS**

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux filaires, les branchements aux lignes de transports d'énergie ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être enterrés.

Aucune façade sur emprise publique ou sur voie ne doit recevoir de réseau aérien.

Une antenne collective de télévision doit être prévue pour les immeubles collectifs et les groupes de maisons de 10 logements et plus.

### **DECHETS**

La réalisation de toute construction neuve d'immeuble collectif et de groupes de maisons doit donner lieu à la réalisation d'un local ou d'un espace dimensionné pour la collecte sélective.

La notice technique sur la collecte et le traitement des déchets ménagers et assimilés figure en annexe du présent règlement.



# 5

## DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORES- TIERES

## 5.1 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Les dispositions réglementaires relatives à la zone N s'appliquent de façon complémentaire avec les dispositions générales édictées au titre 2 du présent règlement.

### CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE N

Les zones naturelles et forestières pour lesquelles s'appliquent les dispositions du titre 5 du présent règlement sont les zones suivantes :

- ▶ **N** : zone correspondant aux espaces naturels à caractère écologique et/ou boisé, regroupant les prairies dans les fonds de vallées, les zones d'intérêt faunistique et floristique, les espaces sensibles, les futures réserves naturelles.... Dans cette zone, les possibilités d'utilisation du sol sont limitées en raison de la qualité du paysage, de la qualité des sites et des milieux naturels qui la composent. Elle comporte des constructions existantes dont la gestion sera encadrée
- ▶ **Nj** : secteur naturel identifiant les cœurs d'îlots naturels au sein de la trame bâtie (fonds de parcelles participant de la trame verte intra-urbaine)

**Nr** : secteur naturel concerné par une sensibilité hydraulique

Destinations <sup>7</sup>	Sous destinations autorisées	Sous destinations Interdites	Sous destinations autorisées sous conditions
Exploitation agricole ou forestière	Exploitation agricole		
	Exploitation forestière		
Habitation			Logement
			Hébergement
Commerce et activités de service			Artisanat et commerce de détail
		Restauration	
		Commerce de gros	
			Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle
		Cinéma	

<sup>7</sup> Selon l'arrêté du 10 novembre 2016 (<https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000033472190>)

		Hôtels	
		Autres hébergements touristiques	
Équipement d'intérêt collectif et service public		Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
		Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
		Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
		Salles d'art et de spectacles	
			Équipements sportifs
		Autres équipements recevant du public	
		Lieux de culte	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire		Industrie	
		Entrepôt	
		Bureau	
		Centre de congrès et d'exposition	
		Cuisine dédiée à la vente en ligne	

## ARTICLE N 1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non prévues ci-dessous.

Sont autorisées, sous réserve que le caractère de la zone naturelle ne soit pas mis en cause et qu'une bonne intégration au paysage des constructions ou installations ait été constatée, les occupations et utilisations du sol suivantes (hors secteur Nr qui est inconstructible) :

- L'extension mesurée des constructions existantes dans la limite de 20% d'emprise au sol de la construction existante, sous réserve de respecter l'aspect volumétrique et architectural préexistant et sous réserve qu'il n'y ait

pas création d'un nouveau logement. L'emprise au sol totale de la construction existante après extension ne doit pas dépasser 200m<sup>2</sup>.

- La reconstruction d'un immeuble sinistré ou dont la démolition est autorisée lorsque les travaux de reconstruction sont autorisés dans un délai maximum de 2 ans après le sinistre ou la démolition. L'emprise au sol ne peut pas dépasser celle des constructions précédentes
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation ou à l'entretien de la forêt et des bois
- Les aménagements intégrés dans un schéma de gestion de la fréquentation des milieux naturels s'ils permettent de favoriser la protection ou la conservation des espaces et milieux (aires de stationnement limitées à 500 m<sup>2</sup> maximum à condition qu'elles soient réalisées en matériaux perméables, pique-nique, postes d'observation ...)
- Les abris de bétail d'une superficie maximale de 20 m<sup>2</sup> à condition qu'ils soient en construction légère et démontable, en bois, posés sur des plots
- Les équipements publics ou d'intérêts collectifs liés à l'entretien et à la gestion des milieux naturels
- La démolition de constructions à condition d'avoir obtenu au préalable un permis de démolir

Pourront toutefois faire exception à cette interdiction, les constructions d'intérêt collectif et ou de services publics, les extensions limitées de bâtiment existant et les bâtiments agricoles de type hangar s'ils préservent la libre circulation des écoulements et s'ils ne sont pas exposés à des dommages en cas d'inondation.

