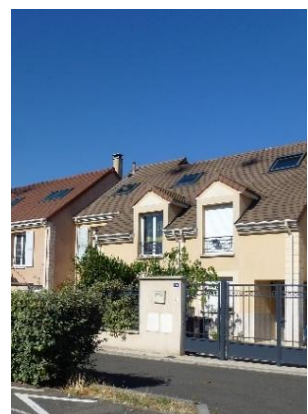




Révision du Plan Local d'Urbanisme



5. Règlement

PLU révisé approuvé par délibération du Conseil municipal en date du 20 juillet 2020

MODIFICATION DE DROIT COMMUN APPROUVÉE LE 20 NOVEMBRE 2025

VERSION DU 22/10/25



**Le présent document est prévu pour une impression recto-verso
Certaines pages sont volontairement blanches**

SOMMAIRE

SOMMAIRE	3
DÉFINITIONS	4
DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....	21
DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES EN TOUTES ZONES	28
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE U-CV.....	41
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE U-FT	51
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE U-R	62
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE U-HC	74
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE U-AE.....	84
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE U-A14	90
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AU	94
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AU-M	98
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A	103
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N	111
ANNEXES	119
ANNEXE 1 : RECOMMANDATIONS POUR LES CONSTRUCTIONS À USAGE D’HABITATION	120
ANNEXE 2 : LISTE NON EXHAUSTIVE D’ESSENCES PRÉCONISÉES, À ÉVITER OU PROSCRITES.....	131
ANNEXE 3 : EMPLACEMENT RÉSERVÉS	137
ANNEXE 4 : FICHE DU SDIS SUR LES REGLES A RESPECTER EN MATIERE DE PROTECTION CONTRE L’INCENDIE.....	138

DÉFINITIONS

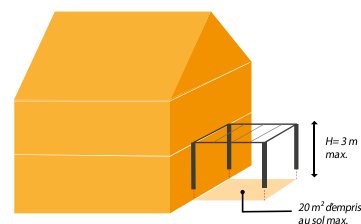
Les termes écrits *en italique* au sein du présent règlement répondent aux définitions ci-dessous.

Les termes marqués d'un astérisque (*) reprennent les définitions contenues dans le lexique national d'urbanisme prévu par le décret du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre I^{er} du Code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du PLU. Ces définitions sont complétées et précisées afin que celles-ci soient adaptées au contexte local.

Abri léger

Un abri léger (notamment carport, tonnelle, pergola...) est une structure qui se compose d'une toiture légère posée sur poteaux et ouverte sur toutes ses faces.

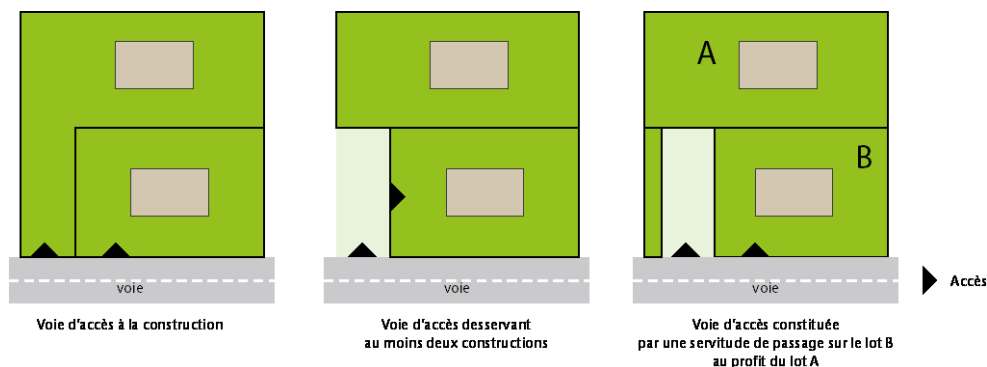
L'emprise maximale d'un abri léger est limitée à 20 m² pour une hauteur maximale de 3 m au point le plus haut.



Accès et voie nouvelle

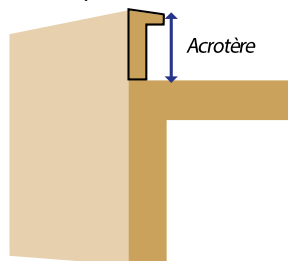
L'accès est constitué par la limite entre le terrain et la voie qui le dessert, et permet l'entrée et la sortie de véhicules ou de piétons sur le terrain. Le nombre et la dimension des accès sont adaptés à l'occupation du terrain, et au type d'usage de l'accès (véhicule ou piéton).

La voie nouvelle est une emprise publique ou privée qui permet de desservir une ou plusieurs unités foncières distinctes.



Acrotère

Muret plein ou à claire-voie établi au faîte des façades, à la périphérie de la toiture-terrasse d'un bâtiment.



Alignement par rapport aux voies

L'*alignement* est la limite commune d'un fond privé et du domaine public ou d'un fond privé et d'une voie ouverte à la circulation publique.

Annexe*

Voir « Construction annexe »

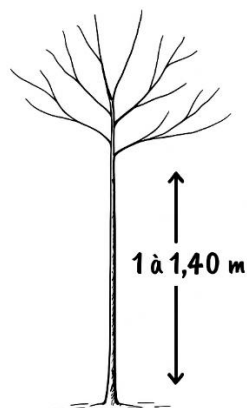
Arbres

Les arbres sont définis par la hauteur de leur tige :

Arbre demi-tige

Le tronc mesure entre 1 mètre et 1,4 mètres de haut avant qu'apparaissent les premières branches

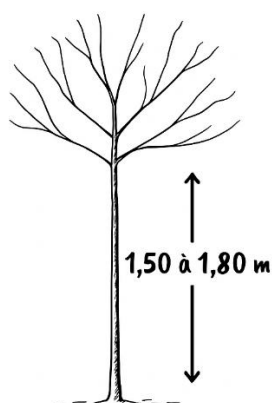
ARBRE DEMI-TIGE



Arbre tige

Le tronc mesure entre 1,5 mètre et 1,8 mètres de haut avant qu'apparaissent les premières branches

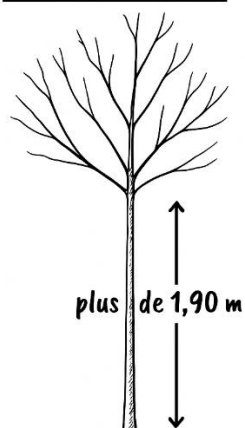
ARBRE TIGE



Arbre haute tige

Le tronc mesure au moins 1,9 mètre avant qu'apparaissent les premières branches

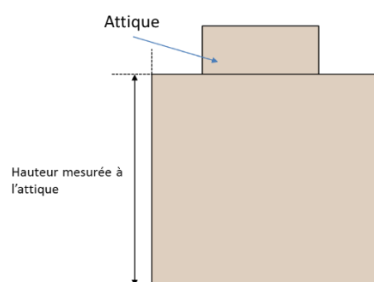
ARBRE HAUTE-TIGE



Attique

Partie supérieure d'un bâtiment, en retrait sur au moins deux façades principales des niveaux inférieurs.

DÉFINITIONS



Balcon

Plateforme en saillie sur la façade d'un bâtiment, fermée par un garde-corps, une rambarde ou une balustrade et qui communique avec une pièce.

Bâtiment*

Un bâtiment est une construction couverte et close. 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.

Coefficient de biotope par surface (CBS)

Introduit par la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové, le coefficient de biotope décrit la proportion des surfaces favorables à la biodiversité (surface éco-aménageable) par rapport à la surface totale d'une parcelle. Le règlement du PLU peut « imposer une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables, éventuellement pondérées en fonction de leur nature, afin de contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature en ville ».

L'application d'un coefficient de biotope permet de s'assurer globalement de la qualité d'un projet, en réponse à plusieurs enjeux : amélioration du microclimat, infiltration des eaux pluviales et alimentation de la nappe phréatique, création et valorisation d'espace vital pour la faune et la flore.

Clôture

Désigne tout type d'installation (mur, muret, grille, etc.) ou de plantation de végétaux, qui délimite un terrain qui sert à enclore 2 propriétés privées ou une propriété privée et le domaine public.

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. A contrario, les installations techniques de petites dimensions (chaufferie, éoliennes, poste de transformation, canalisations ...), et les murs et clôtures n'ont pas vocation à créer un espace utilisable par l'Homme et ne sont donc pas considérés comme des constructions.

Construction annexe*

Une construction annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale, et située sur la même unité foncière. 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.

Construction existante*

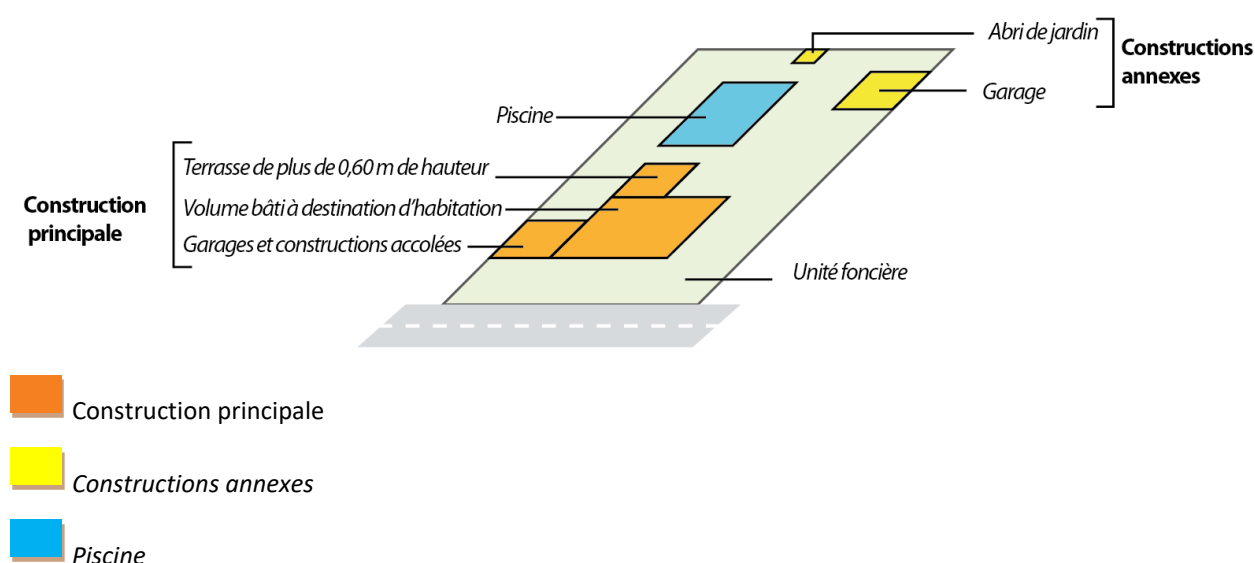
Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction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

Une construction édifée soit avant la loi du 15 juin 1943 relative au permis de construire, soit conformément à l'autorisation requise et obtenue à cet effet, est considérée comme légalement construite.

Construction principale

La construction principale correspond au volume bâti, notamment à destination d'habitation, qui peut comprendre un garage intégré au volume.

Les éléments complémentaires ne sont pas inclus dans cette notion de bâtiment principal : il s'agit des bâtiments non contigus et non destinés à l'habitation : garage, abri de jardin, mais aussi les piscines et abris de piscine.



Comble

Le *comble* est constitué de l'espace compris entre le plancher haut et la toiture d'un bâtiment.

Destination et sous-destination des constructions (articles R. 151-27 à R. 159 du Code de l'urbanisme)

La définition des destinations et sous-destinations de constructions est issue de l'arrêté du 10 novembre 2016 mis à jour dans le cadre du décret n°2023-195 du 22 mars 2023 :

DÉFINITIONS	PRÉCISIONS TECHNIQUES
HABITATION	
Logement	
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. Les chambres d'hôtes de moins	Inclut : Tous les statuts d'occupation (propriétaires, locataire, occupant à titre gratuit, etc.) et tous les logements, quel que soit le mode de financement.

DÉFINITIONS

de 5 unités d'hébergement sont comprises dans cette sous-destination.	– Les « résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs » (ex : yourtes, tipis, etc.). – Les chambres d'hôtes, limitées à cinq chambres et quinze personnes (code du tourisme, art. D. 324-13). – Les meublés de tourisme ne proposant pas de prestations hôtelières, au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts.
---	---

Hébergement	
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.	Constructions à vocation sociale ou à vocation commerciale, destinées à héberger un public spécifique. Inclut les centres d'hébergement d'urgence, les centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS), les centres d'accueil de demandeurs d'asile (Cada).
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	
Artisanat et commerce de détail	
La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.	Inclut les commerces de détail, notamment les épiceries, les supermarchés et les points permanents de retrait par la clientèle tels que les « drives ». Inclut également l'artisanat avec activité commerciale de vente de biens (boulangeries, charcuteries, etc.) et l'artisanat avec activité commerciale de vente de services (cordonnerie, salon de coiffure, etc.).
Restauration	
La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.	N'inclut pas la restauration collective (salariés ou usagers d'une entreprise ou administration).
Commerce de gros	
La sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.	Toutes constructions destinées à la vente entre professionnels.
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
La sous-destination « activité de service où s'effectue 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 et accessoirement la présentation de biens.	Inclut : – Les constructions où s'exerce une profession libérale (médecin, avocat, architecte, etc.) – Toutes les constructions permettant l'accomplissement de prestations de services fournies à des particuliers ou à des professionnels : assurances, banques,

	agences immobilières, agences de location de véhicules, salles de sport, magasins de téléphonie mobile, etc.
Hôtels	
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	
Autres hébergements touristiques	
La sous-destination "autres hébergements touristiques" recouvre les constructions autres que les hôtels destinés 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.	
Cinéma	
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.	Toute construction nécessitant d'obtenir une autorisation d'exploitation et l'homologation de la salle et de ses équipements de projection.
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRES, SECONDAIRES ET TERTIAIRES	
Industrie	
La sous-destination « industrie » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions 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.	Constructions industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie (construction automobile, construction aéronautique, ateliers métallurgiques, maçonnerie, menuiserie, peinture, ...).
Entrepôt	
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 livraison et de retrait d'achats au détail commandés par voie	Constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique, et incluant notamment les locaux logistiques dédiés à la vente en ligne et les centres de données.

DÉFINITIONS

télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données.	
Bureau	
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.	Constructions destinées au travail tertiaire, les sièges sociaux des entreprises privées et les différents établissements assurant des activités de gestion financière, administrative et commerciale.
Centre de congrès et d'exposition	
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.	Constructions de grandes dimensions, notamment les centres, les palais et les parcs d'exposition, les parcs d'attractions, les zéniths, etc.
Cuisine dédiée à la vente en ligne	
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.	

ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés

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. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité 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.	– Constructions des porteurs d'une mission de service public, que l'accueil du public soit une fonction principale du bâtiment (mairie, préfecture, etc.) ou une annexe (ministère, services déconcentrés de l'État) ou une maison de service public. – Constructions permettant d'assurer des missions régaliennes de l'État (commissariat, gendarmerie, caserne de pompiers, établissements pénitentiaires, etc.). – Bureaux des organismes publics ou privés, délégataires d'un service public administratif (Acos, Urssaf, etc.) ou d'un service public industriel et commercial (SNCF, RATP, régie de transports publics, VNF, etc.).
--	--

Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
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.	– Équipements d'intérêt collectif nécessaires à certains services publics (fourrières automobiles, dépôts de transports en commun, stations d'épuration, etc.). – Constructions permettant la production d'énergie reversée dans les réseaux publics de distribution et de transport d'énergie, locaux techniques nécessaires comme els transformateurs électriques, etc.
Établissements d'enseignement de santé et d'action sociale	
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.	– Établissements d'enseignement (maternelle, primaire, collège, lycée, université, grandes écoles), établissements d'enseignement professionnels et techniques, établissement d'enseignement et de formation des adultes. – Hôpitaux, cliniques, maisons de convalescence, maisons de santé privées ou publiques (code de la santé publique, art. L. 6323-3) assurant le maintien de services médicaux dans les territoires sous-équipés (lutte contre les déserts médicaux).
Salles d'art et de spectacles	
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.	Salles de concert, théâtres, opéras, etc.

Équipements sportifs	
La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinées à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.	- Stades dont la vocation est d'accueillir du public pour des évènements sportifs privés (stades de football...) - Équipements sportifs ouverts au public en tant qu'usagers (piscines municipales, gymnases...).
Autres équipements recevant du public	
La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinées à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination	Autres équipements collectifs dont la fonction est l'accueil du public à titre temporaire, pour pratiquer un culte (églises, mosquées, temples...) pour tenir des réunions publiques, organiser des activités de loisirs ou de fête (salles polyvalentes, maisons de

DÉFINITIONS

« Équipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.	quartier...), assurer la permanence d'un parti politique, d'un syndicat, d'une association, pour accueillir des gens du voyage.
Lieux de culte	
La sous destination « Lieux de culte » recouvre les constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux	
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES	
Exploitation agricole	
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.	Toutes constructions concourant à l'exercice d'une activité agricole au sens de l'article L. 3111-1 du Code rural et de la pêche maritime.
Exploitation forestière	
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.	Notamment les scieries, maisons forestières, etc.

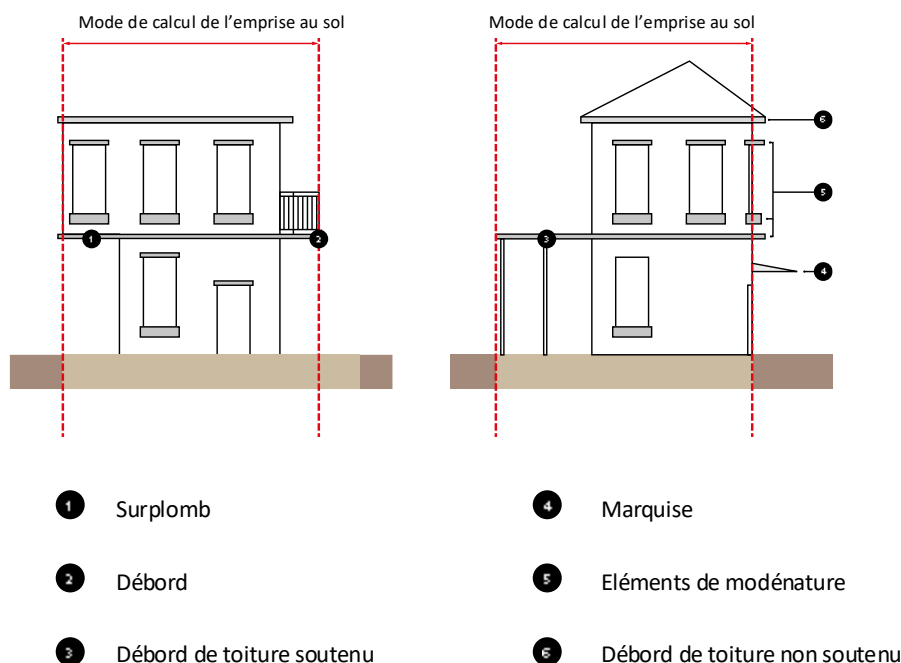
Emplacement réservé

L'emplacement réservé correspond à une emprise sur un ou plusieurs terrains privés, qui est réservée dans le PLU en vue de réaliser un équipement public, un espace public ou une infrastructure publique.

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 modénatures et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux et des encorbellements. Les installations techniques qui font partie intégrante des constructions et participent de leur volume général, tels que les ascenseurs extérieurs, sont à comptabiliser dans leur emprise.

L'emprise au sol totale d'un terrain est constituée de la somme des emprises de toutes les constructions figurant sur celui-ci (constructions principales, constructions annexes) ainsi que des terrasses ou débord de sous-sols en élévation de 0,60 m ou plus par rapport au terrain naturel. Les murs de clôture présents sur le terrain ne sont pas constitutifs d'emprise au sol.

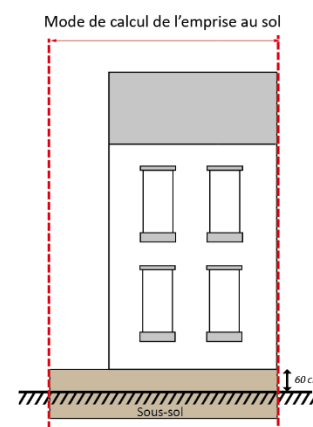


Les piscines non couvertes réalisées, (y compris leurs abords) à une hauteur inférieure en tout point à 0,60 m par rapport au terrain naturel ne constituent pas d'emprise au sol au sens du présent règlement.

Pour l'application spécifique du règlement du PPRI en zone inondable (voir Annexe 7.1.d), l'emprise au sol correspond à la « projection verticale du volume hors œuvre du bâtiment hormis les éléments de saillies et de modénature peu importants ».

Équipements collectifs

Ce sont des équipements publics ou privés qui assurent une fonction de service aux habitants en particulier dans les domaines administratif, sportif, culturel, médical, social et scolaire.



Espace vert de pleine terre

Un espace vert de pleine terre est un espace de jardin végétalisé qui doit permettre l'infiltration des eaux et qui ne dispose d'aucun traitement de sol autre que la terre. Un espace est considéré comme « de pleine terre » au sens du présent règlement lorsqu'il n'existe aucun élément bâti ou ouvrage sous sa surface dans une profondeur d'au moins 4 m. Les allées piétonnes non imperméabilisées et de moins d'1 mètre de largeur réalisées par des pavés à joints enherbés, dalles en pas japonais, sable stabilisé, platelage bois, etc. sont considérés dans le calcul des espaces verts de pleine terre.

N'entrent pas dans la définition de la pleine terre :

- tout revêtement artificiel,
- les terrasses,
- les accès et cheminements piétons imperméables ou de plus d'1 mètre de large,
- les piscines et abords,
- les espaces de circulation et stationnement des véhicules, quel que soit le traitement (par exemple, les dalles drainantes engazonnées, bandes de roulements plantées, etc.)

DÉFINITIONS

Les ouvrages d'infrastructures situés en profondeurs (réseaux, canalisations) ne sont pas de nature à remettre en cause un espace de pleine terre.

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'extension doit également constituer un ensemble architectural avec la construction principale existante.

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. On distingue la façade principale (façade sur rue), la façade arrière et les façades latérales le plus souvent appelées pignons.

Les éléments de modénatures tels que les acrotères, les bandeaux, les corniches, les moulures décoratives ou fonctionnelles, les bordures, les chambranles ou marquises sont constitutifs de la façade.

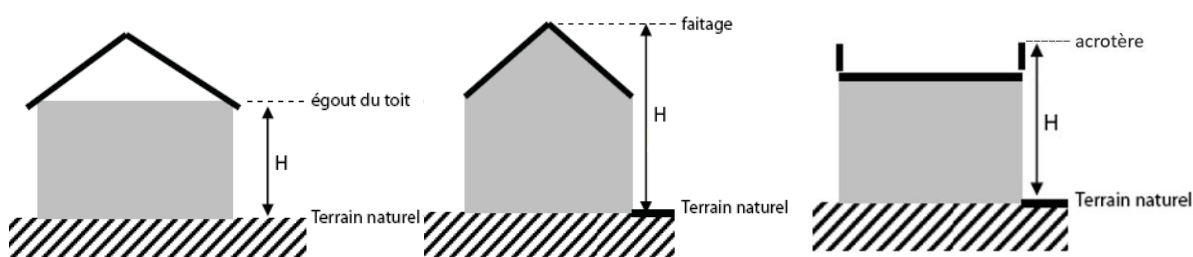
Gabarit*

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 *prospects* (*voir marges de recul ou de retrait*) et d'*emprise au sol*.

Hauteur* des constructions

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 travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques (antennes, cheminées, cabines d'ascenseur, chaufferies, climatisation) sont exclues du calcul de la hauteur dans la limite de 3 m de hauteur.

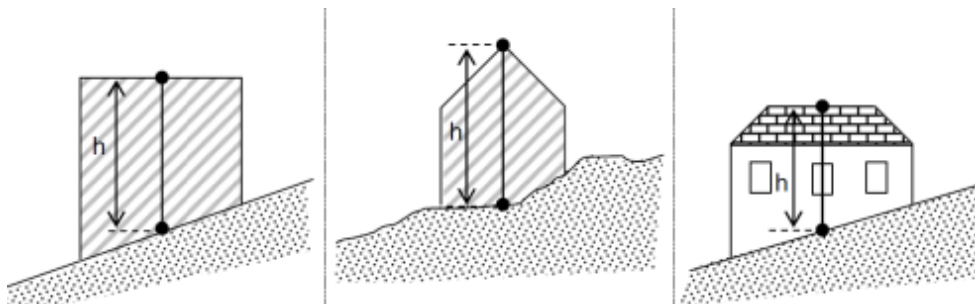
Doit être regardé comme sol naturel ou *sol existant* celui qui existe à la date de l'autorisation de la construction avant travaux d'adaptation liés à cette autorisation.



Modalités de calcul de la hauteur en cas de terrain en pente :

Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur est mesurée à la moitié de la largeur de la *façade* ou du pignon.

Si la longueur de *façade* excède 20 m, elle est divisée en tranches dont aucune n'excède 20 m, la hauteur est calculée au milieu de chaque tranche.

