



## PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE LÉGNY (69)

Pièce n° 3.1 : Règlement écrit  
Approbation



## TABLE DES MATIÈRES

### STOCKAGE

|               |   |
|---------------|---|
| stockage..... | 2 |
|---------------|---|

### TITRE 1 – RAPPELS ET DEFINITIONS ..... 6

|   |   |
|---|---|
| Article 1 - Champ d'application territoriale..... | 6 |
|---|---|

|  |   |
|--|---|
| Article 2 - Division du territoire en zones..... | 6 |
|--|---|

|  |   |
|--|---|
| Article 3 - Autres éléments portés sur le document graphique ..... | 7 |
|--|---|

|   |   |
|---|---|
| Article 4 - Adaptations mineures de certaines règles..... | 7 |
|---|---|

|   |   |
|---|---|
| Article 5 - Droit de préemption urbain..... | 8 |
|---|---|

|                              |   |
|------------------------------|---|
| Article 6 – Définitions..... | 8 |
|------------------------------|---|

|  |    |
|--|----|
| Article 7 – Définitions complémentaires..... | 10 |
|--|----|

|   |    |
|---|----|
| Article 8 - Destinations et sous-destinations ..... | 15 |
|---|----|

### TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES À TOUTES LES ZONES ..... 21

#### 1- ÉLÉMENTS IDENTIFIÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L151-19..... 21

#### 2- ÉLÉMENTS IDENTIFIÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L151-23..... 23

#### 3- PRESCRIPTIONS DANS LES SECTEURS SOUMIS AUX RISQUES ..... 25

|            |    |
|------------|----|
| PPRI ..... | 25 |
|------------|----|

|                 |    |
|-----------------|----|
| Argiles : ..... | 25 |
|-----------------|----|

|                   |    |
|-------------------|----|
| Autres aléas..... | 25 |
|-------------------|----|

|  |    |
|--|----|
| Définitions pour l'application des prescriptions : ..... | 26 |
|--|----|

|   |    |
|---|----|
| Prescriptions générales liées aux risques : ..... | 29 |
|---|----|

|                              |    |
|------------------------------|----|
| Prescriptions spéciales..... | 30 |
|------------------------------|----|

#### 4- NUISANCES..... 38

|                                |    |
|--------------------------------|----|
| Infrastructures bruyantes..... | 38 |
|--------------------------------|----|

### 5 – PRESCRIPTIONS EN MATIÈRE D'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE DES CONSTRUCTIONS APPLICABLES À TOUTES LES ZONES ..... 39

|                   |    |
|-------------------|----|
| Généralités ..... | 39 |
|-------------------|----|

|                      |    |
|----------------------|----|
| Aspect général ..... | 40 |
|----------------------|----|

|   |    |
|---|----|
| Implantation et volumes et mouvements de sols ..... | 41 |
|---|----|

|   |    |
|---|----|
| Extensions et annexes, garages, abris à voitures, ..... | 43 |
|---|----|

|                    |    |
|--------------------|----|
| Surélévation ..... | 43 |
|--------------------|----|

|                         |    |
|-------------------------|----|
| Aspect des façades..... | 44 |
|-------------------------|----|

|   |    |
|---|----|
| Dispositions applicables dans toutes les zones..... | 44 |
|---|----|

|  |    |
|--|----|
| De plus dispositions spécifiques applicables au bâti historique (construit avant 1950) et particulièrement dans les zones Ua1, Ua2 Ua3 : ..... | 44 |
|--|----|

|                           |    |
|---------------------------|----|
| Éléments techniques ..... | 47 |
|---------------------------|----|



|   |           |
|---|-----------|
| Dispositions applicables dans toutes les zones.....   | 47        |
| Toitures .....  | 47        |
| Dispositions applicables dans toutes les zones.....   | 47        |
| De plus dispositions spécifiques applicables au bâti historique (construit avant 1950) et particulièrement dans les zones Ua1, Ua2 Ua3 :..... | 48        |
| Les panneaux solaires : .....   | 49        |
| Dispositions applicables dans toutes les zones.....   | 49        |
| De plus dispositions spécifiques applicables au bâti historique (construit avant 1950) et particulièrement dans les zones Ua1, Ua2 Ua3 :..... | 49        |
| Les clôtures.....   | 51        |
| Dispositions applicables dans toutes les zones.....   | 51        |
| Les bâtiments techniques.....   | 55        |
| Dispositions applicables dans toutes les zones.....   | 55        |
| Les palettes à respecter.....   | 56        |
| Dispositions applicables dans toutes les zones.....   | 56        |
| Typologies d'enduits .....  | 56        |
| La palette de couleur des façades enduites ou peintes.....  | 56        |
| La palette pour les ferronneries et les menuiseries : .....   | 57        |
| <b>La palette de couleurs des bardages</b> .....  | 58        |
| <b>6 – VOIES ET CHEMINS À CONSERVER OU À CRÉER.....</b>   | <b>60</b> |
| <b>7- PRESCRIPTIONS EN MATIÈRE D'ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX .....</b>  | <b>60</b> |
| 7.1 Desserte par les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique .....  | 60        |
| Généralités .....   | 60        |
| Règles .....  | 62        |
| 7.2 Desserte par les réseaux .....  | 63        |
| 1 - Eau : .....   | 63        |
| 2 - Assainissement : .....  | 63        |
| 3- Électricité, énergies renouvelables, téléphone et réseaux numériques : .....   | 64        |
| 4- Locaux communs des ordures ménagères .....   | 64        |
| <b>8 - RÈGLES CONCERNANT L'AGRIVOLTAÏSME ET LE PHOTOVOLTAÏQUE NON DOMESTIQUE (C'EST-À-DIRE NON DESTINÉ À L'AUTOCONSOMMATION) .....</b>        | <b>64</b> |
| 8.1 Rappel de la définition de l'agrivoltaïsme .....  | 64        |
| 8.2 Règles.....   | 65        |
| <b>TITRE 3 -DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES .....</b>   | <b>67</b> |
| Article 1- U - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité.....   | 68        |
| 1-1-Destinations et sous-destinations.....  | 68        |
| 1-2-Les conditions d'autorisation des destinations et sous-destinations et des autres usages et occupations.....                              | 69        |
| 1-3 mixité fonctionnelle et sociale.....  | 70        |



|  |            |
|--|------------|
| Article 2- U - Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère.....  | 71         |
| 2-1- Volumétrie et implantations des constructions .....   | 71         |
| 2.2 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions .....               | 76         |
| 2. 3 Stationnement.....  | 78         |
| Article 3- U - Équipement et réseaux .....   | 82         |
| <b>TITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER.....</b>   | <b>83</b>  |
| Article 1- 1AUb - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité .....                      | 84         |
| 1-1-Destinations et sous-destinations.....   | 84         |
| 1-2-Les conditions d'autorisation des destinations et sous-destinations et des autres usages et occupations..... | 85         |
| 1-3 mixité fonctionnelle et sociale.....   | 85         |
| Article 2- 1AUb - Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère .....                                    | 86         |
| 2-1- Volumétrie et implantations des constructions .....   | 86         |
| 2.2 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions .....               | 90         |
| 2. 3 Stationnement.....  | 92         |
| Article 3- 1AUb - Équipement et réseaux.....   | 95         |
| <b>TITRE 5– DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES .....</b>   | <b>96</b>  |
| Article 1 -A - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité .....                         | 97         |
| 1-1-Destinations et sous-destinations.....   | 97         |
| 1-2-Les conditions d'autorisation des destinations et sous-destinations et des autres usages et occupations..... | 98         |
| 1-3 mixité fonctionnelle et sociale.....   | 100        |
| Article 2 -A - Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère .....                                       | 100        |
| 2-1- Volumétrie et implantations des constructions .....   | 100        |
| 2.2 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions .....               | 103        |
| 2. 3 Stationnement.....  | 103        |
| Article 3 -A -Équipement et réseaux.....   | 104        |
| <b>TITRE 6– DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES .....</b>  | <b>105</b> |
| Article 1 -N - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité.....                          | 106        |
| 1-1-Destinations et sous-destinations.....   | 106        |
| 1-2-Les conditions d'autorisation des destinations et sous-destinations et des autres usages et occupations..... | 107        |
| 1-3 mixité fonctionnelle et sociale.....   | 108        |
| Article 2 -N - Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère .....                                       | 108        |
| 2-1- Volumétrie et implantations des constructions .....   | 108        |
| 2.2 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions .....               | 111        |
| 2. 3 Stationnement.....  | 111        |



Article 3 -N-Équipement et réseaux..... 112



# TITRE 1 – RAPPELS ET DEFINITIONS

Le présent règlement de PLU est établi conformément aux dispositions des articles L.151-8 à L.151-42-1 et R151-9 et suivants du Code de l'Urbanisme.

## Article 1 - Champ d'application territoriale

Ce règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de **Légny**

## Article 2 - Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones délimitées par un trait, et repérées au plan par les indices suivants :

### Zones urbaines (article R151-18 du code de l'urbanisme) :

**Zones U** : 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.

### Zones à urbaniser (article R151-20 du code de l'urbanisme) :

**Zones AU**, 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.

### Zones agricoles (articles R151-22 et R151-23 du code de l'urbanisme)

**Zones 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.

Peuvent être autorisées, en zone A :1° 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 ;

2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments 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.



### Zones naturelles et forestières (articles R151-24 et R151-25 du code de l'urbanisme)

**Zones N.** 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 :

- 1° 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 ;
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Peuvent être autorisées en zone N :

- 1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, 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 ;
- 2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments 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.

### Article 3 - Autres éléments portés sur le document graphique

Le plan comporte aussi :

- Les sites et éléments identifiés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme ;
- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts ou en vue de la réalisation de programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale ;
- Une identification des risques naturels connus
- Les changements de destination identifiés au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme.

### Article 4 - Adaptations mineures de certaines règles

En application de l'article L.152-3 du code de l'urbanisme :

« Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :

- 1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;
- 2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section ».

Ces adaptations sont possibles dans le cadre des articles L152-4 et L152-5 du code de l'urbanisme.



## Article 5 - Droit de préemption urbain

Le droit de préemption urbain s'applique sur l'ensemble des zones U et AU de la commune.

## Article 6 – Définitions

*D'après le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 (Lexique National)*

### Annexe

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

### Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Un bâtiment constitue un sous-ensemble de la notion de construction. Il est réalisé en élévation et peut comprendre un sous-sol. Il est impérativement couvert par une toiture et doté de systèmes de fermeture en permettant une clôture totale. Ne peuvent donc être considérées comme relevant de la définition du bâtiment les constructions qui ne sont pas closes en raison :

- Soit de l'absence totale ou partielle de façades closes ;
- Soit de l'absence de toiture ;
- Soit de l'absence d'une porte de nature à empêcher le passage ou la circulation (de type galerie), et n'ayant pas pour seul but de faire artificiellement considérer une pièce comme non 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.

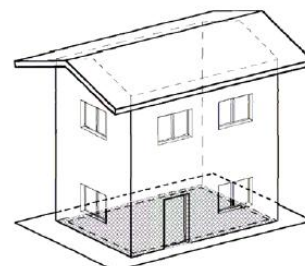
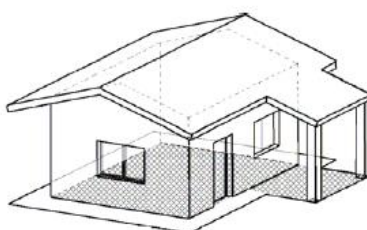
La notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres), et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment, telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment

### 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.

### Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.



## 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.

L'élément essentiel caractérisant l'extension est sa contiguïté avec la construction principale existante. Sont considérées comme contiguës les constructions accolées l'une avec l'autre. L'extension doit également constituer un ensemble architectural avec la construction principale existante. Le lien physique et fonctionnel doit être assuré soit par une porte de communication entre la construction existante et son extension, soit par un lien physique (par exemple dans le cas d'une piscine ou d'une terrasse prolongeant le bâtiment principal)

## Façade

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

## Gabarit

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospectes et d'emprise au sol.

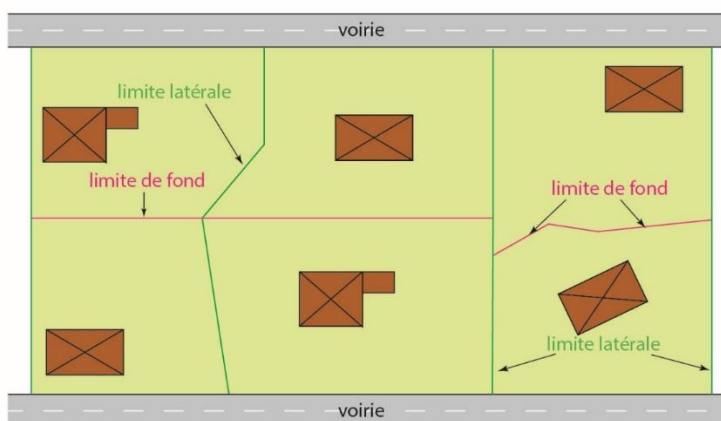
La notion de gabarit s'entend comme la totalité de l'enveloppe d'un bâtiment, comprenant sa hauteur et son emprise au sol. Le gabarit permet d'exprimer la densité en termes volumétriques, en définissant des formes bâties conformes aux limites de dimensions que doivent respecter les édifices dans une zone donnée. Il peut ainsi être utilisé pour octroyer des bonus de constructibilité.

## Hauteur

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant tous travaux de terrassement, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faitage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

## Limites séparatives

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.



### Limite de référence

Elle désigne les limites :

- Des voies publiques et des voies privées ouvertes à la circulation publique
- Des parcs, places de stationnements et jardins publics
- Des emplacements réservés nécessaires à la création, à l'élargissement ou à l'extension des dites voies et places.
- Les linéaires portés au règlement graphique

Toutefois ne constituent pas des limites de référence au sens de la présente définition les servitudes de passage et les cheminements spécifiques piétons (hors trottoir) et/ou cyclistes (piste).

### Local accessoire

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

Les locaux accessoires dépendent, ou font partie intégrante, d'une construction principale à laquelle ils apportent une fonction complémentaire et indissociable. Ils peuvent recouvrir des constructions de nature très variée et être affectés à des usages divers : garage d'une habitation ou d'un bureau, atelier de réparation, entrepôt d'un commerce, remise, logement pour le personnel, lieu de vie du gardien d'un bâtiment industriel, local de stockage pour un commerce, laverie d'une résidence étudiante ... De plus, conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le bâtiment principal auquel ils se rattachent.

### Voies ou emprises publiques

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

## Article 7 – Définitions complémentaires

### Affouillement – Exhaussement des sols hors emprise des constructions

- **Affouillement** : Creusement.
- **Exhaussement** : Action d'augmenter, de surélever

Il est rappelé que les affouillements et exhaussements de sols sont soumis à autorisation à condition que leur superficie soit supérieure à 100 m<sup>2</sup> et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur s'il s'agit d'un affouillement, excède 2 mètres. Ce peut être notamment le cas d'un bassin, d'un étang, d'un réservoir creusé sans mur de soutènement, d'un travail de remblaiement ou déblaiement à la réalisation de voie privée.

Toutefois le règlement du PLU prévoit la limitation des affouillements et des exhaussements hors emprise des constructions.

### Alignement :

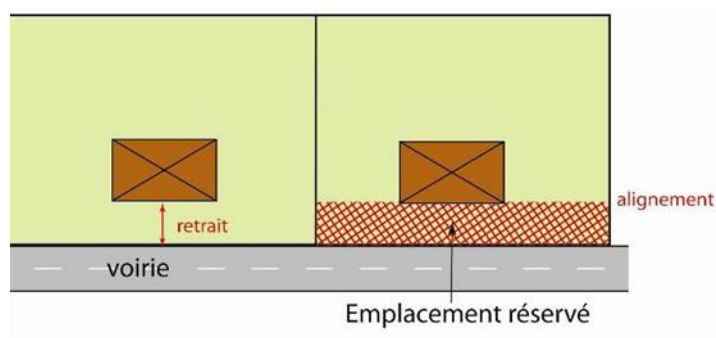
L'alignement est la détermination, par l'autorité administrative compétente, de la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines. Le domaine public routier comprend l'ensemble des biens du domaine public de l'État, des Départements et des Communes, affectés aux besoins de la circulation terrestre, à l'exception des voies ferrées. (Art. L 111-1 et L 112-1 et suivants du Code de la Voirie Routière).



L'alignement désigne, dans le présent règlement :

- La limite entre le domaine public actuel ou futur et le domaine privé.
- La limite d'un emplacement réservé ou d'une localisation prévue pour la création d'une voie, d'une place, d'un cheminement ou d'un élargissement.

*Les règles d'alignement s'appliquent au corps principal de la construction, les encorbellements, saillies de toitures, balcons, escaliers extérieurs, pare-soleil, auvents, ou tout autre élément sur les façades vitrées permettant la protection solaire des constructions, n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement de l'alignement et au-delà d'une hauteur d'au moins +3,50m par rapport à la chaussée.*



L'emplacement réservé crée un nouvel alignement

### Aménagement :

Tous travaux (même créateurs de surface de plancher) n'ayant pas pour effet de modifier le volume existant.

### Acrotère

Muret situé en bordure de toiture dans le prolongement du mur de façade et masquant un toit plat ou une terrasse.

### Clôture

Toute enceinte qui ferme l'accès d'un terrain (mur, grillage, palissade..)

### Coupe et abattage d'arbres

La coupe est l'opération présentant un caractère régulier dans le cadre d'opérations de sylviculture. L'abattage présente un caractère occasionnel et plus limité.

Ce qui caractérise les actions de coupe et abattage, et ce qui les distingue des opérations de défrichage ou déboisement, c'est que ces opérations ne modifient pas la destination de l'espace considéré qui conserve sa vocation forestière. C'est le cas des coupes rases suivies de régénération et substitution d'essences forestières.

### Défrichage

Les défrichements et les opérations qui ont pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière sans qu'il y ait lieu de prendre en considération les fins en vue desquelles ces opérations sont entreprises ou les motifs qui inspirent celui qui en prend l'initiative.

Le défrichage se distingue du seul abattage des arbres en ce qu'il comporte également le débroussaillage et l'arrachage des souches et autres racines, dans le but de changer définitivement la destination du terrain.

### Emplacement Réservé (Article L.151-41 du code de l'urbanisme) :

« Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;

2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;

3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;

4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans



le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;

5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

En outre, dans les zones urbaines et à urbaniser, le règlement peut instituer des servitudes consistant à indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements. »

### Espaces boisés classés

Article L113-1 du code de l'urbanisme :

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignement.

Article L113-2 du code de l'urbanisme :

Le 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.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne 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](#).

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en Conseil d'État détermine les conditions d'application du présent alinéa.

### Exploitation agricole et SMA (surface minimale d'assujettissement)

L'exploitation agricole est une unité économique dirigée sous forme individuelle ou collective, ayant une activité de production agricole (cf. ci-après° et ayant un caractère professionnel. (Cf. ci-après).

#### - Le caractère agricole :

Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Les activités de cultures marines et d'exploitation de marais salants sont réputées agricoles, nonobstant le statut social dont relèvent ceux qui les pratiquent. Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle. Il en est de même de la production et, le cas échéant, de la commercialisation, par un ou plusieurs exploitants agricoles, de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation, lorsque cette production est issue pour au moins 50 % de matières provenant d'exploitations agricoles. Les revenus tirés de la commercialisation sont considérés comme des revenus agricoles, au prorata de la participation de l'exploitant agricole dans la structure exploitant et commercialisant l'énergie produite.

Les activités agricoles ainsi définies ont un caractère civil.

*NB les activités suivantes ne sont pas considérées comme agricoles :*



- *Paysagiste*
- *Entretien des parcs et jardins et élagage*
- *Prestations en travaux ou services agricoles*
- *Travaux de terrassement*
- *Vente de bois ou bûcheronnage*
- *Pension exclusive de chevaux*
- *Gardiennage d'animaux de compagnie ou spectacle*

- **Le caractère professionnel :**

Le caractère professionnel de l'exploitation est conditionné à l'exercice d'une activité agricole sur une exploitation :

- Au moins égale à la SMA (surface minimale d'assujettissement)
- Ou représentant au moins 1200 heures annuelles de temps de travail.

### Impasse

Voie ouverte ou non à la circulation publique ou privée disposant d'un seul accès sur une voie ouverte à la circulation publique.

**Installations classées** pour la protection de l'environnement ou ICPE (soumise à déclaration, enregistrement ou autorisation)

Au sens de la loi n°76-663 du 19 juillet 1976, sont considérées comme installations classées, les usines, ateliers, dépôts, chantiers, carrières, et d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale et qui, par leur nature, peuvent nuire à leur environnement. Ces installations sont soumises à une procédure particulière, indépendante du permis de construire, tant en ce qui concerne leur implantation que leur fonctionnement.

**Marge de recul :** Retrait imposé pour l'implantation d'un bâtiment, par rapport à l'alignement ou aux limites séparatives ; cette marge définit une zone dans laquelle il est impossible de construire.

### Modénature

Proportion et disposition de l'ensemble des éléments, des moulures et des membres d'architecture qui caractérisent une façade (par exemple : corniches, moulures, le dessin des menuiseries, éléments d'ornement, etc.)

### Mur de soutènement :

Le mur de soutènement de par sa forme, ses dimensions, la pente du terrain et l'état des lieux a pour but et pour effet d'empêcher les terres de la propriété supérieure de glisser ou de s'abattre sur une propriété inférieure.

Les murs de soutènement sont limités à une hauteur de 1.50m.

### Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics

Il s'agit de tous les ouvrages et installations techniques soumises le cas échéant à la réglementation des ICPE, édifiés par des services publics, tels que les postes de transformation, les poteaux et pylônes de distribution d'énergie électrique ou de télécommunications, y compris ceux dont la hauteur est supérieure à 12m, les châteaux d'eau, les stations d'épuration, les stations de relèvement des eaux, etc...

**Pan :** Chacun des côtés de la couverture d'une construction.

**Pignon :** Mur extérieur qui porte les pans d'un comble et dont les contours épousent la forme des



pentres de ces combles.

### Reconstruction à l'identique (article L111-15 du code de l'urbanisme)

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, 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.

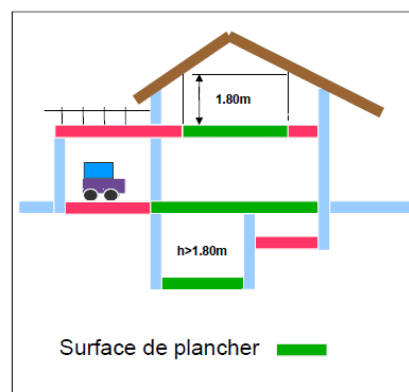
**Remblai** : Action de remblayer, opération de terrassement consistant à rapporter des terres pour faire une levée ou combler une cavité.

**Saillie** : Toute partie ou élément de construction qui dépasse le plan de façade d'une construction ou le gabarit-enveloppe de la construction.

### Surface de plancher (Art. R111-22 du code de l'urbanisme)

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

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1.80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.



### Terrain naturel

Le terrain naturel est le niveau de sol qui existe dans l'état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction objet du permis, avant tous travaux de terrassement.



## Article 8 - Destinations et sous-destinations

Les destinations des constructions sont :

- 1° Habitation
- 2° Commerce et activités de service
- 3° Équipement d'intérêt collectif et services publics
- 4° Exploitation agricole et forestière
- 5° Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire

Les sous-destinations sont :

La destination de construction « habitation » prévue au 2° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : logement, hébergement.

- La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.

*Informations complémentaires : Cette sous destination intègre sans les distinguer, tous les statuts d'occupation : propriétaires (au titre de résidence principale au secondaire), locataire occupant à titre gratuit et tous les logements quel que soit leur mode de financement en effet l'affectation des logements n'est pas nécessairement connue au moment de la construction elles peuvent varier entre différents logements d'un même bâtiment et évoluer au fil du temps Le PLU n'est pas habilité à instaurer un contrôle aussi fin de l'affectation des logements.*

*Cette sous destination pourra recouvrir également :*

- *les chambres d'hôtes au sens de l'article L324- 3 et D324- 13 du code du tourisme c'est-à-dire limitées à 5 chambres pour une capacité maximale de 15 personnes ou l'accueil est assuré par l'habitant*
- *les meublés de tourisme dans les conditions prévues dans le guide pratique de la réglementation des meublés de tourisme à destination des collectivités locales*

*La sous destination logement comprend également les locaux ayant pour fonction la vie collective des habitants dont l'habitat participatif, l'habitat inclusif ou la colocation par exemple. Ces locaux sont généralement à usage d'habitation, sont meublés ou se décomposent en espaces privatifs (chambres salle de bain petite cuisine) et partagés (salon salle de sport bibliothèque spa...). Les occupants peuvent bénéficier de services mutualisés et payent un loyer comprenant l'assurance habitation*

- La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

*Informations complémentaires : Elle recouvre les constructions principalement à vocation sociale, destinée à héberger un public spécifique : des étudiants (gestion CROUS), des foyers de travailleurs, des établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD), des maisons de retraite, des résidences hôtelières à vocation sociale.*

*Cette sous destination recouvre également les hébergements assurant les mêmes fonctions et visant le même public mais à vocation commerciale notamment les résidences étudiantes avec services para hôtelier.*

- *Elle recouvre enfin les centres d'hébergement d'urgence, les centres d'hébergement et de réinsertion sociale, et les centres d'accueil des demandeurs d'asile*



**La destination de construction « commerce et activité de service »** prévue au 3° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma.

- La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services, les constructions commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle, ainsi que les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique ;.

**Informations complémentaires :**

*Elle recouvre d'une part « les constructions commerciales avec surface de vente destinées à la présentation à l'exposition de biens ou de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle » c'est à dire tous les commerces de détail notamment les épiceries les supermarchés les hypermarchés.*

*Elle recouvre également « les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique ». Il s'agit là principalement des drives organisés pour l'accès en automobile ou pour l'accès piéton drive piéton.*

*Elle inclut d'autre part les constructions destinées « aux activités artisanales de production de transformation de réparation ou de prestations de services » pour intégrer l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens (tels que les boulangeries les charcuteries les poissonneries) ainsi que l'artisanat avec une activité commerciale de vente de services (cordonnerie salon de coiffure etc.), mais aussi l'artisanat sans activité commerciale de vente de biens (locaux de fabrication de produits alimentaires de textiles de meubles de produits automobiles...)*

- La sous-destination « restauration » recouvre les constructions es constructions destinées à la restauration sur place ou à emporter avec accueil d'une clientèle.

**Informations complémentaires :** *Cette sous- destination n'inclut pas la restauration collective qui constitue une prestation proposée aux salariés aux usagers d'une entreprise d'une administration ou d'un équipement elle n'inclut pas les locaux de préparation de plats destinés à la livraison à une clientèle ayant effectué une commande par voie télématique même s'ils disposent d'un point de retrait.*

- La sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
- La sous-destination « activité de service avec l'accueil d'une clientèle » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services notamment médicaux et accessoirement la présentation de biens.

**Information complémentaire :** *Elle s'applique à toutes les constructions où s'exercent une profession libérale (avocat, architecte, médecins), ainsi que d'une manière générale à toutes les constructions permettant l'accomplissement de prestations de services qu'elles soient fournies à des professionnels ou des particuliers. Elle concerne les constructions destinées à recevoir des patients des professionnels médicaux (médecins sage-femmes chirurgiens-dentistes) et paramédicaux (infirmiers, masseur kinésithérapeute, orthophoniste, préparateur en pharmacie...). Elle inclut également les assurances, les banques, les agences immobilières, les agences destinées à la location de véhicules, de matériel, les showrooms. On y trouve également les salles de sport privées, les spas, etc....*

- La sous-destination hôtels recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de



passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.

*Informations complémentaires : Elle s'applique notamment à tous les hôtels classés au sens de l'article L311- 6 du code du tourisme*

- La sous-destination « autres hébergements touristiques » recouvre les constructions autres que les hôtels, destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.

*Informations complémentaires : Cette sous destination recouvre notamment l'ensemble des constructions à vocation touristique : les résidences de tourisme (articles L321- un à L321- 4 du code du tourisme), les villages de vacances (articles L325- 1 du code du tourisme, articles D325- 1 à D325- 3- 4 du code du tourisme), les maisons familiales de vacances (article D325- 13 à D325- 22 du code du tourisme).*

*Cette sous destination recouvre également les bâtiments nécessaires au fonctionnement des terrains de camping et des parcs résidentiels de loisirs elle s'applique également aux meublés de tourisme louer plus de 120 jours par an avec prestation hôtelière.*

*Cette sous destination ne distingue pas le caractère lucratif ou non des établissements concernés. Ainsi une résidence ou des maisons familiales de vacances appartenant à une personne morale de droit public et destinée à assurer un séjour de vacances à des enfants dans le cadre de colonies de vacances ou à des familles et dans des revenus modestes, relèvera également de cette sous destination même si son exploitation globale n'a pas de caractère commercial*

- La sous-destination « cinéma » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

**La destination de construction « équipements d'intérêt collectif et services publics »** prévue au 4° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les sept sous-destinations suivantes : 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.

La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Une partie substantielle de la construction est dédiée à l'accueil du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

- La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
- La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt



collectif.

- La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
- La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Équipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.
- La sous-destination lieux de culte recouvre les constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux. »

**La destination de construction « exploitation agricole et forestière »** prévue au 1° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : exploitation agricole, exploitation forestière.

- La sous-destination « exploitation agricole » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au stockage du matériel, des récoltes et à l'élevage des animaux ainsi que celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dans les conditions définies au II de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme.

#### **Informations complémentaires :**

*Ainsi la sous destination recouvre les constructions destinées à l'élevage des animaux. Les élevages de chiens de chats ou de chevaux constituent bien une activité agricole au sens de la définition juridique de l'article L311- 1 du CRPM. Il n'en est pas de même des activités de gardiennage un chenil destiné au gardiennage de chiens en pension ne relève pas d'une activité agricole mais dans certains cas peut être considérée comme une installation nécessaire à une activité agricole d'élevage*

- La sous-destination « exploitation forestière » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

**La destination de construction « Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire »** prévue au 5° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les cinq sous-destinations suivantes : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition, cuisine dédiée à la vente en ligne.