Toutes les constructions autorisées dans la zone devront être implantées en respectant une bande d'inconstructibilité de 15 mètres de part et d'autre du Fossé Galtais, figurant sur le plan de zonage.

Sur les **zones humides avérées** identifiées sur le plan de zonage et issues du SAGE Croutt-Enghien-Vieille-Mer, sont interdits :

- Tous travaux, toutes occupations et utilisations du sol, ainsi que tous aménagements susceptibles de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides ;
- Les affouillements, exhaussements ;
- La création de plans d'eau artificiels, le pompage ;
- Le drainage, le remblaiement, les dépôts divers ou le comblement ;
- L'imperméabilisation des sols ;
- La plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone.

Toutefois, sont autorisés :

- Les travaux de restauration et de réhabilitation des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles (dessouchage, abattage, débroussaillage, élagage, modelés de terrain par terrassement et évacuation hors site, création de mares par terrassement en déblais, plantation d'espèces locales) sous réserve d'un plan de gestion ;

- Les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (cheminements piétonniers et cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants, etc.).

## ARTICLE N 2 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet.

## ARTICLE N 3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

### **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques privées**

Les constructions pourront être implantées à l'alignement de l'emprise des voies, avec une distance minimale de 6 m par rapport à l'axe des voies.

*Les travaux d'isolation permettant l'amélioration de la performance énergétique réalisés sur une construction existante à la date d'application du présent règlement du PLU sont autorisés en saillie de 0,30 m maximum par rapport à la marge d'isolement.*

### **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

La distance minimale de tout point d'un bâtiment par rapport aux limites séparatives devra être d'au moins 6 m.

*Les travaux d'isolation permettant l'amélioration de la performance énergétique réalisés sur une construction existante à la date d'application du présent règlement du PLU sont autorisés en saillie de 0,30 m maximum par rapport à la marge d'isolement.*

### **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Sans objet.

## Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximum est fixée à 10% de la surface du terrain.

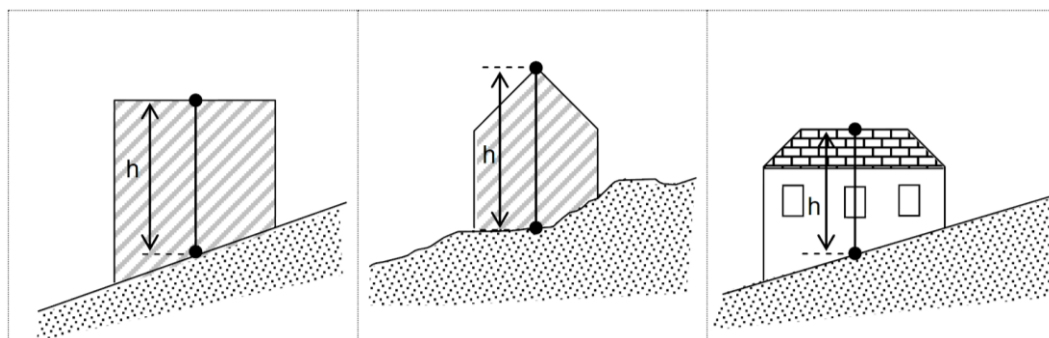
## Hauteur maximum des constructions

La hauteur maximale des constructions est limitée à 8 m au point le plus haut cheminées et antennes exclues.