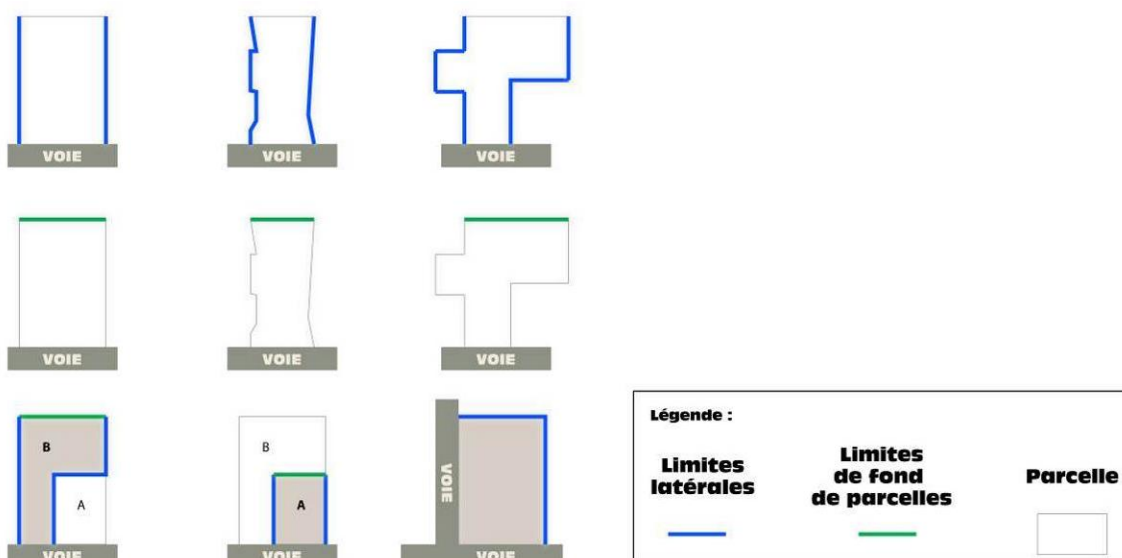


Limites séparatives* latérales et de fond de parcelle

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.

En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

Les limites séparatives peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. Le fond de parcelle est le fond opposé à la voie publique ou privée carrossable qui dessert la parcelle.

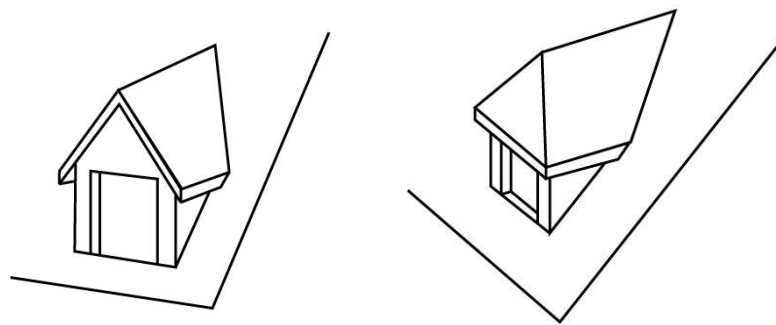


Loggia

Balcon couvert dont le fond est en retrait par rapport au nu de la façade.

Lucarne

Une lucarne est une baie verticale placée en saillie sur la pente d'une toiture, pour donner du jour, de l'aération ou l'accès au comble. La lucarne est composée d'une façade verticale, de deux côtés (appelés « joues » ou « jouées ») et d'une couverture généralement à deux ou trois pentes (croupe) formant des noues avec le pan de toiture principal. La lucarne est un ouvrage de charpente qui dépend de la toiture, même si sa façade peut être en maçonnerie.

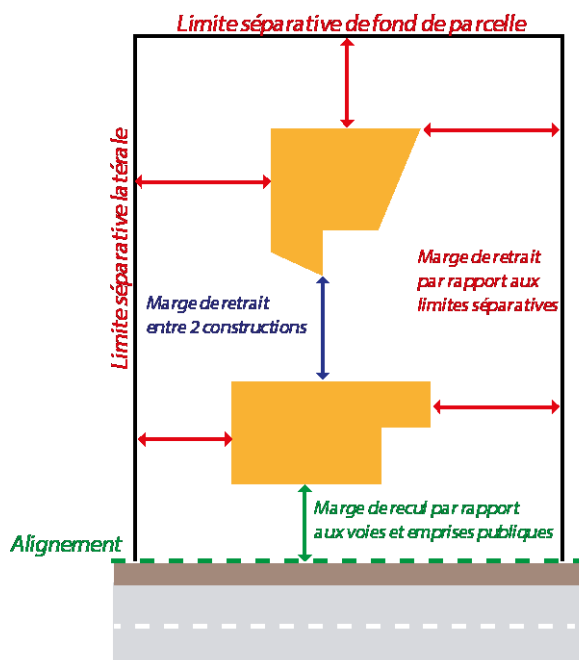


Marge de recul ou de retrait

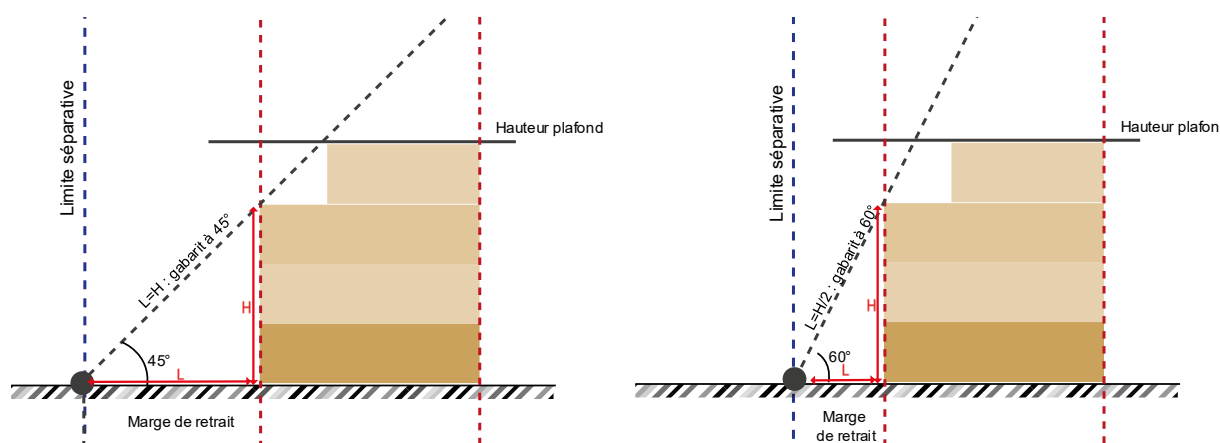
Distance de retrait fixée par les règles d'implantation des constructions du présent règlement entre une construction et les différentes limites du terrain (limites séparatives ou limite avec le domaine public) ou une autre construction sur le même terrain.

Dans tous les cas, la marge de retrait de la construction est comptée à partir de son point le plus proche de la limite du terrain ou le plus proche de l'autre construction située sur le même terrain. Ne sont pas pris en compte pour le calcul de distance les éléments architecturaux ou techniques suivants en saillie des façades :

- bandeaux corniches ou moulures ;
- simples débords de toiture (non soutenus par des poteaux ou des encorbellements) ;
- gouttières ;
- stores bannes ;
- marquises ;
- panneaux photovoltaïques ;
- blocs de climatisation ou les installations de production d'électricité ou de chaleur extraites du sol (pompe à chaleur par exemple).



La marge de retrait minimale peut être fixe ou variable selon la hauteur des constructions, avec ou sans distance minimale fixe.



Elle peut également varier selon que la façade vis-à-vis de la limite comporte ou non des *ouvertures créant des vues*.

Lorsque le règlement de zone prévoit des marges de retrait différentes si la façade comporte ou non des ouvertures créant des vues et que cette même façade comporte des parties sans vues et des parties avec vues :

- la marge en cas d'ouverture créant des vues s'applique au linéaire de façade situé jusqu'à un mètre de part et d'autre de chaque élément créant les vues ;
- la marge en cas de façade sans ouverture créant des vues s'applique au linéaire de façade situé horizontalement à plus d'un mètre de tout élément créant une vue.

Ouverture

Toute baie, orifice ou passage traversant de part en part un mur ou une paroi entre l'intérieur et l'extérieur de la construction. Le contraire d'une façade avec ouverture étant une façade aveugle.

Vues et éléments créant des vues

Sont considérés comme des éléments constituant des *vues* au sens du présent règlement :

- les ouvertures situées au-dessus du plancher :
 - à moins de 2,60 m en rez-de-chaussée,
 - à moins de 1,90 m pour les étages.
- les fenêtres,
- les portes-fenêtres,
- les *lucarnes*,
- les *balcons*,
- les *loggias*,
- les terrasses situées à plus de 0,60 m du *terrain naturel*,

Ne sont pas considérés comme des éléments constituant des *vues* au sens du présent règlement :

- les *abris légers*,
- les percements en sous-sol, à condition que le point le plus haut de l'ouverture ne soit pas situé à plus de 0,80 m au-dessus du terrain naturel,
- les portes pleines ou à vitrage translucide,
- les châssis de toit à plus de 1,90 m du plancher de la pièce desservie,
- les châssis fixes à verre translucide,
- les marches et paliers des escaliers extérieurs,
- les pavés de verre,

DÉFINITIONS

- les terrasses ou toit-terrasses inaccessibles (absence d'ouverture de toute nature donnant sur la terrasse), ou équipés de pare-vues d'au moins 1,90 m de hauteur.
- les terrasses situées au maximum à 0,60 m de hauteur par rapport au *terrain naturel*
- les ouvertures situées au-dessus du plancher :
 - à 2,60 m ou plus du rez-de-chaussée ;
 - à 1,90 m ou plus pour les étages,
- les châssis oscillants non battants à plus de 1,90 m du plancher pour tous les niveaux.

Ouverture de toit

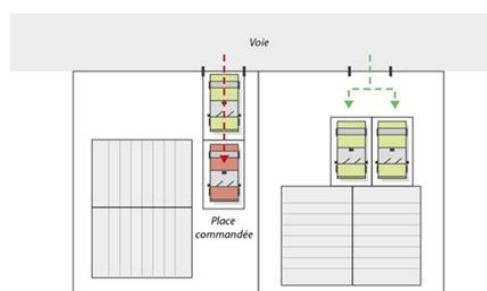
Ouverture à châssis vitré, ouvrant ou non, pratiquée dans la couverture (fenêtre de type Vélux).

Pan d'une toiture

Surface plane formée par un versant de toiture.

Place commandée

Au sens du présent règlement, une place de stationnement commandée est une place qui n'est pas accessible directement depuis la voie de desserte, mais en traversant une autre place de stationnement située dans son prolongement longitudinal.



Piscine

Au sens du présent règlement, une piscine est un bassin artificiel étanche rempli d'eau dont les dimensions permettent à un être humain de s'y plonger au moins partiellement.

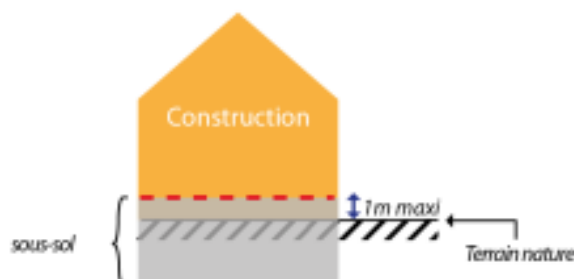
Les piscines non pourvues de dispositif de couverture ne sont pas constitutives d'emprise au sol pour l'application du présent règlement si elles sont entièrement enterrées ou à une hauteur hors sol d'un maximum de 60 cm (cf. la définition de l'emprise au sol).



Dès lors qu'une piscine est équipée d'un dispositif de couverture en surélévation (d'une hauteur minimale de 0,60 m), elle constitue de l'emprise au sol (cf. photo ci-contre).

Sous-sol

Partie enterrée ou semi enterrée de la construction à condition que le niveau supérieur du sous-sol n'excède pas 1 m de hauteur par rapport au terrain naturel. Les sous-sols semi-enterrés, dont le niveau supérieur excède 60 cm ou plus par rapport au terrain naturel, sont constitutifs d'emprise au sol. Leur création est conditionnée par le PPRI dans les zones affectées.



Surface de plancher¹

[Article R. 111-22 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 :

- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 m ;
- des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvre ;
- des surfaces de plancher des *combles* non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 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 ;
- 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 ;
- d'une surface égale à 10 % des surfaces de planchers 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

Doit être regardé comme sol/terrain naturel ou *sol existant* celui qui existe à la date de la demande d'autorisation de la construction avant travaux d'adaptation liés à cette autorisation, même si la topographie du terrain a été avant cette date modifiée à la suite de précédents travaux de construction ou de terrassement régulièrement édifiée.

Terrasses

Plate-forme extérieure horizontale aménagée sur le toit d'un bâtiment ou sur le sol (éventuellement surélevée). Les terrasses ne génèrent pas d'emprise au sol sauf si elles sont surélevées à une hauteur de 0,60 m ou plus par rapport au terrain naturel.

Terrasse inaccessible

Une terrasse est considérée comme inaccessible si elle ne présente pas d'ouverture permettant un accès régulier, hors accès technique permettant l'entretien des blocs de climatisation, machinerie d'ascenseur, végétalisation de la toiture, etc.

Unité foncière

Une unité foncière est constituée par la ou les parcelles contigües d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire, à la même indivision ou à la même copropriété.

Voies et 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.

¹ Pour plus de précisions, se référer à la circulaire du 3 février 2012 relative au respect des modalités de calcul de la surface de plancher des constructions définie par le livre I du code de l'urbanisme, annexée au présent règlement.

DÉFINITIONS

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

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le présent Plan Local d'Urbanisme (PLU) s'applique à l'ensemble du territoire communal de Montesson.

I – PORTÉE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD DES AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS

1. Demeurent applicables, en plus des règles du PLU, les articles du règlement national d'urbanisme, à l'exception des articles R. 111-3, R. 111-5 à R. 111-19 et R. 111-28 à R. 111-30 du Code de l'urbanisme.
2. Par ailleurs, sont et demeurent applicables sur le territoire communal, les articles législatifs du Code de l'urbanisme relatif :
 - aux périmètres de travaux publics,
 - aux périmètres de déclaration d'utilité publique,
 - à la réalisation de réseaux,
 - aux routes à grande circulation.
3. S'ajoutent de plus aux règles propres du PLU, les servitudes d'utilité publique qui font l'objet d'une notice annexée au présent dossier de PLU ou qui sont publiées sur le portail national de l'urbanisme prévu à l'article L.133-1 du code de l'urbanisme, accessible à l'adresse www.geoportail-urbanisme.gouv.fr (art. L.152-7 du code de l'urbanisme).
4. Les prescriptions prises au titre des autres législations spécifiques concernant l'occupation ou l'utilisation des sols s'ajoutent aux règles propres au PLU, notamment les périmètres de droit de préemption urbain.
5. Au titre de la réglementation sur l'archéologie préventive (article L. 521-1 du Code du patrimoine et article R. 425-31 du Code de l'urbanisme), toute découverte fortuite de vestiges susceptibles de présenter un caractère archéologique doit faire l'objet d'une déclaration immédiate au maire.
6. Règles de construction : tout bâtiment créé, étendu ou modifié en application du présent règlement doit respecter les dispositions du Code de la construction et de l'habitation et du Code civil (notamment ses articles 653 à 710 relatifs aux vues, droit de passage, servitude de cour commune, mitoyenneté, plantations, etc.), ainsi que les normes d'accessibilité pour autrui.
7. Accessibilité des personnes handicapées : en application de l'article L. 152-4 du Code de l'urbanisme, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour autoriser des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant. Il est également rappelé que pour tout logement construit pour autrui, les conditions d'accessibilité doivent être conformes aux articles L.161-1 et suivants et R.162-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

II – RAPPELS DE DISPOSITIONS LÉGISLATIVES, RÉGLEMENTAIRES ET JURISPRUDENTIELLES, ET DE DÉLIBÉRATIONS MUNICIPALES

ADAPTATIONS MINEURES

En application du 1° de l'article L. 152-3 du Code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par un Plan Local d'Urbanisme peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

AIRES DE STATIONNEMENT

En application de l'article L. 151-33 du Code de l'urbanisme, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

En application des articles L. 151-34 et suivants du Code de l'urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition du Plan Local d'Urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État. Les plans locaux d'urbanisme peuvent en outre ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction de ces logements.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'État.

ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Selon l'article R. 111-21 du Code de l'urbanisme, un 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.

BÂTIMENTS DÉTRUITS OU DÉMOLIS

Au titre de l'article L. 111-15 du Code de l'Urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

Le présent PLU ne s'oppose pas à ces dispositions, sous réserve des dispositions édictées par les plans de prévention des risques applicables aux terrains concernés.

CLÔTURES

En application de la délibération du Conseil municipal du 13 septembre 2007, l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable (sauf si elle fait partie d'une construction, dans ce cas elle est incluse dans la demande de permis de construire).

CONSTRUCTIONS EXISTANTES NON CONFORMES AUX RÈGLES DU PLU

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, un permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux, qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard, à l'exception de cas mentionnés au sein des dispositions communes applicables en toutes zones. (Conseil d'État, n° 79530 du 27/05/88)

CONSTRUCTIONS NON SOUMISES À AUTORISATION D'URBANISME

À l'exception des constructions et des travaux mentionnés aux b et e de l'article L. 421-5 et aux articles L. 421-5-1, L. 421-5-2 et L. 421-5-3 du code de l'urbanisme, les constructions, aménagements, installations et travaux dispensés de toute formalité au titre de ce code doivent être conformes aux dispositions mentionnées à l'article L. 421-6. (art. L.421-8)

Elles restent donc soumises au respect des différentes règles du présent règlement.

CORRIDORS ÉCOLOGIQUES

Le plan de zonage du PLU identifie des corridors écologiques et corridors écologiques alluviaux à protéger au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme. Ces secteurs contribuent à la préservation des continuités écologiques et à la trame verte et bleue. Tous aménagements ou constructions susceptibles de porter atteinte au corridor écologique et à leur fonctionnement sont interdits, hormis les infrastructures ou superstructures d'intérêt collectif.

DÉROGATION AUX RÈGLES DU PLU

En application du 2° de l'article L. 152-3 du Code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par un Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception de celles prévues par les dispositions des articles L. 152-4 et suivants.

EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Sur les emprises foncières classées en emplacement réservé sur le plan de zonage au titre de l'article L. 151-41 du Code de l'urbanisme ne sont autorisées que les occupations et utilisations du sol correspondant à la destination de cet emplacement telle qu'elle est mentionnée sur le tableau figurant sur le document graphique.

ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Les espaces classés en espaces boisés classés et figurant comme tels sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L. 113-1 du Code de l'urbanisme.

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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, des plantations d'alignements.

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 aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4.

ESPACES PAYSAGERS PROTÉGÉS

Les espaces paysagers protégés et figurant comme tels sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme. Il s'agit de sites à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique. Toute construction y est interdite, hormis :

- les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif,
- les travaux ou aménagements nécessaires à l'exploitation de la voie d'eau ou à la valorisation de cette dernière,
- les constructions liées à la gestion et à l'entretien des jardins familiaux,
- les constructions qui ne remettent pas en cause le caractère paysager de la zone dans laquelle elles s'inscrivent.

OCCUPATION DU DOMAINE PUBLIC FLUVIAL ET BERGES DE SEINE

Sur l'ensemble du linéaire de la voie d'eau du territoire communal, l'autorité gestionnaire (Voies Navigables de France) est responsable des autorisations délivrées de toute occupation de son domaine, qu'il s'agisse de rejet et/ou prises d'eau en Seine, de travaux réalisés sur celui-ci ou d'occupations privatives instituées par la loi n° 90-1168 du 29 décembre 1990. Par ailleurs, les propriétaires riverains de la Seine ne peuvent planter d'arbres ni se clore par haie autrement qu'à une distance de 9,75 m sur les bords où il existe un chemin de halage ou d'exploitation. Dans les autres cas, les propriétaires riverains de la Seine ne peuvent planter d'arbres ni se clore par haie autrement qu'à une distance de 3,25 m.

Les servitudes de halage ou a minima de marchepied ne sont en aucun cas à considérer comme voirie d'accès aux habitations. Elles ne doivent pas être confondues avec les dessertes obligatoires au titre du PLU (article R. 111-5 du Code de l'urbanisme).

PARTICIPATION DES CONSTRUCTEURS

Il est rappelé que les bénéficiaires de permis de construire sont soumis aux taxes et participations prévues par les dispositions législatives en vigueur et participeront ainsi au financement des équipements.

Les projets faisant l'objet d'une convention de Projet Urbain Partenarial (PUP) pourront être exonérés, en tout ou partie, de certaines taxes et participations, selon les conditions spécifiques de la convention de PUP applicable.

PERMIS DE DÉMOLIR

Le permis de démolir ayant été institué en application de la délibération du Conseil municipal du 13 septembre 2007, les démolitions sont soumises à autorisation préalable. Ce permis pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur des quartiers, des monuments et des sites. La décision sera prise en tenant compte de l'intérêt historique ou architectural de la construction et de l'impact d'une éventuelle démolition dans le paysage.

PRÉVENTION DU RISQUE D'INONDATION

La commune est couverte par le Plan de Prévention du Risque d'Inondation (PPRI) de la Vallée de la Seine et de l'Oise, approuvé par arrêté préfectoral du 30 juin 2007. Dans toutes les zones concernées par un risque d'inondation, identifiées sur le document graphique par la limite de zone du PPRI, tout projet doit respecter les dispositions du règlement du PPRI (cf. annexes servitudes 7.1.d du dossier PLU). Notamment, les reconstructions après démolition doivent respecter les dispositions du PPRI.

Les bâtiments publics nécessaires à la gestion de crise, dont les équipements de santé, les casernes de pompiers et de gendarmerie, devront dans la mesure du possible être implantés en dehors de l'enveloppe de probabilité de la crue (cf. annexe 7.3.q, plan de synthèse des risques).

Dans le cas contraire, il conviendra de veiller à ce que les bâtiments restent, en toutes circonstances, aisément accessibles par la route et desservis par des réseaux résilients et à ce que les planchers des bâtiments eux-mêmes soient situés au-dessus de la cote estimée.

PRÉVENTION DU RISQUE LIÉ À LA PRÉSENCE D'ANCIENNES CARRIÈRES

Des zones affectées ou susceptibles d'avoir été affectées par d'anciennes cavités abandonnées sont reportées sur le plan des servitudes (annexe n° 7.1.a). Ces périmètres ont été approuvés par l'arrêté préfectoral n° 86400 du 5 août 1986.

En effet, aux termes de l'article L. 562-6 du Code de l'environnement, ces périmètres liés à la présence d'anciennes carrières souterraines valent désormais Plan de Prévention des Risques Naturels prévisibles (PPRN).

À l'intérieur des zones où figurent d'anciennes cavités abandonnées, les projets de constructions pourront faire l'objet d'une consultation de l'Inspection Générale des Carrières qui proposera des recommandations techniques. Les permis de construire peuvent être soumis à l'observation de règles techniques spéciales ou être refusés en application des dispositions de l'article R. 111-2 du Code de l'urbanisme.

PRÉVENTION DU RISQUE LIÉ AU TRANSPORT DE MATIÈRES DANGEREUSES

Des dispositions particulières en matière maîtrise de l'urbanisation s'appliquent dans le périmètre des servitudes d'utilité publique (SUP) prenant en compte la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel institué par l'arrêté préfectoral n° 2016246-0031 du 2 septembre 2016. Ces périmètres sont représentés à titre indicatif sur le plan des servitudes en annexe n° 7.1.a ; en cas d'écart entre la représentation graphique et les distances SUP figurant dans le tableau de l'arrêté préfectoral en annexe 7.1.c, seules ces dernières font foi, par rapport au tracé réel des canalisations.

Ces dispositions affectent notamment les Établissements Recevant du Public (ERP) et les Immeubles de Grande Hauteur (IGH) de la manière suivante :

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Dans le périmètre de distance SUP1 :

La délivrance d'un permis de construire relatif à un ERP susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou à un IGH est subordonnée à la fourniture d'une analyse de compatibilité ayant reçu l'avis favorable du transporteur ou, en cas d'avis défavorable du transporteur, l'avis favorable du Préfet rendu au vu de l'expertise mentionnée au III de l'article R. 555-31 du Code de l'environnement.

L'analyse de compatibilité, prévue au j de l'article R. 431-16 du Code de l'urbanisme, est établie conformément aux dispositions de l'arrêté ministériel du 5 mars 2014 définissant les modalités d'application du chapitre V du titre V du livre V du code de l'environnement et portant règlement de la sécurité des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques.

Dans les périmètres de distance SUP2 :

L'ouverture d'un ERP susceptible de recevoir plus de 300 personnes ou d'un IGH est interdite.

Dans les périmètres de distance SUP3 :

L'ouverture d'un ERP susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou d'un IGH est interdite.

Pour tout projet de construction situé à proximité d'ouvrages de gaz, le transporteur **GRTgaz** doit être consulté :

GRTgaz - Pôle Exploitation Val de Seine
Équipe Travaux Tiers
2 rue Pierre Timbaud
92238 GENNEVILLIERS CEDEX

PRÉVENTION DU RISQUE DE RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES

Certains secteurs du territoire sont concernés par le risque de retrait / gonflement des argiles. Dans ces secteurs, les constructeurs doivent suivre des préconisations techniques particulières figurant en annexe informative 7.3.i du dossier PLU, destinées notamment à éviter que les infiltrations d'eaux pluviales ne soient situées à proximité des fondations.