- La sous-destination « industrie » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle et manufacturière du secteur secondaire, ainsi que les constructions destinées aux activités artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

#### **Informations complémentaires :**

*Cette sous destination regroupe les constructions relevant de l'activité extractive du secteur primaire d'une part, c'est-à-dire les activités dont la finalité consiste en une exploitation des ressources naturelles (notamment les exploitations minières et gisements), ainsi que les activités industrielles et manufacturières du secteur secondaire d'autre part, qui concernent les activités aussi variées que l'industrie du bois, l'industrie agroalimentaire, le raffinage du pétrole, la production industrielle (métallurgie, automobile, aéronautique, navale, chimie, pharmaceutique, électronique, meubles etc...), la construction (maçonnerie, menuiserie, peinture). Cette sous destination recouvre également les*



*constructions destinées aux activités artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie celle-ci pouvant générer des nuisances*

- La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions destinées à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente, les points permanents de livraison ou de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données.

**Informations complémentaires :**

*Cette sous destination recouvre les constructions destinées au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente, ou à la logistique. Cette sous destination inclut notamment les locaux logistiques dédiés à la vente en ligne ainsi que les points permanents de livraison ou de retrait d'achat au détail commandés par voie télématique. Cette sous destination intègre donc les locaux dédiés au stockage de produits commandés en ligne et livrés aux clients tels que les Dark stores, qu'ils disposent ou non d'un point de retrait des marchandises.*

*Elle recouvre également les data centers.*

*Les équipements de logistique urbaine de proximité entrent également dans cette catégorie d'entrepôts en effet ces locaux sont affectés à des activités de services logistiques liés à la livraison finale ou à la réexpédition des marchandises pouvant inclure du stockage de courte durée et le retrait par le destinataire à l'exclusion de tout service commercial incluant la préparation des commandes destinées à un client final.*

- La sous-destination « bureau » recouvre les constructions fermées au public ou prévoyant un accueil limité du public, destinées notamment aux activités de direction, de communication, de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires et également des administrations publiques et assimilées.

**Informations complémentaires :**

*Cette sous destination recouvre les constructions destinées au travail tertiaire, les entreprises privées et les différents établissements assurant des activités de gestion financières administratives et commerciales les constructions des administrations dont l'accueil du public est limité sont rattachés à cette sous destination bureau.*

- La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.
- La sous-destination : « cuisine dédiée à la vente en ligne » recouvre les constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.

**Rappels des décisions du Conseil d'État et clarification de la notion de changement de destination**

Les jurisprudences du Conseil d'État intervenues régulièrement depuis 2018 rappellent les points suivants :

*« Si l'usage d'une construction résulte en principe de la destination figurant à son permis de construire, lorsqu'une construction, en raison de son ancienneté, a été édifée sans permis de construire et que son usage initial a depuis longtemps cessé en raison de son abandon, l'administration, saisie d'une demande d'autorisation de construire, ne peut légalement fonder sa décision sur l'usage initial de la construction ; il lui incombe d'examiner si, compte tenu de*



*l'usage qu'impliquent les travaux pour lesquels une autorisation est demandée, celle-ci peut être légalement accordée sur le fondement des règles d'urbanisme applicables »*

On rappelle que les constructions sont soumises à permis de construire depuis le 15 juin 1943. Toute construction antérieure n'a donc juridiquement pas de destination (au sens du code de l'urbanisme) mais un usage. De ce fait toute construction dépendant d'une habitation avec laquelle elle forme un ensemble cohérent, si elle a été édifiée avant juin 1943 (ce qui est le cas des anciennes bâtisses historiques de la commune), et qui n'a plus d'usage agricole ou autre, est donc assimilée à l'usage de la destination de l'habitation à laquelle elle se rattache. Il n'y a donc pas de changement de destination en droit si elle est aménagée en surface habitable.



## TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES À TOUTES LES ZONES

Sur le document graphique apparaissent des éléments identifiés au titre de l'article L151-19 et de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.

### 1- ÉLÉMENTS IDENTIFIÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L151-19

En référence à 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. 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* ».

Sur le territoire du PLU des secteurs ont été identifiés à ce titre.

*NB : Les dispositions présentées ci-après s'appliquent en plus de celles prévues au chapitre 5 – Prescriptions en matière d'Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale des constructions applicables à toutes les zones qui restent applicables*

Ces secteurs concernent :

#### **a) Les ensembles homogènes de bâti historiques ( sur le règlement graphique)**

Le bourg de Légny, Billy, Margand et une partie des Ponts-Tarrets sont identifiés comme des secteurs d'intérêt patrimonial présentant une homogénéité dans le bâti historique.

Ainsi toute opération dans ces secteurs identifiés sur le règlement graphique doit respecter les points suivants :

- Dans les secteurs identifiés, tous les bâtiments historiques respecteront les dispositions applicables à la catégorie « b) Les éléments du patrimoine bâti » énoncées dans la catégorie suivante.
- La mise en œuvre des travaux de restauration des constructions, les extensions des constructions, les annexes doivent mettre en valeur les caractéristiques d'origine de l'ensemble : implantation, volumétries, couleurs, matériaux., clôtures en pierre ou végétales.
- En cas de pierre de mauvaise qualité nécessitant un enduit, celui-ci sera du ton de la pierre dorée locale et de finition lisse. Les joints de pierre seront du ton de la pierre de la façade (les joints gris ou blancs sont strictement interdits).
- Les façades sur rue en pierres dorées doivent être conservées, y compris en cas de démolition reconstruction.
- Les volumétries principales ne doivent être ni surélevées ni abaissées. En cas d'extension, celle-ci doit venir en cohérence avec les volumétries du bâti d'origine.
- Les pentes de toit et les tuiles d'origine doivent être maintenues ou restaurées à l'identique.
- Le rythme traditionnel des ouvertures sur rue marqué par un alignement des ouvertures sur des axes verticaux doit être maintenu.
- Les éléments de décor de type corniche, porches, encadrements en pierres, chaînages d'angles en pierres, murs et murets traditionnels y compris en clôture, pierres charretières, doivent être maintenus et restaurés dans, leur aspect et hauteur d'origine.



- Les espaces de cours ne devront pas être asphaltés mais traités avec des matériaux perméables et de couleur locale.
- Les jardins devront être arborés en pleine terre et peu artificialisés.

### **b) Les éléments du patrimoine bâti ( sur le règlement graphique)**

Les éléments bâtis identifiés, ne doivent pas être détruits. Un permis de démolir est exigé. Dans le cadre des travaux d'aménagement, de réhabilitation portant sur ces éléments identifiés, ceux-ci doivent être réalisés dans le respect des matériaux, des couleurs et de l'architecture d'origine.

Les panneaux solaires sont interdits sur les toitures principales et sont disposés sur les volumes annexes. Les toitures terrasses sont interdites sur les volumes principaux. En revanche les toitures terrasses sont autorisées pour assurer la jonction entre deux volumes ou en cas d'extension de la construction ancienne.

Les transformations sont autorisées dans l'optique, soit de restituer des dispositions architecturales originelles du bâtiment, lorsqu'elles sont connues, soit de recomposer les façades et volumes. Les réhabilitations et modifications doivent contribuer à la mise en valeur du bâtiment, maintenir ou restituer l'esprit de son architecture originelle. Elles doivent être faites dans le respect des spécificités architecturales originelles de la construction existante : maintien des formes générales, maintien des éléments de façades et de toitures, maintien des lucarnes traditionnelles, remplacement ou création à l'identique, maintien des proportions des percements en façade, maintien du rapport pleins / vides, conservation des enduits de façades....

Lorsque l'élément bâti identifié sur le règlement graphique est un mur ou muret d'enceinte : ils doivent être maintenus dans leur caractère sans surélévation, ni abaissement. Ils ne seront pas surmontés de panneaux composites ou de dispositifs occultant. En cas de restauration le caractère d'origine doit être mis en valeur.

### **c) Les parcs, jardins et clos ( sur le règlement graphique) :**

Les défrichements sont interdits. Les implantations d'annexes aux habitations, et piscines sont autorisées sous réserve de ne pas détruire d'arbre remarquable et sous réserve de ne pas excéder 40m<sup>2</sup> d'emprise au sol au total des annexes (hors piscine). Les aménagements de parcours modes doux sont autorisés sous réserve de ne pas abattre d'arbre remarquable. Ces espaces ne seront pas imperméabilisés.

### **d) Des boisements ou espaces végétalisés ( sur le règlement graphique) :**

Dans ces secteurs :

Toute installation ou aménagement qui porterait atteinte à l'unité végétale de l'ensemble est interdite. De fait, tout défrichement est interdit, en dehors des cas suivants :

- La restauration des zones humides
- La réalisation de parcours de cheminements doux ;
- Des aménagements ponctuels sous réserve de ne pas imperméabiliser le sol.
- L'élargissement de voiries ;
- Les aménagements liés à la protection de la population contre les risques ;
- Les affouillements et exhaussements de sols nécessaires à la mise en place ou à l'entretien de réseaux (eau potable, assainissement, électricité, gaz), à l'entretien des digues et à l'aménagement des accès.

Toute intervention sur les arbres présents au sein de ces espaces boisés, de type coupes ou abattages est soumise à déclaration préalable de travaux (R421-23 du Code de l'Urbanisme). Les boisements défrichés ou abattus devront être replantés par des essences locales sur le site ou à



proximité du site, sauf contraintes techniques dûment justifiées.

Dans ces secteurs sont autorisés :

- Les annexes et piscines des habitations existantes sans abattage d'arbres., et sans fondation ou installation de nature à impacter le système racinaire.
- Les stationnements strictement nécessaires aux besoins de la construction présente, s'il est prouvé qu'ils ne peuvent être réalisés ailleurs hors de l'espace boisé identifié, et sans abattage d'arbres, sans imperméabilisation du sol et sans fondation ou installation de nature à impacter le système racinaire.

## 2 - ÉLÉMENTS IDENTIFIÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L151-23

En référence à 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.*

*Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. »*

Sur le territoire, des "éléments remarquables à protéger" sont délimités sur plusieurs secteurs de la commune afin d'établir une protection des zones humides, des haies et des corridors écologiques. Sont aussi intégrés des secteurs de compensation ou de restauration écologique existants.

### **a) Pour les zones humides**

Dans ces secteurs, toute construction est interdite.

#### Sur le principe :

Toute zone humide ne devra être ni comblée, ni drainée, ni être le support d'une construction. Elle ne pourra faire l'objet d'aucun aménagement, d'aucun exhaussement ou affouillement pouvant détruire les milieux présents. Aucun dépôt (y compris de terre) n'est admis. Aucune installation de production d'énergie renouvelable y compris en agrivoltaïsme n'est autorisée. Seuls les travaux nécessaires à la restauration de la zone humide, ou ceux nécessaires à sa valorisation sont admis sous réserve de ne pas détruire les milieux naturels présents.

#### Toutefois :

En cas de projet d'intérêt général, la séquence "éviter-réduire-compenser" peut-être utilisée :

- Étape n°1 : Rechercher l'évitement des impacts négatifs ;
- Étape n°2 : Réduire les impacts négatifs qui n'ont pu être évités lors de l'étape n°1.
- Étape n°3 : Compenser les impacts négatifs résiduels.

De plus pour les voiries, installations, accès, réseaux concernés par la trame zone humide : les aménagements élargissements de voirie nécessaires sont autorisés, les aménagements et l'installation de réseaux, accès sont autorisés.

Toutefois les aménagements visant à réduire les risques sur des secteurs identifiés au titre de l'article L151-23 ne sont pas concernés par les prescriptions mises en place.



### **e) Corridors :**

#### **Prescriptions :**

Dans ces secteurs, toute construction est interdite.

Les ouvrages réalisés dans le lit mineur des cours d'eau devront maintenir la libre circulation de la faune piscicole.

En l'absence de ripisylves les abords des cours d'eau doivent être maintenus perméables et végétalisés.

Les ripisylves (ou boisements rivulaires) le long des cours d'eau ne doivent pas être détruites (pas de défrichage ni d'abattage). En cas travaux sur le cours d'eau justifiant leur abattage, la replantation des continuités végétales est obligatoire avec des espèces adaptées, diversifiées et de plusieurs strates.

Pour les corridors terrestres, ils ne devront pas être artificialisés, les boisements présents devront être maintenus ou reconstitués avec des espèces locales.

Aucune installation de production d'énergie renouvelable y compris en agrivoltaïsme n'est autorisée

#### **Préconisations :**

Il est préconisé :

- Des essences locales et à enracinement adapté : aulne, frêne, chêne pédonculé, saules... Les peupliers cultivés, souvent implantés dans ces milieux, n'ont pas un appareil racinaire adapté au maintien des berges et doivent être réservés à l'intérieur des parcelles et sont à proscrire ;
- Des plantations diversifiées au niveau des espèces : le mélange d'essences améliore la biodiversité et la fonction de filtre des pollutions diffuses. Il permet également une meilleure adaptation du peuplement à tout changement des conditions de milieu ;
- Des plantations diversifiées au niveau des strates et composées majoritairement d'essences arbustives en bas de berge.



### 3- PRESCRIPTIONS DANS LES SECTEURS SOUMIS AUX RISQUES

#### PPRI

La commune est concernée par le plan de prévention des risques d'inondation de l'Azergues. Ce document est une servitude d'utilité publique, il est annexé au PLU.

#### Argiles :

Une carte d'exposition au retrait gonflement des sols argileux a été établie par le BRGM (bureau de recherches géologiques et minières) pour le compte de l'État. Elle est disponible sur le portail géorisques.

#### Autres aléas

Le territoire est concerné par les aléas suivants :

- ravinement et ruissellement sur versant
- glissement de terrain
- chute de pierres et de blocs
- effondrement de cavité souterraine

Ces aléas ont été étudiés en 2022 par le BE Alpgéorisques.

Plusieurs niveaux d'aléas ont aussi été cartographiés : faible, moyen et fort pour chaque type d'aléas.

Il a ensuite été établi une carte de constructibilité issue du croisement du type d'aléas, de son niveau et des enjeux de vulnérabilité.

Cette carte est reportée sur le document graphique du PLU avec le règlement suivant :

| Phénomène                    | Niveau d'aléa | Code aléa | Fiche de prescriptions | Constructibilité                                  |
|------------------------------|---------------|-----------|------------------------|---|
| Ruissellement - ravinement   | Fort          | V3        | FV                     | Inconstructible                                   |
|                              | Moyen         | V2        | FV                     | Inconstructible                                   |
|                              | Faible        | V1        | fv                     | Constructible sous condition                      |
| Glissement de terrain        | Fort          | G3        | FG                     | Inconstructible                                   |
|                              | Moyen         | G2        | FG MG                  | Inconstructible en zone naturelle / Constructible |
|                              | Faible        | G1        | fg                     | Constructible sous condition                      |
| Chute de pierres et de blocs | Moyen         | P2        | FP                     | Inconstructible                                   |
|                              | Faible        | P1        | fp                     | Constructible sous condition                      |



|   |              |           |           |                        |
|---|--------------|-----------|-----------|------------------------|
| <i>Effondrement de cavités souterraines</i> | <i>Moyen</i> | <i>F2</i> | <i>FF</i> | <i>Inconstructible</i> |
|---|--------------|-----------|-----------|------------------------|

Définitions pour l'application des prescriptions :

Sigles : U : mesure d'ordre urbanistique - C : mesure d'ordre constructif

#### *Projets nouveaux »*

Est considéré comme « projet nouveau » :

- tout ouvrage neuf (construction, aménagement, camping, installation, clôture...);
- toute extension de bâtiment existant ;
- toute modification ou changement de destination d'un bâtiment existant conduisant à augmenter l'exposition des personnes et/ou la vulnérabilité des biens ;
- toute réalisation de travaux.

#### *« Maintien du bâti à l'existant »*

Cette prescription signifie qu'il n'y a pas changement de destination du bâti, à l'exception des changements qui entraîneraient une diminution de sa vulnérabilité, et pas d'aménagements susceptibles d'augmenter celle-ci. Peut cependant être autorisé tout projet d'aménagement ou d'extension limitée (inférieure à 20 m<sup>2</sup>) du bâti existant, en particulier s'il a pour effet de réduire sa vulnérabilité grâce à la mise en œuvre de prescriptions spéciales propres à renforcer sa sécurité et celle de ses occupants (voir exceptions aux interdictions générales suivantes).

#### *Exceptions aux interdictions générales*

Dans les zones où la prise en compte des risques naturels conduit à interdire de manière générale tout projet nouveau, sous réserve notamment de ne pas aggraver les risques et de ne pas en provoquer de nouveaux, certains des types de projets particuliers suivants sont autorisés :

A) sous réserve complémentaire qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée, les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes, notamment les aménagements internes, les traitements de façades, la réfection des toitures ;

B) sous réserve complémentaire d'un renforcement de la sécurité des personnes et de réduction de la vulnérabilité des biens :

- les extensions limitées nécessaires à des mises aux normes, notamment d'habitabilité ou de sécurité ;
- la reconstruction ou la réparation de bâtiments sinistrés dans le cas où les dommages n'ont pas de lien avec le risque à l'origine du classement en zone interdite, s'ils ne sont pas situés dans un secteur où toute construction est prohibée ;

C) les changements de destination sous réserve de l'absence d'augmentation de la vulnérabilité des personnes exposées ;

D) sous réserve complémentaire qu'ils ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et que la sécurité des personnes soit assurée :

- les abris légers, les annexes des bâtiments d'habitation d'une surface inférieure à 20m<sup>2</sup>, ainsi que les bassins et piscines non couvertes et liées à des habitations existantes. Les bassins et piscines ne sont pas autorisés en zone de glissement de terrain si celle-ci est interdite à la construction ;
- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation des carrières soumises à la législation sur les installations classées, à l'exploitation agricole ou forestière, à l'activité



culturelle, touristique, sportive et de loisirs, si leur implantation est liée à leur fonctionnalité ;

E) les constructions, les installations nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ou général déjà implantés dans la zone, les infrastructures (notamment les infrastructures de transports, de fluides, les ouvrages de dépollution), les équipements et ouvrages techniques qui s'y rattachent, sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux ;

F) tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques, notamment ceux autorisés au titre de la Loi sur l'Eau (ou valant Loi sur l'Eau), et ceux réalisés dans le cadre d'un projet global d'aménagement et de protection contre les inondations.

#### « Façades exposées »

Le règlement utilise la notion de « façade exposée » notamment dans le cas de chutes de blocs. Cette notion, simple dans beaucoup de cas, mérite d'être explicitée pour les cas complexes :

- la direction de propagation du phénomène est généralement celle de la ligne de plus grande pente (en cas de doute, la carte des phénomènes et la carte des aléas permettront souvent de définir sans ambiguïté le point de départ ainsi que la nature et la direction des écoulements prévisibles) ;
- elle peut s'en écarter significativement, du fait de la dynamique propre au phénomène (rebonds irréguliers pendant les chutes de blocs, etc.), d'irrégularités de la surface topographique, de l'accumulation locale d'éléments transportés (blocs, bois, etc.) constituant autant d'obstacles défecteurs ou même de la présence de constructions à proximité pouvant aussi constituer des obstacles défecteurs.

C'est pourquoi, sont considérés comme :

- directement exposées, les façades pour lesquelles  $0^\circ \leq \alpha < 90^\circ$
- indirectement ou non exposées, les façades pour lesquelles  $90^\circ \leq \alpha < 180^\circ$

Le mode de mesure de l'angle  $\alpha$  est schématisé ci-contre.

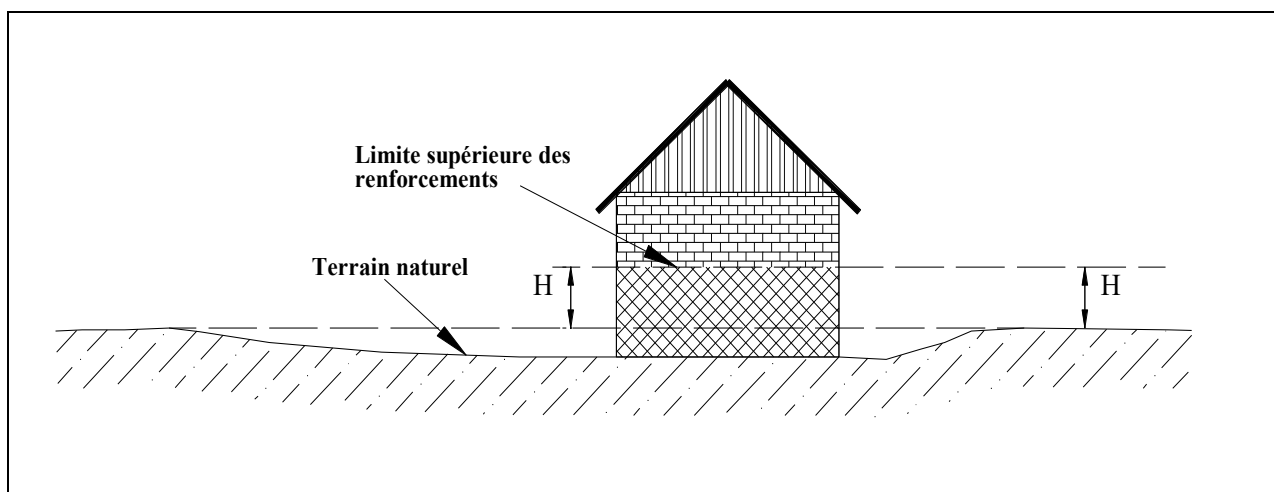
Toute disposition architecturale particulière ne s'inscrivant pas dans ce schéma de principe devra être traitée dans le sens de la plus grande sécurité. Il peut arriver qu'un site soit concerné par plusieurs directions de propagation ; toutes sont à prendre en compte.

#### Hauteur par rapport au terrain naturel

Le règlement utilise aussi la notion de hauteur par rapport au terrain naturel et cette notion mérite d'être explicitée pour les cas complexes. Elle est utilisée pour les écoulements de toute sorte (avalanches, débordements torrentiels, inondations, coulées de matériaux) et pour les chutes de blocs.

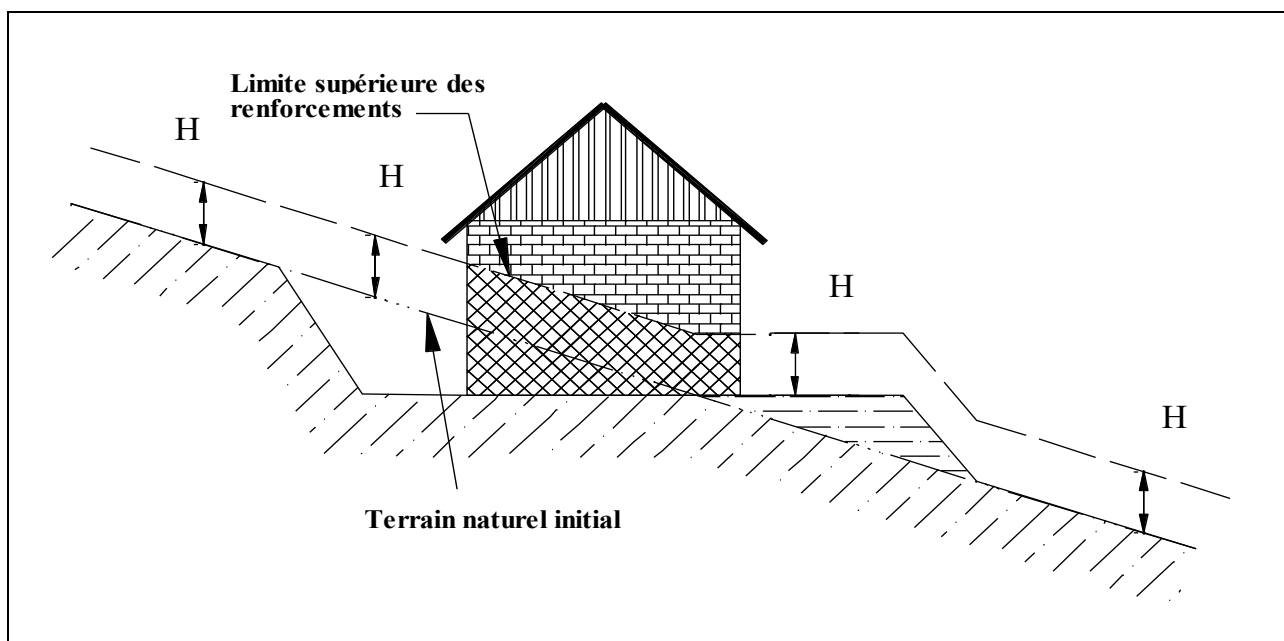
Les irrégularités locales de la topographie ne sont pas forcément prises en compte si elles sont de faible importance et qu'elles peuvent être gommées temporairement par des éléments naturels (effacement par les écoulements par exemple). Dans le cas de petits talwegs ou de petites cuvettes (inférieurs au mètre), il faut considérer que la cote du terrain naturel est la cote des terrains environnants, conformément au schéma ci-dessous :





En cas de terrassements en déblai, la hauteur doit être mesurée par rapport au terrain naturel initial.

En cas de terrassements en remblais, ceux-ci peuvent remplacer le renforcement des façades exposées que s'ils sont attenants à la construction et s'ils ont été spécifiquement conçus pour cela (parement exposé aux écoulements sub-verticaux sauf pour les inondations en plaine, dimensionnement pour résister aux efforts prévisibles...). Dans le cas général, la hauteur à renforcer et les ouvertures éventuelles seront mesurées depuis le sommet des remblais.



### Règles d'urbanisme

Les règles d'urbanisme rassemblent toutes les règles qui peuvent être prescrites dans le cadre du PLU. En matière de prise en compte des aléas naturels, il peut s'agir :

- du type de construction autorisée ou interdite ;
- de prescription sur l'organisation de la construction (caves, niveaux enterrés, hauteur de plancher, etc.)
- d'organisation de l'espace ;
- de gestion des eaux usées et des eaux pluviales ;



- etc.

Dans le cadre d'un PLU, seules peuvent être imposées des mesures d'urbanisme.

### *Règles constructibles*

Les règles constructives sont celles qui concernent la structure du bâti :

- conditions de fondation ;
- résistance de la construction ;
- nature des matériaux ;
- aménagements intérieurs ;
- etc.

Ces mesures ne peuvent pas être imposées par le PLU. Lorsque l'aléa est suffisamment fort pour que la construction ne puisse être autorisée sans une adaptation, ces zones sont traduites « inconstructibles ». Lorsque l'aléa est modéré, l'existence de l'aléa devra être portée à la connaissance du pétitionnaire qui prendra à sa charge les études préliminaires et l'adaptation de son projet sous sa seule responsabilité

Prescriptions générales liées aux risques :

#### *Dans tous les secteurs:*

- ERP et établissements sensibles

#### *Projets nouveaux*

La réalisation d'ERP est interdite en zones d'aléas forts et moyens et déconseillée en zone d'aléas faibles.

Les ERP sensibles (J, L, O, R, U) et les installations nécessaires à la gestion de crise (mairie, pompiers, gendarmerie, services techniques municipaux, etc.) sont interdits dans toutes les zones affectées par un aléa quelconque.

#### *Existant*

La réalisation d'une étude de vulnérabilité et d'une étude de danger, et la mise en œuvre des mesures prescrites, sont recommandées pour tous les ERP\* sensibles (J, L, O, R, U) et les installations nécessaires à la gestion de crise (mairie, pompiers, gendarmerie, services techniques municipaux, etc.) concernés par un aléa quelconque



## Prescriptions spéciales

|  |   |   |  |   |  |   |   |   |                                 |   |  |   |   |
|--|---|---|--|---|--|---|---|---|---------------------------------|---|--|---|---|
| ALEA<br>aléa fort ou moyen de ruissellement de versant [V3-V2]   | FICHE FV  |   |  |   |  |   |   |   |                                 |   |  |   |   |
| <p><b>PRESCRIPTION GENERALE D'URBANISME :</b><br/>Zone interdite à l'urbanisation au regard des risques naturels.<br/>Maintien du bâti à l'existant.</p>   |   |   |  |   |  |   |   |   |                                 |   |  |   |   |
| <p><b>MESURES INDIVIDUELLES</b></p>  |   |   |  |   |  |   |   |   |                                 |   |  |   |   |
| <p><b>EXISTANT ET PROJETS NOUVEAUX :</b><br/>(toute réalisation de travaux, toute extension de bâtiment existant dans la limite de ce qui est autorisé (cf « Exceptions aux interdictions générales »))</p>  |   |   |  |   |  |   |   |   |                                 |   |  |   |   |
| <p><b>Prescriptions :</b></p> <table border="0"> <tr> <td style="vertical-align: top; padding-right: 10px;">U</td> <td>Vérification et, si nécessaire, modification des conditions de stockage des produits dangereux ou polluants de façon à ce qu'ils ne puissent ni être entraînés ni polluer les eaux ;</td> </tr> <tr> <td style="vertical-align: top; padding-right: 10px;">U</td> <td>Reprofilage du terrain, sous réserve de ne pas aggraver la servitude naturelle des écoulements – (Article 640 du Code Civil)</td> </tr> <tr> <td style="vertical-align: top; padding-right: 10px;">U</td> <td>Protection des ouvertures de la façade amont et/ou des façades latérales des bâtiments par des ouvrages déflecteurs (muret, butte, terrasse, etc.) sous réserve de n'aggraver ni la servitude naturelle des écoulements (Article 640 du Code Civil) ni les risques sur les propriétés voisines ; ou surélévation de ces ouvertures d'une hauteur minimale de 1 m environ au-dessus du terrain naturel</td> </tr> <tr> <td style="vertical-align: top; padding-right: 10px;">U</td> <td>Interdiction de niveau enterré.</td> </tr> <tr> <td style="vertical-align: top; padding-right: 10px;">C</td> <td>Positionnement hors crue et protection des postes techniques vitaux (électricité, gaz, eau, chaufferie, téléphone, etc.)</td> </tr> <tr> <td style="vertical-align: top; padding-right: 10px;">C</td> <td>Réalisation d'une étude de vulnérabilité des constructions, et adaptation des bâtiments selon les préconisations de l'étude</td> </tr> </table> |   | U | Vérification et, si nécessaire, modification des conditions de stockage des produits dangereux ou polluants de façon à ce qu'ils ne puissent ni être entraînés ni polluer les eaux ; | U | Reprofilage du terrain, sous réserve de ne pas aggraver la servitude naturelle des écoulements – (Article 640 du Code Civil) | U | Protection des ouvertures de la façade amont et/ou des façades latérales des bâtiments par des ouvrages déflecteurs (muret, butte, terrasse, etc.) sous réserve de n'aggraver ni la servitude naturelle des écoulements (Article 640 du Code Civil) ni les risques sur les propriétés voisines ; ou surélévation de ces ouvertures d'une hauteur minimale de 1 m environ au-dessus du terrain naturel | U | Interdiction de niveau enterré. | C | Positionnement hors crue et protection des postes techniques vitaux (électricité, gaz, eau, chaufferie, téléphone, etc.) | C | Réalisation d'une étude de vulnérabilité des constructions, et adaptation des bâtiments selon les préconisations de l'étude |
| U  | Vérification et, si nécessaire, modification des conditions de stockage des produits dangereux ou polluants de façon à ce qu'ils ne puissent ni être entraînés ni polluer les eaux ;  |   |  |   |  |   |   |   |                                 |   |  |   |   |
| U  | Reprofilage du terrain, sous réserve de ne pas aggraver la servitude naturelle des écoulements – (Article 640 du Code Civil)  |   |  |   |  |   |   |   |                                 |   |  |   |   |
| U  | Protection des ouvertures de la façade amont et/ou des façades latérales des bâtiments par des ouvrages déflecteurs (muret, butte, terrasse, etc.) sous réserve de n'aggraver ni la servitude naturelle des écoulements (Article 640 du Code Civil) ni les risques sur les propriétés voisines ; ou surélévation de ces ouvertures d'une hauteur minimale de 1 m environ au-dessus du terrain naturel |   |  |   |  |   |   |   |                                 |   |  |   |   |
| U  | Interdiction de niveau enterré.   |   |  |   |  |   |   |   |                                 |   |  |   |   |
| C  | Positionnement hors crue et protection des postes techniques vitaux (électricité, gaz, eau, chaufferie, téléphone, etc.)  |   |  |   |  |   |   |   |                                 |   |  |   |   |
| C  | Réalisation d'une étude de vulnérabilité des constructions, et adaptation des bâtiments selon les préconisations de l'étude   |   |  |   |  |   |   |   |                                 |   |  |   |   |
| <p><b>MESURES COLLECTIVES</b></p>  |   |   |  |   |  |   |   |   |                                 |   |  |   |   |
| <p><b>Recommandations :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Entretien du lit des fossés, des ouvrages de protection, des ouvrages de franchissement, et des sections busées.</li> <li>- Dans les zones protégées par un dispositif de protection existant, entretien des dispositifs par le maître d'ouvrage ou son gestionnaire, ou à défaut par la commune, afin de garantir un niveau de protection optimal.</li> </ul>  |   |   |  |   |  |   |   |   |                                 |   |  |   |   |

PRESCRIPTION GENERALE D'URBANISME : zone constructible au regard des risques naturels, mais soumise à des prescriptions spéciales.