Les pylônes supports de lignes électriques ou d'antennes et les souches de cheminées ne sont pas soumis à la règle précédente.

Les locaux techniques des toitures terrasses sont interdits.

La hauteur maximale de 8 m, pour les terrains en pente, est mesurée à la moitié de la largeur de la façade ou du pignon.



## ARTICLE N 4 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les constructions ou installations autorisées ne doivent pas porter atteinte aux sites naturels auxquels elles doivent s'intégrer. Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux.

Toutes les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect compatible avec l'harmonie des sites et paysages.

Les clôtures, à l'exception de celles habituellement nécessaires à l'activité forestière ou pastorale seront exclusivement constituées de haies vives ou de rideaux d'arbustes.

Elles ne pourront être implantées à moins de 5 m des bords des cours d'eau.

Les abris à bétail seront en bois avec une toiture à une ou deux pentes couvertes de matériaux légers de couleur sombre et mate.

Les toitures végétalisées sont autorisées à condition de respecter une hauteur minimale de 15 cm de substrat pour une gestion efficace des pluies courantes.

#### **Sont interdits :**

- Toute architecture étrangère à la région et tout pastiche
- Les tôles ondulées en acier galvanisé ou en amiante ciment, les couvertures en papier goudronné
- Les maçonneries en matériaux apparents tels que pierre, bois, briques pleines, blocs de béton creux teintés dans la masse et appareillés doivent être préférées aux maçonneries destinées à être enduites.

## **ARTICLE N 5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

30% des espaces restés libres après implantation des constructions doivent être maintenus en espaces verts de pleine terre.

### **ESPACES BOISES CLASSES**

Les terrains repérés aux plans de zonage par l'appellation Espaces Boisés Classés (EBC) sont des espaces boisés à conserver, protéger ou à créer, en application des dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

### **ESPACES LIBRES ET OBLIGATION DE PLANTER**

A minima 30% de la superficie du terrain devra être traité en espaces verts de pleine terre.

## **ARTICLE N 6 : STATIONNEMENT**

*Les normes de stationnement applicables sont indiquées au titre 2 du présent règlement.*

Les stationnements aériens ne doivent pas être imperméabilisés, en dehors des voies carrossables.

## ARTICLE N 7 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

### ACCES

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être aménagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, virages, et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Si les accès doivent être munis d'un système de fermeture (portail ...), celui-ci doit être situé en retrait, afin de ne pas entraver la libre circulation, notamment celle des piétons.

Les aires de stationnement doivent être disposées de façon à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

### DESSERTE ET VOIRIE

Les sentes et passages publics ou privés existants mesurant plus de 2,50 m de large sont considérés comme des voies carrossables. En deçà, ils sont considérés comme cheminements piétons, inaccessibles aux véhicules.

## ARTICLE N 8 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

### EAU POTABLE

Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense contre l'incendie selon les règles en vigueur.

### ASSAINISSEMENT

*Les dispositions générales liées à l'assainissement sont indiquées au titre 2 du présent règlement.*

### EAUX PLUVIALES

Pour tout projet d'aménagement, les eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées ne sont pas admises directement dans le réseau d'assainissement. Elles devront être soit infiltrées (sous réserve de la nature du sol : perméabilité suffisante, absence de gypse, de carrière), soit évapotranspirées, soit régulées ou éventuellement traitées suivant les cas, avant le raccordement ; les rejets excédentaires d'eaux pluviales devront être régulés par rapport à une pluie d'occurrence cinquantennale (voire supérieure si la protection des personnes et des biens l'impose), en respectant les consignes de débit de fuite global limité à 0,7 l/s/ha, dans la limite de la faisabilité technique. Ces consignes limites pourront être plus restrictives et

données par le SIAH si les conditions d'exploitation des réseaux d'assainissement ou de maîtrise de l'écoulement des cours d'eau l'exigent (surcharge hydraulique).