VOIES BRUYANTES

La commune de Montesson est concernée par un arrêté préfectoral de classement acoustique des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments dans les secteurs affectés par le bruit. Cet arrêté n°00.324/DUEL du 10 octobre 2000 fixe les secteurs concernés et les niveaux de nuisances sonores à prendre en compte pour la construction de bâtiments et pour les prescriptions techniques de nature à les réduire. Les voies et secteurs concernés sont mentionnés dans l'annexe 7.3.I du dossier PLU.

ZONE NON AEDIFICANDI

En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe de l'autoroute (A14), au sens du Code de la voirie routière.

Toutefois, un certain nombre d'exceptions à ce principe sont applicables de plein droit. Elles concernent :

- les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- les bâtiments d'exploitation agricole ;
- les réseaux d'intérêt public : les supports d'installation nécessaires aux réseaux ;

- l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes : cette disposition concerne les bâtiments existants, elle ne s'applique donc pas aux ruines. De plus la loi n'autorise que les travaux d'adaptation, de réfection, ou d'extension.

DISPOSITIONS COMMUNES À TOUTES LES ZONES

DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

Les dispositions suivantes s'appliquent sur l'ensemble du territoire de la commune, sauf disposition contraire spécifique à chaque zone.

ABRIS LÉGERS ET ANNEXES : RÈGLES PARTICULIÈRES D'IMPLANTATION

Les constructions et installations de type *abris légers* (pergolas, tonnelles, carports, etc.), qui, par nature, ne possèdent pas de façade, doivent respecter les marges de retrait minimales prévues pour les constructions dont les façades ne possèdent pas d'ouverture créant des vues.

Les *constructions annexes*, dans la limite de 20 m² d'emprise au sol et de 3,5 m de hauteur, et les *abris légers* ne sont pas soumis aux règles d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain.

Cas particulier des piscines : voir paragraphe « piscines : règles particulières d'implantation ».

ANTENNES RELAIS

Dans les zones U-cv, U-ft et U-r, la hauteur maximale autorisée des supports d'antennes relais est celle correspondant aux règles de hauteur maximale définies pour chaque zone.

Dans les autres zones, la hauteur des supports d'antennes relais est limitée au strict minimum nécessaire pour assurer la couverture des réseaux sur le territoire, justifié par une étude de propagation des ondes.

APPLICATION DES DISPOSITIONS DU PRÉSENT RÈGLEMENT EN CAS DE DIVISION DE PARCELLE

En application de l'article R. 151-21 du Code de l'urbanisme, il est institué que, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent règlement sont appréciées au regard de chacun des lots issus de la division.

Dans le cas d'un lotissement dont la voirie est constitutive d'un lot, les règles de superficie minimale d'espaces verts de pleine terre ne sont pas applicables à ce lot de voirie (mais restent applicables pour chacun des autres lots).

DISPOSITIONS COMMUNES À TOUTES LES ZONES

COEFFICIENT DE BIOTOPE DE SURFACE (CBS)

Dispositions générales

Un Coefficient de Biotope par Surface (CBS) minimum est imposé et comprend une part minimum obligatoire de surface en pleine terre (PLT). Le Coefficient de Biotope par Surface et la surface en pleine terre sont calculés à l'unité foncière et sont fixés en fonction des zones. Les places de stationnement sont exclues du calcul du CBS.

Calcul du Coefficient de biotope par surface

Le coefficient de biotope par surface est calculé suivant la formule suivante :

$$CBS = \frac{\text{Surface écoaménagée}}{\text{Surface de l'unité foncière}}$$

La surface éco-aménagée est la somme des surfaces favorables à la nature sur la parcelle, pondérées par un ratio tenant compte de leurs qualités environnementales.

Les différents types de surfaces sont pondérées par les ratios suivants :

- Espace de pleine terre : coefficient de 1
- Sol perméable (terrasse bois, allée de gravier ...) : coefficient de 0,5
- Toiture végétalisée : coefficient de 0,3
- Sol imperméabilisé : coefficient de 0

À ce calcul du CBS, on ajoute un bonus

- de 0,1 pour toute plantation de nouvel arbre de haute tige au sein de l'unité foncière.
- de 0,05 pour toute plantation de nouvel arbre de tige ou demi-tige au sein de l'unité foncière.

Les arbres devront être plantés au minimum

- à 2 m des limites séparatives.
- à une distance des constructions et les uns des autres au moins égale au diamètre moyen de la couronne à l'âge adulte de l'espèce concernée

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ, D'ASSAINISSEMENT

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par un branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, respectant les conditions imposées par le règlement du service gestionnaire des eaux et, le cas échéant, celui du service de prévention contre l'incendie.

Assainissement

Les réseaux privatifs doivent être conçus de manière à ce que les eaux usées et les eaux pluviales soient séparées conformément aux règlements communaux d'assainissement collectif et non-collectif annexés au PLU :

Eaux usées

Pour toute construction nouvelle ou lors de travaux réalisés sur une construction existante, toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées vers le réseau collectif d'assainissement.

DISPOSITIONS COMMUNES À TOUTES LES ZONES

Toutefois, en l'absence de ce réseau, un assainissement individuel est autorisé à condition qu'il soit conçu de façon à pouvoir être raccordé au réseau collectif, quand celui-ci sera réalisé. En outre, l'installation d'assainissement individuel doit être réalisée dans le respect des normes en vigueur et être soumis à autorisation de la commune.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

Les eaux usées et les eaux pluviales doivent être traitées séparément.

Eaux pluviales

Les eaux de pluie doivent être infiltrées et gérées à la parcelle : stockage, infiltration, réutilisation pour des usages domestiques.

L'infiltration forcée des eaux pluviales est proscrite dans les zones de carrières ou de risque de retrait gonflement d'argile (se référer à la notice figurant en annexe du dossier de PLU) en raison des risques de formation de fontis, excepté si une étude démontre le contraire, notamment pour les parcelles situées en limite de zone à risques.

Pour les constructions dont la *surface de plancher* est supérieure à 2 000 m², le débit de fuite dans le réseau public d'eau pluviale s'il existe, doit être limité à 2 litres par second par hectare imperméabilisé, pour des occurrences de pluie allant jusqu'à la pluie décennale.

Pour les autres constructions, le ruissellement ne peut être rejeté dans le réseau public d'eaux pluviales qu'en cas d'impossibilité avérée et démontrée d'infiltrer sur la parcelle et après qu'aient été mises en œuvre des solutions susceptibles d'infiltrer ou de stocker les apports pluviaux afin de limiter au maximum le rejet dans le réseau.

Les eaux issues des surfaces imperméabilisées des parkings et voiries doivent être traitées (débourbées et déshuilées) avant l'infiltration à la parcelle ou rejet dans le réseau public. Cette obligation concerne les parkings d'une taille supérieure à 6 places.

Toute installation artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les *installations classées* ou du Code de l'environnement, doit être équipée d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance de la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

Déchets

Une note de recommandation de gestion des déchets et encombrants est annexée au PLU (annexe 7.2.d). Elle intègre le calcul de la surface de stockage et du nombre de conteneurs à déchets nécessaires pour les opérations de logements.

Pour les opérations portant sur la construction de 3 logements ou plus, un local ou un emplacement spécifique pour le stockage des containers à déchets ménagers doit être prévu, d'une surface minimale de 6 m² et conforme aux dispositions de l'annexe 7.2.d. Il doit également être prévu **sur le terrain, mais directement accessible depuis la voie publique**, un local ou une aire de présentation des containers pour la collecte des déchets.

Réseaux divers

Les réseaux privés de raccordement réalisés sur la parcelle devront être enterrés.

DISPOSITIONS COMMUNES À TOUTES LES ZONES

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Règles relatives aux accès sur les voies publiques

Le nombre des *accès* créés sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité ou des services publics. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le ou les accès doivent être établis sur la voie où la gêne pour la circulation des véhicules, des vélos ou des piétons est la moindre.

Le nombre et la largeur des entrées charretières sont limités à ce qui est strictement nécessaire pour assurer une bonne desserte du terrain et des constructions, les accès inutiles ou superflus peuvent être interdits.

Les accès doivent créer le minimum de perturbation pour le stationnement public existant et ne doivent en aucun cas porter atteinte aux arbres d'alignement.

Règles relatives à la desserte de la parcelle

Toute autorisation d'occupation du sol peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie (voir fiche du SDIS en annexe 4 du présent règlement). Elle peut également être refusée si les accès sont insuffisamment dimensionnés, compte tenu du nombre de logements ou de m² de surface de plancher projetés, ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La desserte de la parcelle peut être assurée soit par une voie publique soit par une servitude légalement instituée sur une emprise privée.

Règles relatives aux voies créées sur les parcelles pour la desserte des constructions projetées

Les voies créées sur les parcelles pour desservir les constructions ou les parkings doivent être de dimension suffisante pour répondre, dans des conditions satisfaisantes de confort et sécurité, aux besoins générés par le programme de construction projeté. Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cyclistes, au besoin par des aménagements de voie spécifiques aux vélos. Les voies en impasse doivent être aménagées avec une aire de retournement de telle sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères (voies publiques) et de secours.

COPROPRIÉTÉ HORIZONTALE

Dans le cas où le terrain d'assiette d'un projet est situé à l'intérieur d'une copropriété horizontale dont les voies d'accès ne constituent pas des parties communes, et dont les limites des lots en jouissance exclusive sont bien définies, les différentes règles édictées par le présent règlement sont appréciées au regard des limites du lot de copropriété concerné, et non de l'unité foncière globale de la copropriété.

EXTENSION DE CONSTRUCTIONS EXISTANTES SITUÉES DANS LES MARGES DE RETRAIT PAR RAPPORT À LA VOIE ET AUX LIMITES SÉPARATIVES

Lorsqu'une *construction existante*, régulièrement édifiée à la date d'approbation du premier PLU (20 décembre 2012), est implantée en tout ou partie, dans la *marge de retrait* imposée par les règles d'implantation par rapport aux voies et aux *limites séparatives* de la zone où se situe la construction, il peut être autorisée au sein de cette marge une seule extension de cette construction dans le respect des conditions cumulatives suivantes :

DISPOSITIONS COMMUNES À TOUTES LES ZONES

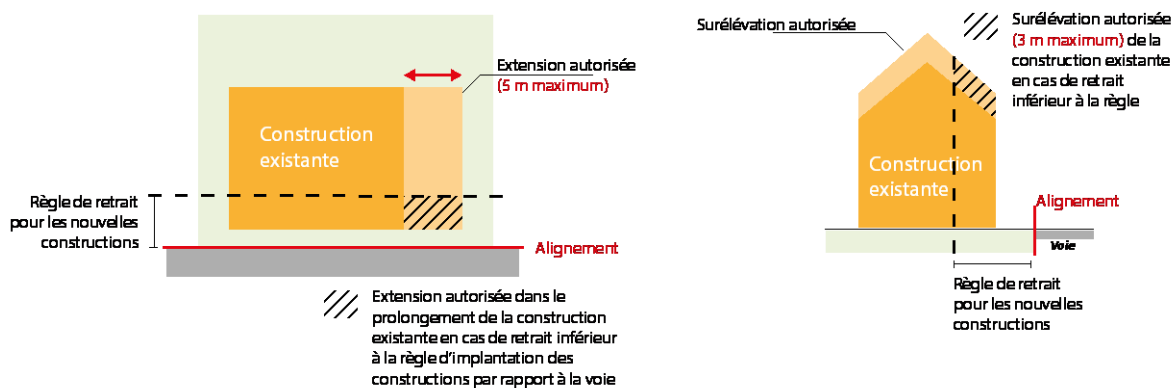
- que la surface de plancher et l'emprise au sol créées dans cette marge soient chacune inférieures à 20 m²,
- qu'elle soit située dans le prolongement du volume existant,
- qu'elle respecte les dispositions du présent règlement.

Cette extension peut être conçue :

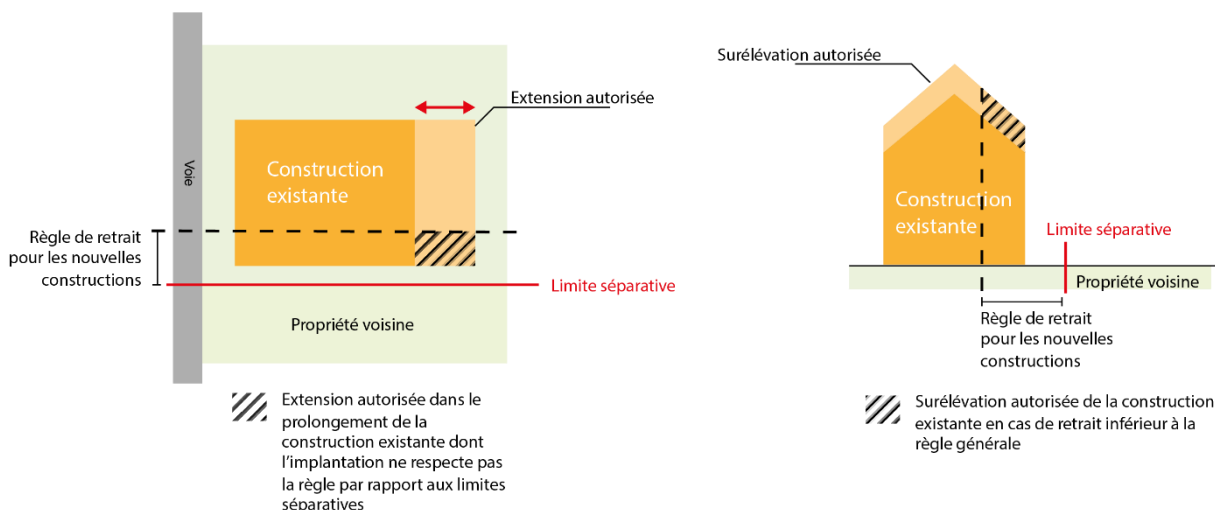
- dans le cas d'une surélévation, dans ce cas la surélévation ne doit pas excéder 3 m, dans le respect de la règle de hauteur maximale applicable dans la zone en question,
- dans le cas d'une extension, dans ce cas le linéaire de façade créé dans la marge de retrait ne doit pas excéder 5 m.

Cette extension ne doit pas comporter d'ouverture créant des vues.

Implantation par rapport aux voies ou emprises publiques



Implantation par rapport aux limites séparatives



ISOLATION PAR L'EXTÉRIEUR

Une modulation de 20 cm maximum des marges de retrait fixées par les règles d'implantation par rapport aux voies, limites séparatives et entre les constructions sur un même terrain du présent règlement peut être

DISPOSITIONS COMMUNES À TOUTES LES ZONES

autorisée si cela est nécessaire pour permettre la réalisation d'une isolation thermique par l'extérieur d'une construction existante.

Cette disposition ne dispense pas de respecter les autres règles écrites et graphiques du Plan Local d'Urbanisme, ni d'obtenir les éventuelles autorisations nécessaires au titre des autres réglementations applicables (ex : servitude de surplomb du fond voisin, autorisation de surplomb du domaine public...).

LINÉAIRES COMMERCIAUX ET ARTISANAUX À PRÉSERVER

Des axes où doit être préservée ou développée la diversité commerciale et artisanale sont repérés sur le document graphique au titre de l'article L. 151-16 du Code de l'urbanisme. Le changement de destination vers l'habitation des rez-de-chaussée à destination de commerce de détail et artisanat y est interdit.

OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En toutes zones, à l'exception des zones U-ae, sont interdits :

- les dépôts de matériaux, d'épaves,
- les activités engendrant des nuisances olfactives ou sonores,
- les activités engendrant des nuisances de fumées ou des poussières, etc.

En toutes zones sont interdites :

- la création de terrain de camping ou de parc résidentiel de loisirs,
- la création d'aire de dépôt de véhicules, garage collectif de caravanes ou résidences mobiles de loisirs.

PANNEAUX SOLAIRES

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction. Dans le cas où ils sont posés en toiture, ils doivent être positionnés au plus près et parallèlement au faîtage.

Dans le cas d'une pose de panneaux photovoltaïques en surimposition, une surépaisseur maximale de 30 cm sera autorisée. Dans le cas de nouvelles constructions, l'utilisation de dispositifs ne présentant pas de surépaisseur sera recherchée (par exemple : tuiles photovoltaïques, panneaux encastrés...).

Qu'ils soient intégrés ou non au bâti, leur disposition doit être la plus discrète et homogène possible en regroupant les panneaux solaires. Leur implantation doit respecter les critères paysagés ou architecturaux.

Dans le cas où les panneaux ne sont pas en toiture, on veillera à ce qu'ils ne soient pas visibles du domaine public.

LES DISPOSITIONS RELATIVES AU PATRIMOINE PAYSAGER AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CU

Zones humides ou présumées humides à préserver - L.151-23

L'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L. 214-7-1 et R. 211-108 du Code de l'environnement permet de déterminer si un milieu est de type « zone humide ».

DISPOSITIONS COMMUNES À TOUTES LES ZONES

Afin de ne pas porter atteinte aux zones humides ou présumées humides identifiées sur le plan de zonage, des dispositions particulières sont applicables dès lors qu'une étude a pu justifier du caractère humide de la zone au sens de l'arrêté du 24 juin 2008.

Est également annexée au présent dossier de PLU une cartographie des « enveloppes d'alertes de zones potentiellement humides ». Sur cette carte, réalisée par le DRIEE, sont reportées des zones pour lesquelles les informations existantes laissent présager une forte probabilité de présence d'une zone humide (enveloppe de classe 3), qui reste à vérifier et dont les limites sont à préciser.

Pour tout projet de construction, le porteur de projet devra conduire une étude de caractérisation et de délimitation de la zone afin de prendre en compte ses enjeux spécifiques.

Par ailleurs, dans les zones humides avérées (par une étude de caractérisation) il est interdit :

- de créer tout remblai susceptible de porter atteinte à la zone humide,
- de réaliser des caves et sous-sols et aménagements de niveaux enterrés ou semi-enterrés,
- d'implanter toute construction susceptible de gêner le fonctionnement de la zone humide, en particulier les clôtures pleines sont interdites.
- de réaliser quelque affouillement ou exhaussement de sol, à l'exception de la zone de compensation et de biodiversité lié au projet d'intérêt général de prolongement de la digue de Sartrouville.

Espace paysager remarquable - L.151-23

Dans les espaces considérés comme « *espace paysager remarquable* » au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme :

- les éventuelles constructions à destination d'équipement d'intérêt collectif et services publics à édifier en application du présent règlement doivent être localisées de manière à porter le minimum d'atteinte aux éléments constitutifs de la qualité de ces paysages, en particulier aux arbres ou éléments végétaux remarquables.
- les coupes et abattages d'arbre sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R 421-23 du Code de l'urbanisme.

LES DISPOSITIONS RELATIVES AU PATRIMOINE BÂTI AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CU

À l'intérieur des périmètres identifiés sur le plan de zonage comme « sente protégée » au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme, les sentes et chemins devront préserver une ambiance rurale. Toute construction ou aménagement à proximité devra respecter l'intégration, les vues et l'accessibilité aux sentes et chemins. Le long des limites publiques ou privées avec des sentes protégées au règlement graphique, les constructions devront s'implanter avec un recul minimum de 3 mètres.

Dispositions en cas d'intervention sur les constructions existantes : transformation, modification de façade, extension...

À l'intérieur du périmètre identifié sur le plan de zonage comme « ensemble bâti protégé » au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme :

- est interdite la démolition des constructions anciennes, présentant un intérêt architectural ou patrimonial, et en bon état de conservation ou de réhabilitation
- un soin particulier doit être apporté aux travaux de réhabilitation des constructions existantes.

DISPOSITIONS COMMUNES À TOUTES LES ZONES

L'architecture de la construction d'origine doit être prise en compte et respectée, en particulier dans le choix des matériaux et des couleurs. Les éléments décoratifs d'origine doivent, dans la mesure du possible, être conservés et mis en valeur. En cas de création de nouveaux percements, ceux-ci doivent être intégrés dans la composition des façades en tenant compte du rythme et des éléments de modénature.

En cas de pose de volets roulants, les caissons ne doivent pas être visibles de l'extérieur.

PISCINES : REGLES D'IMPLANTATION PARTICULIERE

En dehors des zones concernées par le PPRi de la Vallée de la Seine et de l'Oise, les piscines non couvertes (y compris leurs abords) réalisées à une hauteur inférieure en tout point à 0,60 m par rapport au terrain naturel, ne constituent pas d'emprise au sol au sens du présent règlement.

Les piscines (couvertes ou non) doivent respecter une distance minimale de 3 m par rapport à toutes les limites du terrain (privées ou publiques, y compris limites de voirie), que la piscine soit intérieure ou extérieure, couverte ou non.

Elles sont cependant exclues des règles de retrait entre plusieurs constructions sur un même terrain.

POMPES À CHALEUR / CLIMATISATION / VENTILATION : REGLES D'IMPLANTATION PARTICULIERE

Les blocs de ventilation, de climatisation ou de pompe à chaleur (air/air, air/eau, géothermique...) ne sont pas considérés comme des points de la construction pour l'application des règles de retrait.

Ces éléments ne doivent pas être installés sur la façade côté rue, et ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

RÈGLES PARTICULIÈRES POUR LES ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET LES CONSTRUCTIONS À USAGE DE SERVICE PUBLIC

Toutes les règles édictées par le présent règlement ainsi que par les Orientation d'Aménagement et de Programmation, pourront ne pas s'appliquer aux équipements d'intérêt collectif et services publics sous réserve d'une bonne insertion paysagère, urbaine et architecturale.

C'est le cas notamment pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif telles que les lignes de transport d'électricité, ainsi que pour les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

RÉSEAU DE CHALEUR URBAIN

La commune dispose d'un réseau de chaleur classé ce qui implique une obligation de raccordement pour certains bâtiments, dans une zone autour du réseau qualifiée de périmètre de développement prioritaire.

Dans la zone autour du réseau, qualifiée de périmètre de développement prioritaire, le raccordement au réseau de chaleur est obligatoire pour :

- tout bâtiment neuf dont les besoins en chauffage sont de 30 kW ou plus ;
- tout bâtiment renouvelant son installation de chauffage de 30 kW ou plus.

DISPOSITIONS COMMUNES À TOUTES LES ZONES

Le seuil de puissance de 30 kW peut être relevé par la collectivité. Il est demandé aux pétitionnaires de se référer au Schéma directeur du réseau de chaleur du SITRU.

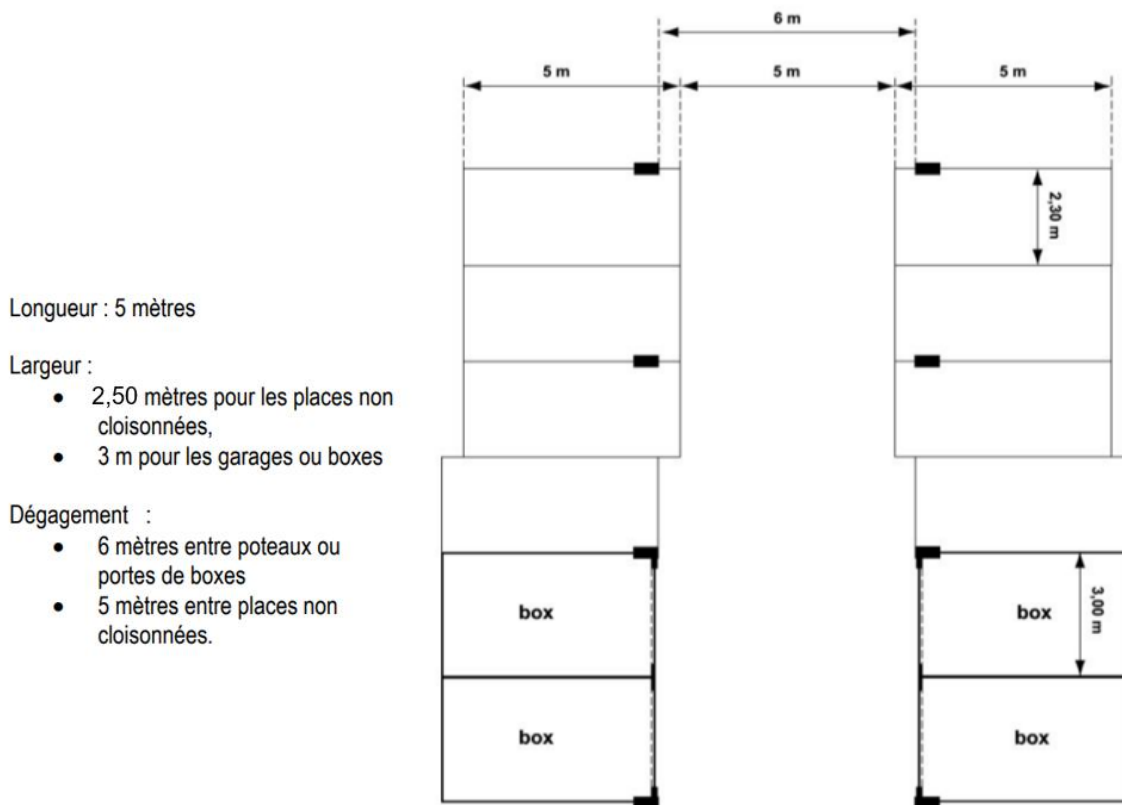
Par ailleurs, au-delà des équipements souterrains, les constructions et installations liées et nécessaires à la constitution de ce réseau d'intérêt général sont autorisées nonobstant les règles du présent règlement.

STATIONNEMENT : NORMES APPLICABLES EN MATIÈRE DE NOMBRE DE PLACES À CRÉER ET MODALITÉS DE RÉALISATION

I – Dimensions des places et des voies d'accès

La superficie moyenne d'une place de stationnement est de 25 m² **dégagement compris**.