**MESURES INDIVIDUELLES**

**PROJETS NOUVEAUX :**

**Prescriptions :**

- |   |  |
|---|--|
| U | Accès prioritairement par l'aval, ou réalisés de manière à éviter toute concentration des eaux en direction des ouvertures du projet   |
| U | Protection des ouvertures de la façade amont et/ou des façades latérales des bâtiments projetés par des ouvrages déflecteurs (muret, butte, terrasse, etc.) ou surélévation de ces ouvertures, d'une hauteur de l'ordre de 0,50 m environ au-dessus du terrain après construction          |
| U | Interdiction de niveau enterré.  |
| U | Reprofilage du terrain sous réserve de n'aggraver ni la servitude naturelle des écoulements (Article 640 du Code Civil), ni les risques sur les propriétés voisines et implantation en conséquence du bâtiment en évitant particulièrement la création de points bas de rétention des eaux |
| U | Adaptation des conditions de stockage des produits dangereux ou polluants de façon à ce qu'ils ne puissent ni être entraînés ni polluer les eaux   |
| C | Positionnement hors crue et protection des postes techniques vitaux (électricité, gaz, eau, chaufferie, téléphone, etc.)   |

**EXISTANT :**

**Prescriptions**

- |   |  |
|---|--|
| U | Vérification et, si nécessaire modification, des conditions de stockage des produits dangereux ou polluants de façon à ce qu'ils ne puissent ni être entraînés ni polluer les eaux   |
| C | Positionnement hors crue et protection des postes techniques vitaux (électricité, gaz, eau, chaufferie, téléphone, etc.)   |
| U | Protection des ouvertures de la façade amont et/ou des façades latérales des bâtiments projetés par des ouvrages déflecteurs (muret, butte, terrasse, etc.) sous réserve de n'aggraver ni la servitude naturelle des écoulements (Article 640 du Code Civil) ni les risques sur les propriétés voisines ; ou surélévation de ces ouvertures d'une hauteur de l'ordre de 0,50 m environ au-dessus du terrain naturel. |

**MESURES COLLECTIVES**

**Recommandations :**

- Adaptation des réseaux d'assainissement (clapets anti-retours et verrouillage des regards par exemple), contrôle et entretien des dispositifs.
- Dans les zones protégées par un dispositif de protection existant, entretien des dispositifs par le maître d'ouvrage ou son gestionnaire, ou à défaut par la commune, afin de garantir un niveau de protection optimal.



ALÉA  
aléa fort ou moyen de glissement de terrain [G3-G2 hors zone urbanisée]

FICHE FG

**PRESCRIPTION GÉNÉRALE D'URBANISME :**  
Zone interdite à l'urbanisation au regard des risques naturels.  
Maintien du bâti à l'existant.

#### MESURES INDIVIDUELLES

##### PROJET NOUVEAUX :

Toute réalisation de travaux, toute extension de bâtiment existant est interdite, sauf ce qui est autorisé (cf « Exceptions aux interdictions générales »)

Prescriptions :  
Sans objet

##### EXISTANT ET PROJETS NOUVEAUX :

Recommandations :

- Raccordement des dispositifs d'infiltration des eaux pluviales et usées aux réseaux ou contrôles rigoureux de l'étanchéité des réseaux privés (A.E.P. inclus) et des éventuels dispositifs d'infiltration, avec remise en état des installations en cas de contrôle défectueux.

#### MESURES COLLECTIVES

Recommandations :

- Contrôle et entretien des réseaux d'eaux (potable, pluviale, assainissement), avec remise en état des installations en cas de contrôle défectueux.  
- Dans les zones protégées par un dispositif de protection existant, entretien des dispositifs par le maître d'ouvrage ou son gestionnaire, ou à défaut par la commune, afin de garantir un niveau de protection optimal.



|  |  |   |  |   |  |
|--|--|---|--|---|--|
| <p>ALEA<br/>aléa moyen de glissement de terrain [G2 en zone urbanisée]</p>   | <p>Fiche MG</p>  |   |  |   |  |
| <p>PRESCRIPTION GENERALE D'URBANISME :<br/>zone constructible au regard des risques naturels, mais soumise à des prescriptions spéciales.<br/>Les piscines sont interdites</p>   |  |   |  |   |  |
| <p><b>MESURES INDIVIDUELLES</b></p>  |  |   |  |   |  |
| <p><b>PROJETS NOUVEAUX :</b></p>   |  |   |  |   |  |
| <p>Prescriptions :</p> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 5%; vertical-align: top; padding-right: 10px;">U</td> <td>- Interdiction de rejet des eaux pluviales, usées, de drainage dans le sol.<br/>- Les affouillements et les exhaussements sont autorisés sous réserve de ne pas aggraver le risque d'instabilité.</td> </tr> </table> <p>Recommandations :</p> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 5%; vertical-align: top; padding-right: 10px;">C</td> <td> <p>Adaptation des aménagements à la nature du sol et à la pente, selon les conditions définies par une étude géotechnique réalisée par un bureau d'études spécialisé</p> <p>Cahier des charges sommaire de l'étude géotechnique, à adapter à la situation des lieux, et aux caractéristiques du projet :</p> <p>Cette étude a pour objectif de définir l'adaptation de votre projet au terrain, en particulier le choix du niveau et du type de fondation ainsi que certaines modalités de rejets des eaux. Menée dans le contexte géologique du secteur, elle définira les <b>caractéristiques mécaniques du terrain</b> d'emprise du projet, de manière à préciser les contraintes à respecter, d'une part pour <b>garantir la sécurité du projet vis-à-vis de l'instabilité des terrains</b> et des risques de tassement, d'autre part pour <b>éviter toute conséquence défavorable</b> du projet <b>sur le terrain environnant</b>.</p> <p>Dans ces buts, l'étude géotechnique se préoccupera des risques liés notamment aux aspects suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• instabilité due aux <b>terrassements</b> (déblais-remblais) et aux <b>surcharges</b> : bâtiments, accès ;</li> <li>• gestion des eaux de surface et souterraines (drainage...) ;</li> <li>• conception des <b>réseaux</b> et modalités de <b>contrôle ultérieur</b> à mettre en place avec prise en compte du risque de rupture de canalisations inaptes à résister à des mouvements lents du sol ;</li> <li>• en l'absence de réseaux aptes à recevoir les <b>eaux usées, pluviales et de drainage</b>, entraînant leur rejet dans un exutoire superficiel, <b>impact de ces rejets</b> sur ce dernier et mesures correctives éventuelles (ex. : maîtrise du débit) ;</li> <li>• définition des contraintes particulières pendant la durée du chantier (terrassements, collecte des eaux).</li> </ul> <p>Le cas échéant, une étude des structures du bâtiment pourra compléter l'étude géotechnique.</p> </td> </tr> </table> |  | U | - Interdiction de rejet des eaux pluviales, usées, de drainage dans le sol.<br>- Les affouillements et les exhaussements sont autorisés sous réserve de ne pas aggraver le risque d'instabilité. | C | <p>Adaptation des aménagements à la nature du sol et à la pente, selon les conditions définies par une étude géotechnique réalisée par un bureau d'études spécialisé</p> <p>Cahier des charges sommaire de l'étude géotechnique, à adapter à la situation des lieux, et aux caractéristiques du projet :</p> <p>Cette étude a pour objectif de définir l'adaptation de votre projet au terrain, en particulier le choix du niveau et du type de fondation ainsi que certaines modalités de rejets des eaux. Menée dans le contexte géologique du secteur, elle définira les <b>caractéristiques mécaniques du terrain</b> d'emprise du projet, de manière à préciser les contraintes à respecter, d'une part pour <b>garantir la sécurité du projet vis-à-vis de l'instabilité des terrains</b> et des risques de tassement, d'autre part pour <b>éviter toute conséquence défavorable</b> du projet <b>sur le terrain environnant</b>.</p> <p>Dans ces buts, l'étude géotechnique se préoccupera des risques liés notamment aux aspects suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• instabilité due aux <b>terrassements</b> (déblais-remblais) et aux <b>surcharges</b> : bâtiments, accès ;</li> <li>• gestion des eaux de surface et souterraines (drainage...) ;</li> <li>• conception des <b>réseaux</b> et modalités de <b>contrôle ultérieur</b> à mettre en place avec prise en compte du risque de rupture de canalisations inaptes à résister à des mouvements lents du sol ;</li> <li>• en l'absence de réseaux aptes à recevoir les <b>eaux usées, pluviales et de drainage</b>, entraînant leur rejet dans un exutoire superficiel, <b>impact de ces rejets</b> sur ce dernier et mesures correctives éventuelles (ex. : maîtrise du débit) ;</li> <li>• définition des contraintes particulières pendant la durée du chantier (terrassements, collecte des eaux).</li> </ul> <p>Le cas échéant, une étude des structures du bâtiment pourra compléter l'étude géotechnique.</p> |
| U  | - Interdiction de rejet des eaux pluviales, usées, de drainage dans le sol.<br>- Les affouillements et les exhaussements sont autorisés sous réserve de ne pas aggraver le risque d'instabilité.   |   |  |   |  |
| C  | <p>Adaptation des aménagements à la nature du sol et à la pente, selon les conditions définies par une étude géotechnique réalisée par un bureau d'études spécialisé</p> <p>Cahier des charges sommaire de l'étude géotechnique, à adapter à la situation des lieux, et aux caractéristiques du projet :</p> <p>Cette étude a pour objectif de définir l'adaptation de votre projet au terrain, en particulier le choix du niveau et du type de fondation ainsi que certaines modalités de rejets des eaux. Menée dans le contexte géologique du secteur, elle définira les <b>caractéristiques mécaniques du terrain</b> d'emprise du projet, de manière à préciser les contraintes à respecter, d'une part pour <b>garantir la sécurité du projet vis-à-vis de l'instabilité des terrains</b> et des risques de tassement, d'autre part pour <b>éviter toute conséquence défavorable</b> du projet <b>sur le terrain environnant</b>.</p> <p>Dans ces buts, l'étude géotechnique se préoccupera des risques liés notamment aux aspects suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• instabilité due aux <b>terrassements</b> (déblais-remblais) et aux <b>surcharges</b> : bâtiments, accès ;</li> <li>• gestion des eaux de surface et souterraines (drainage...) ;</li> <li>• conception des <b>réseaux</b> et modalités de <b>contrôle ultérieur</b> à mettre en place avec prise en compte du risque de rupture de canalisations inaptes à résister à des mouvements lents du sol ;</li> <li>• en l'absence de réseaux aptes à recevoir les <b>eaux usées, pluviales et de drainage</b>, entraînant leur rejet dans un exutoire superficiel, <b>impact de ces rejets</b> sur ce dernier et mesures correctives éventuelles (ex. : maîtrise du débit) ;</li> <li>• définition des contraintes particulières pendant la durée du chantier (terrassements, collecte des eaux).</li> </ul> <p>Le cas échéant, une étude des structures du bâtiment pourra compléter l'étude géotechnique.</p> |   |  |   |  |

| **EXISTANT :** | |
| Recommandations :  - Contrôle de l'étanchéité des réseaux privés (A.E.P. inclus) et des éventuels dispositifs d'infiltration, avec remise en état des installations en cas de contrôle défectueux | |
| **MESURES COLLECTIVES** | |
| Recommandations :  - Contrôle et entretien des réseaux d'eaux (potable, pluviale, assainissement), avec remise en état des installations en cas de contrôle défectueux.  - Dans les zones protégées par un dispositif de protection existant, entretien des dispositifs par le maître d'ouvrage ou son gestionnaire, ou à défaut par la commune, afin de garantir un niveau de protection optimal. | |
| ALEA aléa faible de glissement de terrain [G1] | Fiche fg |
| PRESCRIPTION GENERALE D'URBANISME : zone constructible au regard des risques naturels, mais soumise à des prescriptions spéciales. | |


|   |  |
|---|--|
| <b>MESURES INDIVIDUELLES</b>  |  |
| <b>PROJETS NOUVEAUX :</b>   |  |
| <b>Prescriptions :</b>  |  |
| U   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Interdiction de rejet des eaux pluviales, usées, de drainage dans le sol.</li> <li>- Les affouillements et les exhaussements sont autorisés sous réserve de ne pas aggraver le risque d'instabilité.</li> </ul>   |
| <b>Recommandations :</b>  |  |
| C   | <p>Adaptation des aménagements à la nature du sol et à la pente, selon les conditions définies par une étude géotechnique réalisée par un bureau d'études spécialisé</p> <p>Cahier des charges sommaire de l'étude géotechnique, à adapter à la situation des lieux, et aux caractéristiques du projet :</p> <p>Cette étude a pour objectif de définir l'adaptation de votre projet au terrain, en particulier le choix du niveau et du type de fondation ainsi que certaines modalités de rejets des eaux. Menée dans le contexte géologique du secteur, elle définira les <b>caractéristiques mécaniques du terrain</b> d'emprise du projet, de manière à préciser les contraintes à respecter, d'une part pour <b>garantir la sécurité du projet vis-à-vis de l'instabilité des terrains</b> et des risques de tassement, d'autre part pour <b>éviter toute conséquence défavorable</b> du projet <b>sur le terrain environnant</b>.</p> <p>Dans ces buts, l'étude géotechnique se préoccupera des risques liés notamment aux aspects suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• instabilité due aux <b>terrassements</b> (déblais-remblais) et aux <b>surcharges</b> : bâtiments, accès ;</li> <li>• gestion des eaux de surface et souterraines (drainage...) ;</li> <li>• conception des <b>réseaux</b> et modalités de <b>contrôle ultérieur</b> à mettre en place avec prise en compte du risque de rupture de canalisations inaptes à résister à des mouvements lents du sol ;</li> <li>• en l'absence de réseaux aptes à recevoir les <b>eaux usées, pluviales et de drainage</b>, entraînant leur rejet dans un exutoire superficiel, <b>impact de ces rejets</b> sur ce dernier et mesures correctives éventuelles (ex. : maîtrise du débit) ;</li> <li>• définition des contraintes particulières pendant la durée du chantier (terrassements, collecte des eaux).</li> </ul> <p>Le cas échéant, une étude des structures du bâtiment pourra compléter l'étude géotechnique.</p> |
| <b>EXISTANT :</b>   |  |
| <b>Recommandations :</b>  |  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- Contrôle de l'étanchéité des réseaux privés (A.E.P. inclus) et des éventuels dispositifs d'infiltration, avec remise en état des installations en cas de contrôle défectueux</li> </ul>  |  |
| <b>MESURES COLLECTIVES</b>  |  |
| <b>Recommandations :</b>  |  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- Contrôle et entretien des réseaux d'eaux (potable, pluviale, assainissement), avec remise en état des installations en cas de contrôle défectueux.</li> <li>- Dans les zones protégées par un dispositif de protection existant, entretien des dispositifs par le maître d'ouvrage ou son gestionnaire, ou à défaut par la commune, afin de garantir un niveau de protection optimal.</li> </ul> |  |



**PRESCRIPTION GENERALE D'URBANISME :**

Zone interdite à l'urbanisation au regard des risques naturels.

Maintien du bâti à l'existant.

Les terrains de camping et de caravanage sont interdits.

Les aires de stationnements (collectives et privées) associées aux constructions sont permises mais avec des prescriptions spéciales.

**MESURES INDIVIDUELLES**

Existant et projets nouveaux

(toute réalisation de travaux, toute extension de bâtiment existant dans la limite de ce qui est autorisé (cf « Exceptions aux interdictions spéciales »))

**Prescription :**

Pour les aires de stationnement associées à une construction, réalisation d'une étude trajectographique visant à dimensionner et à implanter les protections nécessaires.

**Recommandations :**

- Réalisation d'une étude de vulnérabilité des constructions, et adaptation des bâtiments selon les préconisations de l'étude

- Une étude de diagnostic du risque de chutes de blocs pourra être confiée à un bureau d'études spécialisé afin de préciser le risque vis-à-vis des habitations existantes et d'étudier la faisabilité de mesures de protection le cas échéant.

Cahier des charges sommaire du diagnostic qualitatif et quantitatif du risque de chutes de pierres en vue de protection de l'existant :

Cette étude est menée dans le contexte géologique du site.

Diagnostic qualitatif :

Cette étude doit prendre en compte des critères objectifs en particulier la masse des blocs au départ, déterminée par l'étude de la fracturation, leur forme, l'altitude de départ, la surface topographique sur laquelle se développent les trajectoires, la nature et les particularités des terrains rencontrés par les blocs (rebonds possibles, fracturation, dispersion aléatoire des débris, présence de végétation absorbant une partie de l'énergie).

Le bureau d'études devra être doté de compétences et équipements spéciaux pour accéder aux escarpements rocheux (encordage, descente en rappel, ...)

Diagnostic quantitatif :

Le bureau d'étude complétera, si nécessaire, cette étude qualitative par une simulation trajectographique sur ordinateur.

Les résultats doivent permettre :

- de présenter une cartographie d'intensité du phénomène redouté,
- de définir les principes de protection (localisation et dimensions) à partir des énergies développées et des hauteurs de rebond.

La réalisation d'une étude des structures des bâtiments est également vivement recommandée.

**MESURES COLLECTIVES**

**Recommandations :**

- Suivi visuel de l'activité des escarpements rocheux menaçant les bâtiments.

- Dans les zones protégées par un dispositif de protection existant, entretien des dispositifs par le maître d'ouvrage ou son gestionnaire, ou à défaut par la commune, afin de garantir un niveau de protection optimal.



|   |                 |
|---|-----------------|
| <b>ALÉA</b><br>aléa faible [P1] de chutes de blocs  | <b>FICHE fp</b> |
| <b>PRESCRIPTION GÉNÉRALE D'URBANISME :</b><br>zone constructible au regard des risques naturels, mais soumise à des prescriptions spéciales.<br>Les aires de stationnements (collectives et privées) associées aux constructions sont permises mais avec des prescriptions spéciales.<br>Les terrains de camping et de caravanage sont interdits  |                 |
| <b>MESURES INDIVIDUELLES</b>  |                 |
| <b>PROJETS NOUVEAUX :</b>   |                 |
| <b>Prescription :</b><br><ul style="list-style-type: none"> <li>- Pour les ERP, réalisation d'une étude de danger et mise en œuvre de mesures de protection nécessaires pour assurer la sécurité des personnes sur le site et/ou leur évacuation.</li> <li>- Privilégier les regroupements de bâtiments se protégeant mutuellement et protégeant les zones de circulation ou de stationnement.</li> <li>- Adaptation des constructions à l'impact des blocs avec notamment : protection ou renforcement des façades exposées (y compris les ouvertures), accès et ouvertures principales sur les façades non exposées (en cas d'impossibilité les protéger), intégration dans la mesure du possible des locaux techniques du côté des façades exposées.</li> <li>- Pour les aires de stationnement associées à une construction, réalisation d'une étude trajectographique visant à dimensionner et à implanter les protections nécessaires.</li> </ul> |                 |
| <b>Recommandations :</b><br><ul style="list-style-type: none"> <li>- Réalisation d'une étude de vulnérabilité des constructions, et adaptation des bâtiments selon les préconisations de l'étude</li> <li>- Une étude de diagnostic du risque de chutes de blocs pourra être confiée à un bureau d'études spécialisé afin de préciser le risque vis-à-vis des habitations existantes et d'étudier la faisabilité de mesures de protection le cas échéant.</li> </ul>  |                 |
| <u>Cahier des charges sommaire du diagnostic qualitatif et quantitatif du risque de chutes de pierres en vue de protection de l'existant :</u>  |                 |
| <p>Cette étude est menée dans le contexte géologique du site.</p>   |                 |
| <u>Diagnostic qualitatif :</u><br>Cette étude doit prendre en compte des critères objectifs en particulier la masse des blocs au départ, déterminée par l'étude de la fracturation, leur forme, l'altitude de départ, la surface topographique sur laquelle se développent les trajectoires, la nature et les particularités des terrains rencontrés par les blocs (rebonds possibles, fracturation, dispersion aléatoire des débris, présence de végétation absorbant une partie de l'énergie).<br>Le bureau d'études devra être doté de compétences et équipements spéciaux pour accéder aux escarpements rocheux (encordage, descente en rappel, etc.)   |                 |
| <u>Diagnostic quantitatif :</u><br>Le bureau d'étude complétera cette étude qualitative par une simulation trajectographique sur ordinateur.<br>Les résultats doivent permettre : <ul style="list-style-type: none"> <li>- de présenter une cartographie d'intensité du phénomène redouté,</li> <li>- de définir les principes de protection (localisation et dimensions) à partir des énergies développées et des hauteurs de rebond.</li> </ul>   |                 |
| <p>La réalisation d'une étude des structures des bâtiments est également vivement recommandée.</p>  |                 |
| <b>MESURES COLLECTIVES</b>  |                 |
| <b>Recommandations :</b><br><ul style="list-style-type: none"> <li>- Suivi visuel de l'activité des escarpements rocheux menaçant les bâtiments.</li> <li>- Dans les zones protégées par un dispositif de protection existant, entretien des dispositifs par le maître d'ouvrage ou son gestionnaire, ou à défaut par la commune, afin de garantir un niveau de protection optimal.</li> </ul>  |                 |

ALÉA

aléa moyen d'effondrement de cavités souterraines [F2]

FICHE FF

**PRESCRIPTION GÉNÉRALE D'URBANISME :**

Zone interdite à l'urbanisation au regard des risques naturels.

Maintien du bâti à l'existant.

**MESURES INDIVIDUELLES**

**PROJET NOUVEAUX :**

(toute réalisation de travaux, toute extension de bâtiment existant dans la limite de ce qui est autorisé (cf « Exceptions aux interdictions spéciales »))

**prescriptions :**

U Interdiction de rejet des eaux pluviales, usées, de drainage dans le sol.

**RECOMMANDATIONS :**

Adaptation des aménagements à la nature du sol et à la pente, selon les conditions définies par une étude géotechnique réalisée par un bureau d'études spécialisé :

Cahier des charges sommaire de l'étude géotechnique, à adapter à la situation des lieux, et aux caractéristiques du projet :

Cette étude a pour objectif de définir l'adaptation de votre projet au terrain, en particulier le choix du niveau et du type de fondation ainsi que certaines modalités de rejets des eaux. Menée dans le contexte géologique du secteur, elle définira les **caractéristiques mécaniques du terrain** d'emprise du projet, de manière à préciser les contraintes à respecter, d'une part pour **garantir la sécurité du projet vis-à-vis de l'instabilité des terrains** et des risques de tassement, d'autre part pour **éviter toute conséquence défavorable** du projet **sur le terrain environnant**.

Dans ces buts, l'étude géotechnique se préoccupera des risques liés notamment aux aspects suivants :

- instabilité due aux **terrassements** (déblais-remblais) et aux **surcharges** : bâtiments, accès ;
- gestion des eaux de surface et souterraines (drainage...);
- conception des **réseaux** et modalités de **contrôle ultérieur** à mettre en place avec prise en compte du risque de rupture de canalisations inaptes à résister à des mouvements lents du sol ;
- en l'absence de réseaux aptes à recevoir les eaux usées, pluviales et de drainage entraînant leur rejet dans un exutoire superficiel, impact de ces rejets sur ce dernier et mesures correctives éventuelles (ex. : maîtrise du débit) ;
- définition des contraintes particulières pendant la durée du chantier (terrassements, collecte des eaux).

Le cas échéant, une étude des structures du bâtiment pourra compléter l'étude géotechnique.

**EXISTANT ET PROJETS NOUVEAUX :**

**Recommandations :**

- Localisation précise des cavités par un lever topographique et report sur un plan cadastral de surface ;
- Visite périodique des cavités afin de suivre leur évolution dans le temps ;
- Le cas échéant, raccordement des dispositifs d'infiltration des eaux pluviales et usées aux réseaux ou contrôles rigoureux de l'étanchéité des réseaux privés (A.E.P. inclus) et des éventuels dispositifs d'infiltration, avec remise en état des installations en cas de contrôle défectueux.

**MESURES COLLECTIVES**



## Recommandations :

- Contrôle et entretien des réseaux d'eaux (potable, pluviale, assainissement), avec remise en état des installations en cas de contrôle défectueux.

## 4- NUISANCES

### Infrastructures bruyantes

La commune est concernée par un classement sonore des voies (arrêté préfectoral 2009-3392 annexé au PLU):



Vu pour être annexé à l'arrêté préfectoral  
n° 2009-3392 du 2 JUIL. 2009



Dept69\_69111\_TabClassSono\_2009\_V2

Pour le Préfet,  
et par délégation,  
Le Chef de Bureau

Joëlle PICHON

### Classement sonore des voies

Département du Rhône

Légnv

| Commune où est situé le tronçon impactant la commune | Nom du tronçon | Statut de la voie | N° de la voie | Début                             | Fin                       | Tissu        | Catégorie | Largeur (m) * | Niveau sonore au point de référence (en dB(A)) ** |
|--|----------------|-------------------|---------------|-----------------------------------|---------------------------|--------------|-----------|---------------|---|
| <b>Routes</b>  |                |                   |               |                                   |                           |              |           |               |   |
| SAINT-VERAND   | RD313          | RD                | 313           | Limite Saint-Clement-sur-Valsorne | Limite Légnv              | Tissu ouvert | 4         | 30            | D 68  |
| LEGNV  | RD313          | RD                | 313           | RD338                             | Limite Saint-Verand       | Tissu ouvert | 4         | 30            | D 68  |
| SARCEY   | RD338          | RD                | 338           | Limite Saint-Loup                 | Limite Légnv              | Tissu ouvert | 4         | 30            | D 68  |
| LE BOIS-D'OINGT                                      | RD338          | RD                | 338           | Limite Bagnols                    | Limite Légnv              | Tissu ouvert | 4         | 30            | D 68  |
| LEGNV  | RD338 - 1      | RD                | 338           | Limite Le Bois-d'Oingt            | RD385 (Pont Nzy)          | Tissu ouvert | 3         | 100           | D 73  |
| LEGNV  | RD338 - 2      | RD                | 338           | RD385 (Ports Tarrets)             | RD67 (Les Terres Grasses) | Tissu ouvert | 3         | 100           | D 73  |
| LEGNV  | RD338 - 3      | RD                | 338           | RD67 (Les Terres Grasses)         | Limite Sarcey             | Tissu ouvert | 4         | 30            | D 68  |
| LE BREUIL  | RD385          | RD                | 385           | Limite Légnv                      | Limite Chessy             | Tissu ouvert | 3         | 100           | D 73  |
| LEGNV  | RD385          | RD                | 385           | Limite Le bois-d'Oingt            | Limite Le Breuil          | Tissu ouvert | 3         | 100           | D 73  |
| LE BOIS-D'OINGT                                      | RD385          | RD                | 385           | Limite Saint-Laurent-d'Oingt      | Limite Légnv/Sarcey       | Tissu ouvert | 3         | 100           | D 73  |

\* La largeur des secteurs affectés par le bruit correspond à la distance maximale comptée de part et d'autre de l'infrastructure, à partir du bord extérieur de la chaussée (ou du rail) la plus proche.  
Pour les voies en projet, la largeur des secteurs affectés par le bruit est à compter de part et d'autre de l'emprise réservée dans les documents d'urbanisme ou de la bande soumise à enquête publique.  
\*\* D: en période diurne, N: en période nocturne



## 5 – PRESCRIPTIONS EN MATIÈRE D'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE DES CONSTRUCTIONS APPLICABLES À TOUTES LES ZONES

### Généralités

La qualité architecturale ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires.

Lorsqu'un projet est de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus larges que ceux ci-dessous, notamment dans le cas de la mise en œuvre de matériaux ou de techniques liées aux économies d'énergies, aux énergies renouvelables, ou à la bio-construction.

Il est rappelé que l'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme est d'ordre public et reste applicable en présence d'un PLU :

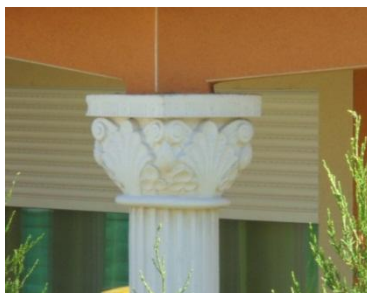
« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

Pour toute réhabilitation ou extension d'une construction présentant un intérêt architectural pour la préservation du cadre bâti traditionnel ou historique de la commune, et en particulier dans le secteur UH, il est demandé de respecter les caractéristiques architecturales des volumes et des façades de ladite construction.



## Aspect général

- Les constructions, dont l'aspect général ou dont les détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région, sont interdites (exemples : chalets savoyards, architectures néo-classiques, haciendas...)