Toute précaution doit être prise afin que les eaux pluviales ne se déversent pas sur les propriétés voisines, avec un objectif de zéro rejet au minimum pour les 8 premiers millimètres des pluies courantes en 24h.

La gestion des eaux pluviales doit être à ciel ouvert, intégrée au paysage et aux aménagements existants, supports d'autres usages. Des systèmes individuels peuvent être autorisés pour la récupération des eaux de pluie.

### **AUTRES RESEAUX : GAZ - ELECTRICITE - TELECOMMUNICATIONS**

Sans objet.

### **DECHETS**

Sans objet.



# 6

## DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

## 6.1 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Les dispositions réglementaires relatives à la zone A s'appliquent de façon complémentaire avec les dispositions générales édictées au titre 2 du présent règlement.

*A noter que cette zone abrite des captages d'eau potable destinée à la consommation humaine associés à des périmètres de protection. Les arrêtés préfectoraux sont consultables dans les annexes du présent PLU et donnent des prescriptions relatives à ces périmètres de protection qui s'imposent aux règles édictées ci-après.*

### CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE A

Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les zones agricoles pour lesquelles s'appliquent les dispositions du titre 6 du présent règlement sont les zones suivantes :

**A** : zone correspondant aux espaces agricoles dans lesquels sont admis

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de [l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime](#).
- Les constructions, installations, extensions ou annexes aux constructions à destination d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles [L.151-11](#), [L.151-12](#) et [L.151-13](#), dans les conditions fixées par ceux-ci.

La zone agricole propose plusieurs secteurs, dédiés à des vocations spécifiques :

- ▶ **Les secteurs Ac** : secteurs préférentiels pour l'accueil de projets d'écologie industrielle (extension de l'existant ou nouvelle implantation dans le respect de la réglementation en vigueur)
- ▶ **Le secteur Ad** : secteur agricole destiné à recevoir un équipement public et/ou d'intérêt général en continuité des zones agglomérées
- ▶ **Le secteur Ae** : secteur agricole destiné à accueillir des activités équestres
- ▶ **Le secteur Ap** : secteur agricole accueillant des équipements en lien avec le site d'entraînement hippique
- ▶ **Le secteur Ai** : secteur agricole englobé dans le futur site classé de la Butte de Châtenay-en-France après approbation de son extension
- ▶ **Le secteur Az** : secteur agricole concerné par la Servitude d'Utilité Publique I4 (ligne électrique)



Destinations <sup>8</sup>	Sous destinations autorisées	Sous destinations Interdites	Sous destinations autorisées sous conditions
Exploitation agricole ou forestière	Exploitation agricole		
		Exploitation forestière	
Habitation			Logement
			Hébergement
Commerce et activités de service			Artisanat et commerce de détail
		Restauration	
		Commerce de gros	
		Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
		Cinéma	
		Hôtels	
			Autres hébergements touristiques
Équipement d'intérêt collectif et service public		Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
			Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
			Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
		Salles d'art et de spectacles	
		Équipements sportifs	
		Autres équipements recevant du public	
		Lieux de culte	
Autres activités des secteurs			Industrie
			Entrepôt

<sup>8</sup> Selon l'arrêté du 10 novembre 2016 (<https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000033472190>)

secondaire ou tertiaire			Bureau
		Centre de congrès et d'exposition	
		Cuisine dédiée à la vente en ligne	

## ARTICLE A 1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Hors secteur Ae, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage d'habitation sauf celles autorisées au paragraphe suivant;
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides ou liquides, de déchets, ainsi que les entreprises de cassage de voitures, susceptibles de générer une nuisance tant au point de vue esthétique que du bruit ou des odeurs, à l'exception des activités susceptibles d'être autorisées en zone Ac ;
- Les décharges sauvages ;
- L'aménagement de terrains de camping et de caravanning.