Les places de stationnement doivent avoir une dimension minimale de 2,50 m de largeur et de 5 m de longueur, avec une réduction possible à 4,5m de longueur dans le cas de places extérieures situées dans le prolongement d'un espace vert. Chaque emplacement doit présenter une accessibilité et un dégagement satisfaisant afin de limiter toute manœuvre sur l'espace public.



Les rampes de parking destinées à desservir les parcs de stationnement doivent être intégrées dans la construction. Dans le cas où la configuration du terrain ou des contraintes techniques ne le permettraient pas, elles doivent être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

La pente des rampes d'accès au sous-sol ne doit pas excéder 4 % dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement sauf en cas d'impossibilité technique majeure.

DISPOSITIONS COMMUNES À TOUTES LES ZONES

Les dimensions et pentes des places de stationnement accessibles aux personnes à mobilité réduite devront répondre, selon le cas, aux spécifications de l'Arrêté du 24 décembre 2015 relatif à l'accessibilité aux personnes handicapées des bâtiments d'habitation collectifs et des maisons individuelles lors de leur construction ou de l'Arrêté du 20 avril 2017 relatif à l'accessibilité aux personnes handicapées des établissements recevant du public lors de leur construction et des installations ouvertes au public lors de leur aménagement.

II – Nombre de places à réaliser par catégorie de construction

Le nombre minimum de places de stationnement à réaliser par catégorie de construction est présenté ci-dessous. La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Chaque constructeur doit réaliser, sur le terrain propre à l'opération, le nombre d'aires de stationnement qui lui est imparti en application de ces dispositions.

Nombre minimal de places de stationnement :

Destinations	Sous-destinations	Règles de stationnement automobile
HABITATION	Logement	• Pour les logements jusqu'à 60 m² de <i>surface de plancher</i> : au moins 1 place par logement. • Pour les logements de plus de 60 m² et jusqu'à 120 m² de <i>surface de plancher</i> : au moins 2 places par logement. • Pour les logements de plus de 120 m² de <i>surface de plancher</i> : au moins 3 places par logement. Les places commandées sont interdites en cas de desserte des véhicules sur des axes départementaux. Sur les autres axes et voies, elles sont autorisées dès lors qu'elles ne nécessitent pas plus de deux manœuvres sur le domaine public. Dans ce cas, elles sont limitées à deux places de stationnement. Exception : en application de l'article L. 151-34 du Code de l'urbanisme, pour la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, il n'est pas demandé plus d'une place par logement.
	Hébergement	• 1 place par tranche entamée de 5 unités d'hébergement.
COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail	• 1 place de stationnement par tranche entamée de 60 m² de <i>surface de plancher</i>. • 1 place de stationnement dédiée à la livraison doit être réalisée pour tous les commerces d'une surface de vente supérieure à 300 m². Exception : Il n'est pas exigé de place de stationnement en zone U-cv pour les commerces de moins de 300 m² de surface de vente.

DISPOSITIONS COMMUNES À TOUTES LES ZONES

Destinations	Sous-destinations	Règles de stationnement automobile
	Restauration	1 place de stationnement par tranche entamée de 60 m² de <i>surface de plancher</i>.
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place de stationnement par tranche entamée de 60 m² de surface de plancher.
	Hôtel et autre hébergement touristique	1 place de stationnement pour 3 chambres.
	Cinéma	1 place de stationnement par tranche entamée de 60 m² de <i>surface de plancher</i>.
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Industrie	1 place de stationnement par tranche entamée de 100 m² de <i>surface de plancher</i>.
	Entrepôt	1 place par tranche entamée de 200 m² de <i>surface de plancher</i>.
	Bureau	1 place maximum par tranche entamée de 55 m² de surface de plancher.
	Centre de congrès et d'exposition	1 place de stationnement par tranche entamée de 80 m² de surface de plancher.
ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS		Le nombre de places doit être déterminé au cas par cas en tenant compte des besoins propres créés par l'équipement, de son accessibilité par les transports collectifs et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

Les règles de stationnement s'imposent :

- pour les constructions nouvelles,
- pour les extensions des constructions existantes de plus de 40 m² de surface de plancher ou de plus de 25 % d'emprise au sol des constructions existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme ;
- pour les changements de destination et les créations de surface de plancher à l'intérieur du volume du bâti de plus de 40 m² de surface de plancher ;
- pour les cas de division de logement existant en plusieurs logements, même si cette division ne fait pas l'objet d'un permis de construire ou d'une déclaration préalable.

En cas d'agrandissement et/ou changement de destination des constructions

En cas de création de nouvelle surface ou de changement de destination de surface existante régulièrement édifiée et disposant avant travaux d'au moins 1 place de stationnement, il n'est pas exigé de création de places de stationnement supplémentaire si les trois conditions cumulatives suivantes sont réunies :

- si le projet crée moins de 40 m² de surface de plancher,

DISPOSITIONS COMMUNES À TOUTES LES ZONES

- si l'emprise au sol complémentaire créée est inférieure à 25 % de l'emprise au sol des constructions existantes,
- et si aucun nouveau logement n'est créé.

Si l'une de ces conditions n'est pas remplie, le nombre de places existant après achèvement des travaux doit respecter le nombre minimal de place fixé en application des dispositions générales du présent règlement.

Cette obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs sociaux financés avec un prêt aidé par l'État, même si ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher.

La suppression de places de stationnement existantes est interdite si cela a pour effet de porter le nombre de places en-deçà des obligations ci-dessus, sauf si elles sont remplacées par de nouvelles places obligatoirement réalisées sur le terrain.

Lorsqu'un terrain bâti fait l'objet d'une division détachant un ou plusieurs lots à bâtir, le nouveau terrain supportant la construction existante doit impérativement disposer, a minima, du nombre de places de stationnement pour cette construction selon les règles ci-dessus.

Pour l'ensemble des destinations et sous-destinations, les places commandées sont interdites sauf exception présentées dans les règles de stationnement ci-dessus.

Les places de stationnement extérieures doivent être réalisées en revêtements de sol perméables : Evergreen, graviers, gazon, dalle gazon...

Obligations en matière de stationnement pour les véhicules électriques et hybrides

En matière de stationnement pour les véhicules électriques et hybrides, les constructions devront respecter les dispositions des articles L.113-11 à L.113-17 du Code de la Construction et de l'Habitat.

Obligations en matière de stationnement vélo, poussette :

Pour les opérations de plus de 10 logements, une aire de stationnement extérieure doit être aménagée et équipée de supports pour garer et accrocher les vélos, à raison d'un emplacement par logement (arrêté du 30 juin 2022).

Pour les constructions comprenant au moins 2 logements, un local à cycles clos et couvert doit être aménagé au rez-de-chaussée, à proximité de l'entrée principale. Il donnera dans la mesure du possible directement sur la voie publique.

Il peut néanmoins être réalisé en sous-sol en cas d'impossibilité technique avérée et démontrée de le réaliser au rez-de-chaussée.

L'espace destiné au stationnement des vélos doit avoir une surface minimale de 3 m².

Dans le cas d'une opération neuve comportant plus de deux logements, le seuil minimum d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos est le suivant :

- 1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales
- 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales

La configuration des locaux doit assurer une utilisation effective de cette surface.

Pour les constructions à destination de **bureau**, l'espace destiné au stationnement des vélos doit avoir une surface d'au moins 3 m² et équivalente à au moins 1,5 m² par tranche entamée 100 m² de la surface de plancher.

DISPOSITIONS COMMUNES À TOUTES LES ZONES

Pour les activités, commerces, artisanat, hébergement hôtelier de plus de 500 m² de surface de plancher, industries et équipements publics : à minima une place pour dix employés.

Pour les **établissements scolaires** (écoles primaires, collèges, lycées, enseignement supérieur) : au moins 1 place pour 8 à 12 élèves ou étudiants.

III – Modalités de réalisation

En application de l'article L 151-33 du Code de l'urbanisme, lorsque le constructeur ou l'aménageur ne peut pas satisfaire aux obligations qui lui sont imposées, il peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc de stationnement existant ou en cours de réalisation situé à proximité de l'opération,
- soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

VOIES PRIVÉES DESTINÉES À ÊTRE CÉDÉES À LA COMMUNE

Si les voies réalisées en application du présent règlement sont conçues de manière à pouvoir être cédées à la commune et intégrées dans le domaine public, elles devront respecter les normes applicables pour les voies publiques ainsi que pour les déplacements des personnes à mobilité réduite.

REGLES D'IMPLANTATION GRAPHIQUE

Lorsque figurent sur le plan de zonage des règles d'implantation particulières, c'est à partir de la marge symbolisée sur le plan que les règles d'implantation des constructions doivent être respectées.

En l'absence de symbole sur le plan de zonage, la limite entre l'unité foncière et l'emprise publique constitue la limite de référence.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE U-CV

Cette zone correspond au centre-ville et à ses abords immédiats.

Le règlement répond à deux objectifs majeurs :

- L'affirmation de la mixité des fonctions qui caractérisent un centre-ville vivant et animé : habitation, commerces, services, équipements ;
- La protection et la mise en valeur du patrimoine, notamment des constructions anciennes d'origine rurale.

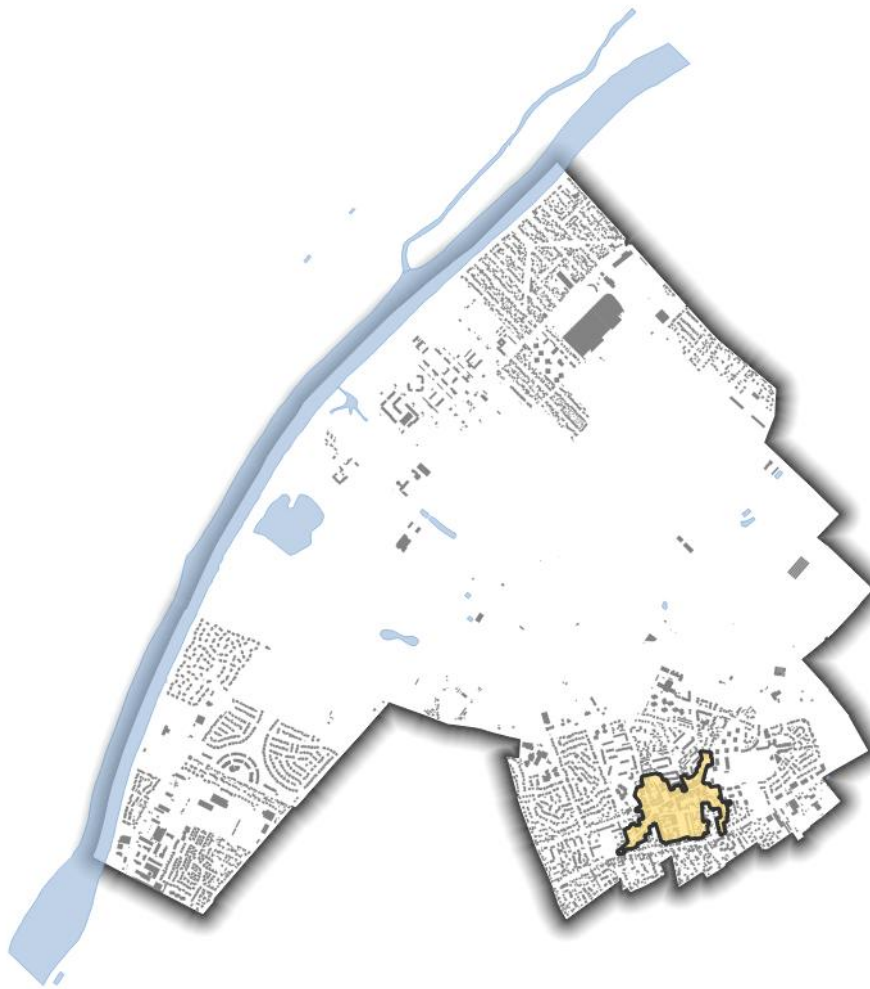


Image fournie à titre indicatif – Seul le plan de zonage fait foi

ZONE U-CV

CHAPITRE I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

Conformément aux articles R. 151-27 et R. 151-28 du Code de l'urbanisme, le règlement ne peut distinguer que 5 destinations et 20 sous-destinations des constructions, à savoir :

	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION	Logement		De 1 à 8 logements pour une surface de plancher inférieure à 600 m ²	Les opérations de logements comprenant 9 logements ou plus, ou d'une surface de plancher supérieure ou égale à 600 m ² devront comprendre au moins 35 % de logements sociaux.
	Hébergement		x	
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail			Dans la limite de 500 m ² maximum. Elles ne doivent entraîner aucune pollution ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les constructions à destination d'habitation
	Restauration		x	
	Commerce de gros	x		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		x	
	Cinéma		x	
	Hôtels		x	
	Autres hébergements touristiques	x		
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRES, SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Industrie	x		
	Entrepôt	x		
	Bureau		x	
	Centre de congrès et d'exposition		x	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	x		
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés		x	
	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			

ZONE U-CV

	Lieux de culte	x		
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES	Exploitation agricole	x		
	Exploitation forestière			

CHAPITRE II – CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

1 – VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1.1 – Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques ou aux voies publiques ou privées existantes ouvertes à la circulation

Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies, en limite des emprises publiques, ou en *retrait*.

En cas d'implantation en *retrait* :

- la marge minimale de retrait à respecter doit être de 3 mètres minimum par rapport aux voies ou emprises publiques.
- la continuité visuelle de l'*alignement* doit être assurée par un élément de construction : mur, portail, porche, etc. ;
- le retrait entre l'espace public et la construction doit être accompagné d'un traitement paysager et végétalisé.

1.2 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait². Toutefois, les façades comportant des ouvertures créant des vues doivent être obligatoirement implantées en retrait des limites séparatives.

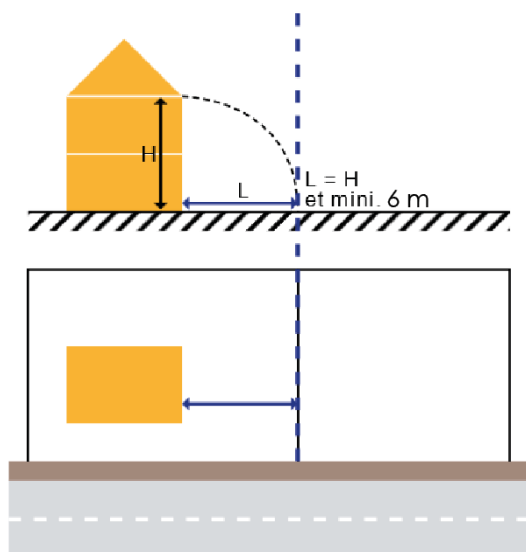
Si la *limite séparative* correspond à une limite avec la zone U-r, les *constructions principales* doivent être implantées en *retrait*, seuls les *constructions annexes* et les *abris légers* peuvent être implantés en limite séparative.

En cas d'implantation en *retrait*, la *marge de retrait* minimale par rapport à la limite séparative doit être

- Pour les façades comportant des vues, la distance de retrait doit être au moins égale à la hauteur de la façade avec un minimum de 6 mètres ;
- Pour les autres éléments créant des vues (notamment lucarnes, terrasses, balcons...), la distance de retrait doit être au moins égale à la hauteur du plancher concerné + 1,90 m.
- Pour les constructions ne comportant pas de vue, la distance de retrait doit être au moins égale à la moitié de la hauteur, avec un minimum de 3 mètres.

Les attiques peuvent être implantés sans aucun retrait sur les façades latérales lorsqu'ils sont implantés en limite séparatives, dans le respect de la règle d'implantation ci-dessus.

² (cf. croquis sur la définition des modalités de calcul de la marge de retrait en fonction de la hauteur et définition des ouvertures créant des vues en dispositions générales du présent règlement)



1.3 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

(cf. croquis sur la définition des modalités de calcul de la marge de retrait en fonction de la hauteur et sur l'ouverture créant des vues situés en disposition générales du présent règlement).

Les constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière devront respecter les *marges de retrait* minimales suivantes :

- Pour les façades comportant des vues, la distance de retrait doit être au moins égale à la hauteur de la façade avec un minimum de 6 mètres ;
- Pour les autres éléments créant des vues (notamment lucarnes, terrasses, balcons...), la distance de retrait doit être au moins égale à la hauteur du plancher concerné + 1,90 m.
- Pour les constructions ne comportant pas de vue, la distance de retrait doit être au moins égale à la moitié de la hauteur, avec un minimum de 3 mètres.

1.4 – Emprise au sol maximale des constructions

L'*emprise au sol* maximale des constructions doit respecter les dispositions suivantes : selon la surface de l'unité foncière (ou de la partie concernée par la zone U-cv de l'unité foncière en cas de terrain à cheval sur plusieurs zones) :

- **Pour les unités foncières jusqu'à 200 m² inclus** : l'emprise au sol maximale peut atteindre 100 % du terrain.
- **Pour les unités foncières de plus de 200 m²** :
 - pour les premiers 200 m² de surface de l'unité foncière, l'emprise au sol maximale peut atteindre 100 %,
 - pour les 300 m² suivants (soit du 201^e jusqu'au 500^e), l'emprise au sol maximale est de 70 %,
 - pour les m² au-delà du 500^e, l'emprise au sol maximale est de 40 %.

Exemple de calcul : pour une unité foncière de 800 m², intégralement située dans la zone U-cv, l'emprise au sol maximale autorisée est de :

$$(200 \times 100 \%) + (300 \times 70 \%) + (300 \times 40 \%) = 200 + 210 + 120 = 530 \text{ m}^2$$

ZONE U-CV

1.5 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale est fixée à 9 m à l'égout du toit ou à l'attique, et à 12 m au point le plus haut (cheminées, antennes exclues).

Cette hauteur doit correspondre au maximum à un rez-de-chaussée, deux étages et un *comble* aménageable sur un niveau seulement.

2 – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Rappel : Un cahier de recommandations figure en annexe. Dans tous les cas, **les dispositions réglementaires de la présente section prévalent sur ces recommandations.**

2.1 – Dispositions applicables à toute construction : construction nouvelle et intervention sur le bâti existant

L'intégration harmonieuse des constructions dans le paysage doit être assurée notamment par leur volume, leur architecture, le choix des matériaux et des couleurs employés.

a) Les toitures

Les toitures doivent être à pentes :

- en respectant les pentes traditionnelles, soit des pentes comprises entre 10° et 45°
- ou en présentant des pentes à la Mansart si cela permet une meilleure intégration au sein du bâti existant et à condition que l'angle du brisis soit au maximum 75°.

Toutefois, il n'est pas fixé de degré de pente pour les toitures des *extensions* (dans la limite de 20 m² d'emprise au sol) et des constructions annexes.

Châssis de toit et lucarnes

Les châssis de toit doivent être insérés dans le rampant de la toiture. Leur disposition sur la surface de la toiture doit être ordonnée par rapport à la composition générale de la façade. Ils doivent être placés de préférence dans l'axe des *ouvertures* des niveaux inférieurs ou des trumeaux.

Les lucarnes doivent être traitées de manière à s'intégrer au volume de la toiture, et reprendre le même matériau de couverture que celui utilisé pour la toiture.

Elles doivent être placées dans les deux tiers inférieurs du toit et dans l'axe des ouvertures de l'étage inférieur ou axés sur la médiane entre deux baies de l'étage inférieur. Elles doivent obligatoirement présenter un retrait par rapport à l'égout de la toiture.

Les lucarnes ne peuvent pas occuper plus de 30 % du linéaire horizontal de la toiture et chaque lucarne doit être espacée horizontalement des autres d'une distance au moins égale à sa propre largeur. De plus, elles ne sont autorisées que sur un seul niveau.

Les lucarnes pendantes sont interdites.

b) Les façades

Les façades doivent être animées en jouant sur des éléments de modénature et de marquage tels que les bandeaux, les corniches et les encadrements de fenêtres.

Pour les bâtiments dont la ou les façades situées le long des voies et emprises publiques sont supérieures ou égales à 20 mètres, une discontinuité de l'alignement est nécessaire avec des ruptures verticales et des percées

visuelles pour permettre la mise en valeur d'éléments bâtis exceptionnels ou le dégagement d'une transparence vers le cœur d'îlot.

c) Les éléments techniques

Les descentes d'eaux pluviales

Les descentes d'eaux pluviales doivent être intégrées à la composition architecturale de la façade et en harmonie avec ce qui la compose.

Les rampes de parking

Les rampes de parking destinées à desservir les parcs de stationnement doivent être intégrées dans la construction. Dans le cas où la configuration du terrain ou des contraintes techniques ne le permettraient pas, elles devront être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

Les édicules et gaines techniques

Les édicules techniques doivent, par le choix des matériaux et des couleurs, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent.

Les réseaux techniques en toiture ou en terrasse, tels que les ventilations, sont, sauf impossibilité technique avérée, traités harmonieusement avec l'ensemble du bâtiment.

Les dévoiements des conduits de cheminée

Lorsqu'une construction nouvelle vient s'accoler à une ou des constructions existantes moins hautes et qu'un dévoiement des conduits de cheminée ou de ventilation est nécessaire, celui-ci doit faire l'objet d'un traitement architectural afin de n'être pas visible dans le paysage.

Les antennes

Les infrastructures et les installations doivent être réalisées dans le respect de l'environnement, de la qualité esthétique des lieux et dans les conditions les moins dommageables, tant pour le domaine public que pour le domaine privé.

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) doivent être installées obligatoirement en toiture et être dissimulées et invisibles de l'espace public et privé.

Lorsqu'elles sont implantées en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade.

Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques

Voir la rubrique « panneaux solaires » aux dispositions générales du présent règlement

Climatiseurs, ventilateurs, pompes à chaleur

Voir la rubrique « pompes à chaleur / Climatisation / ventilation » aux dispositions générales du présent règlement.

Les coffres de volets roulants

Pour les nouvelles constructions, les coffres de volets roulants ne doivent pas être visibles sur la façade.

Pour les constructions existantes, sont autorisés les coffres de volets roulants installés dans la limite de l'épaisseur du linteau, et de la manière la moins visible possible depuis l'espace public.

ZONE U-CV

2.2 – Dispositions applicables supplémentaires en cas d'intervention sur les constructions existantes : transformation, modification de façade, extension...

Se référer aux dispositions communes à toutes les zones.

2.3 – Dispositions applicables aux façades commerciales : création ou transformation de vitrines

Les façades des locaux commerciaux doivent être conçues en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel elles sont situées. Le traitement commercial des façades ne doit pas dépasser la hauteur du rez-de-chaussée. Les matériaux réfléchissants, les décors lumineux, les peintures fluorescentes sont interdites.

Les devantures contemporaines peuvent être autorisées. Toutefois elles doivent être composées en respectant le rythme et la composition de la *façade* de l'immeuble.

Les créations ou modifications de façades doivent respecter les prescriptions suivantes :

- les percements destinés à recevoir des vitrines doivent s'adapter à l'architecture de l'immeuble concerné ;
- lorsqu'un même commerce est établi sur plusieurs immeubles contigus, les percements de vitrines doivent en respecter les limites séparatives ; Les façades vitrées ne doivent pas être d'un seul tenant ;
- lorsqu'une *façade* commerciale existante présente un intérêt patrimonial ou architectural (modénatures, panneaux en bois travaillés, appareillage en pierres, etc.), celle-ci doit être préservée et mise en valeur ;
- lorsque le rez-de-chaussée doit comporter l'emplacement d'un bandeau destiné à recevoir une enseigne, Il doit être séparé de façon visible du premier étage, en s'inspirant des systèmes traditionnels (corniches, retraits, etc.). Il doit également être proportionné à la taille des locaux, du bâtiment et de la rue. Le bandeau doit également se limiter au linéaire des vitrines commerciales ;

En cas d'installation de rideaux métalliques, les caissons doivent être intégrés dans le gros œuvre et ne pas présenter de saillie en façade. Ces rideaux sont de préférence ajourés.

2.4 – Dispositions applicables aux clôtures

(cf. Annexe 1 du présent règlement)

Les murs anciens en pierre doivent être conservés, seuls sont autorisés les aménagements ou la création d'*ouvertures* pour la mise aux normes des *accès* aux parcelles ou aux constructions.

a) Les clôtures sur rue

La hauteur maximale des *clôtures* sur rue ne doit pas dépasser 2 m. Elles ne doivent pas être opaques sur la totalité de la hauteur, la partie opaque doit être limitée au tiers inférieur de la surface.

N'est autorisé que le dispositif de clôture suivant :

- Un mur bahut d'une hauteur maximale de d'un mètre recouvert d'un enduit dont l'aspect et la couleur sont en harmonie avec les constructions avoisinantes. Il peut être surmonté d'un grillage simple, d'un barreaudage vertical simple ou de lisses horizontales peintes ou teintées dans la masse.

Sont interdits les dispositifs d'occultation en matériaux synthétiques, notamment s'ils sont posés sur une *clôture* existante.

Toutefois, un mur plein en pierre ou matériaux enduit s'harmonisant avec le caractère de la construction principale est autorisé si ce type de *clôture* est déjà dominant dans la zone, et notamment s'il existe un mur en pierre sur l'une ou les deux parcelles voisines.

L'utilisation de plaques d'aspect béton est interdite. Si les *clôtures* sont réalisées en maçonnerie, elles devront être enduites sur les deux côtés de la clôture avec un enduit de couleur qui s'harmonise avec la couleur de la construction principale.

b) Les clôtures en limite séparative

Les *clôtures* ne doivent pas dépasser 2 m.

L'utilisation de plaques d'aspect béton est interdite.