Illustrations de constructions d'aspects étrangers à la région ou néo classiques à proscrire :

Les constructions en madriers pleins apparents assemblés à mi-bois (style chalet), d'une typologie étrangère à une typologie locale traditionnelle, sont interdites.

Illustrations de constructions à madrier à proscrire :



- Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels, le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc.
- Les toitures quand elles sont couvertes par des tuiles doivent prévoir des tuiles jusqu'aux rives des toits. Les couvertures partielles des toitures en tuiles laissant apparaître des parties non couvertes est admise de façon très limitée et sur justifications techniques. Les raccords non couverts de tuiles doivent avoir une dimension inférieure à une demi-tuile. Cette disposition concerne aussi bien, les rives, les faitages, les noues, les solins, les chevêtres, fenêtres de toit et souches de cheminées.

Ces dispositions ne concernent pas les dispositifs de production d'énergie.



Type de « finition » de toiture interdite »



## Implantation et volumes et mouvements de sols

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible, en particulier par leur adaptation au terrain et par leurs aménagements extérieurs, et notamment du point de vue des perceptions lointaines et dominantes de ladite construction.

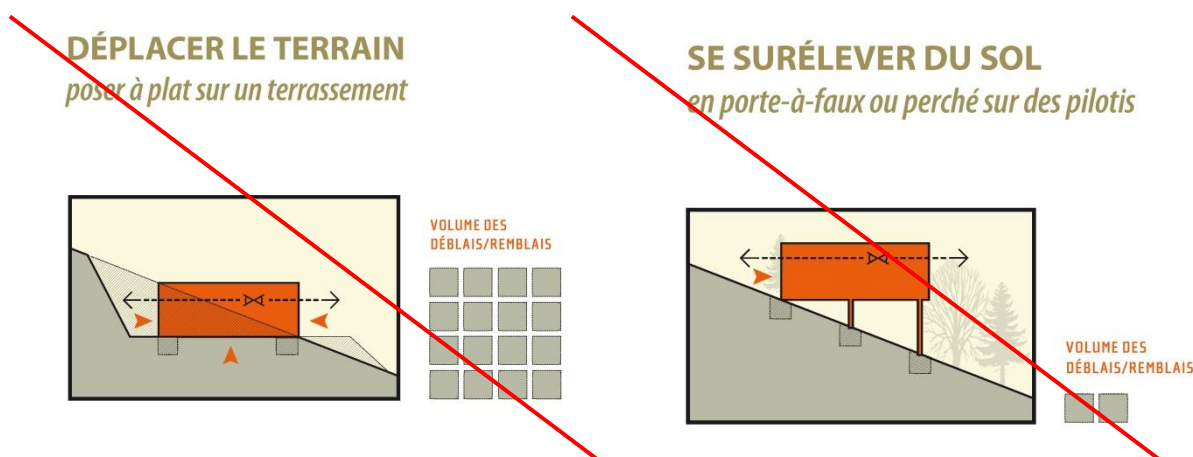
L'implantation des constructions nouvelles devra tenir compte de l'implantation des constructions existantes, en particulier des orientations des façades et faitages de ces constructions de manière à composer avec celles-ci un ensemble bâti homogène.

Lorsque le terrain est en pente, il sera privilégié une implantation au plus bas de celle-ci afin que la construction émerge le moins possible de la ligne de crête. De même, la voie d'accès à la construction s'effectuera en priorité à l'aval du terrain et son linéaire sera le plus limité possible.

Les déblais, remblais, terrassements et accès internes aux lots nécessaires à la construction doivent être le plus limités possibles.

Le projet est tenu de respecter la topographie générale du terrain avant construction. Ainsi tous les mouvements de terre seront limités à l'assise nécessaire à la construction, ainsi qu'au raccordement aux abords immédiats de celle-ci. Les pentes supérieures à 30 % pourront être reprofilées par terrassements successifs. Pour des raisons paysagères, les soutènements ainsi créés seront constitués de mur en pierre ou enduit en cohérence avec les constructions avoisinantes.

Il sera recherché la meilleure insertion au site autant pour les vues proches que pour les vues lointaines :



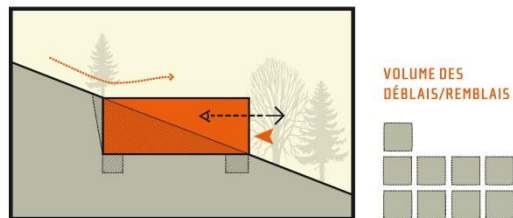
Les 2 premiers exemples sont complètement dissociés du terrain et n'en tiennent pas compte. Ils ne sont pas autorisés.

Source : fiches conseils du CAUE



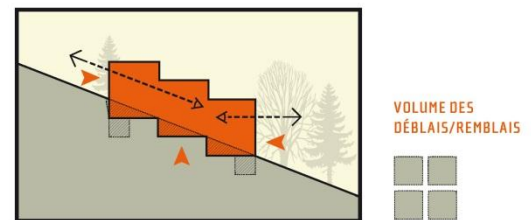
## S'ENCASTRER

*s'enterrer, remblai et déblai*



## ACCOMPAGNER LA PENTE

*en cascade, avec succession de niveaux ou de demis-niveaux suivant le degré d'inclinaison*



(Source : fiches conseils du CAUE )

Les 2 exemples ci-dessus illustrent une adaptation réussie de la construction à la pente du terrain, limitant les déblais / remblais et l'impact dans le paysage.

Les mouvements de sols (déblais et remblais) sont autorisés uniquement s'ils sont nécessaires à l'assise des constructions. Les mouvements de sols (déblais et remblais) susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti sont interdits ;

Les déblais et remblais pourront être confortés par un mur dont le traitement et l'aménagement des abords devront participer à sa bonne intégration dans le site.

La pente des talus ne devra pas excéder 20% et ceux-ci devront être plantés.

Les enrochements sont autorisés uniquement si les moellons de pierres sont plus longs que hauts et si la hauteur de la pierre ne dépasse pas 30 cm de haut. Il faut qu'ils soient posés de façon régulière. Les ouvrages de soutènement de petits éléments sont autorisés, à l'image des murs de pierres sèches ou des maçonneries de moellons enduits. Leur hauteur ne devra toutefois pas excéder 1,50 m de hauteur ; Ils doivent être en pierres de teinte doré clair à doré moyen selon la couleur de la pierre locale.

Les gabions sont autorisés ponctuellement sur des linéaires au maximum de 3 m dans un aménagement paysager végétalisé. Leur hauteur ne devra toutefois pas excéder 1 m. Leur remplissage devra respecter les couleurs de la pierre locale ou du pisé de teintes « doré clair à doré moyen » selon la couleur de la pierre locale. Le blanc, le noir et le gris sont proscrits.

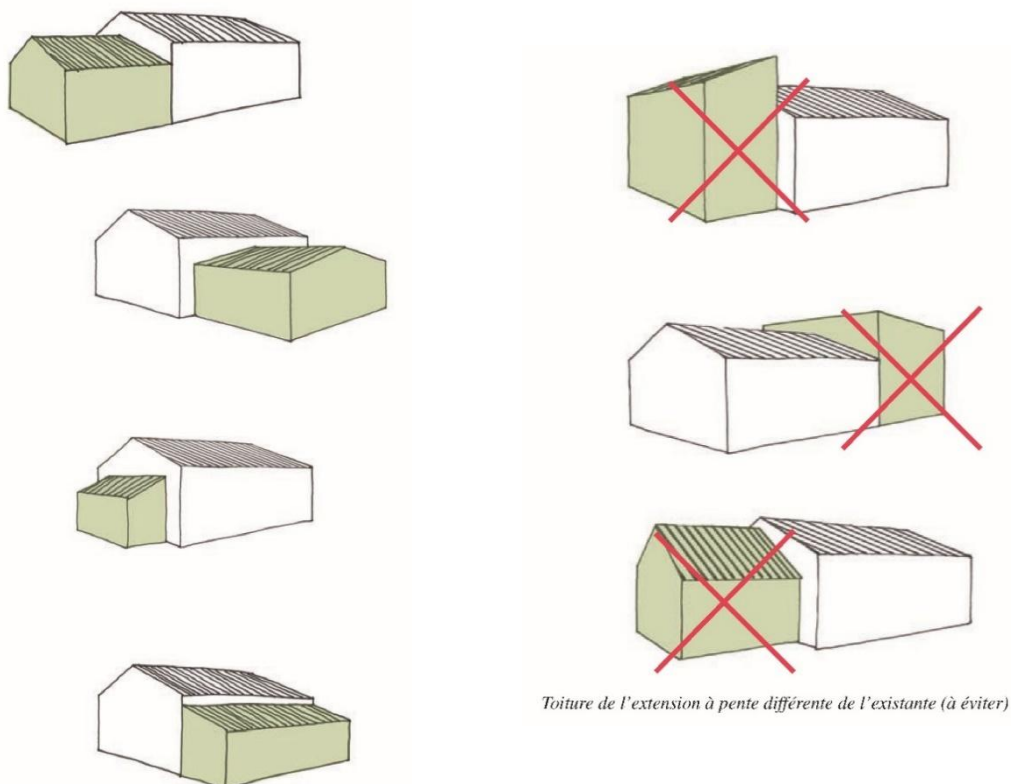
Les murs sur la parcelle quand ils ne constituent pas une clôture en limite séparative, un soutènement ou une construction sont limités à 1,30m de hauteur. Ils doivent être en pierres de teinte doré clair à doré moyen selon la couleur de la pierre locale, ou enduits des deux côtés avec une finition lisse, être surmontés d'une couvertine et respecter la palette de couleur mise en place sur la commune.



## Extensions et annexes, garages, abris à voitures,

Dans le cas d'une extension modérée, le nouveau corps de bâtiment doit être adossé à la construction existante, c'est-à-dire ne pas dépasser la hauteur de son mur ; sa toiture peut, selon les cas, être parallèle ou perpendiculaire à la toiture existante. En cas d'extension importante par rapport à l'existant, les volumes doivent être organisés en cohérence dans le cadre d'un projet architectural.

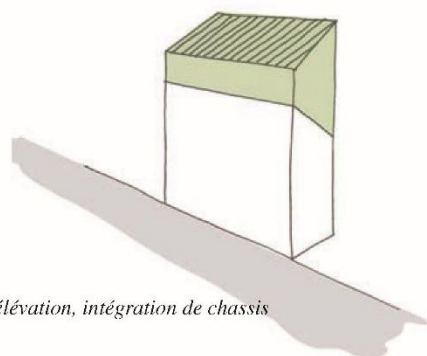
Les toitures bâties en extension doivent présenter une pente d'inclinaison identique aux pans de toiture existants ; ces nouvelles toitures doivent avoir une ou deux pentes. Une adaptation pourra être admise pour les vérandas où des pentes plus faibles peuvent être autorisées.



*Toiture de l'extension à pente différente de l'existante (à éviter)*

## Surélévation

Dans le cas d'une surélévation, la nouvelle toiture doit être de forme identique à l'existante ; si la toiture existante présente une pente unique versant exceptionnellement à l'arrière du bâtiment, son sens peut être inversé de façon à ce que ce versant soit dirigé vers la façade principale, qui correspond souvent au côté de la rue.



*Surélévation, intégration de chassis*



## Aspect des façades

Dispositions applicables dans toutes les zones

Les matériaux utilisés en extérieur doivent présenter un aspect fini.

Tous les murs apparents autres que les façades doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que ceux des façades, avoir un aspect s'harmonisant avec ces dernières.

Est interdit l'emploi extérieur à nu de matériaux notoirement fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses)

Dans le cas de construction à attique, le retrait par rapport au nu de la façade doit être au moins égal à 3m.

Les éléments d'architecture non issus de l'architecture locale traditionnelle (tels que frontons, colonnes, chapiteaux, etc.) sont interdits.

En cas de fermeture de loggias, le changement de menuiseries (fenêtres et châssis) ou de volets, devra faire l'objet d'un projet permettant de conserver l'unité d'aspect du bâtiment.

De plus dispositions spécifiques applicables au bâti historique (construit avant 1950) et particulièrement dans les zones Ua1, Ua2 Ua3 :

Les volumes ne seront ni arasés ni surélevés en cas de réhabilitation, La création d'ouvrage en saillie (balcon...) est interdite sauf lorsque des balcons de ce type sont déjà existants et dans ce cas le balcon doit être cohérent et en harmonie avec le bâti historique.

Les murs seront :

- Soit en pierre dorée locale appareillées en bon état. Les joints seront du ton de la pierre.
- Soit enduits. Les enduits seront de finition lisse.

Les façades et éléments en pierre de taille à l'origine, doivent rester apparents à l'exception des murs composites (maçonnerie de tout-venant avec du pisé ou/et des éléments de structure en pierre) auxquels un enduit sera appliqué à fleur des encadrements.

Aucune canalisation (eau, vidange ...) ne devra être visible en façade à l'exception des descentes d'eaux pluviales qui seront obligatoirement verticales et disposées préférentiellement dans les angles du bâtiment, Les réseaux électriques ou de télécommunication devront être dissimulés le plus possible sous les forêts ou des éléments d'architecture de modénature (corniches par exemple). Il ne sera pas autorisé de « pénétrantes ou de câblage en milieu de façade » ;

Les couleurs vives, la couleur blanche et les couleurs primaires sont interdites sur les murs de façade. La colorimétrie respectera la palette de couleurs mise en place et intégrée au règlement.

Les gardes corps devront présenter une composition sobre et épurée.

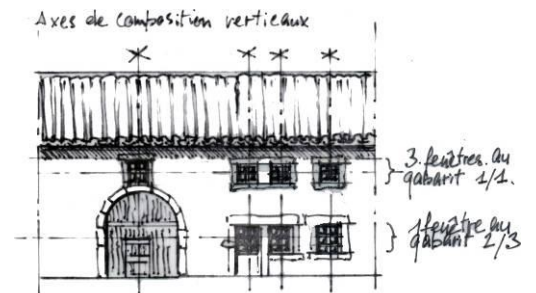
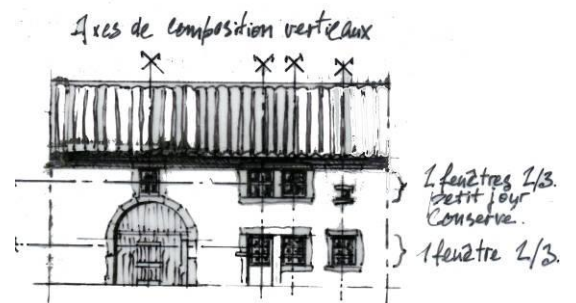
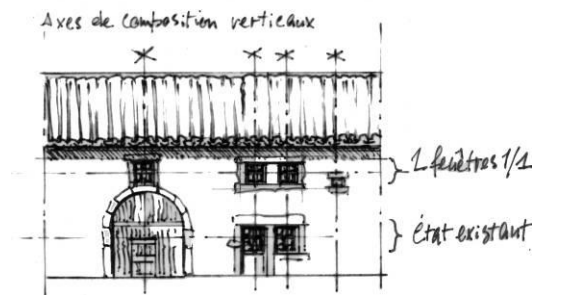
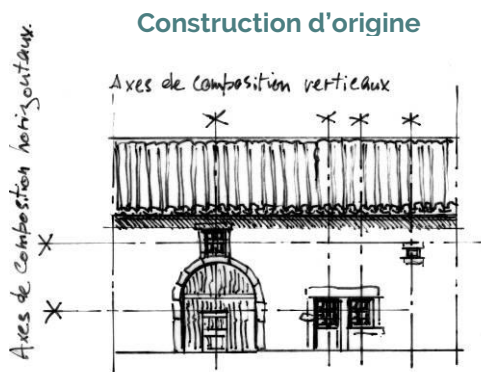


## Typologies de percements possibles

### Percements des façades du bâti historique

La composition existante des façades sera respectée, notamment dans le cas de création de nouvelles ouvertures. Généralement, la façade était composée selon des axes verticaux (alignements des ouvertures les unes au-dessus des autres) et horizontaux (alignements des ouvertures sur un même plan). Les nouvelles ouvertures devront le plus possible s'inscrire dans ces axes.

Illustration :



## Fermeture des grandes ouvertures du bâti historique

Les grandes ouvertures (de granges, de commerces par exemple) ne seront pas murées. On ne créera pas non plus de fenêtre par murage partiel de ces ouvertures.

On utilisera de préférence des fermetures vitrées (impostes et ouvrants vitrés). L'ouverture de la porte de grange ou du commerce représente un « vide » important, qui associée au mur (« plein ») compose la façade. Il est important que ces éléments conservent leur identité. Le vide devra rester d'aspect plus « fragile » : verre, bois.

On pourra aussi se servir de l'ouverture pour créer un porche, ou un sas de transition.



Illustration de fermetures vitrées de porte de grange à vitilleries

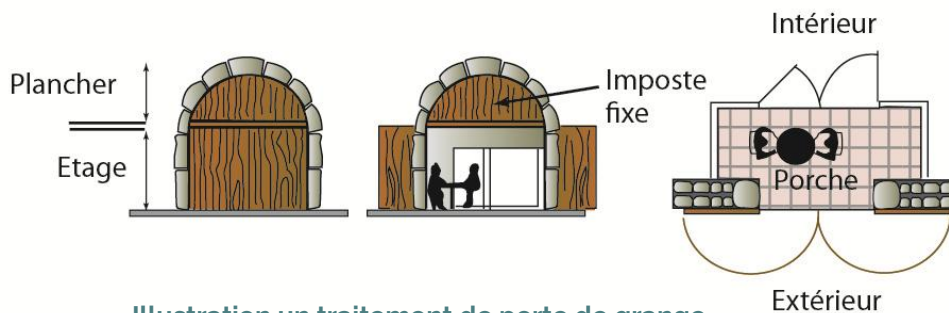


Illustration un traitement de porte de grange

## Menuiseries du bâti historique

Les ouvertures en dehors des vitrines commerciales en RDC, et des aménagements de baies en RDC, respecteront la proportion des ouvertures traditionnelles, et devront être plus hautes que larges.

Les menuiseries anciennes (portes, fenêtres, volets) doivent être conservées, restaurées. Si leur restauration n'est pas possible, les nouvelles menuiseries présenteront des caractéristiques identiques à celles du bâti ancien (dessin profilé, aspect.).

Le type et la couleur des menuiseries doivent être homogènes pour l'ensemble des baies d'une même façade, des exceptions sont possibles pour le rez-de-chaussée (commerce, bureaux etc.).

Les volets roulants sont autorisés à condition de ne pas être saillants sur la façade et que les coffres de volets roulants soient masqués par un lambrequin.

Les volets battants seront maintenus pour animer la façade, même en cas de mise en place d'un volet roulant.

Les jalousies et brises soleils orientables sont autorisés sous réserve d'être intégrés à l'arrière d'un lambrequin.

La couleur des menuiseries respectera la palette mise en place et intégrée au règlement



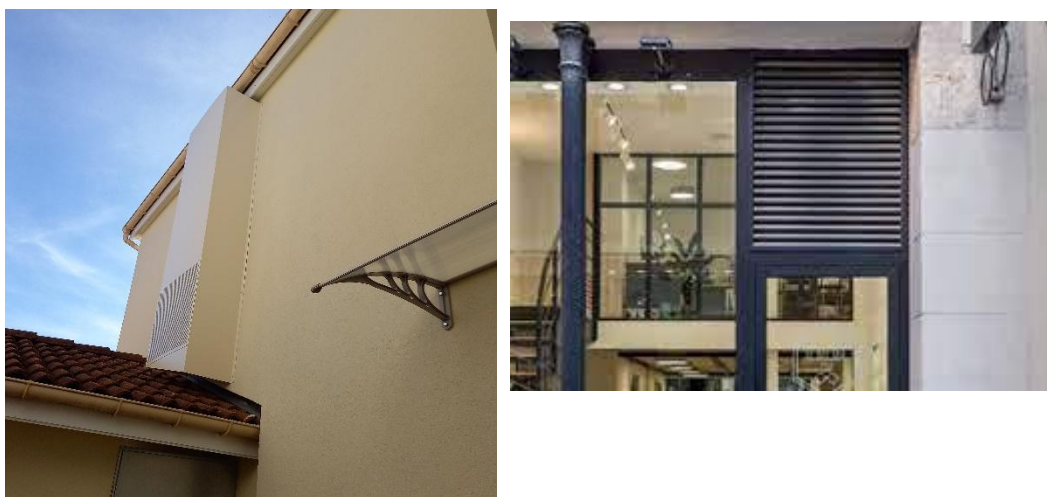
## Éléments techniques

Dispositions applicables dans toutes les zones

Le noir, le blanc pur et les couleurs vives sont interdits. Les couleurs aux tons naturels de couleur de terre locale et pierre dorée ou neutres (brun, marron, gris-beige, beige, ...) seront privilégiées

Les installations techniques (climatiseur, compresseur, antennes paraboliques, chauffe-eau solaire, conduits d'évacuation de fumées, gaines techniques, etc...) seront disposées afin d'être invisibles. Il est obligatoire de les camoufler aussi bien en façade qu'en toiture, par un dispositif physique (un habillage, coffrage, ou tout autre élément constructif du bâti) sous couvert d'une bonne intégration architecturale (c'est-à-dire qui prend compte le style du bâti environnant, de la construction elle-même, d'un choix de matériaux, de teintes, de formes et de proportions adaptés)

Les climatiseurs et pompes à chaleur qui seraient disposés en façade, doivent être intégrés dans les façades et masqués par des éléments d'architecture ou un coffrage enduit du même ton que la façade. En limite de voie publique, dans le cas où ils seraient disposés en façade donnant sur l'espace public, ils devront être intégrés (non saillants) à la façade et à une hauteur minimale de 2.50 m.



S'ils sont posés sur des toitures terrasses ils devront être intégrés à des éléments d'architecture.

Autres éléments techniques : Les logettes de desserte et de comptage (eau, gaz, électricité, réseaux secs) devront être encastrées dans les murs de façade ou de clôture. En l'absence de murs, les logettes seront intégrées dans la clôture et non saillantes sur la voie.

## Toitures

Dispositions applicables dans toutes les zones

L'ensemble des dispositions ci-après ne s'applique pas aux dalles supérieures des parcs de stationnement souterrains et partiellement enterrés, aux vérandas, aux verrières, aux couvertures de piscine, ainsi qu'aux panneaux solaires et photovoltaïques.



Pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics, les toitures doivent suivre les mêmes prescriptions que pour les autres constructions dans une recherche d'insertion dans le site.

Dans le cas de toitures à pans, la pente des toitures doit être comprise entre 25% et 35%. Toutefois, des pentes inférieures ou supérieures pourront être admises dans le cas de constructions annexes ou de traitements architecturaux particuliers : porches, auvents, coyaux, levées de toiture, vérandas, toitures techniques... Les couvertures de piscine ne sont pas concernées par ces règles de forme et volume des toitures.

Le faitage doit être réalisé dans le sens de la plus grande dimension du volume.

Les toitures à pentes doivent avoir un débord minimal de **0,30** m en façade et en pignon (sauf en limite de propriété). Les casquettes solaires et les brise-soleils ne sont pas concernés par ce dimensionnement des débords. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions annexes (non accolées) de moins de 10 m<sup>2</sup> de surface d'emprise

Les toitures à pentes devront présenter au minimum 2 pans par volume, les toitures à une pente sont autorisées pour les volumes annexes, les extensions et les annexes aux habitations et leur hauteur ne peut pas dépasser la hauteur de la construction principale,

Pour les toitures à pentes, la couverture est la tuile canal. Toutefois, si cela est justifié, peuvent être utilisés : zinc, tuile plate. La couleur est soit rouge, soit rouge vieilli, soit rouge nuancé.



De plus dispositions spécifiques applicables au bâti historique (construit avant 1950) et particulièrement dans les zones Ua1, Ua2 Ua3 :

Les toitures présentant charpente ou couverture à valeur patrimoniale et celles dont la typologie présente un intérêt en rapport avec l'architecture de l'immeuble (ouvertures, cheminées y compris) sont à conserver.

Les toitures doivent être simples, la pente est identique à la pente existante et en cas de restauration le faitage dans le même sens qu'initialement.

Les débords de toit (débords bois, corniches, génoises) en couronnement d'immeuble sont conservés, ou restitués dans leurs formes et aspect de l'époque de construction.

Les verrières sont autorisées à condition d'être intégrées à la composition de l'ensemble et de faire l'objet d'un projet mettant en valeur l'édifice.

La couverture doit prédominer sur les ouvertures (dans le rapport plein/vide : le plein reste dominant), les crevées de toit (grands évidements) sont interdites d'une façon générale.

Les fenêtres de toiture sont intégrées dans le plan de la toiture et la longueur sera positionnée dans le sens de la pente de la toiture. Elles doivent être le plus possible axées avec les fenêtres de façade.

Les tuiles : leur aspect sera similaire à l'existant ou avec une restauration de l'aspect d'origine.

Les toitures terrasse sont autorisées uniquement sur des volumes annexes, des jonctions entre les bâtiments ou sur les annexes aux habitations et ne peuvent dépasser 20% des emprises des constructions principales.



## Les panneaux solaires :

Dispositions applicables dans toutes les zones

Les ombrières photovoltaïques sont autorisées en veillant à ce que les profils des supports ne soient pas massifs. Dans tous les cas les supports et l'armature soutenant les panneaux des ombrières photovoltaïques doivent être de couleur sombre (ardoise, gris brun).

Les panneaux photovoltaïques au sol sont interdits.

Les panneaux solaires (thermiques ou photovoltaïques) sont autorisés à condition qu'ils s'intègrent harmonieusement à la toiture en proportion et en hauteur notamment.

Ainsi, l'implantation des panneaux devra respecter les principes de composition architecturale suivants (liste non exhaustive) :

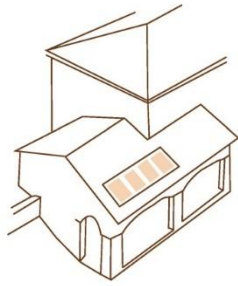
- Regrouper les panneaux solaires en une seule zone pour une implantation organisée d'une façon harmonieuse,
- Tenir compte de l'ordonnement des façades : aligner les capteurs avec les ouvertures existantes en privilégiant une certaine symétrie
- Éviter la pose sur une façade où l'on retrouve de nombreux éléments architecturaux différents. Ils sont toutefois admis sur un auvent avec une bonne insertion paysagère dans le bâti environnant.
- Privilégier les implantations en bandeau, en crête ou en bas de toiture selon les cas
- Adapter forme, proportion et position des capteurs
- Respecter l'orientation et la pente de la toiture
- Éviter d'isoler un ensemble solaire : essayer dans la mesure du possible de l'adosser à un élément bâti
- Privilégier les toitures secondaires pour l'implantation
- Privilégier une double fonction pour les capteurs (solaire actif et solaire passif) : l'intégration en brise soleil diminue les apports solaires par les espaces vitrés

De plus dispositions spécifiques applicables au bâti historique (construit avant 1950) et particulièrement dans les zones Ua1, Ua2 Ua3 :

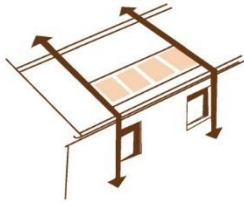
- Le capteur devra de préférence être intégré dans le plan de la toiture, c'est-à-dire qu'il devra être non saillant par rapport au niveau des tuiles, plutôt qu'en sur imposition,
- En cas d'installation en intégration rendue impossible pour des raisons techniques, la surimposition sera tolérée, sous réserve que les panneaux soient implantés le plus proche de la toiture et parallèlement à cette dernière,
- Utiliser les panneaux comme élément « constructif » dans les constructions neuves
- Éviter la pose sur les toitures 4 pans de petites surfaces.
- Les fixations ne devront pas être apparentes
- Les dispositifs de fixation devront être de couleur en harmonie avec la teinte du panneau.

Exemple d'implantations de panneaux :

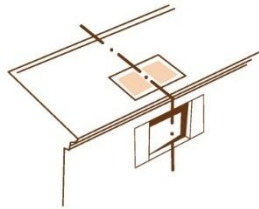




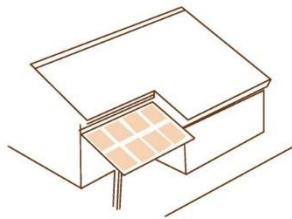
> *Implantation des capteurs à privilégier sur toiture secondaire*



> *Implantation horizontale.  
Alignement du champ de capteurs avec les ouvertures en façade.*



> *Alignement avec ouverture de façade*



> *Capteurs comme éléments à part entière de la composition architecturale (toiture de terrasse...)*

## Les clôtures

*NB : il conviendra également de se reporter aux OAP thématiques, notamment l'OAP thématique n°1 : L'intégration des constructions dans l'espace urbain et bioclimatisme.*

Dispositions applicables dans toutes les zones

### Murs traditionnels

Les murs anciens en pierres apparentes (moellons de pierres dorées doivent être conservés ou consolidés. Une ouverture est autorisée par linéaire pour l'accès à des terrains constructibles, uniquement si aucun autre accès n'est envisageable et dans des dimensions minimales strictement nécessaires pour assurer les conditions de sécurité.

Ils ne seront pas surélevés, ni surmonté d'un dispositif occultant, ni d'un dispositif en composite.



Type de traitement de murs non autorisés

Illustrations de murs traditionnels :



En cas d'opération d'ensemble (permis d'aménager, plusieurs permis de construire, permis de construire de bâtiment d'habitation collectif ou groupé (c'est-à-dire comprenant également une ou plusieurs maisons individuelles), l'entrée de l'opération ou du projet sera marquée par des murs en pierre apparente (ou d'aspect pierre sèche) de couleur pierre dorée locale.



Exemple d'entrée récente reprenant l'aspect traditionnel

## Nouvelles clôtures

### • Hauteur- définition

La hauteur de la clôture le long des voies est mesurée par rapport au niveau de sol de la limite de référence. Sauf en cas de contrainte topographique ou technique particulière hors affouillement ou exhaussement.

La hauteur de la clôture entre deux parcelles est mesurée à partir du niveau de sol avant travaux en limite séparative sauf en cas de contrainte technique particulière

La hauteur des clôtures ne peut excéder les hauteurs maximales définies ci-après, sauf en cas de reconstruction d'un mur de clôture préexistant régulièrement autorisé et dépassant cette hauteur. Dans ce cas la hauteur sera identique à la hauteur préexistante.

### • Implantation et hauteur

L'implantation des clôtures ne doit pas créer une gêne pour la circulation publique notamment en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies.

La hauteur totale du dispositif de clôture (y compris les éventuels soutènements) ne doit pas excéder 1.80 mètres.

Les éventuelles différences de niveau seront traitées à l'intérieur de la parcelle par un reprofilage du terrain.