Sont autorisées, sous réserve que le caractère de la zone ne soit pas mis en cause et d'une bonne intégration au paysage, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions liées à l'activité agricole et à l'élevage
- Les habitations destinées au logement des exploitants, des aides familiaux et des salariés. Le nombre d'habitations est limité à deux ;
- L'extension ou la modification des constructions existantes sans entraîner la création d'un logement supplémentaire ;
- Les affouillements, les exhaussements de sols, nécessaires à des travaux relatifs aux constructions autorisées ;

En secteur Az, sont autorisées les constructions d'ouvrages nécessaires au transport de l'électricité.

En secteur Ac sont uniquement autorisés :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement liées à l'exploitation des carrières sous réserve que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants ;

- Les installations classées pour la protection de l'environnement liées au stockage des déchets non dangereux et/ou inertes et leurs activités connexes, ainsi que toutes activités de gestion et/ou de valorisation des déchets, sous réserve qu'elles aient été autorisées par l'autorité compétente et que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants ;
- Les aménagements, les installations et les constructions liées à la gestion, au traitement, à l'enfouissement, à l'extraction, au transit, au stockage et à la valorisation de déchets et de matériaux naturels et recyclés à condition qu'ils aient été autorisés par l'autorité compétente, qu'ils soient temporaires, soient démontés après la cessation d'activité et que la remise en état après exploitation soit une réaffectation à usage agricole et/ou sylvicole et/ou espace paysager et/ou de zone de biodiversité et/ou de production d'énergie renouvelable ;
- Les constructions à destination d'entrepôts à condition qu'elles soient nécessaires à une activité compatible avec la vocation du secteur considéré et implantée sur la zone considérée et qu'elles s'inscrivent dans l'environnement par un traitement approprié ;
- Les affouillements et exhaussements de sol, tels que définis à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme, s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques ;
- Les implantations liées à la production d'énergie renouvelable (biogaz, éolien, photovoltaïque, biomasse,...) sous condition de faire l'objet d'un projet d'ensemble et que toutes les dispositions soient prises pour les intégrer à l'environnement ;
- Les constructions sous condition d'être compatibles avec les recommandations à respecter aux abords des lignes électriques aériennes et des conduites de transport de gaz naturel.

**En secteur Ad**, sont autorisés :

- Les équipements d'intérêt collectif ou de services publics, tels que les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, à condition qu'ils répondent à un besoin identifié de la population résidant à proximité de la zone agricole ou permette le maintien des services dans les territoires ruraux, et que leur insertion soit compatible avec l'exploitation agricole environnante.

En secteur Ae, sont autorisés, à condition qu'ils ne soient pas de nature à compromettre l'exploitation agricole :

- Les constructions et aménagements permettant la préparation et l'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, ainsi que les aménagements et constructions en lien avec ces activités, et notamment les installations de stockage de déchets inertes utilisées pour le modelage du site ;
- Les constructions et aménagements liés aux services publics et d'intérêt collectif ;
- Les exhaussements, à condition qu'ils ne soient pas de nature à porter l'altitude du site à plus de 120 mètres NGF.

En secteur Ap, sont autorisés, à condition qu'ils ne soient pas de nature à compromettre l'exploitation agricole :

- Les constructions à usage d'habitation strictement liées et nécessaires aux activités équestres ;
- Les constructions d'hébergement touristique à vocation pédagogique et équestre, dans la limite de 30 couchages.

Toutes les constructions autorisées dans la zone devront être implantées en respectant une bande d'inconstructibilité de 15 mètres de part et d'autre du Fossé Gal-lais, figurant sur le plan de zonage.

Rappel : dans les secteurs affectés par le bruit situés aux abords des infrastructures de transports terrestres, tels qu'ils sont définis par l'arrêté préfectoral du 15 avril 2003 mentionné en annexe, les constructions à usage d'habitation ou à usage d'enseignement devront respecter les normes d'isolement acoustiques définies par les arrêtés ministériels des 30 mai 1996 et 9 janvier 1995.

## **ARTICLE A 2 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

Sans objet.