Si elles sont réalisées en maçonnerie, elles devront être enduites sur les deux côtés de la clôture avec un enduit de couleur qui s'harmonise avec la couleur de la construction principale.

3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

3.1 – Coefficient de biotope par surface

Le coefficient de biotope par surface minimal imposé est égal à 0,4.

4 – STATIONNEMENT

Chaque constructeur doit réaliser, sur le terrain propre à l'opération, le nombre d'aires de stationnement qui lui est imparti en application des normes fixées aux dispositions générales du présent règlement.

CHAPITRE III – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

1 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Se référer aux dispositions générales

2 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ, D'ASSAINISSEMENT

Se référer aux dispositions générales

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE U-FT

Faubourgs traditionnels

Cette zone correspond aux quartiers assez hétérogènes de type faubourgs traditionnels qui se sont constitués autour du centre-ville.

Elle comprend des constructions anciennes à destination d'habitations individuelles ou collectives, de petites activités économiques et de petits immeubles récents d'habitat collectif. Compte tenu de sa proximité avec le centre-ville, des équipements et des services, ces quartiers ont vocation à pouvoir évoluer pour accueillir des constructions nouvelles à usage de logements.

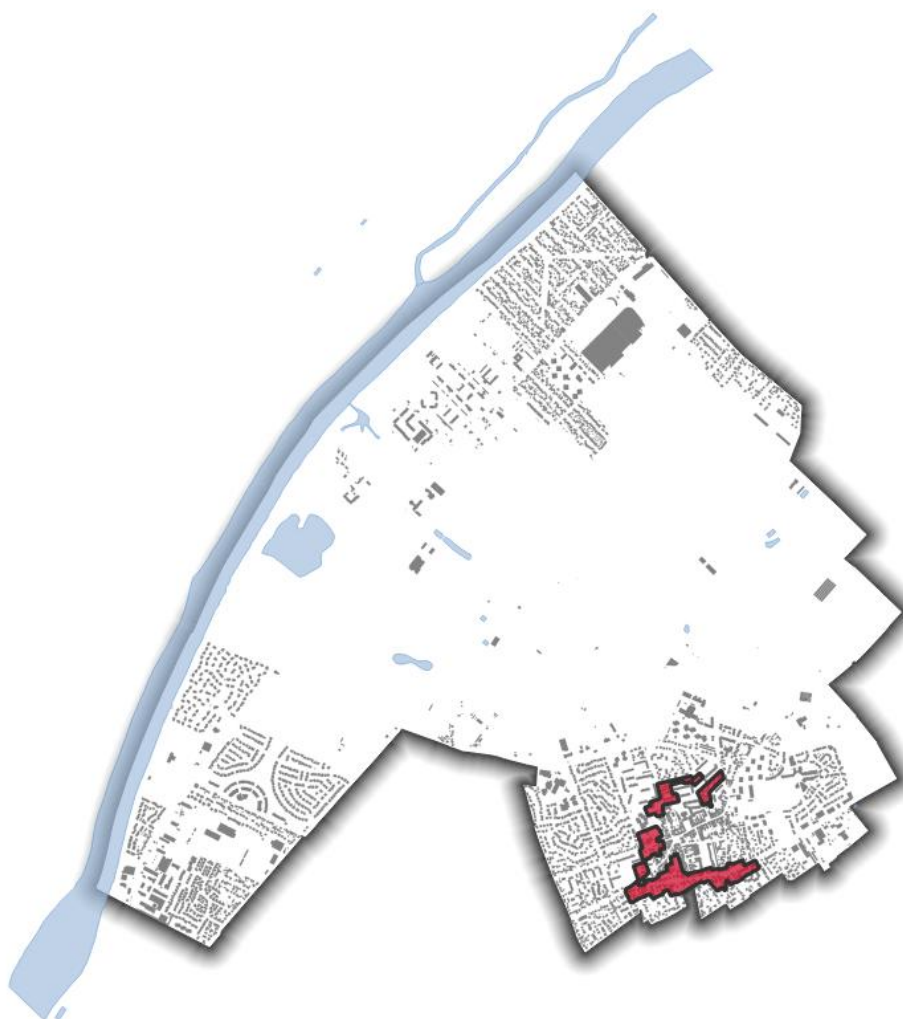


Image fournie à titre indicatif – Seul le plan de zonage fait foi

CHAPITRE I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

Conformément aux articles R. 151-27 et R. 151-28 du Code de l'urbanisme, le règlement ne peut distinguer que 5 destinations et 20 sous-destinations des constructions, à savoir :

	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION	Logement		De 1 à 8 logements pour une surface de plancher inférieure à 600 m ²	Les opérations de logements comprenant 9 logements ou plus, ou d'une surface de plancher supérieure ou égale à 600 m ² doivent comprendre au moins 35 % de logements sociaux.
	Hébergement		x	
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail			Dans la limite de 500 m ² maximum. Elles ne doivent entraîner aucune pollution ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les constructions à destination d'habitation.
	Restauration		x	
	Commerce de gros	x		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		x	
	Cinéma		x	
	Hôtels		x	
	Autres hébergements touristiques	x		
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRES, SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Industrie	x		
	Entrepôt	x		
	Bureau		x	
	Centre de congrès et d'exposition		x	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	x		
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés		x	
	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	x		
EXPLOITATIONS	Exploitation agricole	x		

AGRICILES ET FORESTIÈRES	Exploitation forestière			
-----------------------------	-------------------------	--	--	--

CHAPITRE II – CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

1 – VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1.1 – Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques ou aux voies publiques ou privées existantes ouvertes à la circulation

Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies, en limite des emprises publiques, ou en retrait.

En cas d'implantation en retrait, la marge minimale de retrait à respecter est de 3 m par rapport aux voies ou emprises publiques. De plus, le retrait entre l'espace public et la construction doit être accompagné d'un traitement paysager et végétalisé.

Le long de l'avenue Paul Doumer

Lorsque figure sur le plan de zonage des règles d'implantation particulières, c'est à partir de la marge symbolisée sur le plan que les règles d'implantation des constructions doivent être respectées.

1.2 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait.

Toutefois elles doivent être implantées en *retrait* :

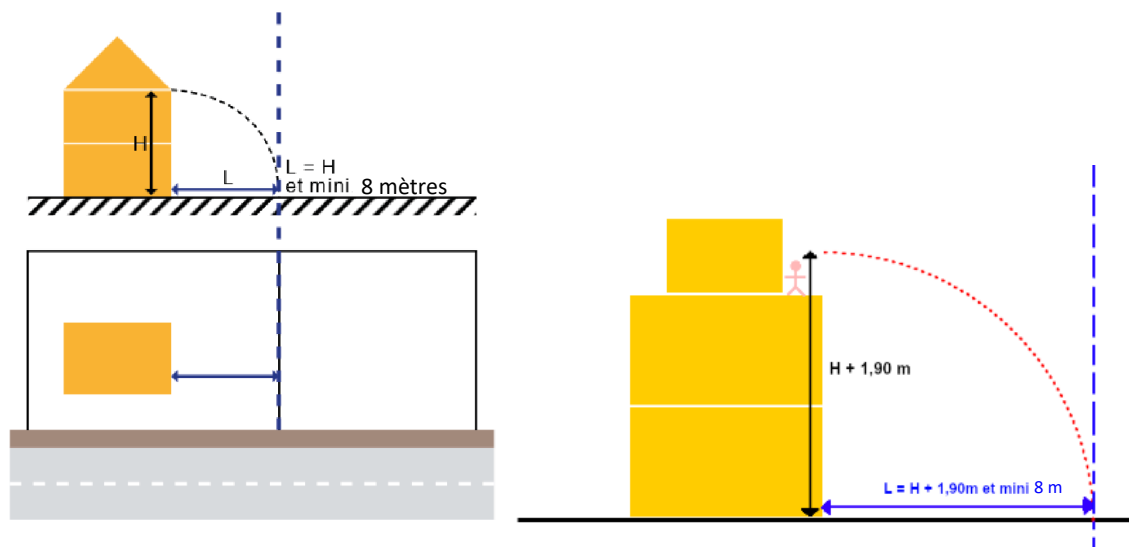
- Par rapport aux limites de *fond de parcelles*,
- Par rapport à toute limite séparative, si cette limite correspond à une limite avec une zone U-r.
- Si les façades concernées comportent des ouvertures créant des vues.

Toutefois les *constructions annexes* et les *abris légers* peuvent être implantés dans la marge de retrait par rapport à la limite de *fond de parcelles* à condition que

- leur hauteur n'excède pas 2,70 m au point le plus haut,
- leur emprise au sol n'excède pas 20 m²,
- et qu'elles ne comportent pas de vue vis-à-vis de la limite.

En cas d'implantation en *retrait*, la *marge de retrait* minimale par rapport à la limite séparative doit être :

- Pour les façades comportant des vues, la distance de retrait doit être au moins égale à la hauteur de la façade avec un minimum de 8 mètres ;
- Pour les autres éléments créant des vues (notamment lucarnes, terrasses, balcons...), la distance de retrait doit être au moins égale à la hauteur du plancher concerné + 1,90 m.
- Pour les constructions ne comportant pas de vue, la distance de retrait doit être au moins égale à la moitié de la hauteur, avec un minimum de 3 mètres.



Les attiques peuvent être implantés sans aucun retrait sur les façades latérales lorsqu'ils sont implantés en limite séparatives, dans le respect de la règle d'implantation ci-dessus.

1.3 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

(cf. croquis sur les modalités de calcul de la hauteur et définition d'ouverture créant des vues situés aux dispositions générales du présent règlement).

Les constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière doivent respecter les marges de retrait minimum suivantes :

- Pour les façades comportant des vues, la distance de retrait doit être au moins égale à la hauteur de la façade avec un minimum de 8 mètres ;
- Pour les autres éléments créant des vues (notamment lucarnes, terrasses, balcons...), la distance de retrait doit être au moins égale à la hauteur du plancher concerné + 1,90 m.
- Pour les constructions ne comportant pas de vue, la distance de retrait doit être au moins égale à la moitié de la hauteur, avec un minimum de 3 mètres.

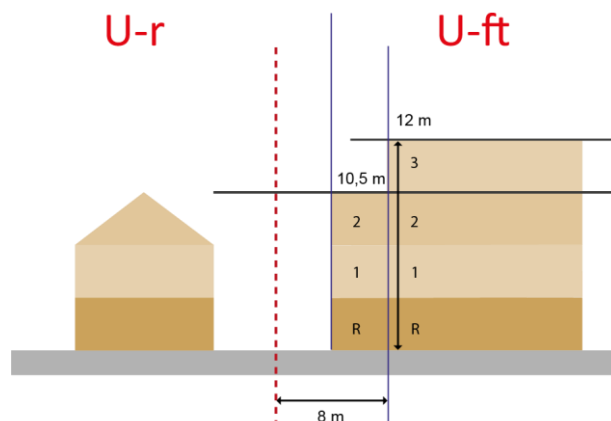
1.4 – Emprise au sol maximale des constructions

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à **50 %** de la surface de l'unité foncière.

1.5 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 m à l'égout du toit ou à l'attique, et à 12 m au point le plus haut (cheminées, antennes exclues) ce qui doit correspondre au maximum à un rez-de-chaussée, surmonté de deux étages, avec des combles ou un étage en attique dont la marge de retrait doit être de 1,40 m minimum par rapport au nu de la façade inférieure.

Cas particulier : Si la limite séparative constitue une limite entre la zone U-ft et les zones U-r, dans une bande de 8 m comptée perpendiculairement à cette limite, la hauteur des constructions est limitée à 6 m à l'égout du toit ou à l'attique, et à 10,5 m au point le plus haut (cheminées, antennes exclues).



2 – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Rappel : Un cahier de recommandations figure en annexe. Dans tous les cas, les dispositions du règlement prévalent.

2.1 – Dispositions applicables à toute construction : construction nouvelle et travaux sur le bâti existant

L'intégration harmonieuse des constructions dans le paysage doit être assurée notamment par leur volume, leur architecture, le choix des matériaux et des couleurs employés.

a) Les toitures

En cas de toiture à pente :

- celles-ci doivent comporter au moins 2 pans ;
- le degré de pente doit être compris entre 30° et 45° pour les constructions principales. Toutefois, il n'est pas fixé de degré de pente pour les toitures des *extensions* (dans la limite de 20 m² d'emprise au sol) et des *constructions annexes*.
- Les toitures à la Mansart sont autorisées si cela permet une meilleure intégration au sein du bâti existant et à condition que l'angle du brisis soit au maximum 75°.

En cas de toiture-terrasse :

Celles-ci doivent être végétalisées :

- sur au moins 50 % de la surface de la toiture,
- avec une épaisseur de terre d'au moins 20 cm.

Cette règle ne s'impose pas :

- si la toiture-terrasse est occupée par des dispositifs de production d'énergie (panneaux photovoltaïques, etc.),
- aux constructions annexes et aux extensions des constructions principales d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m².

Les édicules doivent être dissimulés par un dispositif de qualité.

Châssis de toit et lucarnes :

Les châssis de toit doivent être insérés dans le rampant de la toiture. Leur disposition sur la surface de la toiture doit être ordonnée par rapport à la composition générale de la façade. Ils doivent être placés de préférence dans l'axe des *ouvertures* des niveaux inférieurs ou des trumeaux.

Les lucarnes doivent être traitées de manière à s'intégrer au volume de la toiture, et reprendre le même matériau de couverture que celui utilisé pour la toiture.

Elles doivent être placées dans les deux tiers inférieurs du toit et dans l'axe des ouvertures de l'étage inférieur ou axés sur la médiane entre deux baies de l'étage inférieur. Elles doivent obligatoirement présenter un retrait par rapport à l'égout de la toiture.

Les lucarnes ne peuvent pas occuper plus de 30 % du linéaire horizontal de la toiture et chaque lucarne doit être espacée horizontalement des autres d'une distance au moins égale à sa propre largeur. De plus, elles ne sont autorisées que sur un seul niveau.

Les lucarnes pendantes sont interdites.

b) Les façades

Les façades doivent être animées en jouant sur des éléments de modénature et de marquage tels que les bandeaux, les corniches et les encadrements de fenêtres.

Pour les bâtiments dont la ou les façades situées le long des voies et emprises publiques sont supérieures ou égales à 20 mètres, une discontinuité de l'alignement est nécessaire avec des ruptures verticales et des percées visuelles pour permettre la mise en valeur d'éléments bâtis exceptionnels ou le dégagement d'une transparence vers le cœur d'îlot.

Les façades de locaux commerciaux doivent être conçues en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel elles sont situées. Le traitement commercial des façades ne doit pas dépasser la hauteur du rez-de-chaussée. Les matériaux réfléchissants, les décors lumineux, les peintures fluorescentes, sont interdits.

c) Les éléments techniques :

Les descentes d'eaux pluviales

Les descentes d'eaux pluviales doivent être intégrées à la composition architecturale de la façade et en harmonie avec ce qui la compose.

Les rampes de parking

Les rampes de parking destinées à desservir les parcs de stationnement doivent être intégrées dans la construction. Dans le cas où la configuration du terrain ou des contraintes techniques ne le permettraient pas, elles doivent être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

Les édicules et gaines techniques

Les édicules techniques doivent, par le choix des matériaux et des couleurs, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent.

Les réseaux techniques en toiture ou en terrasse, tels que les ventilations, sont, sauf impossibilité technique avérée, traités harmonieusement avec l'ensemble du bâtiment.

Les dévoiements des conduits de cheminée

Lorsqu'une construction nouvelle vient s'accoler à une ou des constructions existantes moins hautes et qu'un dévoiement des conduits de cheminée ou de ventilation est nécessaire, celui-ci doit faire l'objet d'un traitement architectural afin de n'être pas visible dans le paysage.

ZONE U-FT

Les antennes

Les infrastructures et les installations doivent être réalisées dans le respect de l'environnement, de la qualité esthétique des lieux et dans les conditions les moins dommageables, tant pour le domaine public que pour le domaine privé.

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) doivent être installées obligatoirement en toiture et être dissimulées et invisibles de l'espace public et privé.

Lorsqu'elles sont implantées en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade.

Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques

Voir la rubrique « panneaux solaires » aux dispositions générales du présent règlement

Climatiseurs, ventilateurs, pompes à chaleur

Voir la rubrique « pompes à chaleur / Climatisation / ventilation » aux dispositions générales du présent règlement.

Les coffres de volets roulants

Pour les nouvelles constructions, les coffres de volets roulants ne doivent pas être visibles sur la façade.

Pour les constructions existantes, sont autorisés les coffres de volets roulants installés dans la limite de l'épaisseur du linteau, et de la manière la moins visible possible depuis l'espace public.

2.2 – Dispositions applicables supplémentaires en cas d'intervention sur les constructions existantes

Un soin particulier doit être apporté aux travaux de réhabilitation des constructions existantes. L'architecture de la construction d'origine doit être prise en compte et respectée en particulier dans le choix des matériaux et des couleurs. Les éléments décoratifs d'origine doivent, dans la mesure du possible, être conservés et mis en valeur.

En cas de création de nouveaux percements, ceux-ci doivent être intégrés dans la composition des façades en tenant compte du rythme et des éléments de modénature.

2.3 – Dispositions applicables aux clôtures

(cf. Annexe 1 du présent règlement)

Les murs anciens en pierre doivent être conservés, seuls sont autorisés les aménagements ou la création d'*ouvertures* pour la mise aux normes des *accès* aux parcelles ou aux constructions

Les clôtures sur rue

La hauteur maximale des *clôtures* sur rue ne doit pas dépasser 2 m.

N'est autorisé que le dispositif de *clôture* suivant :

- Un mur bahut d'une hauteur maximale d'un mètre recouvert d'un enduit sur les deux côtés de la clôture dont l'aspect et la couleur sont en harmonie avec les constructions avoisinantes. Il peut être surmonté d'un barreaudage vertical simple, d'un grillage simple (de couleur non blanche), de lisses horizontales peintes ou teintées dans la masse.

Les clôtures ne doivent pas être opaques sur la totalité de la hauteur, la partie opaque ne pourra pas dépasser 1 mètre de hauteur. Le reste de la clôture doit être ajouré sur au moins 10 % (Cette disposition ne s'applique pas

le long des avenues Paul Doumer et Gabriel Péri). Sont interdits les dispositifs d'occultation en matériaux synthétiques, notamment s'ils sont posés sur une *clôture* existante.



Schémas indicatifs

Toutefois, un mur plein en pierre ou matériaux enduit s'harmonisant avec le caractère de la construction principale est autorisé si ce type de *clôture* est déjà dominant dans la zone, et notamment s'il existe un mur en pierre sur l'une ou les deux parcelles voisines.

L'utilisation de plaques d'aspect béton est interdite. Si les *clôtures* sont réalisées en maçonnerie, elles doivent être enduites sur les deux côtés de la clôture avec un enduit de couleur qui s'harmonise avec la couleur de la construction principale.

Interventions sur les clôtures existantes :

Les éventuels dispositifs d'occultation posés sur les *clôtures* existantes doivent être composés d'éléments végétaux. Il est préconisé la brande ou le bois. Les matériaux synthétiques d'occultation sont interdits.

Les clôtures en limite séparative

Les *clôtures* ne doivent pas dépasser 2 m.

L'utilisation de plaques d'aspect béton est interdite. Si les *clôtures* sont réalisées en maçonnerie, elles doivent être enduites sur les deux côtés de la clôture avec un enduit de couleur qui s'harmonise avec la couleur de la construction principale.

3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

3.1 – Coefficient de biotope par surface

Le coefficient de biotope par surface minimal imposé est égal à 0,6.

3.2 – Arbres et plantations

Se référer aux dispositions communes à toutes les zones

ZONE U-FT

L'**annexe 2** du présent règlement présente une liste des essences d'arbres et d'arbustes à privilégier, ainsi qu'une liste des espèces préconisées, à éviter ou proscrites

4 – STATIONNEMENT

Chaque constructeur doit réaliser, sur le terrain propre à l'opération, le nombre d'aires de stationnement qui lui est imparti en application des normes fixées aux dispositions générales du présent règlement.

CHAPITRE III – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

1 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Se référer aux dispositions générales

2 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ, D'ASSAINISSEMENT

Se référer aux dispositions générales

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE U-R

Résidentiel

Cette zone correspond à l'ensemble des quartiers d'habitation à caractère résidentiel qui se sont constitués au cours des dernières décennies. Ce sont des quartiers à dominante de logements qui bénéficient d'un cadre de vie agréable, apprécié par les habitants, ils garderont cette vocation.

Ces quartiers présentent des caractéristiques différentes liées notamment à leur époque de construction. En conséquence cette zone est divisée en plusieurs secteurs, chaque secteur étant doté d'un règlement permettant de bien prendre en compte les caractéristiques du quartier. L'objectif est de pouvoir répondre aux besoins d'extension des habitants tout en préservant le caractère et la qualité du cadre de vie.

Le secteur **U-r 1** correspond aux quartiers constitués de maisons groupées sur des parcelles de taille assez réduite ou moyenne. Il correspond également aux quartiers en périphérie du faubourg, où la transition urbaine recherchée sur ces secteurs implique des règles différentes.

Le secteur **U-r 2** correspond aux quartiers constitués de maisons implantées sur des parcelles de taille moyenne, au quartier des Berges de Montesson ainsi qu'aux maisons implantées de manière diffuse.

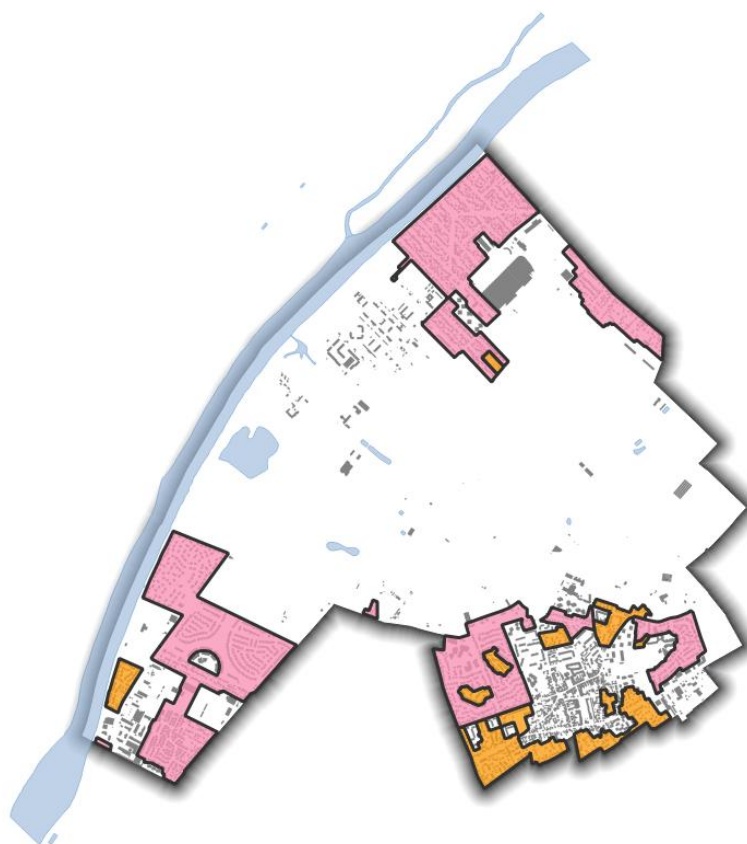


Image fournie à titre indicatif – Seul le plan de zonage fait foi

CHAPITRE I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

Conformément aux articles R. 151-27 et R. 151-28 du Code de l'urbanisme, le règlement ne peut distinguer que 5 destinations et 20 sous-destinations des constructions, à savoir :

	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION	Logement		De 1 à 8 logements pour une surface de plancher inférieure à 600 m²	Les opérations de logements comprenant 9 logements ou plus, ou d'une surface de plancher supérieure ou égale à 600 m² doivent comprendre au moins 35 % de logements sociaux.
	Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail	U-r2 La Borde Du Boulevard Léon Blum à la rue Corneille entre la Seine et l'avenue Gabriel Péri		Dans les autres secteurs non concernés par l'interdiction : Dans la limite de 200 m² maximum. Elles ne doivent entraîner aucune pollution ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les constructions à destination d'habitation.
	Restauration		x	
	Commerce de gros	x		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		x	
	Cinéma		x	
	Hôtels		x	
	Autres hébergements touristiques	x		
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRES, SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Industrie	x		
	Entrepôt	x		
	Bureau		x	
	Centre de congrès et d'exposition		x	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	x		
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés		x	
	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			

ZONE U-R

	Lieux de culte	x		
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES	Exploitation agricole	x		
	Exploitation forestière			

CHAPITRE II – CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

1 – VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1.1 – Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques ou aux voies publiques ou privées existantes ouvertes à la circulation

		U-r1	U-r2
Implantation à l'alignement de la voie ou sur les limites avec les emprises publiques		Autorisé	Interdit
Implantation en retrait par rapport à l'alignement de la voie ou aux emprises publiques		Autorisé	Obligatoire
Marge de retrait minimale en cas d'implantation en retrait		3 m	3 m

Cas particuliers

Le long de la rue Pablo Picasso

La marge de retrait minimale est fixée à 10 m.

Plan d'alignement :

Dans le cas où la voie est concernée par un alignement reporté sur les plans d'alignement annexés au présent PLU, la marge de retrait est calculée par rapport à l'alignement futur.

1.2 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

a) Règles d'implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en retrait de la limite séparative de *fond de parcelle*.