En cas de réalisation de murs ou murets, ils doivent être traités soit en matériaux naturels (pierre locale de couleur dorée) soit comme la façade principale de la construction ou de son soubassement.

### • Aspect

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux quant à leurs hauteurs leurs couleurs et leurs matériaux.

Les clôtures seront constituées :

- Soit d'un grillage toute hauteur d'une hauteur maximale d'1.80 m et préférentiellement doublé d'une haie vive
- Soit d'un muret enduit des deux côtés d'une hauteur maximale de 1 m qui pourra être surmonté d'un système à claire voie ou d'un grillage, la hauteur totale ne peut excéder 1.80m.
- Soit d'un mur plein dont la hauteur est limitée à 1.80 m. Il sera enduit des deux côtés avec une finition lisse en harmonie avec la façade. Il sera surmonté d'une couvertine. Ou encore il sera réalisé en pierre locale de couleur dorée. Le linéaire du mur est limité à 50% du linéaire de l'ensemble du périmètre du terrain clôturé.
- Ou encore une clôture végétale : un palissage de végétaux variés (au moins 3 espèces différentes.), ou d'une haie.



Illustrations de clôtures végétales palissées, murs végétalisés et haies variées :

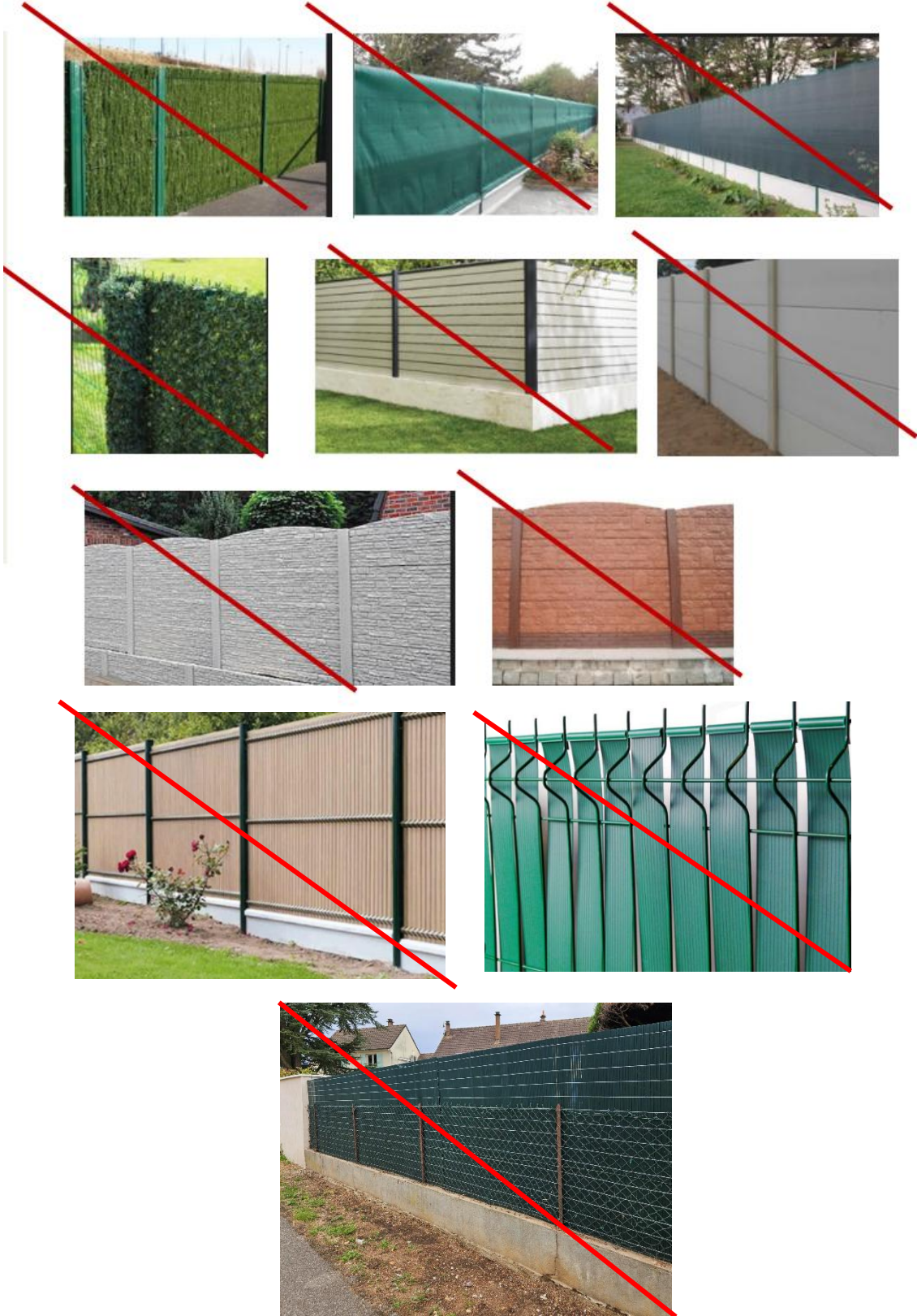


• Dans toutes les zones : clôtures interdites :

Sont interdits :

- Les associations de matériaux hétéroclites,
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouvert : carreaux de plâtre, agglomérés, parpaings, fibrociment, enduit ciment gris...
- Tout type de pare-vue plaqué contre la clôture, tant sur les limites de référence que sur les limites séparatives

Illustrations non exhaustives de clôtures interdites :



Illustrations de clôtures admises :



## Les bâtiments techniques

Dispositions applicables dans toutes les zones

Les transformateurs, installations techniques seront intégrés au volume des bâtiments.

Des caches conteneurs seront intégrés à l'aménagement de l'entrée de la parcelle et masqués depuis la voie.

## Les palettes à respecter

Dispositions applicables dans toutes les zones

Typologies d'enduits

Seuls les enduits de finition fine sont autorisés : gratté fin, gratté moyen, taloché



Finition « Gratté fin »



Finition « Gratté moyen »



Finition « Taloché »

La palette de couleur des façades enduites ou peintes

*Remarques préliminaires (source CAUE) : la palette chromatique du territoire tient aux matériaux présents ainsi qu'aux carrières de Pierre ocre ou blanche, aux oxydes de fer et aux traditions vernaculaires. Elle se perçoit par la lumière variée de l'orientation d'un coteau, d'un paysage plus ou moins ouvert, dans un rapport de couleur.*

*Les couleurs se combinent selon qu'il s'agisse d'enduits de façade, de menuiserie et volets ou d'éléments de ferronnerie et serrures. La combinaison des couleurs de la palette doit permettre à chacun de trouver son expression personnelle tout en maintenant une homogénéité d'ensemble à l'échelle de l'unité paysagère.*

**Sont interdits :**

Les blancs, les tons trop clairs et trop lumineux, les trop visible dans le paysage lointain les tons rosés qui se marient mal avec la Pierre dorée, les joints rubans, des joints au ciment noirs à la ligne, les encadrements de baies peints qui sont absents de la tradition du beaujolais.

**À mettre en œuvre pour les façades neuves ou récentes :**

Seules les teintes ocre, proche de la pierre dorée sont admises



La palette pour les ferronneries et les menuiseries :

**Sont interdits :**

Les bleus laitier, ciel, Provence, lavande, les blancs et crème.

**À mettre en œuvre :**

La ferronnerie de clôture ou du bâti (garde-corps balustre barreau) parce que détachée de la façade, est habituellement traitée par une peinture aux couleurs neutres et sombres (noir, brun noir, gris anthracite, ou galva) ou assortie avec les fenêtres des menuiseries.

On privilégiera les tons neutres (gris clair à gris moyen) et les rouges foncés (marron brun dans une large gamme, marron rouge, rouge foncé).

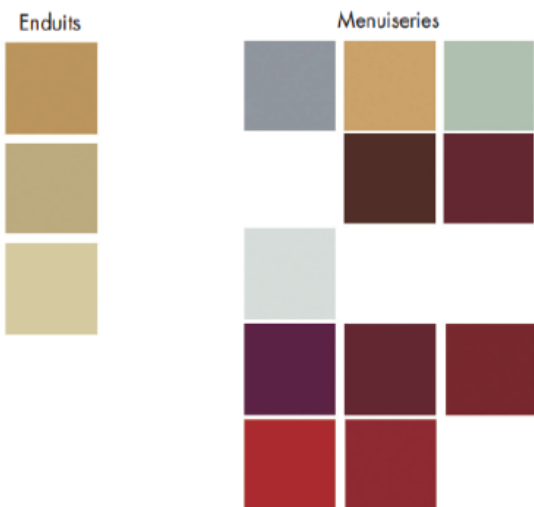


On pourra varier au besoin avec des vert Lichen, caramel, ou vert foncé et rouge foncé.



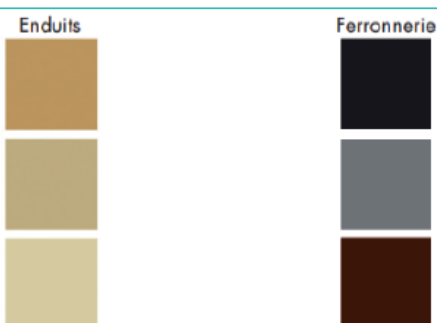
Exemple à Légny de nuances de menuiseries à privilégier et à proscrire





## La correspondance enduits / menuiseries

Traditionnellement et jusqu'à récemment (années 1970-1980), les menuiseries bois étaient, dans un souci de protection et de préservation de l'identité colorée des villages, protégées par une lasure plus ou moins incolore (mélange d'huile de lin et d'essence de térébenthine teinté ou non de pigments) ou par une peinture ayant des couleurs sombres : ocre rouge, ocre rouge foncé, brun terre, brun rouge ou vert foncé).



## La correspondance enduits / ferronnerie

La ferronnerie de clôture ou du bâti (garde-corps, balustrade, barreaux) est traditionnellement traitée par une peinture aux couleurs neutres et sombres (noir, brun noir, gris anthracite ou galva – en contact de végétaux) ou assortie avec la teinte des menuiseries.

Les couleurs de menuiseries doivent être uniformes sur le bâtiment et être en cohérence générale avec l'environnement proche.

### La palette de couleurs des bardages

Les bardages sont autorisés dans les conditions suivantes :

- Bardages bois :

En façade le bardage bois doit être laissé brut. Il peut être choisi rétif anticipant son vieillissement naturel. Le bardage en bois naturel doit être vertical.



Illustration bardage bois à lames verticales



- Bardages composites ou métalliques

Ils sont autorisés uniquement avec des lames verticales. Les couleurs admises sont les suivantes :

- brun moyen
- taupe

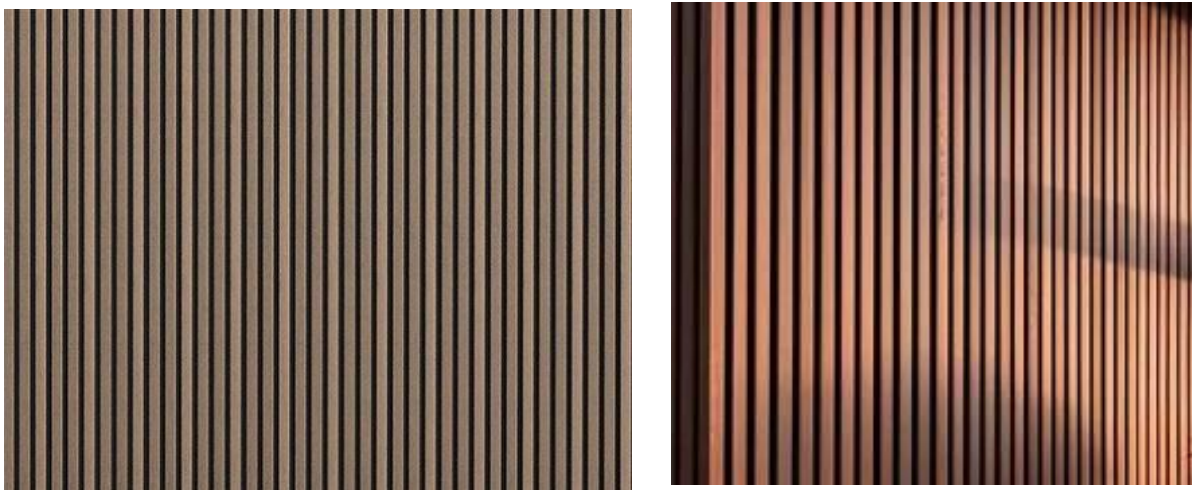


Illustration bardage composite à lames verticales



## 6 – VOIES ET CHEMINS À CONSERVER OU À CRÉER

Le PLU met en place des voies et chemins à conserver ou à créer au titre de l'article L.151-38 du CU qui stipule : « *Le règlement peut préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public.*

*Il peut également délimiter les zones qui sont ou peuvent être aménagées en vue de la pratique du ski et les secteurs réservés aux remontées mécaniques en indiquant, le cas échéant, les équipements et aménagements susceptibles d'y être prévus »*

Sur les secteurs ainsi identifiés au plan, les voies, chemins sont à conserver ou à créer. Ainsi quand il s'agit d'une voie de circulation automobile, une largeur de 6m au moins doit être maintenue pour l'aménagement u le passage.

Quand il s'agit de chemins modes actifs (vélos et piétons) cette largeur est portée à 3m.

## 7- PRESCRIPTIONS EN MATIÈRE D'ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

Article commun à toutes les zones

### 7.1 Desserte par les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique

#### Généralités

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il est rappelé qu'il est fait application de l'article L332-15 du code de l'urbanisme qui stipule :

*« L'autorité qui délivre l'autorisation de construire, d'aménager, ou de lotir exige, en tant que de besoin, du bénéficiaire de celle-ci la réalisation et le financement de tous travaux nécessaires à la viabilité et à l'équipement de la construction, du terrain aménagé ou du lotissement, notamment en ce qui concerne la voirie, l'alimentation en eau, gaz et électricité, les réseaux de télécommunication, l'évacuation et le traitement des eaux et matières usées, l'éclairage, les aires de stationnement, les espaces collectifs, les aires de jeux et les espaces plantés.*

*Les obligations imposées par l'alinéa ci-dessus s'étendent au branchement des équipements propres à l'opération sur les équipements publics qui existent au droit du terrain sur lequel ils sont implantés et notamment aux opérations réalisées à cet effet en empruntant des voies privées ou en usant de servitudes.*

*Toutefois, en ce qui concerne le réseau électrique, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition est redevable de la part de la contribution prévue au troisième alinéa du II de [l'article 4](#) de la loi n° 2000-108 du 10 février 2000 (1) relative à la modernisation et au développement du service public de l'électricité, correspondant au branchement et à la fraction de l'extension du réseau située sur le terrain d'assiette de l'opération, au sens de cette même loi et des textes pris pour son application.*



*L'autorisation peut également, avec l'accord du demandeur et dans les conditions définies par l'autorité organisatrice du service public de l'eau ou de l'électricité, prévoir un raccordement aux réseaux d'eau ou d'électricité empruntant, en tout ou partie, des voies ou emprises publiques, sous réserve que ce raccordement n'excède pas cent mètres et que les réseaux correspondants, dimensionnés pour correspondre exclusivement aux besoins du projet, ne soient pas destinés à desservir d'autres constructions existantes ou futures.*

*En cas de classement ultérieur dans la voirie et les réseaux publics, les travaux exigés au titre des équipements propres n'ouvrent pas droit à l'action en répétition prévue à l'article [L. 332-30](#).*

*L'autorité qui approuve le plan de remembrement peut imposer les mêmes obligations aux associations foncières urbaines de remembrement autorisées ou constituées d'office. »*

## Règles

### ACCES :

En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie. Le gestionnaire de la voie devra être consulté pour tout aménagement.

Les portails d'accès doivent être implantés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans créer de danger pour la circulation des automobiles, des piétons et des cycles, sauf en zones Ua1, Ua2 où aucun retrait n'est demandé.

Le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera une pente inférieure ou égale à 10%, sur une longueur d'au moins 5 m, à partir de la chaussée de la voie publique.

En cas de division parcellaire, un accès unique sera exigé pour toutes les parcelles issues de la division.

### VOIRIE :

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, comme aux véhicules de service.

L'aménagement d'une voirie en impasse n'est admis qu'en cas d'impossibilité technique démontrée, ou liée à la configuration des lieux. Dans ce cas, la voirie en impasse devra comporter au moins une aire de retournement et préserver la possibilité d'un raccordement ultérieur avec une voirie des autres tranches d'urbanisation.

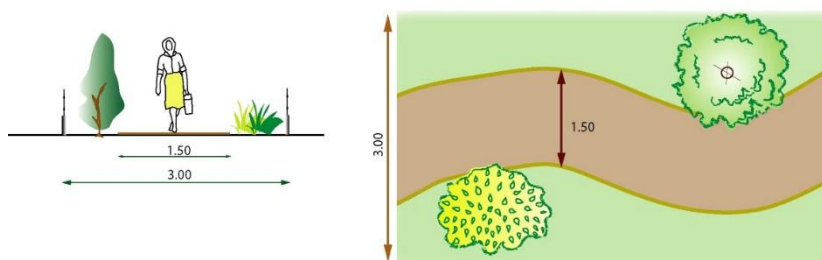
Les voiries nouvelles doivent disposer d'une largeur de chaussée, hors stationnement, d'au moins 3,50 mètres. Une largeur inférieure peut être admise sans toutefois être inférieure à 3 mètres dès lors que la voie est en sens unique ou dessert aux plus cinq logements.

Pour les voies nouvelles à partir de 5 logements et/ou 5 lots desservis il est exigé sur au moins un côté de la voie l'aménagement d'un parcours matérialisé adapté aux modes doux de déplacement d'une largeur minimale d'1,40 m dégagée de tout obstacle.

### PARCOURS PIETONNIERS

Les cheminements piétons qui ne longent pas les voiries auront une largeur de circulation minimale de 1,50 m, et seront intégrés dans un espace végétalisé de pleine terre d'une largeur minimale de 3 m. Ces chemins seront aménagés à leurs extrémités de façon à obstruer les circulations motorisées. Le parcours lui-même doit faciliter les déplacements des PMR et doit être réalisé en matériaux perméables.

#### Chemin piétons



## 7.2 Desserte par les réseaux

### 1 - Eau :

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Toute construction, ouvrage ou installation dont la destination ou la nature peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public doit être équipé d'un dispositif de protection contre les retours d'eau conforme à la réglementation en vigueur.

### 2 - Assainissement :

#### Eaux usées :

- **Lorsque le secteur est inscrit dans une zone d'assainissement collectif au zonage d'assainissement :**

#### Eaux usées domestiques

Les réseaux internes aux opérations d'aménagements et de constructions doivent obligatoirement être de type séparatif

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire pour les eaux usées domestiques.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que les effluents doivent présenter pour être reçus. Elle donne lieu à une convention de rejet.

Il est précisé que les locaux, abris et emplacements des bacs à ordures ménagères et conteneurs pour le tri sélectif seront raccordés au réseau ou dispositif d'assainissement

Le déversement des eaux de piscine dans le réseau d'assainissement et le réseau d'eaux pluviales est soumis à autorisation du gestionnaire du réseau. Le déversement des eaux de piscine est interdit dans les fossés, et sur les voiries.

#### Eaux usées non domestiques

Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents pré-épurés conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur et autorisés par le gestionnaire en application de l'article L.1331.10 du Code de la Santé Publique.

Les eaux de refroidissement ou liées à un système de pompe à chaleur seront en priorité rejetées au milieu naturel (ruisseau ou nappe) après autorisation, et en cas d'impossibilité, au réseau public d'assainissement.

- **Lorsque le secteur est inscrit dans une zone d'assainissement non collectif au zonage d'assainissement :**

Toute construction générant des eaux usées doit être équipée d'une installation d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur. Dans le cas d'une réhabilitation, d'une extension, ou d'un réaménagement d'un bâtiment existant si l'installation n'est pas conforme ou sous-dimensionnée, le pétitionnaire devra mettre en conformité son installation sur la base d'une filière d'assainissement non collectif étudiée en fonction des contraintes du sol et du site. Il est rappelé que les installations d'assainissement non collectif font l'objet d'un contrôle périodique du service public d'assainissement non collectif (SPANC).



## Eaux pluviales :

Un zonage pluvial a été mis en place, le traitement des eaux pluviales devra respecter ses dispositions qui figurent en annexe du PLU.

### 3- Électricité, énergies renouvelables, téléphone et réseaux numériques :

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

Sur fonds privés, les réseaux d'électricité, de téléphone et les réseaux numériques doivent être enterrés.

Le constructeur, l'aménageur ou le lotisseur bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme devra prévoir les fourreaux nécessaires à l'équipement de la fibre.

### 4- Locaux communs des ordures ménagères

Pour toute opération à partir de 3 logements, l'aménagement devra comprendre en limite de voie publique, un emplacement aménagé pour les bacs de déchets

## 8 - RÈGLES CONCERNANT L'AGRIVOLTAÏSME ET LE PHOTOVOLTAÏQUE NON DOMESTIQUE (C'EST-À-DIRE NON DESTINÉ À L'AUTOCONSOMMATION)

### 8.1 Rappel de la définition de l'agrivoltaïsme

Il est rappelé qu'est considérée comme agrivoltaïque une installation qui répond aux caractères suivants :

Cela désigne une pratique consistant à associer sur un même site une production agricole, activité principale (maraîchage, élevage, vigne, etc.) et, de manière secondaire, une production d'électricité par des panneaux solaires photovoltaïques.

Ces installations pour être acceptées doivent répondre aux critères cumulatifs suivants :

- Ne porte pas une atteinte **substantielle à 1 des services** suivants : Amélioration du potentiel et de l'impact agronomique ou permet une adaptation au changement climatique ou protège contre les aléas ou améliore le bien-être animal
- Ne porte pas une atteinte **limitée à 2 des services** suivants : Amélioration du potentiel et de l'impact agronomique ou permet une adaptation au changement climatique ou protège contre les aléas ou améliore le bien-être animal
- Améliore le potentiel et l'impact agronomique ou permet une adaptation au changement climatique ou protège contre les aléas ou améliore le bien-être animal
- Se trouve sur une parcelle dont l'activité principale est agricole et est exploitée par un agriculteur actif (agriculteur actif toute personne physique ou morale qui répond aux conditions de l'[article D. 614-1 du code rural et de la pêche maritime](#))
- Est réversible
- Garantit une production agricole significative et un revenu durable

Rappel des termes du décret définissant les différents services :



« Art. R. 314-110.-Le service d'amélioration du potentiel et de l'impact agronomiques mentionné au II de l'article L. 314-36 consiste, d'une part, en une amélioration des qualités agronomiques du sol et, d'autre part, en une augmentation du rendement de la production agricole ou, à défaut, au maintien de ce rendement ou au moins à la réduction de la baisse tendancielle du rendement qui est observée au niveau local

« Peut également être considérée comme améliorant le potentiel agronomique des sols toute installation qui permet une remise en activité agricole ou pastorale d'un terrain agricole inexploité depuis plus de cinq années.

« Art. R. 314-111.-Le service d'adaptation au changement climatique mentionné au II de l'article L. 314-36 consiste en une limitation des effets néfastes du changement climatique se traduisant par une augmentation du rendement de la production agricole ou, à défaut, à la réduction, voire au maintien, du taux de la réduction tendancielle du rendement qui est observée au niveau local, ou par une amélioration de la qualité de la production agricole.

« La limitation des effets néfastes du changement climatique s'apprécie notamment par l'observation de l'un des effets adaptatifs suivants :

« 1° En termes d'impact thermique, par la fonction de régulation thermique de la structure en cas de canicule ou de gel précoce ou tardif ;

« 2° En termes d'impact hydrique, par la limitation du stress hydrique des cultures ou des prairies, l'amélioration de l'efficacité d'utilisation de l'eau par irrigation ou la diminution de l'évapotranspiration des plantes ou de l'évaporation des sols, et par un confort hydrique amélioré ;

« 3° En termes d'impact radiatif, par la limitation des excès de rayonnement direct conduisant notamment à une protection contre les brûlures foliaires.

« Art. R. 314-112.-Le service de protection contre les aléas mentionnés au II de l'article L. 314-36 s'apprécie au regard de la protection apportée par les modules agrivoltaïques contre au moins une forme d'aléa météorologique, ponctuel et exogène à la conduite de l'exploitation et qui fait peser un risque sur la quantité ou la qualité de la production agricole, à l'exclusion des aléas strictement économiques et financiers

## 8.2 Règles

**Dans toutes les zones**, les installations de production d'énergie par photovoltaïsme sont autorisées :

- En toiture des constructions dans des conditions d'intégration décrites au chapitre « 5 – prescriptions en matière d'insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale des constructions applicables à toutes les zones »
- En ombrières sur les espaces de stationnement en garantissant une bonne insertion architecturale (finesse des profilés, couleur sombre de la structure porteuse) et en garantissant la non-imperméabilisation du sol. Toutefois lorsque des arbres de haute tige sont présents ils ne peuvent être abattus.

**Dans les zones A :**

Seules sont autorisées les installations agrivoltaïques au sens de la définition exposée ci-avant, si elles sont à proximité immédiate du siège d'exploitation et dans les conditions suivantes :

- Aucun arbre ou haie ne doit être abattu.
- Les dispositifs ne doivent pas être perçus depuis les voies, et ne doivent pas être situés dans les espaces en covision entre Billy et le Village de LEGNY.



- Lorsque ces dispositifs sont mis en place, ils doivent être entourés de haies hautes masquant les dispositifs avec des espèces locales de 3 strates : herbacée, arbustive et arborescente.
- Les clôtures resteront formées de haies, aucune maçonnerie ou grillage ou clôture artificielle ne sont admis.
- La localisation des clôtures doit éviter de barrer des corridors écologiques locaux tels que les ruisseaux, talwegs, fossés et lisières, et doit tenir compte de la connaissance de la biodiversité du site, en anticipant en particulier les espèces à risque de collision ou de ruptures de continuités
- Les poteaux doivent absolument être bouchés pour ne pas générer de piège pour l'avifaune en particulier
- Des dispositifs de visualisation existent pour limiter les collisions et seront à mettre en œuvre.
- Le sol ne doit pas être décapé.
- Les dispositifs ne doivent pas être réfléchissants.
- Les pistes et voiries de desserte doivent être limitées hé non revêtues.

Sinon les dispositifs de production d'ENR sont admis s'ils sont installés sur les constructions techniques agricoles existantes ou lors de la construction de bâtiments agricoles, ceux-ci doivent être dimensionnés pour les besoins techniques avérés de l'exploitation et non pour les besoins de production d'énergie. De plus il est rappelé que tout bâtiment agricole nouveau doit être implanté de façon regroupée avec les autres bâtiments d'exploitation (moins de 100m). Cette disposition vaut pour les nouveaux bâtiments agricoles support de dispositifs de production d'ENR.

#### **Interdictions :**

Tout dispositif agrivoltaïque et tout dispositif au sol et est interdit :

- Dans les zones N et Ap
- Dans les espaces boisés,
- Sur les surfaces en eau
- Sur tous les éléments identifiés au titre de l'article L151-23 notamment les zones humides, Corridors écologiques et ruptures d'urbanisation, surfaces hydrographiques, Espaces végétalisés et boisements, Arbres isolés, haies et alignements d'arbres...
- Sur les espaces situés en ZNIEFF de type 1 ou en espace naturel sensible.
- Dans les espaces boisés classés portés au zonage
- Sur les éléments identifiés au titre de l'article L151-19 pour les catégories : Les éléments du patrimoine bâti ponctuel et les ensembles des belles demeures et leurs parcs, Les parcs et jardins Espaces végétalisés et boisements, les arbres isolés, haies et alignements d'arbres :

## TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Les zones U sont des zones urbaines. Sont classés ainsi 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.

Le PLU distingue les zones U suivantes :

- La zone Ua1 : secteur de centralité multifonctionnelle présentant des formes urbaines historiques du centre-village
- La zone Ua2 : secteur à dominante résidentielle présentant des formes urbaines historiques de hameau (Billy & Margand)
- La zone Ua3 : secteur à dominante économique (admettant des logements sous condition) et présentant des formes urbaines historiques (Les Ponts-Tarrets)
- La zone Ub : secteur à dominante résidentielle présentant des formes urbaines de type pavillonnaire
- La zone Ue : secteurs principalement dédiés aux équipements d'intérêt collectif et services publics

Il est rappelé que les zones U sont concernées par :

- Des risques identifiés sur le plan de zonage, se référer au titre 2 article 3 du présent règlement
- Des servitudes d'utilité publique : se référer aux document servitude annexé au PLU

## Article 1- U - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

### 1-1-Destinations et sous-destinations

Légende des tableaux suivants :

- X : interdit
- V : autorisé sans condition particulière
- V\* : autorisé sous condition. Dans ce cas, les numéros figurant sous le symbole V\* renvoient aux conditions particulières s'appliquant à la destination ou la sous destination concernée.

Destinations et sous destinations :

| Destination   | Sous destination   | Ua1 | Ua2 | Ua3 | Ub  | Ue |
|---|--|-----|-----|-----|-----|----|
| Habitation  | Logement   | V   | V   | V*1 | V   | X  |
|   | Hébergement  | V   | V   | V*1 | V   | X  |
| Commerce et activités de service                                | Artisanat et commerce de détail  | V   | X   | V   | X   | X  |
|   | Restauration   | V   | X   | V   | X   | X  |
|   | Commerce de gros   | X   | X   | X   | X   | X  |
|   | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle                                  | V   | X   | V   | X   | X  |
|   | Hôtel  | X   | X   | V   | X   | X  |
|   | Autres hébergements touristiques   | V   | X   | V   | X   | X  |
|   | Cinéma   | X   | X   | V   | X   | V  |
| Équipements d'intérêt collectif et services publics             | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires | V   | X   | V   | X   | V  |
|   | Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires        | V   | V   | V   | V   | V  |
|   | Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale                                    | V   | V   | V   | V   | V  |
|   | Salles d'art et de spectacles  | V   | X   | V   | X   | V  |
|   | Équipements sportifs   | V   | V   | V   | V   | V  |
|   | Autres équipements recevant du public  | V   | V   | V   | V   | V  |
|   | Lieux de culte   | V   | X   | X   | X   | X  |
| Exploitation agricole et forestière                             | Exploitation agricole  | V*3 | V*3 | X   | X   | X  |
|   | Exploitation forestière  | X   | X   | X   | X   | X  |
| Autres activités des secteurs secondaire, tertiaire ou primaire | Industrie  | V*2 | V*3 | V   | V*3 | X  |
|   | Entrepôt   | X   | X   | V*4 | X   | X  |
|   | Bureau   | V   | V*2 | V   | V*2 | X  |
|   | Centre de congrès et d'exposition  | X   | X   | V   | X   | X  |
|   | Cuisine dédiée à la vente en ligne   | X   | X   | X   | X   | X  |
| Destination   | Sous destination   | Ua1 | Ua2 | Ua3 | Ub  | Ue |



## Autres usages

| Usages  | Ua1 | Ua2 | Ua3 | Ub | Ue |
|---|-----|-----|-----|----|----|
| Les affouillements et exhaussements non liés à l'assise des constructions et aménagements autorisées, les déblais, remblais, dépôts de toute nature | X   | X   | X   | X  | X  |
| Les garages collectifs de caravanes de gardiennage ou d'hivernage   | X   | X   | X   | X  | X  |
| Les terrains de camping, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs,                  | X   | X   | X   | X  | X  |
| Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.   | X   | X   | X   | X  | X  |
| Les ICPE soumises à déclaration   | X   | X   | V   | X  | X  |
| Les ICPE soumises à enregistrement ou autorisation  | X   | X   | V   | X  | X  |

### 1-2-Les conditions d'autorisation des destinations et sous-destinations et des autres usages et occupations

#### Conditions

**N°1 :** Les constructions de la sous-destination concernée sont autorisées uniquement si elles sont dans une construction dont le RDC est réservé aux activités économiques autorisées dans la zone ou si elles constituent des extensions et annexes des habitations existantes.