## **ARTICLE A 3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

**En secteur Ai**, un cahier de gestion du site classé de la Butte de Châtenay annexé au dossier de PLU vient compléter les prescriptions figurant ci-après. Il apporte des recommandations afin d'explicitier et de prolonger les prescriptions du règlement.

### **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées**

Les constructions doivent être édifiées soit à l'alignement, soit avec une distance d'au moins 10m par rapport à l'alignement.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers, ni aux bâtiments techniques liés aux activités autorisées, notamment pour les constructions destinées à l'exploitation agricole.

Cette règle ne s'applique pas dans le cas où il est prévu des extensions à des constructions existantes, à condition que le projet n'ait pas pour effet de réduire le retrait initial.

### **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative, soit avec un retrait d'au moins 6 m par rapport aux limites séparatives.

Les dispositions de la règle précédente ne s'appliquent pas aux équipements publics d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers, ni aux bâtiments techniques liés aux activités autorisées, notamment pour les constructions destinées à l'exploitation agricole.

Cette règle ne s'applique pas dans le cas où il est prévu des extensions à des constructions existantes, à condition que le projet n'ait pas pour effet de réduire le retrait initial.

### **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Lorsqu'elles ne sont pas contiguës, la distance entre deux constructions sur une même propriété sera au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé, avec un minimum de 6 m.

Les dispositions de la règle précédente ne s'appliquent pas aux équipements publics d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers, ni aux bâtiments techniques liés aux activités autorisées, notamment pour les constructions destinées à l'exploitation agricole.

## Emprise au sol des constructions

Sans objet

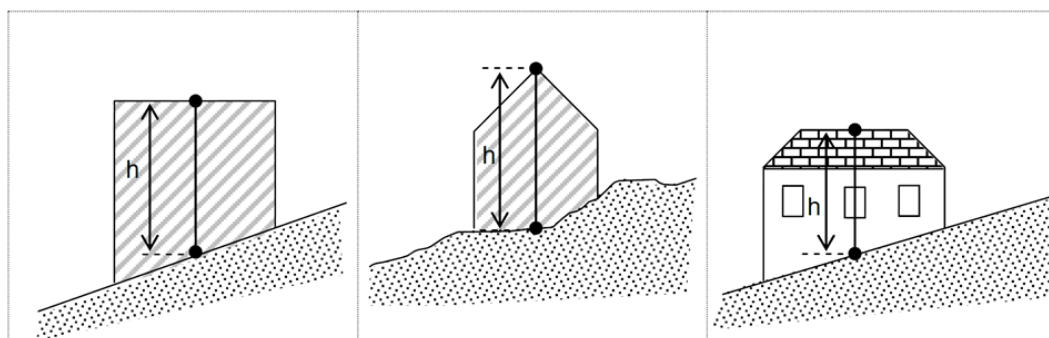
## Hauteur maximum des constructions

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 12 m. La hauteur maximale peut être portée à 15 m, uniquement en cas de nécessité technique motivée et justifiée, et sous réserve d'un impact visuel acceptable.

Les pylônes supports de lignes électriques ou d'antennes et les souches de cheminées ne sont pas soumis à la disposition précédente.

Un dépassement ponctuel de la hauteur maximale est autorisé pour des contraintes techniques liées à l'activité autorisée.

La hauteur au point le plus haut des constructions pour les terrains en pente, est mesurée à la moitié de la largeur de la façade ou du pignon.



## ARTICLE A 4 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### CONSTRUCTIONS A USAGE AGRICOLE

Les constructions ou installations autorisées ne doivent pas porter atteinte aux sites naturels auxquels elles doivent s'intégrer. Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux. Sont notamment proscrits les pastiches d'architectures étrangères à la région Ile de France, les tôles ondulées en acier galvanisé ou en amiante ciment, les couvertures en papier goudronné. Les maçonneries en matériaux apparents tels que pierre, bois, briques pleines, blocs de béton creux teintés dans la masse et appareillés doivent être préférées aux maçonneries destinées à être enduites.