Toutefois les *constructions annexes* et les *abris légers* peuvent être implantés dans la marge de retrait par rapport à la limite de *fond de parcelles* à condition que

- leur hauteur n'excède pas 2,70 m au point le plus haut,
- leur emprise au sol n'excède pas 20 m²,
- et qu'elles ne comportent pas de vue vis-à-vis de la limite.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales :

Les constructions peuvent être implantées en retrait ou sur une seule des *limites séparatives latérales*. Toutefois, les constructions pourront être implantées sur une ou deux limites séparatives latérales pour les unités foncières existantes présentant, à la date d'entrée en vigueur du présent règlement, une largeur inférieure à 11 mètres. Cette exception n'est pas applicable aux nouvelles unités foncières issues d'une division postérieure à cette date.

Les façades implantées sur les limites séparatives ne doivent pas comporter d'*ouverture créant des vues*.

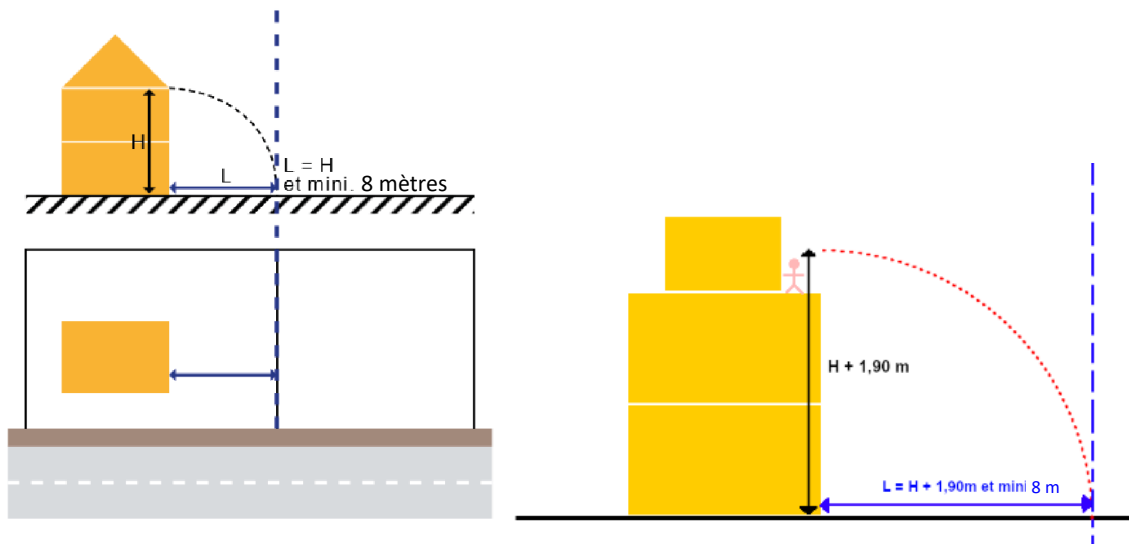
ZONE U-R

Les attiques peuvent être implantés sans aucun retrait par rapport aux façades inférieures lorsque celles-ci sont implantées en limite séparative latérales. Les toit-terrasses qui en résultent ne doivent toutefois pas créer de vues sur les terrains voisins.

b) Marges minimales de retrait imposées

En cas d'implantation en *retrait*, les *marges* minimales de *retrait* sont les suivantes³ :

- Pour les façades comportant des vues, la distance de retrait doit être au moins égale à la hauteur de la façade avec un minimum de 8 mètres ;
- Pour les autres éléments créant des vues (notamment lucarnes, terrasses, balcons...), la distance de retrait doit être au moins égale à la hauteur du plancher concerné + 1,90 m.
- Pour les constructions ne comportant pas de vue, la distance de retrait doit être au moins égale à la moitié de la hauteur, avec un minimum de 4 mètres. Cette distance est rapportée à 3 m pour les terrains de moins de 11 mètres de largeur existants à la date d'entrée en vigueur du présent règlement. Cette exception n'est pas applicable aux nouvelles unités foncières issues d'une division postérieure à cette date.



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

Les constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière doivent respecter les *marges de retrait* minimales suivantes (cf. croquis sur *les modalités de calcul de la hauteur* et définition sur *la notion d'ouverture*)

Pour les façades comportant des vues, la distance de retrait doit être au moins égale à la hauteur de la façade avec un minimum de 8 mètres ;

- Pour les autres éléments créant des vues (notamment lucarnes, terrasses, balcons...), la distance de retrait doit être au moins égale à la hauteur du plancher concerné + 1,90 m.
- Pour les constructions ne comportant pas de vue, la distance de retrait doit être au moins égale à la moitié de la hauteur, avec un minimum de 4 mètres.

³ (cf. croquis sur *les modalités de calcul de la hauteur* et définition sur *d'ouverture créant des vues* en dispositions générales du présent règlement)

1.4 – Emprise au sol maximale des constructions

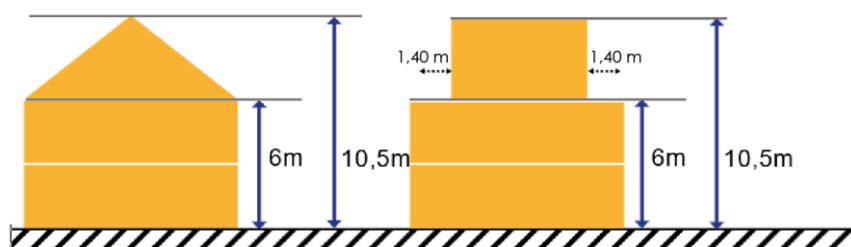
L'*emprise au sol* maximale des constructions est fixée à **50 %** de la surface de l'unité foncière :

- l'emprise au sol des constructions principales est limitée à 40 % de la surface de l'unité foncière ;
- seuls les abris légers et annexes sont autorisés dans les 10 % restants, d'une hauteur maximale de 3,50 m.

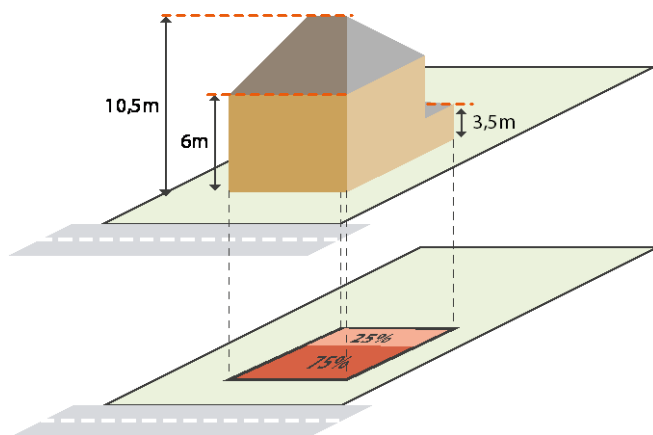
1.5 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions principales est fixée à 6 m à l'égout du toit ou à l'attique, et à 10,50 m au point le plus haut (cheminées, antennes exclues) ce qui doit correspondre au maximum :

- soit à un rez-de-chaussée, un étage et un *comble* aménageable sur un niveau seulement ;
- soit à un rez-de-chaussée, un étage et un étage en attique dont la *marge de retrait* doit être de 1,40 m minimum par rapport au nu de la façade.



La hauteur des annexes et abris légers est limitée à 3,50 m au point le plus haut :



Exemple d'application :

Pour une parcelle de 500 m², la hauteur maximale (10,50 m) peut être atteinte sur 40 % de la superficie de l'unité foncière au maximum, soit sur 200m² d'emprise au sol. Sur 10 % de la superficie de l'unité foncière, soit 50 m², la hauteur maximale autorisée est de 3,5 m au point le plus haut.

ZONE U-R

2 – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Rappel : Un cahier de recommandations figure en annexe. Dans tous les cas, les dispositions du règlement prévalent.

2.1 – Dispositions applicables à tous types de construction : constructions nouvelles et intervention sur les constructions existantes

L'intégration harmonieuse des constructions dans le paysage doit être assurée notamment par leur volume, leur architecture, le choix des matériaux et des couleurs employés.

a) Les toitures

Les toitures peuvent être à pentes ou terrasses.

En cas de toitures à pente :

Les toitures peuvent être :

- Soit à au moins 2 pans, avec un degré de pente compris entre 30° et 45° pour les constructions principales. Toutefois, il n'est pas fixé de degré de pente pour les toitures des extensions (dans la limite de 20 m² d'emprise au sol) et des constructions annexes.
- Soit à la Mansart si cela permet une meilleure intégration au sein du bâti existant et à condition que l'angle du brisis soit au maximum 75°.

En cas de toitures terrasse :

Celles-ci doivent être végétalisées sur au moins 50 % de la surface de la toiture, avec une épaisseur de terre d'au moins 20 cm.

Cette règle ne s'impose pas si la toiture-terrasse est occupée par des dispositifs de production d'énergie (panneaux photovoltaïques, etc.).

Cette règle ne s'impose pas aux constructions annexes et aux extensions des constructions principales d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m².

Les édicules doivent être dissimulés par un dispositif de qualité.

Châssis de toit et lucarnes :

Les châssis de toit doivent être insérés dans le rampant de la toiture. Leur disposition sur la surface de la toiture doit être ordonnée par rapport à la composition générale de la façade. Ils doivent être placés de préférence dans l'axe des *ouvertures* des niveaux inférieurs ou des trumeaux.

Les lucarnes doivent être traitées de manière à s'intégrer au volume de la toiture, et reprendre le même matériau de couverture que celui utilisé pour la toiture.

Elles doivent être placées dans les deux tiers inférieurs du toit et dans l'axe des ouvertures de l'étage inférieur ou axées sur la médiane entre deux baies de l'étage inférieur. Elles doivent obligatoirement présenter un retrait par rapport à l'égout de la toiture.

Les lucarnes ne peuvent pas occuper plus de 30 % du linéaire horizontal de la toiture et chaque lucarne doit être espacée horizontalement des autres d'une distance au moins égale à sa propre largeur. De plus, elles ne sont autorisées que sur un seul niveau.

Les lucarnes pendantes sont interdites.

b) Les façades

Les façades doivent être animées en jouant sur des éléments de modénature et de marquage tels que les bandeaux, les corniches et les encadrements de fenêtres.

c) Les éléments techniques :

Les descentes d'eaux pluviales

Les descentes d'eaux pluviales doivent être intégrées à la composition architecturale de la façade et en harmonie avec ce qui la compose.

Les rampes de parking

Les rampes de parking destinées à desservir les parcs de stationnement doivent être intégrées dans la construction. Dans le cas où la configuration du terrain ou des contraintes techniques ne le permettraient pas, elles doivent être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

Les édicules et gaines techniques

Les édicules techniques doivent, par le choix des matériaux et des couleurs, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent.

Les réseaux techniques en toiture ou en terrasse, tels que les ventilations, sont, sauf impossibilité technique avérée, traités harmonieusement avec l'ensemble du bâtiment.

Les dévoiements des conduits de cheminée

Lorsqu'une construction nouvelle vient s'accoler à une ou des constructions existantes moins hautes et qu'un dévoiement des conduits de cheminée ou de ventilation est nécessaire, celui-ci doit faire l'objet d'un traitement architectural afin de n'être pas visible dans le paysage.

Les antennes

Les infrastructures et les installations doivent être réalisées dans le respect de l'environnement, de la qualité esthétique des lieux et dans les conditions les moins dommageables, tant pour le domaine public que pour le domaine privé.

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) doivent être installées obligatoirement en toiture et être dissimulées et invisibles de l'espace public et privé.

Lorsqu'elles sont implantées en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade.

Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques

Voir la rubrique « panneaux solaires » aux dispositions générales du présent règlement

Climatiseurs, ventilateurs, pompes à chaleur

Voir la rubrique « pompes à chaleur / Climatisation / ventilation » aux dispositions générales du présent règlement.

Les coffres de volets roulants

Pour les nouvelles constructions, les coffres de volets roulants ne doivent pas être visibles sur la façade.

Pour les constructions existantes sont autorisés les coffres de volets roulants installés dans la limite de l'épaisseur du linteau, et de la manière la moins visible possible depuis l'espace public.

ZONE U-R

2.2 – Dispositions applicables en cas d'intervention sur les constructions existantes et pour les extensions

L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées.

L'homogénéité des constructions d'origine doit être respectée notamment lors de travaux d'aménagement et d'*extension* des constructions d'origine, une vigilance particulière doit être apportée sur les points suivants :

- formes de toitures et pentes de toit ;
- couleurs ;
- taille et proportion des *ouvertures* ;
- typologies des *clôtures* ;
- volets et fermetures.

Sont interdits les travaux d'aménagement, d'*extension* ainsi que les constructions nouvelles y compris les abris de jardins qui auraient pour effet de rompre l'harmonie ou l'homogénéité du quartier.

En cas de création de nouveaux percements, ceux-ci doivent être intégrés dans la composition des façades en tenant compte du rythme et des éléments de modénature.

2.3 – Dispositions applicables aux clôtures

(cf. Annexe 1 du présent règlement)

Les murs anciens en pierre doivent être conservés, sont autorisés les aménagements d'*ouvertures* pour la mise aux normes des *accès* aux parcelles ou aux constructions.

Dans les zones inondables du PPRI, les clôtures sont soumises à des prescriptions particulières. Se référer au règlement du PPRI en annexe 7.1.d.

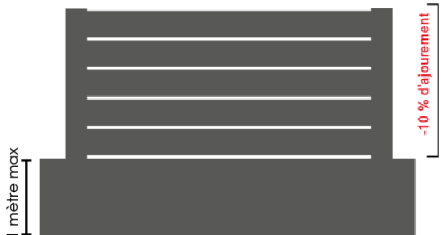
Les clôtures sur rue

La hauteur maximale des *clôtures* sur rue ne doit pas dépasser 2 m.

N'est autorisé que le dispositif de *clôture* suivant :

- Un mur bahut d'une hauteur maximale d'un mètre recouvert d'un enduit sur les deux côtés de la clôture dont l'aspect et la couleur sont en harmonie avec les constructions avoisinantes. Il peut être surmonté d'un barreaudage vertical simple, d'un grillage simple (de couleur non blanche), de lisses horizontales peintes ou teintées dans la masse.

Les clôtures ne doivent pas être opaques sur la totalité de la hauteur, la partie opaque ne pourra pas dépasser 1 mètre de hauteur. Le reste de la clôture doit être ajouré sur au moins 10 % (Cette disposition ne s'applique pas le long des avenues Paul Doumer et Gabriel Péri). Sont interdits les dispositifs d'occultation en matériaux synthétiques, notamment s'ils sont posés sur une *clôture* existante



Schémas indicatifs

Interventions sur les clôtures existantes :

- En cas de réfection d'une clôture, les dispositions du paragraphe précédent sont applicables ;
- Les éventuels dispositifs d'occultation posés sur les clôtures existantes doivent être composés d'éléments végétaux, les matériaux d'occultation synthétique sont interdits.

Les clôtures en limite séparative

Les clôtures ne doivent pas dépasser 2 m.

L'utilisation de plaques d'aspect béton est interdite. Si les clôtures sont réalisées en maçonnerie, elles doivent être enduites sur les deux côtés de la clôture avec un enduit de couleur qui s'harmonise avec la couleur de la construction principale.

3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

3.1 – Espaces verts de pleine terre

Au minimum 40 % de la superficie de l'unité foncière devra être traitée en espaces verts de pleine terre.

3.2 – Arbres et plantations

L'annexe 2 du présent règlement présente une liste des essences d'arbres et d'arbustes préconisées, à éviter ou proscrites

Sur chaque unité foncière, doit être planté au moins un arbre de haute tige par tranche entamée de 100 m² de superficie. Les arbres devront être plantés au minimum

- à 2 m des limites séparatives.
- à une distance des constructions et les uns des autres au moins égale au diamètre moyen de la couronne à l'âge adulte de l'espèce concernée

ZONE U-R

4 – STATIONNEMENT

Chaque constructeur doit réaliser, sur le terrain propre à l'opération, le nombre d'aires de stationnement qui lui est imparti en application des normes fixées aux dispositions générales du présent règlement.

Le nombre d'emplacements imposé par catégorie de construction ainsi que les modalités de réalisation de ces places sont présentés en dispositions générales du présent règlement.

CHAPITRE III – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

1 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Se référer aux dispositions générales

2 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ, D'ASSAINISSEMENT

Se référer aux dispositions générales

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE U-HC

Résidentiel collectif

Cette zone correspond aux quartiers d'habitation à caractère résidentiel constitués principalement d'immeubles d'habitation collectifs existants. Ces secteurs correspondent bien souvent aux grandes étapes d'urbanisation entre les années 1960 et 1970.

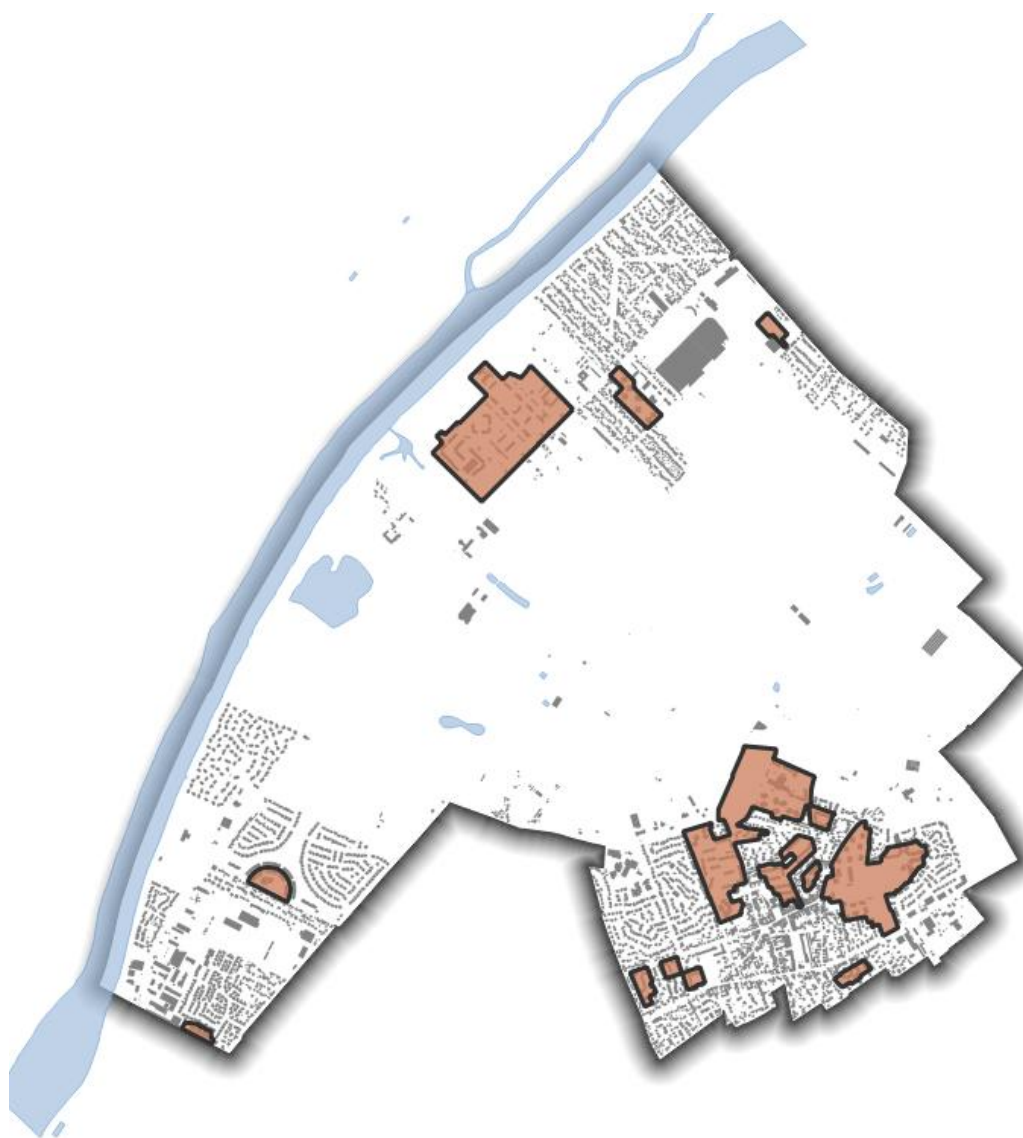


Image fournie à titre indicatif – Seul le plan de zonage fait foi

CHAPITRE I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

Conformément aux articles R. 151-27 et R. 151-28 du Code de l'urbanisme, le règlement ne peut distinguer que 5 destinations et 20 sous-destinations des constructions, à savoir :

	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION	Logement		De 1 à 8 logements pour une surface de plancher inférieure à 600 m²	Les opérations de logements comprenant 9 logements ou plus, ou d'une surface de plancher supérieure ou égale à 600 m² doivent comprendre au moins 35 % de logements sociaux.
	Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail		x	Dans la limite de 200 m² maximum. Elles ne doivent entraîner aucune pollution ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les constructions à destination d'habitation.
	Restauration		x	
	Commerce de gros	x		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		x	
	Cinéma		x	
	Hôtels		x	
	Autres hébergements touristiques	x		
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRES, SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Industrie	x		
	Entrepôt	x		
	Bureau		x	
	Centre de congrès et d'exposition		x	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	x		
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés		x	
	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	x		
EXPLOITATIONS	Exploitation agricole	x		

ZONE U-Hc

AGRICILES ET FORESTIÈRES	Exploitation forestière			
-----------------------------	-------------------------	--	--	--

CHAPITRE II – CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

1 – VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1.2 – Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques ou aux voies publiques ou privées existantes ouvertes à la circulation

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport à l'alignement de la voie ou aux emprises publiques.

La marge minimale de retrait à respecter est de 5 m par rapport aux voies ou emprises publiques. Le retrait entre l'espace public et la construction doit être accompagné d'un traitement paysager et végétalisé.

1.3 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites latérales et en retrait des fonds de parcelle.

En cas d'implantation en *retrait*, les *marges* minimales de *retrait* sont les suivantes⁴ :

- Pour les façades comportant des vues, la distance de retrait doit être au moins égale à la hauteur de la façade avec un minimum de 8 mètres ;
- Pour les autres éléments créant des vues (notamment lucarnes, terrasses, balcons...), la distance de retrait doit être au moins égale à la hauteur du plancher concerné + 1,90 m ;
- Pour les constructions ne comportant pas de vue, la distance de retrait doit être au moins égale à la moitié de la hauteur, avec un minimum de 4 mètres.

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

Les constructions non contigües implantées sur une même unité foncière doivent respecter les *marges de retrait* minimales suivantes⁵

- Pour les façades comportant des vues, la distance de retrait doit être au moins égale à la hauteur de la façade avec un minimum de 8 mètres ;
- Pour les autres éléments créant des vues (notamment lucarnes, terrasses, balcons...), la distance de retrait doit être au moins égale à la hauteur du plancher concerné + 1,90 m.
- Pour les constructions ne comportant pas de vue, la distance de retrait doit être au moins égale à la moitié de la hauteur, avec un minimum de 4 mètres.

1.5 Emprise au sol maximale des constructions

L'*emprise au sol* maximale des constructions est fixée à **60 %** de la surface de l'unité foncière.

⁴ cf. croquis sur *les modalités de calcul de la hauteur* et définition sur *d'ouverture créant des vues* en dispositions générales du présent règlement

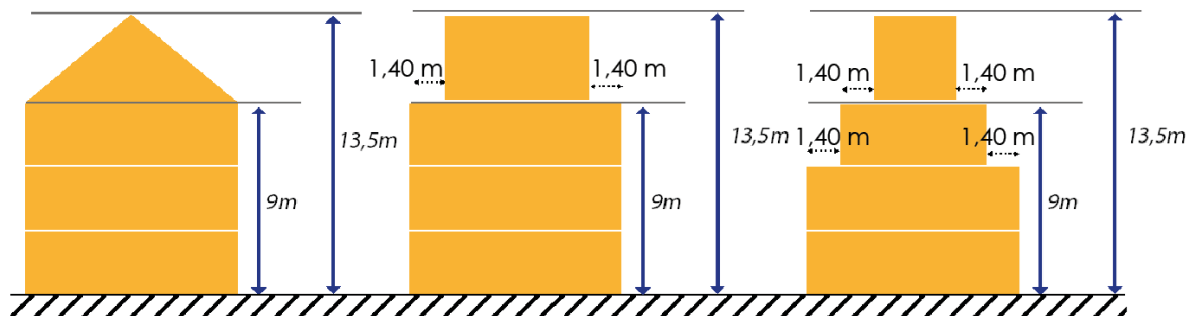
⁵ cf. croquis sur *les modalités de calcul de la hauteur* et définition sur *d'ouverture créant des vues* en dispositions générales du présent règlement

ZONE U-Hc

1.6 Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 m à l'égout du toit ou à l'attique, et à 13,50 m au point le plus haut (cheminées, antennes, et autres superstructures techniques telles, que les édifices d'ascenseur, dans la limite de 3 m de hauteur, exclues) doit correspondre au maximum :

- soit à un rez-de-chaussée, deux étages et un *comble* aménageable sur un niveau seulement ;
- soit à un rez-de-chaussée, deux étages et un étage en attique dont la *marge de retrait* doit être de 1,40 m minimum par rapport au nu de la façade ;
- soit à un rez-de-chaussée, un étage et deux étages en attique dont la *marge de retrait* doit être de 1,40 m minimum chacun par rapport au nu de la façade inférieure.



2 – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Rappel : Un cahier de recommandations figure en annexe. Dans tous les cas, les dispositions du règlement prévalent.