**N°2 :** Les constructions de la sous-destination concernée sont autorisées dans la limite de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher

**N°3 :** Les constructions de la sous-destination concernée sont autorisées uniquement pour l'extension des constructions existantes de cette sous-destination et dans la limite de 30% de la surface de plancher existante et d'emprise au sol avant travaux.

**N°4 :** Les constructions de la sous-destination concernée sont autorisées dans la limite de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher

**N°11 :** la construction d'habitation est autorisée uniquement dans les conditions suivantes :

- Habitations existantes :

Sous réserve qu'il s'agisse d'habitation dont le clos (murs) et le couvert (toiture) sont encore assurés à la date de la demande et dont l'emprise au sol avant travaux est supérieure à 50m<sup>2</sup> :

- L'aménagement des constructions existantes sans changement de destination
- Les extensions des habitations existantes dans la limite de :
  - 30% de la surface de plancher de l'habitation
  - Et de 180 m<sup>2</sup> de surface de plancher et de 180m<sup>2</sup> d'emprise au sol au maximum (existant+ extension).
- Les annexes à l'habitation hors piscine sous réserve de ne pas dépasser :
  - 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol au total des annexes sur le tènement et 3,50 m de hauteur totale. Elles doivent être situées à moins de 20 m de la construction principale d'habitation. La distance est mesurée en tout point de l'annexe.
- Une piscine liée à l'habitation sous réserve qu'elle soit située à moins de 20 m de la



construction principale d'habitation (distance mesurée en tout point du bassin) et dans la limite d'une surface de bassin de 40m<sup>2</sup>.

### 1-3 mixité fonctionnelle et sociale

#### **Mixité fonctionnelle**

Au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme, Le PLU comporte des linéaires identifiés et délimités au règlement graphique le long des voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité.

Dans ces secteurs, le Rez de chaussée des constructions doit obligatoirement être affecté aux sous-destinations artisanat et commerce de détail, restauration, hébergement hôtelier et touristique et équipements d'intérêt collectif et services publics. Ces dispositions s'appliquent aux RDC des constructions ayant une façade sur la voie concernée par le linéaire. Toutefois ne sont pas comprises les parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement tels que halls d'entrée, accès au stationnement, locaux techniques.

#### **Mixité sociale**

Non réglementé

## Article 2-U - Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère

### 2-1- Volumétrie et implantations des constructions

#### 2.1.1- Hauteur

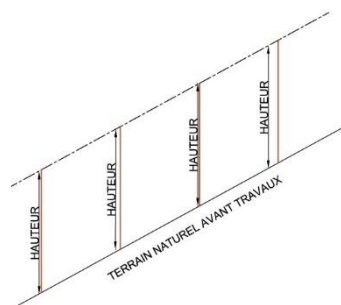
##### Définition :

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel avant tous travaux, jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Les éléments techniques ne sont pas comptabilisés dans le calcul de la hauteur : tels que les souches de cheminées et de ventilation, les locaux techniques d'ascenseurs, les garde-corps ou acrotères transparents ou à claire-voie.

Le sol naturel est défini dans les dispositions générales du règlement.

- *Illustration de l'interprétation du terrain naturel sur un terrain en pente :*



##### Dispositions applicables à toutes les zones U

- **Au-dessus des limites fixées**, seuls peuvent être réalisés des ouvrages indispensables à la construction et de faible emprise, tels que les souches de cheminées et de ventilation, les locaux techniques d'ascenseurs, les garde-corps ou acrotères transparents ou à claire-voie. Ces installations techniques sont limitées à 2 m de hauteur mesurée à partir du dessus du toit.
- **Dans les secteurs concernés par les risques**, la hauteur maximum ci-dessus pourra être augmentée selon les prescriptions du Titre 2, chapitre 3 du présent règlement (par exemple surélévation du premier plancher habitable).
- **Dans le cas d'une implantation dans le prolongement d'une construction existante** dont la hauteur maximale est supérieure aux hauteurs autorisées, et afin d'harmoniser les continuités bâties, il pourra être permis un dépassement de ces hauteurs dans la limite de 3,00 mètres maximum.
- **Dans toutes les zones, les règles de hauteur ne s'appliquent pas** en cas de réhabilitation de constructions existantes dans leur volume ;
- **Pour les constructions existantes** dont la hauteur maximale dépasse la hauteur autorisée, l'extension peut être autorisée jusqu'à la hauteur existante

Pour les annexes à l'habitation autorisées, la hauteur maximale mesurée au point le plus haut de la construction est de 3,50 m.

##### Définition de l'attique :

Un seul niveau construit en couronnement d'un immeuble avec un retrait par rapport à la façade du bâtiment. Dans le cas de Légny cet attique devra correspondre aux prescriptions suivantes : la surface de plancher du niveau de l'attique ne dépassera pas 50% de la surface de plancher du niveau



inférieur direct et comprendra un retrait minimal de 3m de la façade sur l'ensemble des façades.

#### Dispositions spécifiques applicables par zone

| Zone | Conditions de hauteur  |
|------|--|
| Ua 1 | La hauteur maximale des constructions est fixée à <b>8 mètres et R+1+combles (ou R+1+Attique)</b>  |
| Ua2  | La hauteur maximale des constructions est fixée à <b>8 mètres et R+1+combles (ou R+1+Attique)</b>  |
| Ua3  | La hauteur maximale des constructions est fixée à <b>12 mètres et R+2+combles (ou R+3+Attique)</b> |
| Ub   | La hauteur maximale des constructions est fixée à <b>8 mètres et R+1+combles (ou R+1+Attique)</b>  |
| Ue   | Non réglementé   |

#### 2-1-2 – implantation

- Implantations par rapport à la limite de référence

##### Dispositions applicables à toutes les zones U

Pour les piscines autorisées : une distance minimale de 2 m mesurée au bord du bassin jusqu'à la limite de référence, est exigée.

Une adaptation est possible pour les constructions implantées avec une distance inférieure aux retraits minimaux définis ci-après. Dans ce cas les extensions pourront se réaliser dans la continuité de l'existant.

Il est admis des adaptations aux retraits définis ci-après dans la limite de 30 cm pour la mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur des façades d'une construction existante. Toutefois aucun débordement d'isolation n'est admis au-delà de la limite de référence et sur les propriétés voisines sauf en cas de servitude pour ces dernières.

En cas de démolition/reconstruction d'une construction implantée différemment des implantations prescrites, il est possible des adaptations à ces règles pour s'implanter sur l'emprise existante avant démolition.

Les règles ci-après ne s'appliquent pas aux constructions de petite volumétrie définies de la façon suivante : constructions présentant une emprise au sol de moins de 10m<sup>2</sup> et une hauteur maximale de 2,50m.

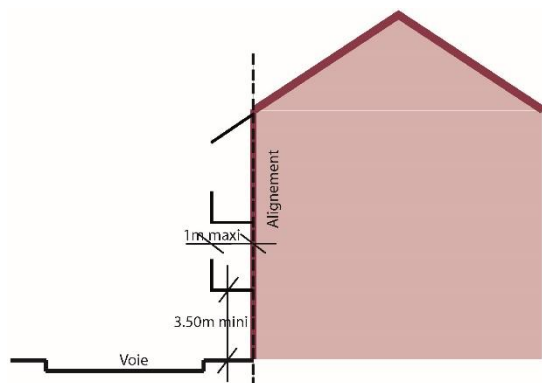
Toutefois, le long des voies identifiées sur le règlement graphique par un linéaire « *Marge de recul de 1,80m par rapport à la voirie et aux emprises publiques au titre des articles L.151-17 et L.151-18 du CU* » (-----), il est demandé une marge de recul minimale de 1,80 mètres par rapport à l'alignement des voies. Lorsque le recul précisé par zone est plus important dans le chapitre suivant, c'est bien celui-ci qui s'applique.

**1 Champ d'application :** *les règles d'implantations s'appliquent à l'ensemble des emprises et voies publiques et aux voies privées ouvertes à la circulation publique. L'implantation des constructions est définie par rapport aux limites actuelles ou futures des emprises publiques et à l'alignement des voies existantes ou à créer.*

**2 Limite d'application de la règle :** *les règles de retrait s'appliquent au corps principal de la construction, les encorbellements, saillies de toitures, balcons, escaliers extérieurs, pare-soleil, auvents, ou tout autre élément sur les façades vitrées permettant la protection solaire des constructions, n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement de la limite de référence et au-delà d'une hauteur*



d'au moins +3,50 m par rapport à la chaussée (voir croquis ci-dessous).



### 3 Règle :

L'ensemble des dispositions du présent article ne s'applique pas en cas de réhabilitation des constructions existantes dans la limite de leur volume.

#### Dispositions spécifiques applicables par zone

| Zone                 | Conditions d'implantation  |
|----------------------|--|
| Ua1<br>Ua2 et<br>Ua3 | Les constructions doivent être implantées dans une bande de 0 à 3 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur de la voie.<br><br>Le sens de la plus grande longueur de la construction est parallèle ou perpendiculaire à la voie.<br><br>Un seul rang de construction est admis par rapport à la voie. En arrière de la construction sur rue, seules les annexes et les piscines sont autorisées. |
| Ub                   | Les constructions doivent être édifiées avec une organisation d'ensemble cohérente notamment en façade sur rue avec un retrait minimal de 4 m de la limite de référence  |
| Ue                   | Implantation libre   |

- **Implantations par rapport aux limites séparatives**

**1 Champ d'application :** les règles d'implantations régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

**2 Limite d'application de la règle :** Dans les cas où la construction ne s'implante pas en limite, les règles d'implantation s'appliquent au corps principal de la construction, les encorbellements, saillies de toitures, balcons, escaliers extérieurs, les pare-soleil, les auvents, ou tout autre élément sur les façades vitrées permettant la protection solaire des constructions, n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement du corps principal de la construction.



### 3 Règle :

#### Dispositions applicables à toutes les zones U

Pour les piscines autorisées : une distance minimale de 2 m mesurée au bord du bassin jusqu'aux limites séparatives, est exigée.

Lorsque la limite séparative constitue une limite entre la zone U considérée et la zone A ou la zone N un retrait de 6 m est exigé par rapport à ladite limite.

Une adaptation est possible pour les extensions des constructions implantées avec une distance inférieure aux retraits minimaux définis ci-après. Dans ce cas les extensions pourront se réaliser dans la continuité de l'existant.

Il est admis des adaptations aux retraits définis ci-après dans la limite de 30 cm pour la mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur des façades d'une construction existante. Toutefois aucun débordement d'isolation n'est admis sur le domaine public et sur les propriétés voisines sauf en cas de servitude.

En cas de démolition/reconstruction d'une construction implantée différemment des implantations prescrites, il est admis des adaptations à ces règles pour s'implanter sur l'emprise existante avant démolition.

Les règles ci-après ne s'appliquent pas aux constructions de petite volumétrie définies de la façon suivante : constructions présentant une emprise au sol de moins de 10 m<sup>2</sup> et une hauteur maximale de 2,50 m.

#### Dispositions applicables par zones

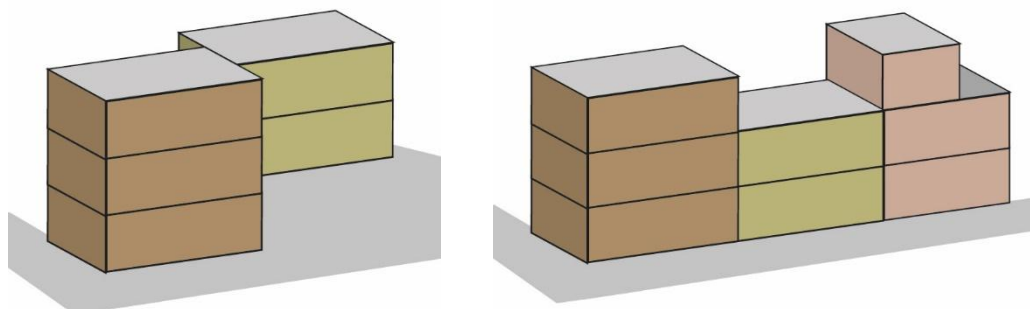
| Zone                  | Conditions d'implantation  |
|-----------------------|--|
| Ua1,<br>Ua2 et<br>Ua3 | <p>Pour les constructions implantées dans une bande de 0 à 20m à compter de l'alignement de la voie :</p> <p>Les constructions doivent être édifiées sur au moins une des limites séparatives latérales donnant sur la voie sauf en cas d'impossibilité technique.</p> <p><b>Par rapport aux autres limites séparatives de fond :</b></p> <p>Lorsque la construction s'implante dans une bande de 0 à 4 m à compter de la limite, les conditions suivantes doivent être respectées :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• La hauteur de tout point de la construction (hors éléments techniques) dans cette bande de 4 m mesurées depuis la limite, ne peut excéder 4 m de haut pour les constructions avec toiture à pentes et 3.50 de haut pour les constructions avec toitures terrasses.</li><li>• L'implantation sur la limite ne peut excéder 8 mètres linéaires.</li></ul> <p>Sinon la construction s'implante avec un retrait minimal de 4 m.</p> |
| Ub                    | <p>Lorsque la construction s'implante dans une bande de 0 à 4 m à compter de la limite, les conditions suivantes doivent être respectées :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• La hauteur de tout point de la construction (hors éléments techniques) dans cette bande de 4 m mesurées depuis la limite, ne peut excéder 4 m de haut pour les constructions avec toiture à pentes et 3.50 de haut pour les constructions avec toitures terrasses.</li><li>• L'implantation sur la limite ne peut excéder 8 mètres linéaires.</li></ul> <p>Sinon la construction s'implante avec un retrait minimal de 4 m.</p>   |
| Ue                    | Implantation libre   |



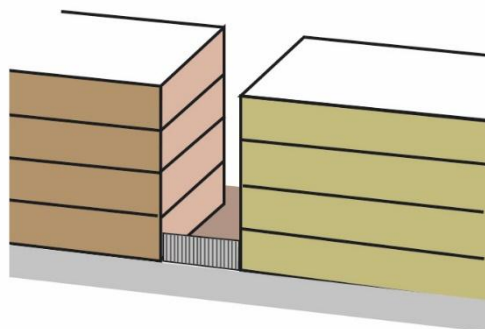
- **Longueur des constructions**

Toute construction d'habitation ayant une façade de plus de 15 m de long devra être recoupée dans la volumétrie dans au moins une des trois dimensions (Hauteur -longueur- profondeur).

Des césure(s) doivent garantir une meilleure insertion et éviter un linéaire bâti trop important. La césure devra respecter une largeur au moins égale au tiers de la hauteur de la construction la plus haute, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.



Illustrations de volumétries décalées



Illustrations de césure

- **Coefficient d'emprise au sol (CES)**

| Zone                | CES maximal autorisé |
|---------------------|----------------------|
| Ua1,<br>Ua2,<br>Ua3 | Non réglementé       |
| Ub                  | Non réglementé       |
| Ue                  | Non réglementé       |

- **Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

| Zone            | Conditions d'implantations  |
|-----------------|---|
| Ua1 Ua2,<br>Ua3 | Non réglementé  |
| Ub              | Si les nouvelles constructions principales sont contigües, il est exigé : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Un alignement des faitages, toutefois un léger décalage n'excédant pas 0,50m est autorisé</li> <li>- Une pente de toit équivalente</li> <li>- Des couleurs de toit équivalentes</li> <li>- Une cohérence d'aspect extérieur</li> </ul> |



|    |  |
|----|--|
|    | <p>Si les constructions ne sont pas contiguës, une distance minimale entre les constructions principales est imposée de la façon suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Lorsque les deux constructions ne dépassent pas le niveau RDC la distance minimale entre les deux constructions est de 5 m.</li> <li>- Lorsque la construction la plus haute est de niveau R+1+ ou R+1+combles, la distance minimale entre les deux constructions est de 9 m.</li> <li>- Lorsqu'il existe déjà une construction de niveau supérieur à R+1+combles ou R+2+combles la distance minimale entre les deux constructions est de 12 m</li> </ul> |
| Ue | Implantation libre   |

- **Implantations des constructions par rapport aux boisements identifiés au titre des espaces boisés classés ou au titre des éléments remarquables (L151-19 et L151-23)**

Il est fait obligation pour toute construction de respecter un retrait d'au moins 5 m vis-à-vis des boisements identifiés sur le zonage.

Ces distances s'appliquent au corps principal de la construction, les encorbellements, saillies de toitures, balcons, escaliers extérieurs, les pare-soleil, les auvents, ou tout autre élément sur les façades vitrées permettant la protection solaire des constructions, n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement du corps principal de la construction.

## 2.2 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

### Généralités

- Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de reconstruction, rénovation ou réhabilitation d'une construction existante, dans la limite du gabarit de l'immeuble existant.
- La qualité des aménagements paysagers ne résulte pas de dispositions réglementaires mais pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

### Dispositions applicables à toutes les zones U

#### Traitement des aires de stationnement :

Il est imposé

- La plantation d'un arbre pour 4 places créées en surface à proximité des places créées.
- Dans toutes les zones, il est exigé que 100 % de la superficie dédiée aux aires de stationnements soit traitée par des matériaux perméables à l'écoulement des eaux pluviales. De plus à partir de 10 places créées au moins 40% de la surface au sol doit être végétalisée.

#### Ouvrages de gestion des eaux pluviales

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales en plein air seront intégrés dans un espace paysager planté d'arbres et arbustes.

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales seront végétalisés. Les ouvrages en « bâches » visibles ou maçonnés sont interdits. Les noues seront privilégiées.



## Les espaces communs

Les espaces communs comme les accès, les abords des voiries, les aires collectives d'agrément, devront être végétalisés : arbres d'alignements le long des voies, espaces végétalisés de pleine terre de type couvre-sols, bosquets d'arbustes. Cette végétalisation doit s'inscrire dans un projet paysagé

Dans toutes les zones, pour les opérations à partir de 5 logements et/ou de 5 lots, il est exigé des espaces communs végétalisés de pleine terre représentant au moins 10% de de la surface totale de la parcelle de l'opération. Ils devront être aménagés et supports d'usages (parcs, aires de jeux, promenades...).

## Plantations.

Il est imposé la plantation d'un arbre de moyenne ou haute tige par tranche de 100 m<sup>2</sup> de terrain total.

Pour les nouvelles constructions principales, il est exigé une végétalisation de pleine terre en pied de construction sur une partie du linéaire de façades et sur une largeur d'au moins deux mètres. En cas d'implantation à l'alignement des voies, cette végétalisation sera réalisée sur les côtés ou sur la façade arrière.

Lorsque les constructions ne sont pas sur limites séparatives, les limites parcellaires devront être végétalisées sur une largeur minimale de 3 m à compter de la limite parcellaire. Cette largeur passe à 6 m lorsque la limite parcellaire constitue une limite de la zone U considérée.

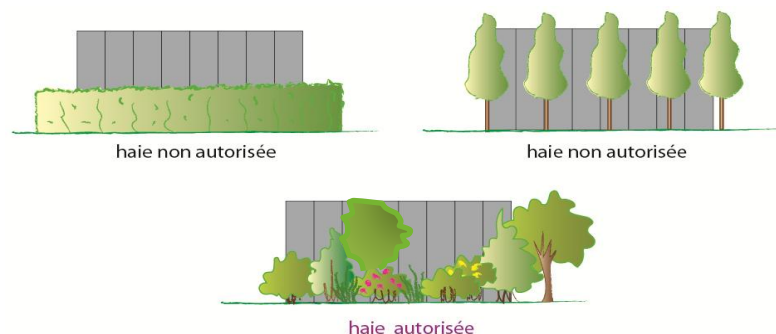
Les espaces végétalisés de pleine terre ne seront pas recouverts de bâches

Les haies seront d'espèces locales et variées avec au moins 3 espèces différentes (les haies monospécifiques sont interdites).

## Accompagnement paysagé

Implantation des stockages et des stationnements : Les stockages de plein air ainsi que les stationnements sont à éviter le long des voies. Des espaces moins perceptibles (arrières et secteurs latéraux des parcelles) leur seront réservés. Les espaces proches des voies et des accès seront traités en espaces d'accueil : engazonnement, plantations, etc.

Les bâtiments d'activités économiques à grande volumétrie (à partir de 20 m de long) et les stockages de plein air devront être accompagnés de plantations de hauteurs variées (avec deux strates : strate arborée et strate arborescente) et d'espèces panachées pour fragmenter la perception sur le volume ou sur les stockages.



### Dispositions spécifiques applicables par zone

Il est imposé, pour chaque construction, un coefficient de pleine terre végétalisée qui s'applique de la façon suivante :

#### *Définition des surfaces ou espaces de pleine terre végétalisée :*

Terre végétale en relation directe avec les strates du sol naturel. Sont également comptabilisés les espaces en eau ou liés à l'infiltration naturelle des eaux de ruissellement (pelouse, jardin d'ornement, jardins familiaux, bassins, mares, noues...). Ne sont pas comptabilisés les toitures végétalisées, les espaces en dalles alvéolaires de type « Evergreen », les espaces végétalisés qui seraient aménagés sur des sous-sols.

| Zone                | Coefficient de végétalisation et dispositions spécifiques  |
|---------------------|--|
| Ua1,<br>Ua2,<br>Ua3 | Il est exigé un espace végétalisé de pleine terre représentant au moins 15% de la surface de la parcelle pour toute opération de construction<br><br>Toutefois si la parcelle comporte déjà moins de 15% d'espaces de pleine terre végétalisée au moment de l'approbation du PLU. Une emprise au sol bâtie supplémentaire n'excédant pas 35 m <sup>2</sup> est admise. |
| Ub                  | Il est exigé un espace végétalisé de pleine terre représentant au moins 50 % de la surface de la parcelle pour toute opération de construction<br><br>Ces espaces de pleine terre doivent être continus. Si un espace de pleine terre est isolé et d'une surface inférieure à 8 m <sup>2</sup> , il n'est pas comptabilisé dans le coefficient global.                 |
| Ue                  | Il est exigé un espace végétalisé de pleine terre représentant au moins 15% de la surface de la parcelle pour toute opération de construction  |

## 2. 3 Stationnement

### Stationnements automobiles

#### Généralités :

- Les aires de stationnement doivent être conçues, tant dans la distribution et la dimension des emplacements que dans l'organisation des aires de dégagement et de circulation pour garantir leur fonctionnement et leur accessibilité.
- Les normes à prendre en compte sont définies ci-après par destination. Elles peuvent être substitutives en cas de juxtaposition ou d'imbrication de destinations (la règle la plus contraignante sera retenue). Le principe est la mutualisation et le foisonnement des stationnements dans les programmes mixtes. Dans ce cas, des places extérieures seront positionnées de manière pertinente par rapport aux usages en garantissant que les capacités de stationnement seront suffisantes pour chaque usage, .
- Les rangées de plus de deux boxes individuels ouvrant directement sur la voirie sont strictement interdites.
- Les normes définies ci-après ne s'appliquent pas à la surface de plancher existante avant travaux ; elles ne s'appliquent qu'à la surface de plancher créée.
- Le nombre de places à réaliser sera arrondi à l'entier le plus proche ; l'entier et demi sera arrondi à l'entier supérieur.
- Le dimensionnement d'une place de stationnement automobile doit respecter les normes suivantes : 2,5 m X 5 m
- Les places en enfilades sont interdites sauf pour les maisons individuelles.



- En cas d'aménagement d'un bâtiment existant avec ou sans changement de destination, les présentes dispositions seront adaptées avec, au minimum, le maintien des places existantes et la création, autant que possible, de places complémentaires en cohérence avec l'importance du projet. Un nombre de places supérieur à celui existant ne sera imposé que lorsque le projet visera à produire au moins deux logements.

Il est exigé :

| Destination   | Sous destination   | Toutes les zones U  |
|---|--|---|
| Habitatio<br>n  | Logement   | 2 places minimum par logement<br>1 place minimum par logement pour les logements sociaux  |
|   | Hébergement  | 1 place minimum pour 5 hébergements   |
| Commerce et activités de service                      | Artisanat et commerce de détail  | En dessous de 150 m <sup>2</sup> de surface de plancher, il n'est pas exigé de places de stationnement.<br>À partir de 150 m <sup>2</sup> de surface de plancher, il est exigé 1 place minimum pour 30 m <sup>2</sup> de surface de plancher à partir du 1 <sup>er</sup> m <sup>2</sup> de surface de plancher ; En cas d'ensemble commercial, le nombre de places est calculé à l'échelle de l'ensemble. |
|   | Restauration   | 1 place minimum pour 10 m <sup>2</sup> de salle de restaurant   |
|   | Commerce de gros   | 1 place minimum pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher  |
|   | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle                                  | En dessous de 150 m <sup>2</sup> de surface de plancher, il n'est pas exigé de places de stationnement.<br>À partir de 150 m <sup>2</sup> de surface de plancher, il est exigé 1 place minimum pour 30 m <sup>2</sup> de surface de plancher à partir du 1 <sup>er</sup> m <sup>2</sup> de surface de plancher ;.   |
|   | Hôtel  | 1 place minimum pour 80 m <sup>2</sup> de surface de plancher.  |
|   | Autres hébergements touristiques   | 1 place minimum pour 80 m <sup>2</sup> de surface de plancher.  |
|   | Cinéma   | 1 place maximum pour 3 places de spectateur   |
| -Équipements d' intérêt collectif et services publics | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires | Les capacités des places de stationnement devront répondre aux besoins des occupations et fréquentations  |
|   | Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires        | Les capacités des places de stationnement devront répondre aux besoins des occupations et fréquentations  |
|   | Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale                                    | Les capacités des places de stationnement devront répondre aux besoins des occupations et fréquentations  |
|   | Salles d'art et de spectacles  | Les capacités des places de stationnement devront répondre aux besoins des occupations et fréquentations  |
|   | Équipements sportifs   | Les capacités des places de stationnement devront répondre aux besoins des occupations et fréquentations  |
|   | Autres équipements recevant du public  | Les capacités des places de stationnement devront répondre aux besoins des occupations et fréquentations  |
|   | Lieux de culte   | -   |
| EX<br>pl<br>oi<br>ta<br>ti                            | Exploitation agricole  | -   |



|  |                                    |  |
|--|------------------------------------|--|
|  | Exploitation forestière            | -  |
| <b>Autres activités des secteurs secondaire, tertiaire ou primaire</b> | Industrie                          | 1 place minimum pour 100 m2 de surface de plancher |
|  | Entrepôt                           | 1 place minimum pour 180 m2 de surface de plancher |
|  | Bureau                             | 1 place minimum pour 30 m2 de surface de plancher  |
|  | Centre de congrès et d'exposition  | 1 place minimum pour 180 m2 de surface de plancher |
|  | Cuisine dédiée à la vente en ligne | -  |
| <b>Destination</b>   | <b>Sous destination</b>            | <b>Toutes les zones U</b>                          |

### Stationnement des vélos

Les places de stationnement pour les cycles doivent être réalisées à l'intérieur des bâtiments principaux de l'opération ou à l'extérieur de ces derniers sous réserve d'être localisées à moins de 50 m de l'une de leurs entrées principales. Ces places doivent être situées de préférence en rez-de-chaussée et être aisément accessibles depuis les voies publiques.

La surface minimale d'une place de stationnement vélo (espace de manœuvre compris) est de 1,5m<sup>2</sup>.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions existantes dans le cas d'impossibilité technique ou architecturale.