Les clôtures sont soumises à déclaration. Elles sont constituées généralement de haies vives et d'arbustes, et, pour les besoins de l'activité agricole, les grillages sont admis.

Les toitures végétalisées sont autorisées à condition de respecter une hauteur minimale de 15 cm de substrat pour une gestion efficace des pluies courantes.

**En secteur Ai**, un cahier de gestion du site classé de la Butte de Châtenay annexé au dossier de PLU vient compléter les prescriptions figurant ci-avant. Il apporte des recommandations afin d'explicitier et de prolonger les prescriptions du règlement.

## ARTICLE A 5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Pour les constructions à destination autre que l'exploitation agricole, au moins 20% de la surface du terrain doivent être maintenus en espaces verts de pleine terre.

### ESPACES LIBRES ET OBLIGATIONS DE PLANTER

Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantation d'arbres de haute tige, fruitiers ou arbres d'essence locale, les structures végétales ainsi réalisées doivent avoir pour objet de les intégrer dans le paysage.

**En secteur Ai**, un cahier de gestion du site classé de la Butte de Châtenay annexé au dossier de PLU vient compléter les prescriptions figurant ci-avant. Il apporte des recommandations afin d'explicitier et de prolonger les prescriptions du règlement.

## ARTICLE A 6 : STATIONNEMENT

Pour toute construction ou aménagement, doivent être réalisées des installations propres à assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins, en dehors des voies publiques, et à l'intérieur des propriétés.

Les stationnements aériens ne doivent pas être imperméabilisés, en dehors des voies carrossables.

## ARTICLE A 7 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

### ACCES

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée d'une largeur de 3 m minimum.

### VOIRIE

*Les dispositions générales liées à la voirie sont indiquées au titre 2 du présent règlement.*

## ARTICLE A 8 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

### EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation, tout établissement et toute installation abritant du personnel doit être raccordée au réseau public d'eau potable de capacité suffisante.

A défaut de réseau, l'alimentation en eau par puits ou forage est admise. Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non destiné à desservir une installation existante ou autorisée, est interdit.

### ASSAINISSEMENT

*Les dispositions générales liées à l'assainissement sont indiquées au titre 2 du présent règlement.*

### EAUX PLUVIALES

Tout aménagement réalisé sur le terrain devra s'efforcer, dans la mesure du possible, de ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les eaux pluviales seront en priorité infiltrées sur la parcelle (si la nature du sol le permet), ou récupérées pour des usages domestiques.

Pour tout projet d'aménagement, les eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées ne sont pas admises directement dans le réseau d'assainissement. Elles devront être soit infiltrées (sous réserve de la nature du sol : perméabilité suffisante, absence de gypse, de carrière), soit évapotranspirées, soit régulées ou éventuellement traitées suivant les cas, avant le raccordement ; les rejets excédentaires d'eaux pluviales devront être régulés par rapport à une pluie d'occurrence cinquantennale (voire supérieure si la protection des personnes et des biens l'impose), en respectant les consignes de débit de fuite global limité à 0,7 l/s/ha, dans la limite de

la faisabilité technique. Ces consignes limites pourront être plus restrictives et données par le SIAH si les conditions d'exploitation des réseaux d'assainissement ou de maîtrise de l'écoulement des cours d'eau l'exigent (surcharge hydraulique).

Toute précaution doit être prise afin que les eaux pluviales ne se déversent pas sur les propriétés voisines, avec un objectif de zéro rejet au minimum pour les 8 premiers millimètres des pluies courantes en 24h.

La gestion des eaux pluviales doit être à ciel ouvert, intégrée au paysage et aux aménagements existants, supports d'autres usages. Des systèmes individuels peuvent être autorisés pour la récupération des eaux de pluie.

### **AUTRES RESEAUX : GAZ - ELECTRICITE - TELECOMMUNICATIONS**

En domaine privé, ils doivent être en souterrain, à la charge des propriétaires, sauf impossibilité technique justifiée.

### **DECHETS**

Sans objet.



**VERDI**