2.1 – Dispositions applicables à tous types de construction : constructions nouvelles et intervention sur les constructions existantes

L'intégration harmonieuse des constructions dans le paysage doit être assurée notamment par leur volume, leur architecture, le choix des matériaux et des couleurs employés.

Les ensembles urbains organisés et réalisés sous la forme d'opération d'ensemble doivent conserver une unité architecturale.

d) Les toitures

Dans les autres secteurs, les toitures peuvent être à pentes ou terrasses.

En cas de toiture à pente :

- celles-ci doivent comporter au moins 2 pans ;
- le degré de pente doit être compris entre 30° et 45° pour les constructions principales. Toutefois, il n'est pas fixé de degré de pente pour les toitures des *extensions* (dans la limite de 20 m² d'emprise au sol) et des *constructions annexes*.
- Les toitures à la Mansart sont autorisées si cela permet une meilleure intégration au sein du bâti existant et à condition que l'angle du brisis soit au maximum 75°.

En cas de toiture-terrasse :

Celles-ci doivent être végétalisées :

- sur au moins 50 % de la surface de la toiture,
- avec une épaisseur de terre d'au moins 20 cm.

Cette règle ne s'impose pas :

- si la toiture-terrasse est occupée par des dispositifs de production d'énergie (panneaux photovoltaïques, etc.),
- aux constructions annexes et aux extensions des constructions principales d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m².

Les édicules doivent être dissimulés par un dispositif de qualité.

Châssis de toit et lucarnes :

Les châssis de toit doivent être insérés dans le rampant de la toiture. Leur disposition sur la surface de la toiture doit être ordonnée par rapport à la composition générale de la façade. Ils doivent être placés de préférence dans l'axe des *ouvertures* des niveaux inférieurs ou des trumeaux.

Les lucarnes doivent être traitées de manière à s'intégrer au volume de la toiture, et reprendre le même matériau de couverture que celui utilisé pour la toiture.

Elles doivent être placées dans les deux tiers inférieurs du toit et dans l'axe des ouvertures de l'étage inférieur ou axés sur la médiane entre deux baies de l'étage inférieur. Elles doivent obligatoirement présenter un retrait par rapport à l'égout de la toiture.

Les lucarnes ne peuvent pas occuper plus de 30 % du linéaire horizontal de la toiture et chaque lucarne doit être espacée horizontalement des autres d'une distance au moins égale à sa propre largeur. De plus, elles ne sont autorisées que sur un seul niveau.

Les lucarnes pendantes sont interdites.

e) Les façades

Les façades doivent être animées en jouant sur des éléments de modénature et de marquage tels que les bandeaux, les corniches et les encadrements de fenêtres.

Pour les bâtiments dont la ou les façades situées le long des voies et emprises publiques sont supérieures ou égales à 20 mètres, une discontinuité de l'alignement est nécessaire avec des ruptures verticales et des percées visuelles pour permettre la mise en valeur d'éléments bâtis exceptionnels ou le dégagement d'une transparence vers le cœur d'îlot.

f) Les éléments techniques :

Les descentes d'eaux pluviales

Les descentes d'eaux pluviales doivent être intégrées à la composition architecturale de la façade et en harmonie avec ce qui la compose.

Les rampes de parking

Les rampes de parking destinées à desservir les parcs de stationnement doivent être intégrées dans la construction. Dans le cas où la configuration du terrain ou des contraintes techniques ne le permettraient pas, elles doivent être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

Les édicules et gaines techniques

Les édicules techniques doivent, par le choix des matériaux et des couleurs, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent.

ZONE U-Hc

Les réseaux techniques en toiture ou en terrasse, tels que les ventilations, sont, sauf impossibilité technique avérée, traités harmonieusement avec l'ensemble du bâtiment.

Les dévoiements des conduits de cheminée

Lorsqu'une construction nouvelle vient s'accoler à une ou des constructions existantes moins hautes et qu'un dévoiement des conduits de cheminée ou de ventilation est nécessaire, celui-ci doit faire l'objet d'un traitement architectural afin de n'être pas visible dans le paysage.

Les antennes

Les infrastructures et les installations doivent être réalisées dans le respect de l'environnement, de la qualité esthétique des lieux et dans les conditions les moins dommageables, tant pour le domaine public que pour le domaine privé.

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) doivent être installées obligatoirement en toiture et être dissimulées et invisibles de l'espace public et privé.

Lorsqu'elles sont implantées en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade.

Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques

Voir « panneaux solaires » aux dispositions générales du présent règlement

Climatiseurs, ventilateurs, pompes à chaleur

Voir la rubrique « pompes à chaleur / Climatisation / ventilation » aux dispositions générales du présent règlement.

Les coffres de volets roulants

Pour les nouvelles constructions, les coffres de volets roulants ne doivent pas être visibles sur la façade.

Pour les constructions existantes, sont autorisés les coffres de volets roulants installés dans la limite de l'épaisseur du linteau, et de la manière la moins visible possible depuis l'espace public.

2.2 – Dispositions applicables en cas d'intervention sur les constructions existantes et pour les extensions

L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées.

L'homogénéité des constructions d'origine doit être respectée notamment lors de travaux d'aménagement et d'*extension* des constructions d'origine, une vigilance particulière doit être apportée sur les points suivants :

- formes de toitures et pentes de toit ;
- couleurs ;
- taille et proportion des *ouvertures* ;
- typologies des *clôtures* ;
- volets et fermetures.

Sont interdits les travaux d'aménagement, d'*extension* ainsi que les constructions nouvelles y compris les abris de jardins qui auraient pour effet de rompre l'harmonie ou l'homogénéité du quartier.

En cas de création de nouveaux percements, ceux-ci doivent être intégrés dans la composition des façades en tenant compte du rythme et des éléments de modénature.

2.3 – Dispositions applicables aux clôtures

(cf. Annexe 1 du présent règlement)

Les murs anciens en pierre doivent être conservés, sont autorisés les aménagements d'*ouvertures* pour la mise aux normes des *accès* aux parcelles ou aux constructions.

Dans les zones inondables du PPRI, les clôtures sont soumises à des prescriptions particulières. Se référer au règlement du PPRI en annexe 7.1.d.

Les clôtures sur rue

La hauteur maximale des *clôtures* sur rue ne doit pas dépasser 2 m.

N'est autorisé que le dispositif de *clôture* suivant :

- Un mur bahut d'une hauteur maximale de d'un mètre recouvert d'un enduit sur les deux côtés de la clôture dont l'aspect et la couleur sont en harmonie avec les constructions avoisinantes. Il peut être surmonté d'un barreaudage vertical simple, d'un grillage simple (de couleur non blanche), de lisses horizontales peintes ou teintées dans la masse.

Les clôtures ne doivent pas être opaques sur la totalité de la hauteur, la partie opaque ne pourra pas dépasser 1 mètre de hauteur. Le reste de la clôture doit être ajouré sur au moins 10 % (Cette disposition ne s'applique pas le long des avenues Paul Doumer et Gabriel Péri). Sont interdits les dispositifs d'occultation en matériaux synthétiques, notamment s'ils sont posés sur une *clôture* existante



Schémas indicatifs

Interventions sur les *clôtures* existantes :

- En cas de réfection d'une *clôture*, les dispositions du paragraphe précédent sont applicables ;
- Les éventuels dispositifs d'occultation posés sur les *clôtures* existantes doivent être composés d'éléments végétaux, les matériaux d'occultation synthétique sont interdits.

Les clôtures en limite séparative

Les *clôtures* ne doivent pas dépasser 2 m.

ZONE U-Hc

L'utilisation de plaques d'aspect béton est interdite. Si les *clôtures* sont réalisées en maçonnerie, elles doivent être enduites sur les deux côtés de la clôture avec un enduit de couleur qui s'harmonise avec la couleur de la construction principale.

3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

3.1 – Espaces verts de pleine terre

La part minimale de la superficie de l'unité foncière traitée en espaces verts de pleine terre doit être de 30%

Les espaces verts sur dalle recouverts d'une épaisseur de terre d'au moins 50 cm sont considérés comme des espaces verts de pleine terre en y appliquant un coefficient de 0,8.

3.2 – Arbres et plantations

L'**annexe 2** du présent règlement présente une liste des essences d'arbres et d'arbustes préconisées, à éviter ou proscrites

Sur chaque unité foncière, doit être planté au moins un arbre de haute tige par tranche entamée de 100 m² de superficie. Les arbres devront être plantés au minimum

- à 2 m des limites séparatives.
- à une distance des constructions et les uns des autres au moins égale au diamètre moyen de la couronne à l'âge adulte de l'espèce concernée

4 – STATIONNEMENT

Chaque constructeur doit réaliser, sur le terrain propre à l'opération, le nombre d'aires de stationnement qui lui est imparti en application des normes fixées aux dispositions générales du présent règlement.

Le nombre d'emplacements imposé par catégorie de construction ainsi que les modalités de réalisation de ces places sont présentés en dispositions générales du présent règlement.

CHAPITRE III – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

1 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Se référer aux dispositions générales

2 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ, D'ASSAINISSEMENT

Se référer aux dispositions générales

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE U-AE

Activités Économiques

Cette zone correspond aux sites accueillants ou destinés à accueillir des activités économiques.

L'objectif est de conforter les activités existantes et de faciliter leur évolution en cas de projet d'extension ou de réaménagement, ou, en cas de départ, de favoriser l'installation d'activités nouvelles compatibles avec le caractère du site et son environnement.

Le secteur **U-ae1** correspond à la zone de La Borde à caractère essentiellement commerciale.

Le secteur **U-ae 2** correspond au petit site d'activités tertiaires implantées le long de la RD 121.

Le secteur **U-ae 3** correspond à la zone d'entrée de ville du quartier des Rabaux qui accueille des activités diversifiées.

Le secteur **U-ae 4** correspond à la zone d'activités diversifiées implantée le long de la RD 311 sur le site du Château d'eau.

Les zones U-ae3 et U-ae4 sont concernées par la présence de canalisations de transport de matière dangereuses. Tous les travaux doivent respecter les modalités d'application définies dans l'arrêté du 5 mars 2014 (en annexe du PLU), et les possibilités de création d'établissements recevant du public peuvent être limitées.

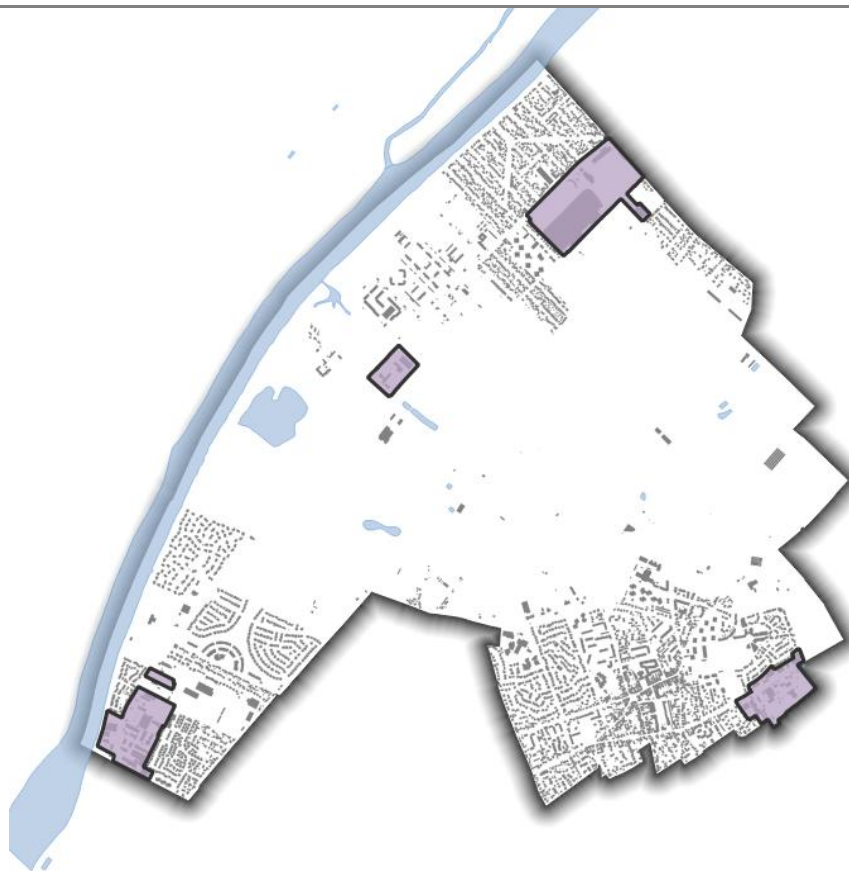


Image fournie à titre indicatif – Seul le plan de zonage fait foi

CHAPITRE I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

Conformément aux articles R. 151-27 et R. 151-28 du Code de l'urbanisme, le règlement ne peut distinguer que 5 destinations et 20 sous-destinations des constructions, à savoir :

	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION	Logement	x		
	Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail		U-ae1 et U-ae2	U-ae3 et U-ae4 : À condition de respecter la servitude d'utilité publique liée au transport de matières dangereuses (cf. voir Servitudes annexées au PLU).
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Cinéma			
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRES, SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Industrie			À condition que les activités à proximité des zones résidentielles soient non polluantes et non nuisantes.
	Entrepôt			
	Bureau		U-ae1 et U-ae2	
	Centre de congrès et d'exposition			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés		U-ae1 et U-ae2	U-ae3 et U-ae4 : À condition de respecter la servitude d'utilité publique liée au transport de matières dangereuses (cf. voir Servitudes annexées au PLU).
	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			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES	Exploitation agricole	x		
	Exploitation forestière			

CHAPITRE II – CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

1 – VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1.1 – Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques ou aux voies publiques ou privées existantes ouvertes à la circulation

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport à l'alignement des voies.

La *marge* minimale de *retrait* est de 5 m par rapport à l'*alignement*. Cette *marge* est portée à 10 m le long des voies départementales.

1.2 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

(cf. croquis sur *les modalités de calcul de la hauteur* situé en dispositions générales du présent règlement)

Les constructions doivent être implantées en limites séparatives ou en *retrait*. Toutefois, les façades comportant des ouvertures créant des vues doivent être obligatoirement implantées en retrait des limites séparatives.

En cas d'implantation en *retrait*, la *marge* minimale de retrait est égale à la moitié de la hauteur de la façade située en vis-à-vis de la limite, sans être inférieure à 5 m.

1.3 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

(cf. croquis sur *les modalités de calcul de la hauteur* situé en dispositions générales du présent règlement)

La *marge* minimale de *retrait* est égale à la moitié de la hauteur de la *façade* située en vis-à-vis de l'autre construction, sans être inférieure à 5 m.

1.4 – Emprise au sol maximale des constructions

L'emprise au sol maximale des constructions ne doit pas dépasser 70% de l'unité foncière.

1.5 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 m au point le plus haut de la construction.

Cas particulier : Si la limite séparative constitue une limite entre la zone U-ae et U-r, dans une bande de 8 m comptée perpendiculairement à cette limite, la hauteur des constructions est limitée à 6 m à l'égout du toit ou à l'attique, et à 10,5 m au point le plus haut (cheminées, antennes exclues).

2 – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Rappel : Un cahier de recommandations figure en annexe. Dans tous les cas, les dispositions du règlement prévalent.

Les constructions doivent, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur être intégrées de manière harmonieuse, dans le paysage naturel ou urbain dans lequel elles sont implantées, en tenant compte de l'intérêt des lieux avoisinants, ainsi que de l'architecture et de la typologie des constructions existantes situées à proximité

Les *façades* latérales des constructions doivent être traitées avec le même soin que les *façades* principales et en harmonie avec elles. Toute imitation de matériaux ou utilisation brute de matériaux destinés à être recouverts est interdite.

Un soin particulier doit être porté à la qualité des matériaux utilisés, au choix de la couleur pour assurer une bonne insertion dans le site.

- est recherchée la sobriété dans le choix des matériaux et des couleurs
- l'utilisation des couleurs doit être mesurée avec deux teintes au maximum par construction
- les éventuels décrochés de *façade* ne doivent pas être des artifices, mais ils doivent résulter de l'organisation interne des bâtiments. Ces décrochés peuvent présenter un changement de nature de matériaux.

Les clôtures sur rue

La hauteur maximale des *clôtures* sur rue ne doit pas dépasser 2 m.

Dans la zone U-ae1

Selon le tracé porté au plan de zonage, le long de l'avenue Gabriel Péri et de la rue Montgolfier, et sur la courbe à l'intersection de ces voies, afin de contribuer à l'amélioration de l'aspect esthétique de l'entrée de ville :

- les clôtures sur rue doivent permettre la visibilité, depuis l'espace public, de l'espace paysager à requalifier identifié au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme ;
- elles doivent présenter une bonne qualité architecturale.

Les clôtures en limite séparative

Les *clôtures* ne peuvent pas dépasser 2 m.

L'utilisation de plaques d'aspect béton est interdite. Si elles sont réalisées en maçonnerie, elles doivent être enduites sur les deux côtés de la clôture avec un enduit de couleur qui s'harmonise avec la couleur de la construction principale.

3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Au moins 10 % de la superficie de l'unité foncière doit être traitée en espaces verts de pleine terre.

Dans les espaces considérés comme « *espaces paysagers protégés* » au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme :

- les éventuelles constructions à édifier en application du présent règlement doivent être localisées de manière à porter le minimum d'atteinte aux éléments constitutifs de la qualité de ces paysages, en particulier aux arbres ou éléments végétaux remarquables ;
- les coupes et abattages d'arbre sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article L. 421-4 du Code de l'urbanisme ;
- l'aménagement de places de stationnement pour les voitures est autorisé.

Dans la zone U-ae1

L'espace paysager à requalifier au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme, identifié au plan de zonage, est destiné à participer à l'embellissement de l'entrée de ville. Il doit recevoir un aménagement paysager partiellement ou totalement végétalisé et/ou planté.

4 – STATIONNEMENT

Chaque constructeur doit réaliser, sur le terrain propre à l'opération, le nombre d'aires de stationnement qui lui est imparti en application des normes fixées aux dispositions générales du présent règlement.

Le nombre d'emplacements imposé par catégorie de construction ainsi que les modalités de réalisation de ces places sont présentés en dispositions générales du présent règlement.

CHAPITRE III – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

1 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Se référer aux dispositions générales

2 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ, D'ASSAINISSEMENT

Se référer aux dispositions générales

ZONE U-A14

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE U-A14

Emprise routière de l'Autoroute A 14

Cette zone correspond à l'emprise routière et aux infrastructures de l'A 14. Le règlement a pour objectif de permettre le bon fonctionnement de cette infrastructure et des équipements qui y sont liés.

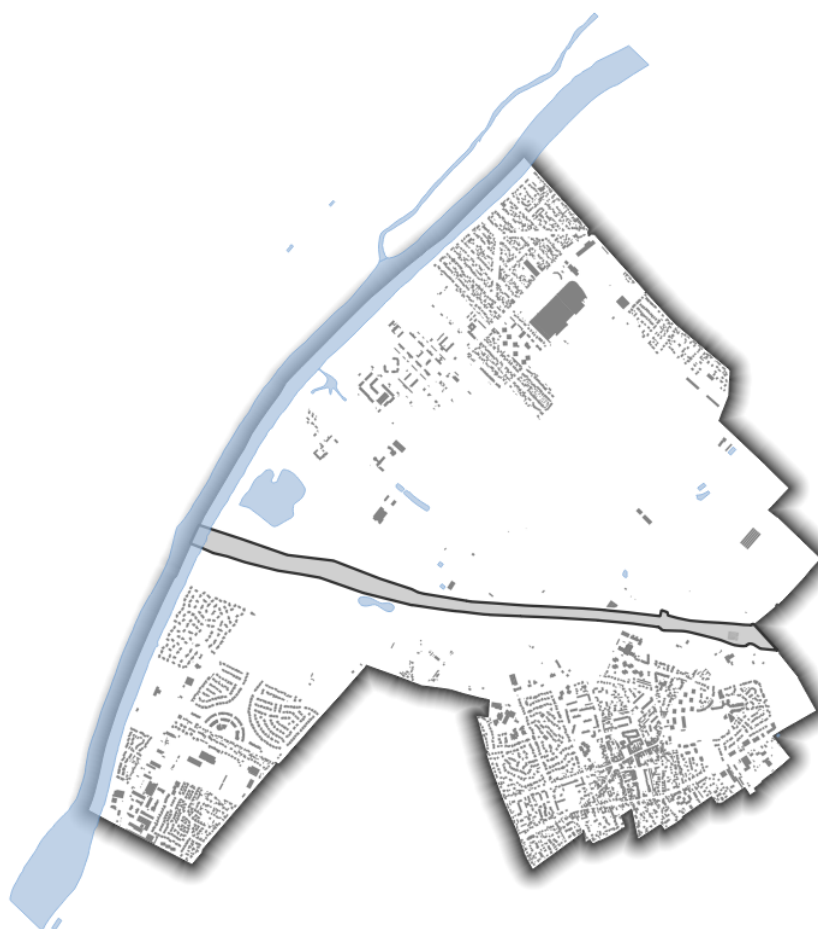


Image fournie à titre indicatif – Seul le plan de zonage fait foi

CHAPITRE I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

Conformément aux articles R. 151-27 et R. 151-28 du Code de l'urbanisme, le règlement ne peut distinguer que 5 destinations et 20 sous-destinations des constructions, à savoir :

	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION	Logement	x		
	Hébergement			
COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail			S'il s'agit de reconversion, mutation ou réaffectations de bâtiments existants.
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Cinéma			
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRES, SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Industrie	x		
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			Les activités, installations, ouvrages et constructions liés et nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des infrastructures routières et des transports en commun.
	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			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES	Exploitation agricole	x		
	Exploitation forestière			

CHAPITRE II – CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

1 – VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1.1 – Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques ou aux voies publiques ou privées existantes ouvertes à la circulation

Les constructions doivent être implantées à l'*alignement* ou en *retrait* des voies ou emprises publiques. En cas d'implantation en *retrait*, la *marge de retrait* doit être au moins égale à la hauteur de la construction mesurée à partir du sol naturel avant travaux jusqu'au sommet de la *façade* ou à l'égout du toit avec un minimum de 8 m.

1.2 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées à l'*alignement* ou en *retrait* des limites séparatives. En cas d'implantation en *retrait*, la *marge de retrait* doit être au moins égale à la hauteur de la construction mesurée à partir du sol naturel avant travaux jusqu'au sommet de la *façade* ou à l'égout du toit avec un minimum de 8 m.

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

Il n'est pas fixé de règle.

1.4 – Emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

1.5 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximum est fixée à 12 m au point le plus haut de la construction.

2 – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions, les extensions de bâtiments ainsi que la réalisation d'ouvrages et de clôtures, ne doivent pas 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.

3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité.

4 – STATIONNEMENT

Il n'est pas fixé de règle.

CHAPITRE III – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

1 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Se référer aux dispositions générales

2 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ, D'ASSAINISSEMENT

Se référer aux dispositions générales

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AU

Zone à urbaniser, actuellement fermée à l'urbanisation

Il s'agit des zones destinées à l'urbanisation future. Elles ne disposent pas des équipements d'infrastructures suffisant pour être urbanisées. Elles sont réservées à une opération d'aménagement d'ensemble.

Ces zones sont actuellement inconstructibles, leur ouverture à l'urbanisation sera subordonnée à une modification ou à une révision du PLU.

Il s'agit du secteur de Terres Blanches II et du secteur en limite de Carrières-sur-Seine.

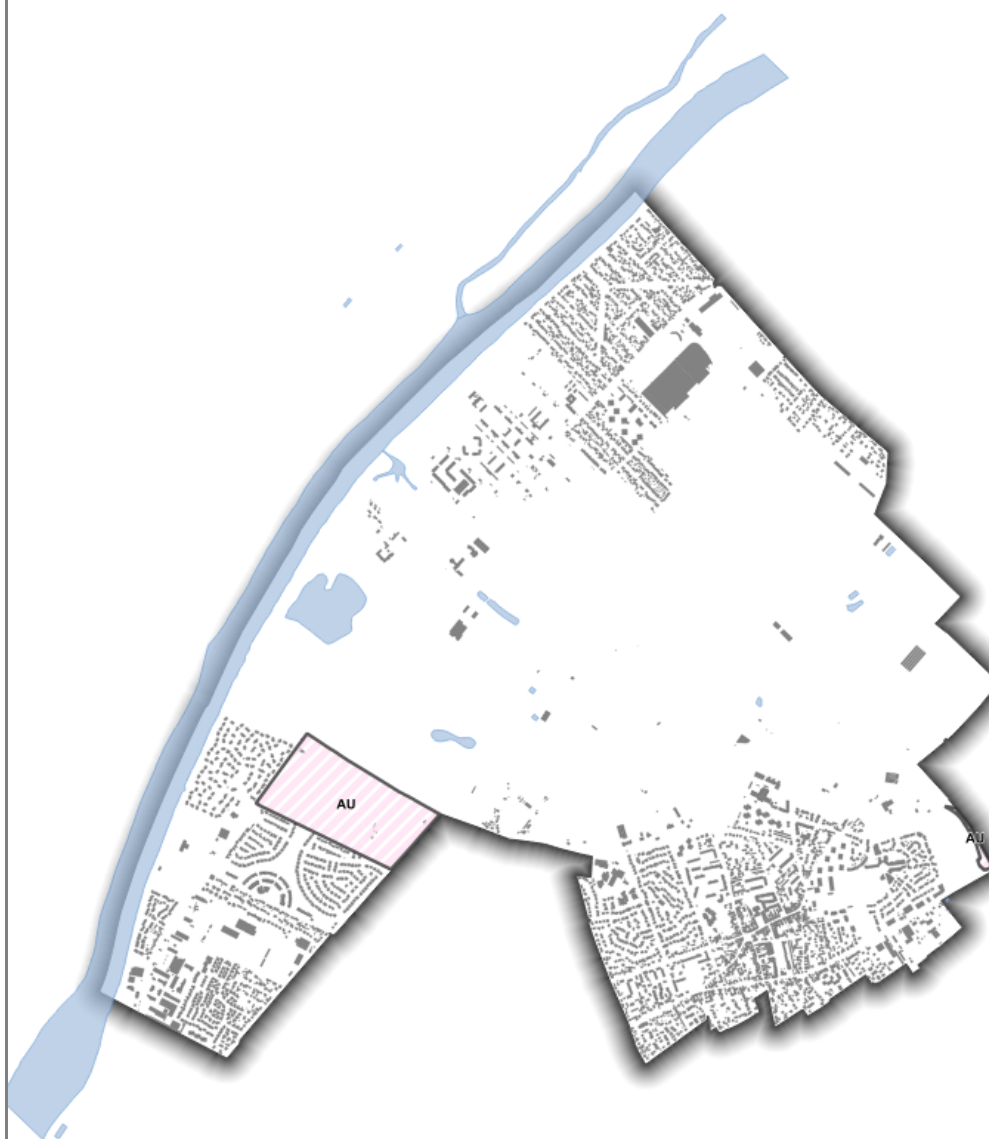


Image fournie à titre indicatif – Seul le plan de zonage fait foi

CHAPITRE I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

Conformément aux articles R. 151-27 et R. 151-28 du Code de l'urbanisme, le règlement ne peut distinguer que 5 destinations et 20 sous-destinations des constructions, à savoir :

	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION	Logement	x		
	Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Cinéma			
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRES, SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux 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			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			

ZONE AU

CHAPITRE II – CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

1 – VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1.1 – Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques ou aux voies publiques ou privées existantes ouvertes à la circulation

Il n'est pas fixé de règle.