Il est exigé :

| <b>Destination</b>                      | <b>Sous destination</b>                                       | <b>Toutes les zones U</b>   |
|---|---|---|
| <b>Habitat</b>                          | Logement  | 1.5 place par logement  |
|   | Hébergement   | 1 place pour 5 hébergements   |
| <b>Commerce et activités de service</b> | Artisanat et commerce de détail                               | 1 place pour 50 m2 de surface de vente  |
|   | Restauration  | Les places de stationnement vélos abrités et sécurisés sont obligatoires et leur nombre doit représenter au moins 10% du nombre de stationnement automobile avec un maximum de 30 places vélos. |
|   | Commerce de gros  | Les places de stationnement vélos abrités et sécurisés sont obligatoires et leur nombre doit représenter au moins 15% du nombre de stationnement automobile avec un maximum de 30 places vélos. |
|   | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle | Les places de stationnement vélos abrités et sécurisés sont obligatoires et leur nombre doit représenter au moins 10% du nombre de stationnement automobile avec un maximum de 30 places vélos. |
|   | Hôtel   | Les places de stationnement vélos abrités et sécurisés sont obligatoires et leur nombre doit représenter au moins 10% du nombre de stationnement automobile avec un maximum de 30 places vélos. |
|   | Autres hébergements touristiques                              | Les places de stationnement vélos abrités et sécurisés sont obligatoires et leur nombre doit représenter au moins 10% du nombre de stationnement automobile avec un maximum de 30 places vélos. |
|   | Cinéma  | Les places de stationnement vélos abrités et sécurisés sont   |



|  |  |   |
|--|--|---|
|  |  | obligatoires et leur nombre doit représenter au moins 10% du nombre de stationnement automobile avec un maximum de 30 places vélos.   |
| <b>-Équipements d' intérêt collectif et services publics</b>           | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires | Les places de stationnement vélos abrités et sécurisés sont obligatoires et leur nombre doit représenter au moins 30% du nombre de stationnement automobile avec un maximum de 30 places vélos. |
|  | Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires        | Les places de stationnement vélos abrités et sécurisés sont obligatoires et leur nombre doit représenter au moins 30% du nombre de stationnement automobile avec un maximum de 30 places vélos. |
|  | Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale                                    | Les places de stationnement vélos abrités et sécurisés sont obligatoires et leur nombre doit représenter au moins 30% du nombre de stationnement automobile avec un maximum de 30 places vélos. |
|  | Salles d'art et de spectacles  | Les places de stationnement vélos abrités et sécurisés sont obligatoires et leur nombre doit représenter au moins 30% du nombre de stationnement automobile avec un maximum de 30 places vélos. |
|  | Équipements sportifs   | Les places de stationnement vélos abrités et sécurisés sont obligatoires et leur nombre doit représenter au moins 30% du nombre de stationnement automobile avec un maximum de 30 places vélos. |
|  | Autres équipements recevant du public  | Les places de stationnement vélos abrités et sécurisés sont obligatoires et leur nombre doit représenter au moins 30% du nombre de stationnement automobile avec un maximum de 30 places vélos. |
|  | Lieux de culte   | -   |
| <b>Exploitation agricole et forestière</b>                             | Exploitation agricole  | -   |
|  | Exploitation forestière  | -   |
| <b>Autres activités des secteurs secondaire, tertiaire ou primaire</b> | Industrie  | Les places de stationnement vélos abrités et sécurisés sont obligatoires et leur nombre doit représenter au moins 15% du nombre de stationnement automobile avec un maximum de 30 places vélos. |
|  | Entrepôt   | Les places de stationnement vélos abrités et sécurisés sont obligatoires et leur nombre doit représenter au moins 15% du nombre de stationnement automobile avec un maximum de 30 places vélos. |
|  | Bureau   | Les places de stationnement vélos abrités et sécurisés sont obligatoires et leur nombre doit représenter au moins 15% du nombre de stationnement automobile avec un maximum de 30 places vélos. |
|  | Centre de congrès et d'exposition  | Les places de stationnement vélos abrités et sécurisés sont obligatoires et leur nombre doit représenter au moins 15% du nombre de stationnement automobile avec un maximum de 30 places vélos. |
|  | Cuisine dédiée à la vente en   | Les places de stationnement vélos abrités et sécurisés sont   |



|                    |                         |   |
|--------------------|-------------------------|---|
|                    | ligne                   | obligatoires et leur nombre doit représenter au moins 15% du nombre de stationnement automobile avec un maximum de 30 places vélos. |
| <b>Destination</b> | <b>Sous destination</b> | <b>Toutes les zones U</b>   |

### Article 3- U - Équipement et réseaux

Se référer au titre 2 article 6 « Prescriptions en matière d'équipement et réseaux » commun à toutes les zones.



## TITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

Les zones AU sont des zones à urbaniser.

Lorsque les voies publiques 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, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. 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 le règlement.

Lorsque les voies publiques 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 peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

Le PLU distingue les zones AU suivantes

- La zone 1AUb est une zone ouverte à l'urbanisation à vocation principale d'habitat

### Conditions d'urbanisation à l'urbanisation :

Les zones 1AUb sont ouvertes à l'urbanisation dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur l'ensemble de la zone 1AUb considérée.

Il est rappelé que les zones AU sont concernées par :

- Des risques identifiés sur le plan de zonage, se référer au titre 2 article 3 du présent règlement
- Des servitudes d'utilité publique : se référer aux document servitude annexé au PLU



## Article 1- 1AUb - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

### 1-1-Destinations et sous-destinations

Légende des tableaux suivants :

- X : interdit
- V : autorisé sans condition particulière
- V\* : autorisé sous condition. Dans ce cas, les numéros figurant sous le symbole V\* renvoient aux conditions particulières s'appliquant à la destination ou la sous destination concernée.

### Destinations et sous destinations :

| Destination   | Sous destination   | 1AUb        |
|---|--|-------------|
| Habitation  | Logement   | V           |
|   | Hébergement  | V           |
| Commerce et activités de service                                | Artisanat et commerce de détail  | X           |
|   | Restauration   | X           |
|   | Commerce de gros   | X           |
|   | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle                                  | X           |
|   | Hôtel  | X           |
|   | Autres hébergements touristiques   | X           |
|   | Cinéma   | X           |
| Équipements d'intérêt collectif et services publics             | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires | X           |
|   | Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires        | V           |
|   | Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale                                    | X           |
|   | Salles d'art et de spectacles  | X           |
|   | Équipements sportifs   | X           |
|   | Autres équipements recevant du public  | X           |
|   | Lieux de culte   | X           |
| Exploitation agricole et forestière                             | Exploitation agricole  | X           |
|   | Exploitation forestière  | X           |
| Autres activités des secteurs secondaire, tertiaire ou primaire | Industrie  | X           |
|   | Entrepôt   | X           |
|   | Bureau   | X           |
|   | Centre de congrès et d'exposition  | X           |
|   | Cuisine dédiée à la vente en ligne   | X           |
| <b>Destination</b>  | <b>Sous destination</b>  | <b>1AUb</b> |



## Autres usages

| Usages  | 1AUb |
|---|------|
| Les affouillements et exhaussements non liés à l'assise des constructions et aménagements autorisées, les déblais, remblais, dépôts de toute nature | X    |
| Les garages collectifs de caravanes de gardiennage ou d'hivernage   | X    |
| Les terrains de camping, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs,                  | X    |
| Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.   | X    |
| Les ICPE soumises à déclaration   | X    |
| Les ICPE soumises à enregistrement ou autorisation  | X    |

1-2-Les conditions d'autorisation des destinations et sous-destinations et des autres usages et occupations

### Conditions

Non concerné.

1-3 mixité fonctionnelle et sociale

### Mixité fonctionnelle

Non concerné

.

### Mixité sociale

20% du programme de logements sera dédié au logement social



## Article 2- 1AUb - Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère

### 2-1- Volumétrie et implantations des constructions

#### 2.1.2- Hauteur

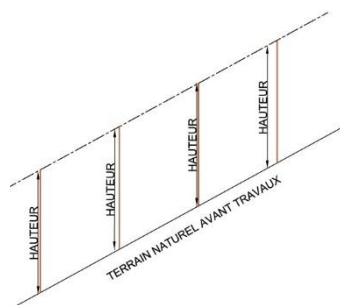
##### Définition :

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel avant tous travaux, jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Les éléments techniques ne sont pas comptabilisés dans le calcul de la hauteur : tels que les souches de cheminées et de ventilation, les locaux techniques d'ascenseurs, les garde-corps ou acrotères transparents ou à claire-voie.

Le sol naturel est défini dans les dispositions générales du règlement.

- *Illustration de l'interprétation du terrain naturel sur un terrain en pente :*



##### Dispositions générales applicables

- **Au-dessus des limites fixées**, seuls peuvent être réalisés des ouvrages indispensables à la construction et de faible emprise, tels que les souches de cheminées et de ventilation, les locaux techniques d'ascenseurs, les garde-corps ou acrotères transparents ou à claire-voie. Ces installations techniques sont limitées à 2 m de hauteur mesurée à partir du dessus du toit.
- **Dans les secteurs concernés par les risques**, la hauteur maximum ci-dessus pourra être augmentée selon les prescriptions du Titre 2, chapitre 3 du présent règlement (par exemple surélévation du premier plancher habitable).
- **Dans le cas d'une implantation dans le prolongement d'une construction existante** dont la hauteur maximale est supérieure aux hauteurs autorisées, et afin d'harmoniser les continuités bâties, il pourra être permis un dépassement de ces hauteurs dans la limite de 3,00 mètres maximum.
- **Dans toutes les zones, les règles de hauteur ne s'appliquent pas** en cas de réhabilitation de constructions existantes dans leur volume ;
- **Pour les constructions existantes** dont la hauteur maximale dépasse la hauteur autorisée, l'extension peut être autorisée jusqu'à la hauteur existante

Pour les annexes à l'habitation autorisées, la hauteur maximale mesurée au point le plus haut de la construction est de 3,50 m.

##### Définition de l'attique :

Un seul niveau construit en couronnement d'un immeuble avec un retrait par rapport à la façade du bâtiment. Dans le cas de Légnny cet attique devra correspondre aux prescriptions suivantes : la surface de plancher du niveau de l'attique ne dépassera pas 50% de la surface de plancher du niveau inférieur direct et comprendra un retrait minimal de 3m de la façade sur l'ensemble des façades.



### Dispositions spécifiques applicables par zone

| Zone | Conditions de hauteur   |
|------|---|
| 1AUb | La hauteur maximale des constructions est fixée à <b>8 mètres et R+1+combles (ou R+1+Attique)</b> |

### 2-1-2 – implantation

- Implantations par rapport à la limite de référence

#### Dispositions générales applicables

Pour les piscines autorisées : une distance minimale de 2 m mesurée au bord du bassin jusqu'à la limite de référence, est exigée.

Une adaptation est possible pour les constructions implantées avec une distance inférieure aux retraits minimaux définis ci-après. Dans ce cas les extensions pourront se réaliser dans la continuité de l'existant.

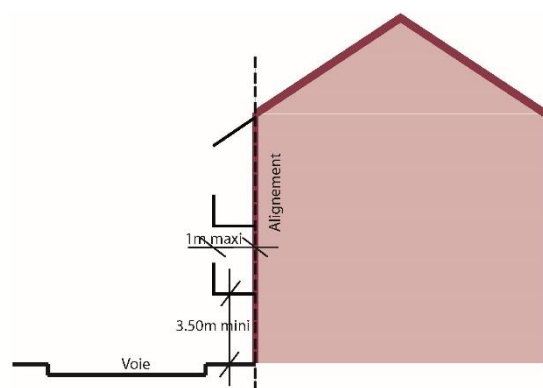
Il est admis des adaptations aux retraits définis ci-après dans la limite de 30 cm pour la mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur des façades d'une construction existante. Toutefois aucun débordement d'isolation n'est admis au-delà de la limite de référence et sur les propriétés voisines sauf en cas de servitude pour ces dernières.

En cas de démolition/reconstruction d'une construction implantée différemment des implantations prescrites, il est possible des adaptations à ces règles pour s'implanter sur l'emprise existante avant démolition.

Les règles ci-après ne s'appliquent pas aux constructions de petite volumétrie définies de la façon suivante : constructions présentant une emprise au sol de moins de 10m<sup>2</sup> et une hauteur maximale de 2,50m.

**1 Champ d'application :** les règles d'implantations s'appliquent à l'ensemble des emprises et voies publiques et aux voies privées ouvertes à la circulation publique. L'implantation des constructions est définie par rapport aux limites actuelles ou futures des emprises publiques et à l'alignement des voies existantes ou à créer.

**2 Limite d'application de la règle :** les règles de retrait s'appliquent au corps principal de la construction, les encorbellements, saillies de toitures, balcons, escaliers extérieurs, pare-soleil, auvents, ou tout autre élément sur les façades vitrées permettant la protection solaire des constructions, n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement de la limite de référence et au-delà d'une hauteur d'au moins +3,50 m par rapport à la chaussée (voir croquis ci-dessous).



### 3 Règle :

L'ensemble des dispositions du présent article ne s'applique pas en cas de réhabilitation des constructions existantes dans la limite de leur volume.



### Dispositions spécifiques

| Zone | Conditions d'implantation   |
|------|---|
| 1AUb | Les constructions doivent être édifiées avec une organisation d'ensemble cohérente notamment en façade sur rue avec un retrait minimal de 4 m de la limite de référence |

- **Implantations par rapport aux limites séparatives**

**1 Champ d'application** : les règles d'implantations régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

**2 Limite d'application de la règle** : Dans les cas où la construction ne s'implante pas en limite, les règles d'implantation s'appliquent au corps principal de la construction, les encorbellements, saillies de toitures, balcons, escaliers extérieurs, les pare-soleil, les auvents, ou tout autre élément sur les façades vitrées permettant la protection solaire des constructions, n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement du corps principal de la construction.

### **3 Règle :**

#### Dispositions générales applicables

Pour les piscines autorisées : une distance minimale de 2 m mesurée au bord du bassin jusqu'aux limites séparatives, est exigée.

Lorsque la limite séparative constitue une limite entre la zone U considérée et la zone A ou la zone N un retrait de 6 m est exigé par rapport à ladite limite.

Une adaptation est possible pour les extensions des constructions implantées avec une distance inférieure aux retraits minimaux définis ci-après. Dans ce cas les extensions pourront se réaliser dans la continuité de l'existant.

Il est admis des adaptations aux retraits définis ci-après dans la limite de 30 cm pour la mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur des façades d'une construction existante. Toutefois aucun débordement d'isolation n'est admis sur le domaine public et sur les propriétés voisines sauf en cas de servitude.

En cas de démolition/reconstruction d'une construction implantée différemment des implantations prescrites, il est admis des adaptations à ces règles pour s'implanter sur l'emprise existante avant démolition.

Les règles ci-après ne s'appliquent pas aux constructions de petite volumétrie définies de la façon suivante : constructions présentant une emprise au sol de moins de 10 m<sup>2</sup> et une hauteur maximale de 2,50 m.

#### Dispositions spécifiques applicables

| Zone | Conditions d'implantation  |
|------|--|
| 1AUb | Lorsque la construction s'implante dans une bande de 0 à 4 m à compter de la limite, les conditions suivantes doivent être respectées : <ul style="list-style-type: none"><li>● La hauteur de tout point de la construction (hors éléments techniques) dans cette bande de 4 m mesurées depuis la limite, ne peut excéder 4 m de haut pour les constructions avec toiture à pentes et 3,50 de haut pour les constructions avec</li></ul> |

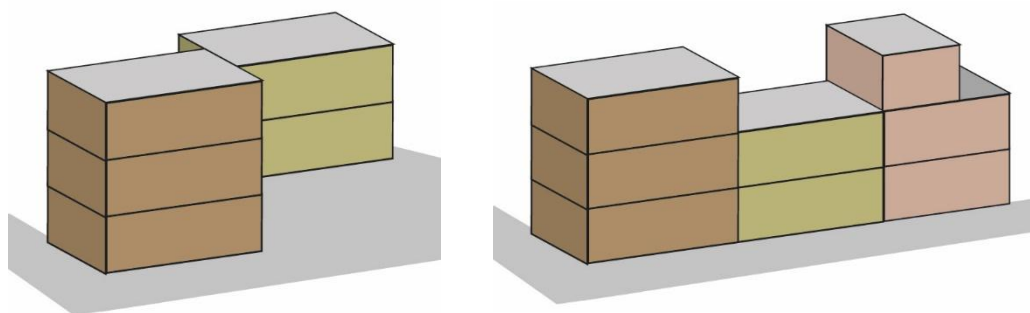


|  |  |
|--|--|
|  | <p>toitures terrasses.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>La hauteur peut être supérieure à 4m sans excéder la hauteur maximale définie, si deux constructions sont bâties en mitoyenneté et présentent la même hauteur. Dans ce cas le sens de faitage sera le même entre les deux constructions mitoyennes.</li> </ul> <p>Sinon la construction s'implante avec un retrait minimal de 4 m.</p> |
|--|--|

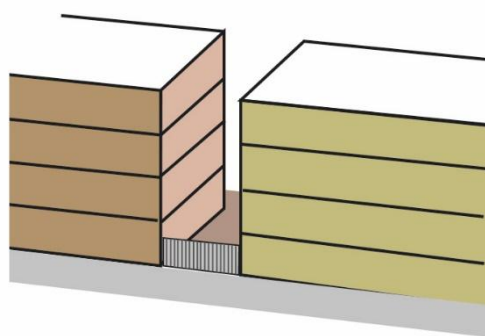
• **Longueur des constructions**

Toute construction d'habitation ayant une façade de plus de 15 m de long devra être recoupée dans la volumétrie dans au moins une des trois dimensions (Hauteur -longueur- profondeur).

Des césure(s) doivent garantir une meilleure insertion et éviter un linéaire bâti trop important. La césure devra respecter une largeur au moins égale au tiers de la hauteur de la construction la plus haute, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.



Illustrations de volumétries décalées



Illustrations de césure

• **Coefficient d'emprise au sol (CES)**

| Zone | CES maximal autorisé |
|------|----------------------|
| 1Aub | Non réglementé       |

• **Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

| Zone | Conditions d'implantations   |
|------|--|
| 1Aub | <p>Si les nouvelles constructions principales sont contigües, il est exigé :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Un alignement des faitages, toutefois un léger décalage n'excédant pas 0,50m est autorisé</li> <li>- Une pente de toit équivalente</li> <li>- Des couleurs de toit équivalentes</li> <li>- Une cohérence d'aspect extérieur</li> </ul> |



|  |  |
|--|--|
|  | <p>Si les constructions ne sont pas contiguës, une distance minimale entre les constructions principales est imposée de la façon suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Lorsque les deux constructions ne dépassent pas le niveau RDC la distance minimale entre les deux constructions est de 5 m.</li> <li>- Lorsque la construction la plus haute est de niveau R+1+ ou R+1+combles, la distance minimale entre les deux constructions est de 9 m.</li> <li>- Lorsqu'il existe déjà une construction de niveau supérieur à R+1+combles ou R+2+combles la distance minimale entre les deux constructions est de 12 m</li> </ul> |
|--|--|

- **Implantations des constructions par rapport aux boisements identifiés au titre des espaces boisés classés ou au titre des éléments remarquables (L151-19 et L151-23)**

Il est fait obligation pour toute construction de respecter un retrait d'au moins 5 m vis-à-vis des boisements identifiés sur le zonage.

Ces distances s'appliquent au corps principal de la construction, les encorbellements, saillies de toitures, balcons, escaliers extérieurs, les pare-soleil, les auvents, ou tout autre élément sur les façades vitrées permettant la protection solaire des constructions, n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement du corps principal de la construction.

## 2.2 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

### Généralités

- Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de reconstruction, rénovation ou réhabilitation d'une construction existante, dans la limite du gabarit de l'immeuble existant.
- La qualité des aménagements paysagers ne résulte pas de dispositions réglementaires mais pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

### Dispositions applicables

#### Traitement des aires de stationnement :

Il est imposé

- La plantation d'un arbre pour 4 places créées en surface à proximité des places créées.
- Dans toutes les zones, il est exigé que 100 % de la superficie dédiée aux aires de stationnements soit traitée par des matériaux perméables à l'écoulement des eaux pluviales. De plus à partir de 10 places créées au moins 40% de la surface au sol doit être végétalisée.

#### Ouvrages de gestion des eaux pluviales

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales en plein air seront intégrés dans un espace paysager planté d'arbres et arbustes.

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales seront végétalisés. Les ouvrages en « bâches » visibles ou maçonnés sont interdits. Les noues seront privilégiées.

#### Les espaces communs

Les espaces communs comme les accès, les abords des voiries, les aires collectives d'agrément, devront être végétalisés : arbres d'alignements le long des voies, espaces végétalisés de pleine terre de type couvre-sols, bosquets d'arbustes. Cette végétalisation doit s'inscrire dans un projet paysagé



Dans toutes les zones, pour les opérations à partir de 5 logements et/ou de 5 lots, il est exigé des espaces communs végétalisés de pleine terre représentant au moins 10% de de la surface totale de la parcelle de l'opération. Ils devront être aménagés et supports d'usages (parcs, aires de jeux, promenades...).

### Plantations.

Il est imposé la plantation d'un arbre de moyenne ou haute tige par tranche de 100 m<sup>2</sup> de terrain total.

Pour les nouvelles constructions principales, il est exigé une végétalisation de pleine terre en pied de construction sur au moins un tiers du linéaire de façades et sur une largeur d'au moins deux mètres. En cas d'implantation à l'alignement des voies, cette végétalisation sera réalisée sur les côtés ou sur la façade arrière.

Lorsque les constructions ne sont pas sur limites séparatives, les limites parcellaires devront être végétalisées sur une largeur minimale de 3 m à compter de la limite parcellaire. Cette largeur passe à 6 m lorsque la limite parcellaire constitue une limite de la zone 1AUB considérée.

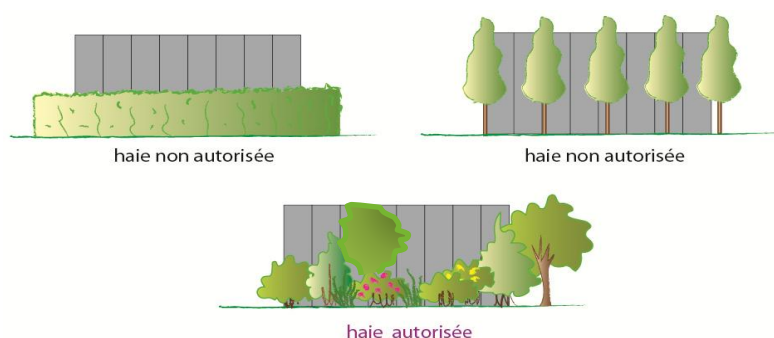
Les espaces végétalisés de pleine terre ne seront pas recouverts de bâches

Les haies seront d'espèces locales et variées avec au moins 3 espèces différentes (les haies monospécifiques sont interdites).

Implantation des stockages et des stationnements : Les stockages de plein air ainsi que les stationnements sont à éviter le long des voies. Des espaces moins perceptibles (arrières et secteurs latéraux des parcelles) leur seront réservés. Les espaces proches des voies et des accès seront traités en espaces d'accueil : engazonnement, plantations, etc.

### Accompagnement paysagé

Les bâtiments d'activités économiques à grande volumétrie (à partir de 20 m de long) et les stockages de plein air devront être accompagnés de plantations de hauteurs variées (avec deux strates : strate arborée et strate arborescente) et d'espèces panachées pour fragmenter la perception sur le volume ou sur les stockages.



### Proportion de pleine terre végétalisée

Il est imposé, pour chaque construction, un coefficient de pleine terre végétalisée qui s'applique de la façon suivante :

#### ***Définition des surfaces ou espaces de pleine terre végétalisée :***

Terre végétale en relation directe avec les strates du sol naturel. Sont également comptabilisés les espaces en eau ou liés à l'infiltration naturelle des eaux de ruissellement (pelouse, jardin d'ornement, jardins familiaux, bassins, mares, noues...). Ne sont pas comptabilisés les toitures végétalisées, les



espaces en dalles alvéolaires de type « Evergreen », les espaces végétalisés qui seraient aménagés sur des sous-sols.

| Zone | Coefficient de végétalisation et dispositions spécifiques  |
|------|--|
| 1AUb | Il est exigé un espace végétalisé de pleine terre représentant au moins 50 % de la surface de la parcelle pour toute opération de construction<br><br>Ces espaces de pleine terre doivent être continus. Si un espace de pleine terre est isolé et d'une surface inférieure à 8 m <sup>2</sup> , il n'est pas comptabilisé dans le coefficient global. |

## 2.3 Stationnement

### Stationnements automobiles

#### Généralités :

- Les aires de stationnement doivent être conçues, tant dans la distribution et la dimension des emplacements que dans l'organisation des aires de dégagement et de circulation pour garantir leur fonctionnement et leur accessibilité.
- Les normes à prendre en compte sont définies ci-après par destination. Elles peuvent être substitutives en cas de juxtaposition ou d'imbrication de destinations (la règle la plus contraignante sera retenue). Le principe est la mutualisation et le foisonnement des stationnements dans les programmes mixtes. Dans ce cas, des places extérieures seront positionnées de manière pertinente par rapport aux usages en garantissant que les capacités de stationnement seront suffisantes pour chaque usage, .
- Les rangées de plus de deux boxes individuels ouvrant directement sur la voirie sont strictement interdites.
- Les normes définies ci-après ne s'appliquent pas à la surface de plancher existante avant travaux ; elles ne s'appliquent qu'à la surface de plancher créée.
- Le nombre de places à réaliser sera arrondi à l'entier le plus proche ; l'entier et demi sera arrondi à l'entier supérieur.
- Le dimensionnement d'une place de stationnement automobile doit respecter les normes suivantes : 2,5 m X 5 m
- Les places en enfilades sont interdites sauf pour les maisons individuelles.
- En cas d'aménagement d'un bâtiment existant avec ou sans changement de destination, les présentes dispositions seront adaptées avec, au minimum, le maintien des places existantes et la création, autant que possible, de places complémentaires en cohérence avec l'importance du projet. Un nombre de places supérieur à celui existant ne sera imposé que lorsque le projet visera à produire au moins deux logements.

Il est exigé :

| Destination                          | Sous destination                | Zone 1AUb  |
|--------------------------------------|---------------------------------|--|
| Habitatio<br>n                       | Logement                        | 2 places minimum par logement<br>1 place minimum par logement pour les logements sociaux |
|                                      | Hébergement                     | 1 place minimum pour 5 hébergements  |
| Com<br>mer<br>ce et<br>activ<br>ités | Artisanat et commerce de détail | Sous destination non autorisée   |



|  |  |                                |
|--|--|--------------------------------|
|  | Restauration   | Sous destination non autorisée |
|  | Commerce de gros   | Sous destination non autorisée |
|  | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle                                  | Sous destination non autorisée |
|  | Hôtel  | Sous destination non autorisée |
|  | Autres hébergements touristiques   | Sous destination non autorisée |
|  | Cinéma   | Sous destination non autorisée |
| <b>-Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>            | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires | Sous destination non autorisée |
|  | Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires        | Sous destination non autorisée |
|  | Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale                                    | Sous destination non autorisée |
|  | Salles d'art et de spectacles  | Sous destination non autorisée |
|  | Équipements sportifs   | Sous destination non autorisée |
|  | Autres équipements recevant du public  | Sous destination non autorisée |
|  | Lieux de culte   | Sous destination non autorisée |
| <b>Exploitation agricole et forestière</b>                             | Exploitation agricole  | Sous destination non autorisée |
|  | Exploitation forestière  | Sous destination non autorisée |
| <b>Autres activités des secteurs secondaire, tertiaire ou primaire</b> | Industrie  | Sous destination non autorisée |
|  | Entrepôt   | Sous destination non autorisée |
|  | Bureau   | Sous destination non autorisée |
|  | Centre de congrès et d'exposition  | Sous destination non autorisée |
|  | Cuisine dédiée à la vente en ligne   | Sous destination non autorisée |
| <b>Destination</b>   | <b>Sous destination</b>  | <b>Zone 1AUb</b>               |

### Stationnement des vélos

Les places de stationnement pour les cycles doivent être réalisées à l'intérieur des bâtiments principaux de l'opération ou à l'extérieur de ces derniers sous réserve d'être localisées à moins de 50 m de l'une de leurs entrées principales. Ces places doivent être situées de préférence en rez-de-chaussée et être aisément accessibles depuis les voies publiques.

La surface minimale d'une place de stationnement vélo (espace de manœuvre compris) est de 1,5m<sup>2</sup>.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions existantes dans le cas d'impossibilité technique ou architecturale.



Il est exigé :

| Destination   | Sous destination   | Zone 1AUb   |
|---|--|---|
| Habitat<br>on   | Logement   | 1.5 place par logement  |
|   | Hébergement  | 1 place pour 5 hébergements   |
| Commerce et activités de service                                | Artisanat et commerce de détail  | Sous destination non autorisée  |
|   | Restauration   | Sous destination non autorisée  |
|   | Commerce de gros   | Sous destination non autorisée  |
|   | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle                              | Sous destination non autorisée  |
|   | Hôtel  | Sous destination non autorisée  |
|   | Autres hébergements touristiques   | Sous destination non autorisée  |
|   | Cinéma   | Sous destination non autorisée  |
| -Équipements d'intérêt collectif et services publics            | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégués | Sous destination non autorisée  |
|   | Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégués        | Les places de stationnement vélos abrités et sécurisés sont obligatoires et leur nombre doit représenter au moins 30% du nombre de stationnement automobile avec un maximum de 30 places vélos. |
|   | Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale                                | Sous destination non autorisée  |
|   | Salles d'art et de spectacles  | Sous destination non autorisée  |
|   | Équipements sportifs   | Sous destination non autorisée  |
|   | Autres équipements recevant du public  | Sous destination non autorisée  |
|   | Lieux de culte   | Sous destination non autorisée  |
| Exploitation agricole et forestière                             | Exploitation agricole  | Sous destination non autorisée  |
|   | Exploitation forestière  | Sous destination non autorisée  |
| Autres activités des secteurs secondaire, tertiaire ou primaire | Industrie  | Sous destination non autorisée  |
|   | Entrepôt   | Sous destination non autorisée  |
|   | Bureau   | Sous destination non autorisée  |
|   | Centre de congrès et d'exposition  | Sous destination non autorisée  |
|   | Cuisine dédiée à la vente en ligne   | Sous destination non autorisée  |
| <b>Destination</b>  | <b>Sous destination</b>  | <b>Toutes les zones U</b>   |



### Article 3- 1AUb - Équipement et réseaux

Se référer au titre 2 article 6 « Prescriptions en matière d'équipement et réseaux » commun à toutes les zones.

## TITRE 5– DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

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.

Le PLU met en place un type de zone :

- Une zone A constructible pour les besoins économiques des exploitations.
- Une zone Ap inconstructible
- Une zone At1 : STECAL réservé aux activités, hébergements touristiques et artisanat d'art
- Une zone At2 : STECAL réservé aux activités de restauration et hébergements touristiques

Il est rappelé que les zones A sont concernées par :

- Des risques identifiés sur le plan de zonage, se référer au titre 2 article 3 du présent règlement
- Des servitudes d'utilité publique : se référer aux document servitude annexé au PLU



## Article 1-A - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

### 1-1-Destinations et sous-destinations

Légende des tableaux suivants :

- X : interdit
- V : autorisé sans condition particulière
- V\* : autorisé sous condition. Dans ce cas, les numéros figurant sous le symbole V\* renvoient aux conditions particulières s'appliquant à la destination ou la sous destination concernée.

### Destinations et sous destinations :

| Destination   | Sous destination   | A   | Ap  | At1  | At2 |
|---|--|-----|-----|------|-----|
| Habitation  | Logement   | V*5 | V*5 | V*5  | V*5 |
|   | Hébergement  | X   | X   | X    | X   |
| Commerce et activités de service                                | Artisanat et commerce de détail  | X   | X   | V*14 | X   |
|   | Restauration   | X   | X   | X    | V   |
|   | Commerce de gros   | X   | X   | X    | X   |
|   | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle                                  | X   | X   | X    | X   |
|   | Hôtel  | X   | X   | X    | X   |
|   | Autres hébergements touristiques   | X   | X   | V*15 | V   |
|   | Cinéma   | X   | X   | X    | X   |
| Équipements d'intérêt collectif et services publics             | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires | X   | X   | X    | X   |
|   | Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires        | V*6 | V*7 | X    | X   |
|   | Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale                                    | X   | X   | X    | X   |
|   | Salles d'art et de spectacles  | X   | X   | X    | X   |
|   | Équipements sportifs   | X   | X   | X    | X   |
|   | Autres équipements recevant du public  | X   | X   | X    | X   |
|   | Lieux de culte   | X   | X   | X    | X   |
| Exploitation agricole et forestière                             | Exploitation agricole  | V*8 | X   | X    | X   |
|   | Exploitation forestière  | X   | X   | X    | X   |
| Autres activités des secteurs secondaire, tertiaire ou primaire | Industrie  | X   | X   | X    | X   |
|   | Entrepôt   | X   | X   | X    | X   |
|   | Bureau   | X   | X   | X    | X   |
|   | Centre de congrès et d'exposition  | X   | X   | X    | X   |
|   | Cuisine dédiée à la vente en ligne   | X   | X   | X    | X   |
| Destination   | Sous destination   | A   | Ap  | At1  | At2 |



## Autres usages

| Usages   | A           | Ap | At1 | At2 |
|--|-------------|----|-----|-----|
| Les dépôts de matériaux, les affouillements et exhaussements non liés à l'assise des constructions et aménagements autorisées, les déblais, remblais, dépôts de toute nature | <b>N°9</b>  | X  | X   | X   |
| Les retenues d'eau et stockages d'eau à l'air libre ou enterrées alimentées par des captages dans la nappe   | X           | X  | X   | X   |
| Les garages collectifs de caravanes de gardiennage ou d'hivernage  | X           | X  | X   | X   |
| Les terrains de camping, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs,   | X           | X  | X   | V   |
| Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.  | X           | X  | X   | V   |
| Les ICPE soumises à déclaration  | <b>V*10</b> | X  | X   | X   |
| Les ICPE soumises à enregistrement ou autorisation   | <b>V*10</b> | X  | X   | X   |
| Installations de production d'ENR au sol non domestique (c'est-à-dire non dédiées à l'autoconsommation)  | <b>V*12</b> | X  | X   | X   |

### 1-2-Les conditions d'autorisation des destinations et sous-destinations et des autres usages et occupations

#### Conditions :

**N°5** : Les constructions de la sous-destination concernée sont autorisées dans les conditions suivantes :

- Logements des agriculteurs :

Le logement est autorisé lorsqu'il est nécessaire à l'exploitation agricole. Dans ce cas il est considéré comme local accessoire à l'exploitation, et il doit être regroupé avec les constructions techniques agricoles de façon rapprochée (moins de 100 m). Il est limité à 180 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Toutefois en zone Ap et At aucun local lié à l'exploitation n'est autorisé.

- Habitations existantes :

Sous réserve qu'il s'agisse d'habitation dont le clos (murs) et le couvert (toiture) sont encore assurés à la date de la demande et dont l'emprise au sol avant travaux est supérieure à 50 m<sup>2</sup> :

- L'aménagement des constructions existantes sans changement de destination
- Les extensions des habitations existantes dans la limite de :
  - 30% de la surface de plancher de l'habitation
  - De 180 m<sup>2</sup> de surface de plancher et de 180 m<sup>2</sup> d'emprise au sol au maximum (existant+ extension).
- Les annexes à l'habitation hors piscine sous réserve de ne pas dépasser :
  - 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol au total des annexes sur le tènement et 3,50 m de hauteur totale. Elles doivent être situées à moins de 20 m de la construction principale d'habitation. La distance est mesurée en tout point de l'annexe.
- Une piscine liée à l'habitation sous réserve qu'elle soit située à moins de 20 m de la construction principale d'habitation (distance mesurée en tout point du bassin) et dans la limite d'une surface de bassin de 40m<sup>2</sup>.



- Changements de destination

Les changements de destination identifiés sont autorisés pour les constructions identifiées sur le document graphique au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme vers les sous-destinations suivantes : Logement, autres hébergements touristiques, sous-destination centre de congrès et d'exposition (au sens de salle de séminaire)

**N°6** : Les constructions de la sous-destination concernée sont autorisées sous réserve qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. De plus les dispositifs de production photovoltaïque au sol sont interdits

**N°7** : La sous-destination concernée est autorisée uniquement s'il s'agit d'aménagements liés à la gestion des risques

**N°8** : Les constructions de la sous-destination concernée sont autorisées uniquement si elles sont liées à une exploitation agricole professionnelle telle que définie dans le titre 1 soit :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole professionnelle,
- Les constructions nécessaires 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 installations de production et, le cas échéant, de la commercialisation, par un ou plusieurs exploitants agricoles, de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation, lorsque cette production est issue pour au moins 50 % de matières provenant d'exploitations,
- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

**N°9** : sont autorisés, pour les exploitations agricoles professionnelles, les seuls dépôts organiques d'origine végétale ou animale nécessaires à l'activité agricole

**N°10** : Les constructions de la sous-destination concernée sont autorisées uniquement si elles sont nécessaires à l'activité agricole.

**N°12** : Les installations de production des énergies renouvelables sont autorisées uniquement sur les espaces déjà artificialisés, et sur les toitures des bâtiments techniques agricoles. En cas de création de bâtiment technique support de dispositifs de production d'ENR, la taille du bâtiment doit être dimensionnée pour l'usage agricole. La construction doit être à proximité des autres bâtiments agricoles existants (moins de 100m). Concernant l'agrivoltaïsme se référer au chapitre 8 du titre 2.

**N°14** : L'artisanat est autorisé uniquement s'il est en lien avec les métiers d'art par aménagement des bâtiments existants (dans le volume bâti avec ou sans création de surface de plancher). Les nouvelles constructions ne sont autorisées qu'en lien avec les métiers d'art et dans la limite de 200m<sup>2</sup> d'emprise au sol. Les extensions hors du volume bâti sont autorisées dans la limite de 30% de la surface de plancher existante.

**N°15** : Les hébergements touristiques sont autorisés dans le volume bâti existant ou son extension en lien avec les activités d'artisanat d'art autorisées. L'extension dans ce cas est limitée à 30% de la surface de plancher existante avant travaux.



1-3 mixité fonctionnelle et sociale

**Mixité fonctionnelle**

Non réglementé

**Mixité sociale**

Non réglementé

## Article 2 -A - Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère

2-1- Volumétrie et implantations des constructions

### 2.1.3- Hauteur

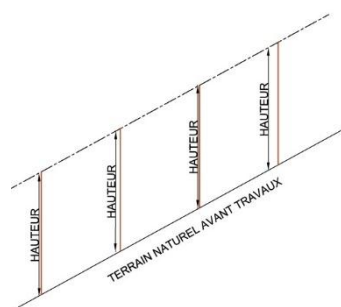
**Définition :**

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel avant tous travaux, jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Les éléments techniques ne sont pas comptabilisés dans le calcul de la hauteur : tels que les souches de cheminées et de ventilation, les locaux techniques d'ascenseurs, les garde-corps ou acrotères transparents ou à claire-voie.

Le sol naturel est défini dans les dispositions générales du règlement.

- *Illustration de l'interprétation du terrain naturel sur un terrain en pente :*



### Dispositions applicables à toutes les zones A

- **Au-dessus des limites fixées**, seuls peuvent être réalisés des ouvrages indispensables à la construction et de faible emprise, tels que les souches de cheminées et de ventilation, les locaux techniques d'ascenseurs, les garde-corps ou acrotères transparents ou à claire-voie. Ces installations techniques sont limitées à 2m de hauteur mesurée à partir du dessus du toit.
- **Dans les secteurs concernés par les risques**, la hauteur maximum ci-dessus pourra être augmentée selon les prescriptions du Titre 2, chapitre 3 du présent règlement (par exemple surélévation du premier plancher habitable).
- **Dans le cas d'une implantation dans le prolongement d'une construction existante** dont la hauteur maximale est supérieure aux hauteurs autorisées, et afin d'harmoniser les continuités bâties, il pourra être permis un dépassement de ces hauteurs dans la limite de 3,00 mètres maximum.
- **Dans toutes les zones, les règles de hauteur ne s'appliquent pas** en cas de réhabilitation de constructions existantes dans leur volume ;
- **Pour les constructions existantes** dont la hauteur maximale dépasse la hauteur autorisée,



l'extension peut être autorisée jusqu'à la hauteur existante

Pour les annexes à l'habitation autorisées, la hauteur maximale mesurée au point le plus haut de la construction est de 3,50 m.

### Définition de l'attique :

Un seul niveau construit en couronnement d'un immeuble avec un retrait par rapport à la façade du bâtiment. Dans le cas de Légny cet attique devra correspondre aux prescriptions suivantes : la surface de plancher du niveau de l'attique ne dépassera pas 50% de la surface de plancher du niveau inférieur direct et comprendra un retrait minimal de 3 m de la façade sur l'ensemble des façades.

### Dispositions spécifiques applicables par zone

| Zone       | Conditions de hauteur   |
|------------|---|
| A          | La hauteur maximale des constructions est fixée à 8 mètres et R+1+combles (ou R+1+Attique)<br>La hauteur des constructions agricoles est limitée à 10 m |
| Ap         | La hauteur maximale des constructions est fixée à 8 mètres et R+1+combles (ou R+1+Attique)  |
| At1 et At2 | La hauteur maximale des constructions est fixée à 8 mètres et R+1+combles (ou R+1+Attique)  |

### 2-1-2 – implantation

#### ● Implantations par rapport à la limite de référence

#### Dispositions applicables à toutes les zones A, Ap et At1 et AT2

Pour les piscines autorisées : une distance minimale de 2 m mesurée au bord du bassin jusqu'à la limite de référence, est exigée.

Une adaptation est possible pour les constructions implantées avec une distance inférieure aux retraits minimaux définis ci-après. Dans ce cas les extensions pourront se réaliser dans la continuité de l'existant.

Il est admis des adaptations aux retraits définis ci-après dans la limite de 30 cm pour la mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur des façades d'une construction existante. Toutefois aucun débordement d'isolation n'est admis au-delà de la limite de référence et sur les propriétés voisines sauf en cas de servitude pour ces dernières.

En cas de démolition/reconstruction d'une construction implantée différemment des implantations prescrites, il est possible des adaptations à ces règles pour s'implanter sur l'emprise existante avant démolition.

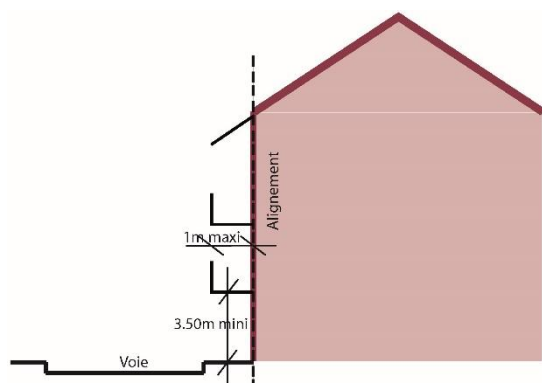
Les règles ci-après ne s'appliquent pas aux constructions de petite volumétrie définies de la façon suivante : constructions présentant une emprise au sol de moins de 10m<sup>2</sup> et une hauteur maximale de 2,50m.

**1 Champ d'application :** *les règles d'implantations s'appliquent à l'ensemble des emprises et voies publiques et aux voies privées ouvertes à la circulation publique. L'implantation des constructions est définie par rapport aux limites actuelles ou futures des emprises publiques et à l'alignement des voies existantes ou à créer.*

**2 Limite d'application de la règle :** *les règles de retrait s'appliquent au corps principal de la construction, les encorbellements, saillies de toitures, balcons, escaliers extérieurs, pare-soleil, auvents, ou tout autre élément sur les façades vitrées permettant la protection solaire des constructions, n'étant pas pris en*



compte dans la limite de 1 mètre de dépassement de la limite de référence et au-delà d'une hauteur d'au moins +3.50 m par rapport à la chaussée (voir croquis ci-dessous).



### 3 Règle :

L'ensemble des dispositions du présent article ne s'applique pas en cas de réhabilitation des constructions existantes dans la limite de leur volume.

#### Dispositions spécifiques applicables par zone

| Zone                      | Conditions d'implantation   |
|---------------------------|---|
| A, Ap et<br>At1 et<br>At2 | Les constructions s'implanteront avec un retrait minimal de 5 m à compter de la limite de référence |

#### • Implantations par rapport aux limites séparatives

**1 Champ d'application :** les règles d'implantations régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

**2 Limite d'application de la règle :** Dans les cas où la construction ne s'implante pas en limite, les règles d'implantation s'appliquent au corps principal de la construction, les encorbellements, saillies de toitures, balcons, escaliers extérieurs, les pare-soleil, les auvents, ou tout autre élément sur les façades vitrées permettant la protection solaire des constructions, n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement du corps principal de la construction.

### 3 Règle :

| Zone          | Conditions d'implantation   |
|---------------|---|
| A, Ap         | Les constructions s'implantent avec un retrait minimal de 4 m des limites séparatives<br>Pour les piscines autorisées : une distance minimale de 2 m mesurée au bord du bassin jusqu'aux limites séparatives, est exigée.   |
| At1 et<br>At2 | Lorsque la construction s'implante dans une bande de 0 à 4 m à compter de la limite, les conditions suivantes doivent être respectées : <ul style="list-style-type: none"> <li>La hauteur de tout point de la construction (hors éléments techniques) dans cette bande de 4 m mesurées depuis la limite, ne peut excéder 4 m de haut pour les constructions avec toiture à pentes et 3.50 de haut pour les constructions avec toitures terrasses.</li> <li>L'implantation sur la limite ne peut excéder 8 mètres linéaires.</li> </ul> Sinon la construction s'implante avec un retrait minimal de 4 m. |



- Coefficient d'emprise au sol (CES)

| Zone                      | CES maximal autorisé |
|---------------------------|----------------------|
| A, Ap et<br>At1 et<br>At2 | Non réglementé       |

## 2.2 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

### Traitement des aires de stationnement :

Il est exigé

- Dans toutes les zones, il est exigé que 100 % de la superficie dédiée aux aires de stationnements soit traitée par des matériaux perméables à l'écoulement des eaux pluviales.

### Ouvrages de gestion des eaux pluviales

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales en plein air seront intégrés dans un espace paysager planté d'arbres et arbustes.

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales seront végétalisés. Les ouvrages en « bâches » ou maçonnés sont interdits. Les noues seront privilégiées.

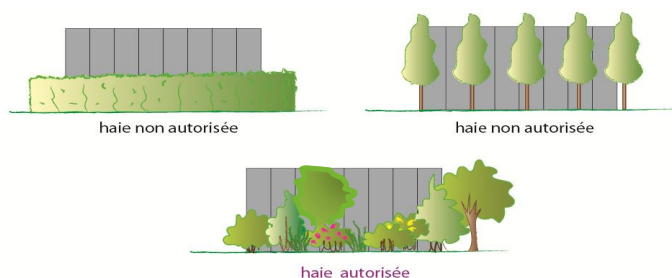
### Plantations.

Les espaces végétalisés de pleine terre ne seront pas recouverts de bâches

Les haies seront d'espèces locales et variées avec au moins 3 espèces différentes (les haies monospécifiques des Thuyas, chamaecyparis, sont interdites).

### Accompagnement paysagé

Les bâtiments à grande volumétrie (à partir de 20 m de long) et les stockages de plein air devront être accompagnés de plantations de hauteurs variées (avec deux strates : strate arborée et strate arborescente) et d'espèces panachées pour fragmenter la perception sur le volume ou sur les stockages.



## 2.3 Stationnement

### Stationnements automobiles

#### Généralités :

- Les aires de stationnement doivent être conçues, tant dans la distribution et la dimension des emplacements que dans l'organisation des aires de dégagement et de circulation pour garantir leur fonctionnement et leur accessibilité.
- Les normes à prendre en compte sont définies ci-après par destination.



- Les rangées de plus de deux boxes individuels ouvrant directement sur la voirie sont strictement interdites.
- Les normes définies ci-après ne s'appliquent pas à la surface de plancher existante avant travaux ; elles ne s'appliquent qu'à la surface de plancher créée.
- Le nombre de places à réaliser sera arrondi à l'entier le plus proche ; l'entier et demi sera arrondi à l'entier inférieur.
- Le dimensionnement d'une place de stationnement automobile doit respecter les normes suivantes : 2,5 m X 5 m
- En cas d'aménagement d'un bâtiment existant avec ou sans changement de destination, les présentes dispositions seront adaptées avec, au minimum, le maintien des places existantes et la création, autant que possible, de places complémentaires en cohérence avec l'importance du projet. Un nombre de places supérieur à celui existant ne sera imposé que lorsque le projet visera à produire au moins deux logements.

#### Dispositions spécifiques applicables par zone

| Zone                   | Conditions  |
|------------------------|---|
| A, Ap<br>At1 et<br>AT2 | Il est exigé sur le tènement de l'opération : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pour toute création de logements en construction neuve au moins 2 places de stationnement automobile par logement créé.</li> <li>• Pour toute création de logements par réhabilitation ou changement de destination, au moins 2 places de stationnement automobile par logement créé.</li> </ul> |

### Article 3-A -Équipement et réseaux

Se référer au titre 2 article 6 « Prescriptions en matière d'équipement et réseaux » commun à toutes les zones.



## TITRE 6 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Les zones naturelles sont dites " zones N " : Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- 1° 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 ;
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Le PLU met en place plusieurs types de zones :

- Une zone N de protection des milieux naturels, des continuités écologiques et des paysages
- Une zone NL correspondant aux secteurs permettant des aménagements de loisirs de plein air

Il est rappelé que les zones N sont concernées par :

- Des risques identifiés sur le plan de zonage, se référer au titre 2 article 3 du présent règlement
- Des servitudes d'utilité publique : se référer au document servitude annexé au PLU



## Article 1-N - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

### 1-1-Destinations et sous-destinations

Légende des tableaux suivants :

- X : interdit
- V : autorisé sans condition particulière
- V\* : autorisé sous condition. Dans ce cas, les numéros figurant sous le symbole V\* renvoient aux conditions particulières s'appliquant à la destination ou la sous destination concernée.

### Destinations et sous destinations :

| Destination   | Sous destination   | N        | NL        |
|---|--|----------|-----------|
| Habitation  | Logement   | V*11     | X         |
|   | Hébergement  | X        | X         |
| Commerce et activités de service                                | Artisanat et commerce de détail  | X        | X         |
|   | Restauration   | X        | X         |
|   | Commerce de gros   | X        | X         |
|   | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle                                  | X        | X         |
|   | Hôtel  | X        | X         |
|   | Autres hébergements touristiques   | X        | X         |
|   | Cinéma   | X        | X         |
| Équipements d'intérêt collectif et services publics             | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires | X        | X         |
|   | Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires        | V*6      | V*6       |
|   | Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale                                    | X        | X         |
|   | Salles d'art et de spectacles  | X        | X         |
|   | Équipements sportifs   | X        | X         |
|   | Autres équipements recevant du public  | X        | X         |
|   | Lieux de culte   | X        | X         |
| Exploitation agricole et forestière                             | Exploitation agricole  | X        | X         |
|   | Exploitation forestière  | X        | X         |
| Autres activités des secteurs secondaire, tertiaire ou primaire | Industrie  | X        | X         |
|   | Entrepôt   | X        | X         |
|   | Bureau   | X        | X         |
|   | Centre de congrès et d'exposition  | X        | X         |
|   | Cuisine dédiée à la vente en ligne   | X        | X         |
| <b>Destination</b>  | <b>Sous destination</b>  | <b>N</b> | <b>NL</b> |



## Autres usages

| Usages  | N    | NL |
|---|------|----|
| Les dépôts de matériaux non organiques, les affouillements et exhaussements non liés à l'assise des constructions et aménagements autorisées, les déblais, remblais, dépôts de toute nature | X    | X  |
| Les retenues d'eau et stockages d'eau à l'air libre ou enterrées alimentées par des captages dans la nappe  | X    | X  |
| Les garages collectifs de caravanes de gardiennage ou d'hivernage   | X    | X  |
| Les terrains de camping, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs,  | X    | X  |
| Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.   | X    | X  |
| Les ICPE soumises à déclaration   | X    | X  |
| Les ICPE soumises à enregistrement ou autorisation  | X    | X  |
| Abris de jardin sans lien avec une habitation   | X    | X  |
| Dispositifs de production d'ENR non domestique (sont considérées comme domestiques, les installations en autoconsommation)  | N°13 | X  |

### 1-2-Les conditions d'autorisation des destinations et sous-destinations et des autres usages et occupations

#### Conditions :

**N°6 :** Les constructions de la sous-destination concernée sont autorisées sous réserve qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. De plus les dispositifs de production photovoltaïque au sol sont interdits

**N°11:** Les constructions de la sous-destination concernée sont autorisées dans les conditions suivantes :

- Habitations existantes :

Sous réserve qu'il s'agisse d'habitation dont le clos (murs) et le couvert (toiture) sont encore assurés à la date de la demande et dont l'emprise au sol avant travaux est supérieure à 50m<sup>2</sup> :

- L'aménagement des constructions existantes sans changement de destination
- Les extensions des habitations existantes dans la limite de :
  - 30% de la surface de plancher de l'habitation
  - Et de 180 m<sup>2</sup> de surface de plancher et de 180m<sup>2</sup> d'emprise au sol au maximum (existant+ extension).
- Les annexes à l'habitation hors piscine sous réserve de ne pas dépasser :
  - 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol au total des annexes sur le tènement et 3,50 m de hauteur totale. Elles doivent être situées à moins de 20 m de la construction principale d'habitation. La distance est mesurée en tout point de l'annexe.
- Une piscine liée à l'habitation sous réserve qu'elle soit située à moins de 20 m de la construction principale d'habitation (distance mesurée en tout point du bassin) et dans la limite d'une surface de bassin de 40m<sup>2</sup>.



**N°13** :: Les installations de production des énergies renouvelables sont autorisées uniquement sur les espaces déjà artificialisés, et sur les toitures,

1-3 mixité fonctionnelle et sociale

**Mixité fonctionnelle**

Non réglementé

**Mixité sociale**

Non réglementé

## Article 2 -N - Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère

2-1- Volumétrie et implantations des constructions

### 2.1.4- Hauteur

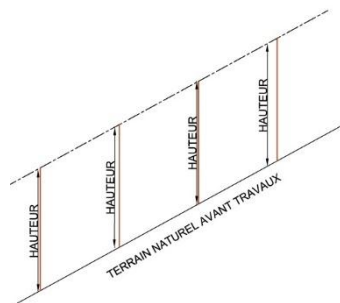
**Définition :**

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel avant tous travaux, jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Les éléments techniques ne sont pas comptabilisés dans le calcul de la hauteur : tels que les souches de cheminées et de ventilation, les locaux techniques d'ascenseurs, les garde-corps ou acrotères transparents ou à claire-voie.

Le sol naturel est défini dans les dispositions générales du règlement.

- *Illustration de l'interprétation du terrain naturel sur un terrain en pente :*



### Dispositions applicables à toutes les zones N

- **Au-dessus des limites fixées**, seuls peuvent être réalisés des ouvrages indispensables à la construction et de faible emprise, tels que les souches de cheminées et de ventilation, les locaux techniques d'ascenseurs, les garde-corps ou acrotères transparents ou à claire-voie. Ces installations techniques sont limitées à 2m de hauteur mesurée à partir du dessus du toit.
- **Dans les secteurs concernés par les risques**, la hauteur maximum ci-dessus pourra être augmentée selon les prescriptions du Titre 2, chapitre 3 du présent règlement (par exemple surélévation du premier plancher habitable).
- **Dans le cas d'une implantation dans le prolongement d'une construction existante** dont la hauteur maximale est supérieure aux hauteurs autorisées, et afin d'harmoniser les continuités bâties, il pourra être permis un dépassement de ces hauteurs dans la limite de 3,00 mètres maximum.



- Dans toutes les zones, les règles de hauteur ne s'appliquent pas en cas de réhabilitation de constructions existantes dans leur volume ;
- Pour les constructions existantes dont la hauteur maximale dépasse la hauteur autorisée, l'extension peut être autorisée jusqu'à la hauteur existante

Pour les annexes à l'habitation autorisées, la hauteur maximale mesurée au point le plus haut de la construction est de 3.50m.

### Définition de l'attique :

Un seul niveau construit en couronnement d'un immeuble avec un retrait par rapport à la façade du bâtiment. Dans le cas de Légny cet attique devra correspondre aux prescriptions suivantes : la surface de plancher du niveau de l'attique ne dépassera pas 50% de la surface de plancher du niveau inférieur direct et comprendra un retrait minimal de 3m de la façade sur l'ensemble des façades.

### Dispositions spécifiques applicables par zone

| Zone    | Conditions de hauteur  |
|---------|--|
| N et NI | La hauteur maximale des constructions est fixée à 8 mètres et R+1+combles (ou R+1+Attique) |

### 2-1-2 – implantation

- Implantations par rapport à la limite de référence

#### Dispositions applicables à toutes les zones N, NI

Pour les piscines autorisées : une distance minimale de 2 m mesurée au bord du bassin jusqu'à la limite de référence, est exigée.

Une adaptation est possible pour les constructions implantées avec une distance inférieure aux retraits minimaux définis ci-après. Dans ce cas les extensions pourront se réaliser dans la continuité de l'existant.

Il est admis des adaptations aux retraits définis ci-après dans la limite de 30 cm pour la mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur des façades d'une construction existante. Toutefois aucun débordement d'isolation n'est admis au-delà de la limite de référence et sur les propriétés voisines sauf en cas de servitude pour ces dernières.

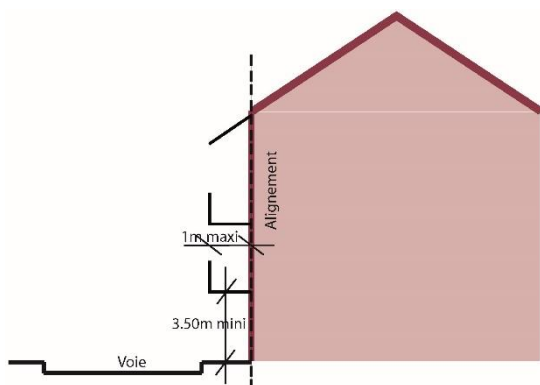
En cas de démolition/reconstruction d'une construction implantée différemment des implantations prescrites, il est possible des adaptations à ces règles pour s'implanter sur l'emprise existante avant démolition.

Les règles ci-après ne s'appliquent pas aux constructions de petite volumétrie définies de la façon suivante : constructions présentant une emprise au sol de moins de 10m<sup>2</sup> et une hauteur maximale de 2.50m.

**1 Champ d'application :** les règles d'implantations s'appliquent à l'ensemble des emprises et voies publiques et aux voies privées ouvertes à la circulation publique. L'implantation des constructions est définie par rapport aux limites actuelles ou futures des emprises publiques et à l'alignement des voies existantes ou à créer.

**2 Limite d'application de la règle :** les règles de retrait s'appliquent au corps principal de la construction, les encorbellements, saillies de toitures, balcons, escaliers extérieurs, pare-soleil, auvents, ou tout autre élément sur les façades vitrées permettant la protection solaire des constructions, n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement de la limite de référence et au-delà d'une hauteur d'au moins +3.50m par rapport à la chaussée (voir croquis ci-dessous).





### 3 Règle :

L'ensemble des dispositions du présent article ne s'applique pas en cas de réhabilitation des constructions existantes dans la limite de leur volume.

#### Dispositions spécifiques applicables par zone

| Zone   | Conditions d'implantation   |
|--------|---|
| N, NL, | Les constructions s'implanteront avec un retrait minimal de 5 m à compter de la limite de référence |

- **Implantations par rapport aux limites séparatives**

**1 Champ d'application :** les règles d'implantations régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

**2 Limite d'application de la règle :** Dans les cas où la construction ne s'implante pas en limite, les règles d'implantation s'appliquent au corps principal de la construction, les encorbellements, saillies de toitures, balcons, escaliers extérieurs, les pare-soleil, les auvents, ou tout autre élément sur les façades vitrées permettant la protection solaire des constructions, n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement du corps principal de la construction.

### 3 Règle :

| Zone   | Conditions d'implantation   |
|--------|---|
| N, NL, | Les constructions s'implantent avec un retrait minimal de 4 m des limites séparatives<br>Pour les piscines autorisées : une distance minimale de 2 m mesurée au bord du bassin jusqu'aux limites séparatives, est exigée. |

- **Coefficient d'emprise au sol (CES)**

| Zone   | CES maximal autorisé |
|--------|----------------------|
| N, NL, | Non réglementé       |



## 2.2 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

### Traitement des aires de stationnement :

Il est exigé

- Dans toutes les zones, il est exigé que 100 % de la superficie dédiée aux aires de stationnements soit traitée par des matériaux perméables à l'écoulement des eaux pluviales.

### Ouvrages de gestion des eaux pluviales

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales en plein air seront intégrés dans un espace paysager planté d'arbres et arbustes.

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales seront végétalisés. Les ouvrages en « bâches » ou maçonnés sont interdits. Les noues seront privilégiées.

### Plantations.

Les espaces végétalisés de pleine terre ne seront pas recouverts de bâches

Les haies seront d'espèces locales et variées avec au moins 3 espèces différentes (les haies monospécifiques sont interdites).

## 2.3 Stationnement

### Stationnements automobiles

#### Généralités :

- Les aires de stationnement doivent être conçues, tant dans la distribution et la dimension des emplacements que dans l'organisation des aires de dégagement et de circulation pour garantir leur fonctionnement et leur accessibilité.
- Les normes à prendre en compte sont définies ci-après.
- Les rangées de plus de deux boxes individuels ouvrant directement sur la voirie sont strictement interdites.
- Les normes définies ci-après ne s'appliquent pas à la surface de plancher existante avant travaux ; elles ne s'appliquent qu'à la surface de plancher créée.
- Le nombre de places à réaliser sera arrondi à l'entier le plus proche ; l'entier et demi sera arrondi à l'entier inférieur.
- Le dimensionnement d'une place de stationnement automobile doit respecter les normes suivantes : 2.5 m X 5 m
- En cas d'aménagement d'un bâtiment existant avec ou sans changement de destination, les présentes dispositions seront adaptées avec, au minimum, le maintien des places existantes et la création, autant que possible, de places complémentaires en cohérence avec l'importance du projet. Un nombre de places supérieur à celui existant ne sera imposé que lorsque le projet visera à produire au moins deux logements.

### Dispositions spécifiques applicables par zone

| Zone   | Conditions  |
|--------|---|
| N, NI, | Il est exigé sur le tènement de l'opération : <ul style="list-style-type: none"><li data-bbox="379 412 1388 474">• Pour toute création de logements par réhabilitation ou changement de destination, au moins 2 places de stationnement automobile par logement créé.</li></ul> |

### Article 3 -N-Équipement et réseaux

Se référer au titre 2 article 6 « Prescriptions en matière d'équipement et réseaux » commun à toutes les zones.