1.2 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Il n'est pas fixé de règle.

1.3 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Il n'est pas fixé de règle.

1.4 - Emprise au sol maximale des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

1.5 – Hauteur maximale des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

2 – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Il n'est pas fixé de règle.

3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

4 – STATIONNEMENT

Il n'est pas fixé de règle.

CHAPITRE III – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

1 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Il n'est pas fixé de règle.

2 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ, D'ASSAINISSEMENT

Il n'est pas fixé de règle.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AU-M

Zone destinée à être urbanisée pour accueillir des logements, des équipements collectifs et des activités

Il s'agit des zones destinées à l'urbanisation future et leurs emprises correspondent aux secteurs d'Orientations d'Aménagement et de Programmation. Leur vocation est d'accueillir essentiellement des constructions à usage de logements, d'équipements publics ou encore d'activités économique

Dans cette zone, seules les dispositions générales du présent règlement ainsi que les dispositions réglementaires prévues aux Orientations d'Aménagement et de Programmation s'appliquent.

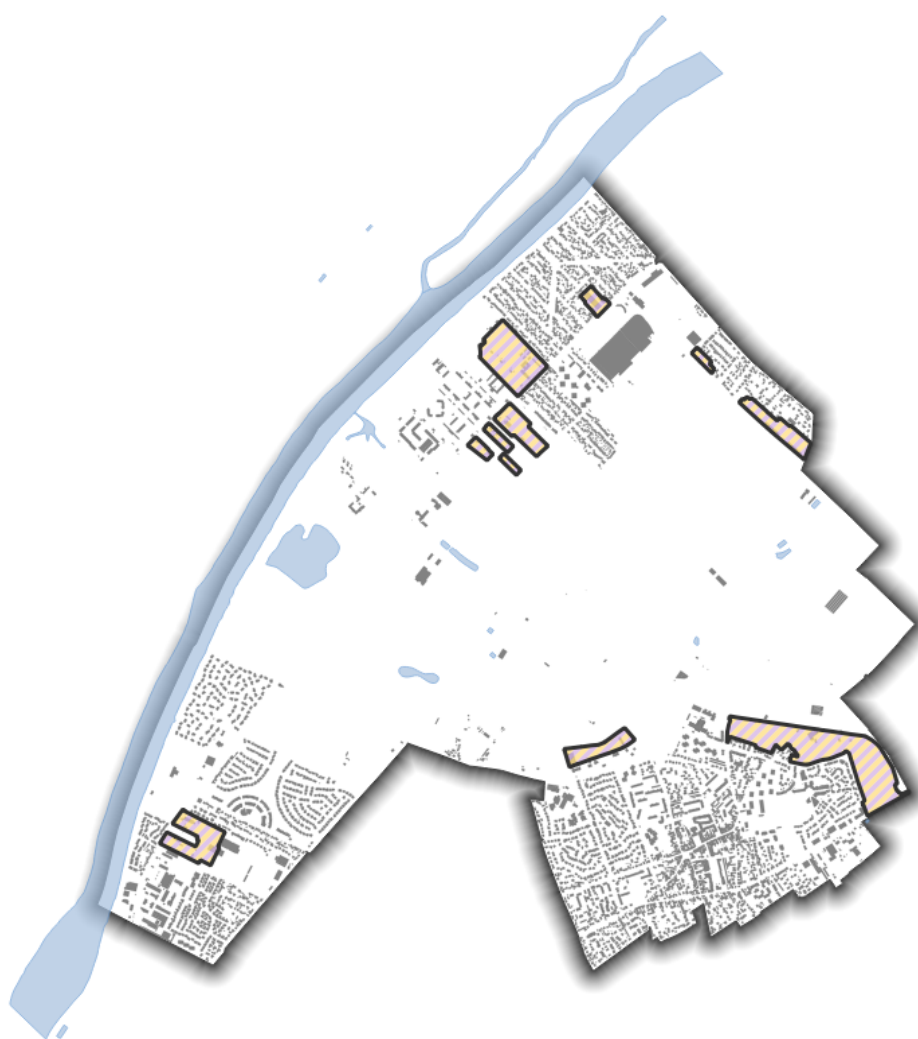


Image fournie à titre indicatif – Seul le plan de zonage fait foi

CHAPITRE I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

Les projets sont soumis aux dispositions réglementaires prévues aux Orientations d'Aménagement et de Programmation.

CHAPITRE II – CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

1 – VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1.1 – Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques ou aux voies publiques ou privées existantes ouvertes à la circulation

Les projets sont soumis aux dispositions réglementaires prévues aux Orientations d'Aménagement et de Programmation.

1.2 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les projets sont soumis aux dispositions réglementaires prévues aux Orientations d'Aménagement et de Programmation.

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

Les projets sont soumis aux dispositions réglementaires prévues aux Orientations d'Aménagement et de Programmation.

1.4 – Emprise au sol des constructions

Les projets sont soumis aux dispositions réglementaires prévues aux Orientations d'Aménagement et de Programmation.

1.5 – Hauteur maximale des constructions

Les projets sont soumis aux dispositions réglementaires prévues aux Orientations d'Aménagement et de Programmation.

2 – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2.1 – Dispositions applicables à toute construction ; constructions nouvelles et travaux sur des constructions existantes

Les projets sont soumis aux dispositions réglementaires prévues aux Orientations d'Aménagement et de Programmation.

2.2 – Dispositions applicables aux clôtures

Les projets sont soumis aux dispositions réglementaires prévues aux Orientations d'Aménagement et de Programmation.

3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1.7 – Espaces verts de pleine terre

Les projets sont soumis aux dispositions réglementaires prévues aux Orientations d'Aménagement et de Programmation.

1.8 – Arbres et plantations

Les projets sont soumis aux dispositions réglementaires prévues aux Orientations d'Aménagement et de Programmation.

4 – STATIONNEMENT

Chaque constructeur doit réaliser, sur le terrain propre à l'opération, le nombre d'aires de stationnement qui lui est imparti en application des normes fixées aux dispositions générales du présent règlement.

CHAPITRE III – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

1 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Se référer aux dispositions générales

2 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ, D'ASSAINISSEMENT

Se référer aux dispositions générales

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A

Zone Agricole

Cette zone correspond aux espaces qui présentent une réelle valeur pour l'activité agricole. Ils sont, pour la plupart, cultivés, le règlement vise à protéger ces espaces et à favoriser le développement des activités agricoles.

Elle comprend :

- un **secteur A**, totalement réservé à l'agriculture et au maraîchage, seules sont autorisés les installations et travaux nécessaires à l'agriculture ou au maraîchage ;
- un **secteur A-h**, où sont autorisées les constructions nécessaires aux activités agricoles (hangar) ;
- un **secteur A-jf** : correspondant aux jardins familiaux actuels ou à créer où sont autorisées les constructions liées à la gestion et à l'entretien des jardins.

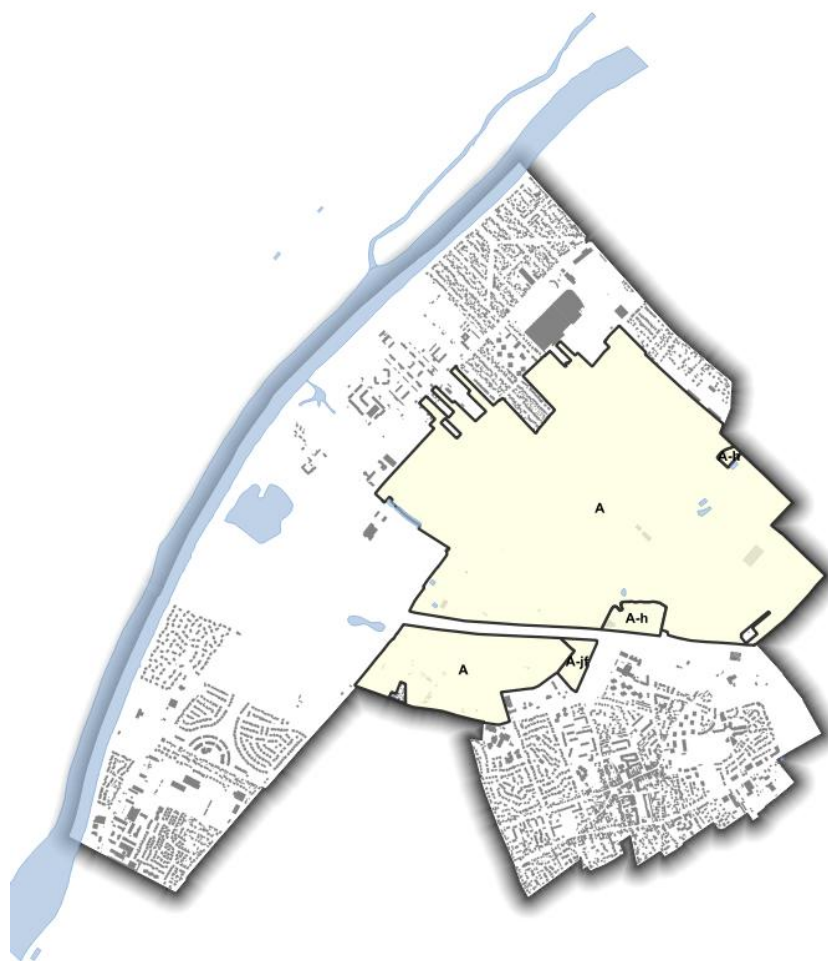


Image fournie à titre indicatif – Seul le plan de zonage fait foi

ZONE A

CHAPITRE I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

Conformément aux articles R. 151-27 et R. 151-28 du Code de l'urbanisme, le règlement ne peut distinguer que 5 destinations et 20 sous-destinations des constructions, à savoir :

	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION	Logement			Uniquement dans le secteur A-h , seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, conformément à l'article R. 151-23 du Code de l'urbanisme. Ainsi seuls sont autorisés : - l'extension, des constructions existantes à la date d'approbation du PLU initial (20/12/2012), à condition que la surface totale de plancher maximum après travaux soit inférieure à 200 m². - la construction de logement strictement liée et nécessaire à l'activité au fonctionnement des exploitations agricoles et limité à 1 logement par unité foncière et par exploitation, et un maximum de 100 m² de surface de plancher dès lors que ce logement ne porte pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
	Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail	x		
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Cinéma			
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRES, SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Industrie	x		
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	x		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		A et sous-secteurs : les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt	Dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
			collectif nécessaire à RTE y compris les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques	
	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		
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES	Exploitation agricole			Dans la zone A, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, sont autorisés : - uniquement les serres et châssis agricoles. - l'extension des constructions existantes dans la limite de 20 m² d'emprise au sol, Dans le secteur A-h, sont autorisées les constructions à usage agricole dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Dans le secteur A-jf, sont autorisés uniquement les constructions liées et nécessaires au fonctionnement des jardins familiaux à l'exclusion des logements. Dans toute la zone, les règles sanitaires départementales devront également être respectées.
	Exploitation forestière	x		

ZONE A

CHAPITRE II – CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

1 – VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1.1 – Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques ou aux voies publiques ou privées existantes ouvertes à la circulation

Les constructions doivent être édifiées à :

- **50 m** minimum de l'emprise de l'autoroute, hormis en secteur **A-h** et **A-jf** où cette distance de retrait est ramenée à 15 m,
- **10 m** minimum de l'emprise des routes départementales,
- **5 m** minimum des autres voies et autres emprises publiques.

1.2 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en *retrait des limites séparatives*. La *marge de retrait* doit être au moins égale à **6 m**.

1.3 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Les constructions annexes à la construction principale doivent être implantées à une distance inférieure à 20 mètres de la construction principale.

1.4 – Emprise au sol maximale des constructions

L'*emprise au sol* maximale est fixée à :

- **10 %** de la surface de l'unité foncière dans la zone A et A-jf ;
- **60 %** de la surface de l'unité foncière dans le secteur A-h ;
- Pour les serres agricoles et les châssis, selon la surface de l'unité foncière :
 - moins de 500 m² : **90 %** de la surface de l'unité foncière,
 - plus de 500 et jusqu'à 1 000 m² : **80 %** de l'unité foncière,
 - plus de 1 000 m² : **70 %** de l'unité foncière.

Toutefois, pour les constructions existantes à destination d'habitat, l'emprise au sol des constructions est limitée à l'emprise au sol totale existante sur l'unité foncière à la date d'approbation du PLU initial (20 décembre 2012) augmentée au maximum de 30 % de l'emprise au sol initiale par unité foncière. L'augmentation d'emprise au sol peut se faire en plusieurs éléments distincts sous réserve de ne pas dépasser le seuil de 20 m².

1.5 – Hauteur maximale des constructions

Dans la **zone A**, la hauteur maximale des constructions est fixée à **7 m** au point le plus haut, cheminées et superstructures exclues. Toutefois, les constructions à destination agricole de type serre ou châssis sont limitées à une hauteur de **5 m**.

La hauteur des extensions des constructions à destination de logement est limitée à la hauteur de la construction existante.

Dans le **secteur A-h** cette hauteur maximale est portée à **12 m** pour les constructions à usage agricole et **7 m** pour les constructions à destination d'habitat.

Dans le **secteur A-jf** cette hauteur est fixée à **3,5 m** au point le plus haut.

2 – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Les constructions doivent, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur être intégrés de manière harmonieuse, dans le paysage naturel ou urbain dans lequel elles sont implantées, en tenant compte de l'intérêt des lieux avoisinants, ainsi que de l'architecture et de la typologie des constructions existantes situées à proximité.

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

L'homogénéité des constructions d'origine, si elles sont de tenue correcte, doit être respectée notamment lors de travaux d'aménagement et d'*extension* des constructions d'origine, une vigilance particulière doit être apportée sur les points suivants :

- formes de toitures et pentes de toit ;
- couleurs ;
- taille et proportion des *ouvertures* ;
- typologies des *clôtures* ;
- volets et fermetures.

Sont interdits les travaux d'aménagement, d'*extension* ainsi que les constructions nouvelles y compris les abris de jardins qui auraient pour effet de rompre l'harmonie ou l'homogénéité du secteur.

En cas de création de nouveaux percements, ceux-ci doivent être intégrés dans la composition des façades en tenant compte du rythme et des éléments de modénature.

Les murs anciens en pierre doivent être conservés, sont autorisés les aménagements d'*ouvertures* pour la mise aux normes des *accès* aux parcelles ou aux constructions.

Les clôtures ne peuvent pas dépasser 2 m. Elles sont réalisées par un grillage ou une grille ajourée avec, éventuellement un muret de soutènement en maçonnerie, doublé d'une haie vive constituée d'essences variées, adaptées au sol et au climat, choisis parmi les essences locales dont la liste est annexée au présent règlement. L'utilisation de plaques d'aspect béton est interdite.

Les bâtiments liés et nécessaires aux exploitations agricoles (hangars) doivent être réalisés :

- soit en bois,
- soit en bardage métallique ; dans ce cas est préconisé l'emploi d'une couleur s'intégrant dans l'environnement dans lequel ils sont situés. Les couleurs vives et brillantes sont interdites.

3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les arbres existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes.

Dans les espaces considérés comme « *espaces paysagers protégés* » au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme :

ZONE A

- les éventuelles constructions à édifier en application du présent règlement doivent être localisées de manière à porter le minimum d'atteinte aux éléments constitutifs de la qualité de ces paysages, en particulier aux arbres ou éléments végétaux remarquables ;
- les coupes et abattages d'arbre sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article L. 421-4 du Code de l'urbanisme.

En **A-h** : il doit être aménagé des haies avec des plantations de type persistantes.

4 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur la parcelle en dehors de la voie publique.

CHAPITRE III – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

1 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Se référer aux dispositions générales

2 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ, D'ASSAINISSEMENT

Se référer aux dispositions générales

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N

Zone naturelle

Cette zone est une zone naturelle protégée : elle correspond aux espaces paysagers ou particulièrement sensibles sur le plan écologique.

Elle comprend des secteurs spécifiques très encadrés où sont autorisées de manière très précise, en fonction de la vocation attribuée à chaque secteur :

N-s : secteur de la Seine inconstructible, sauf spécificités VNF ;

N-e : équipements collectifs, Maison du parc départemental de la borde (Conseil Départemental) ;

N-es : équipements sportifs.

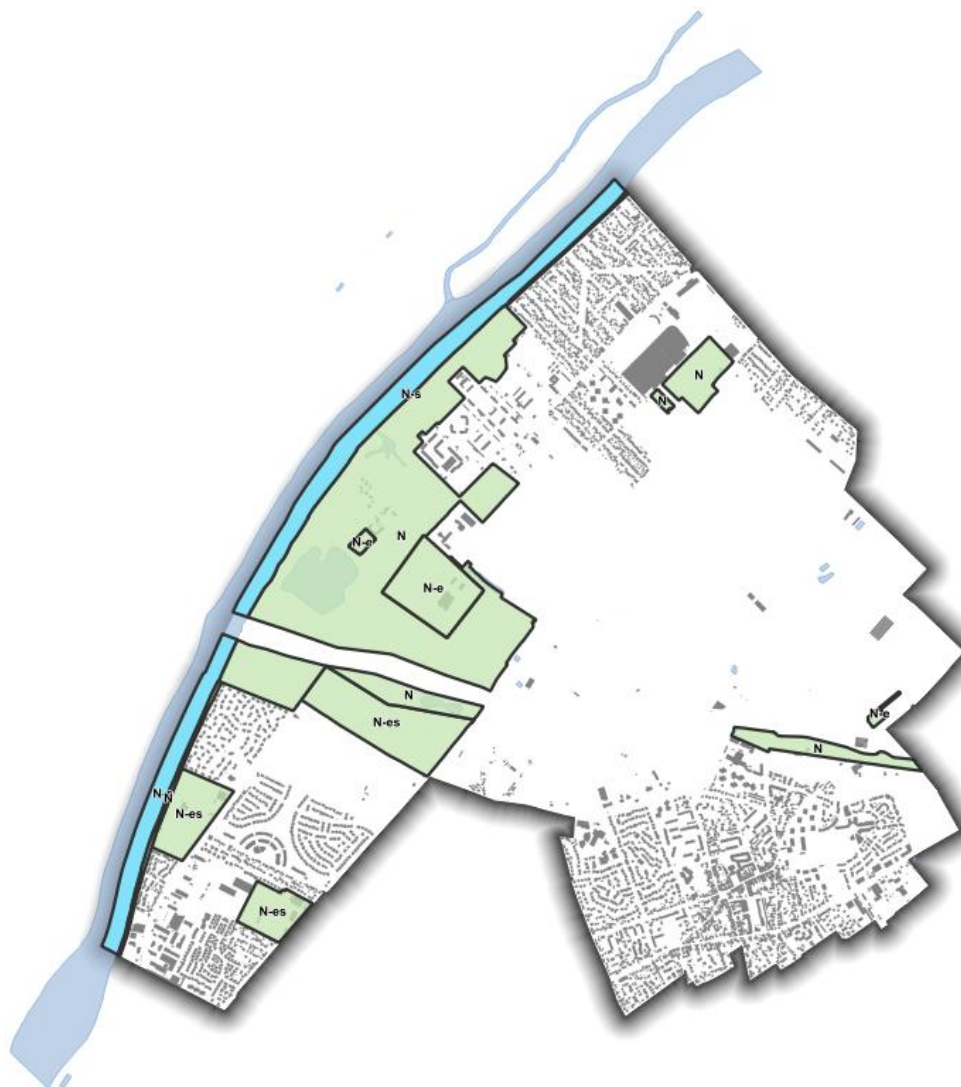


Image fournie à titre indicatif – Seul le plan de zonage fait foi

ZONE N

CHAPITRE I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

Conformément aux articles R. 151-27 et R. 151-28 du Code de l'urbanisme, le règlement ne peut distinguer que 5 destinations et 20 sous-destinations des constructions, à savoir :

	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION	Logement	N-e, N-es, N-s		N : Est autorisée uniquement l'extension des constructions existantes à destination d'habitation de 60 m² de surface de plancher au minimum : - à condition que la surface totale de plancher après travaux soit inférieure à 200 m² (existant + extension), - dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
	Hébergement	x		
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail	x		
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Cinéma			
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRES, SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Industrie	x		
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	x		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		N et sous-secteurs : les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif nécessaire à RTE y compris les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences	N, N-e, N-es : dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. N-s : uniquement les aménagements nécessaires à l'exercice des missions confiées à l'Établissement public VNF.

ZONE N

			fonctionnelles et/ou techniques	
	Établissements d'enseignement de santé et d'action sociale	x		
	Salles d'art et de spectacles	x		
	Équipements sportifs	N, N-e, N-s		N-es : Dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
	Autres équipements recevant du public	x		
	Lieux de culte	x		
EXPLOITATIONS AGRICOLAS ET FORESTIERES	Exploitation agricole	N-e, N-es, N-s		N : Sont autorisés uniquement les serres et châssis agricoles dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Les règles sanitaires départementales devront également être respectées.
	Exploitation forestière	x		

CHAPITRE II – CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

1 – VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1.1 – Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques ou aux voies publiques ou privées existantes ouvertes à la circulation

Les constructions doivent être édifiées à :

- 50 m minimum de l'emprise de l'autoroute,
- 10 m minimum de l'emprise des routes départementales,
- 5 m minimum des autres voies et autres emprises publiques.

1.2 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en *retrait* des limites séparatives. La *distance de retrait* doit être au moins égale à la moitié de la hauteur mesurée à l'égout ou à l'acrotère de la construction située en vis-à-vis de la limite séparative sans être inférieure à 5 m.

1.3 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Les constructions annexes à la construction principale doivent être implantées à une distance inférieure à 20 mètres de la construction principale.

1.4 – Emprise au sol maximale des constructions

L'*emprise au sol* maximale est fixée en pourcentage de la surface totale du terrain située dans le secteur.

- Dans les zones N, pour les constructions existantes à destination d'habitation, l'emprise au sol des constructions est limitée à l'emprise au sol totale existante sur l'unité foncière à la date d'approbation du PLU initial (20 décembre 2012) augmentée au maximum de 30 % de l'emprise au sol initiale par unité foncière. L'augmentation d'emprise au sol peut se faire en plusieurs éléments distincts sous réserve de ne pas dépasser le seuil de 20 m².
- Dans les zones N-s, N-es, N-e pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics : l'emprise au sol est fixée à **20 %** maximum de l'unité foncière.
- Dans la zone N, pour les constructions à usage agricole de type serre et châssis, l'emprise au sol maximale est fixée à :
 - 100 % de l'unité foncière pour les parcelles de moins de 500 m²,
 - 90 % de l'unité foncière pour les parcelles de 500 à 1 000 m²,
 - 80 % de l'unité foncière pour les parcelles au-delà de 1 000 m².

1.5 – Hauteur maximale des constructions

Dans la zone N, N-s, N-e, la hauteur maximale des constructions est fixée à **9 m**. Toutefois :

- dans la zone N, les extensions des constructions à destination de logement sont limitées à la hauteur de la construction existante.

- dans la zone N, les constructions à destination agricole de type serre ou châssis sont limitées à une hauteur de 5 m.

2 – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Les constructions doivent, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur être intégrées de manière harmonieuse, dans le paysage naturel ou urbain dans lequel elles sont implantées, en tenant compte de l'intérêt des lieux avoisinants, ainsi que de l'architecture et de la typologie des constructions existantes situées à proximité.

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

L'homogénéité des constructions d'origine, si elles sont de tenue correcte, doit être respectée notamment lors de travaux d'aménagement et d'*extension* des constructions d'origine, une vigilance particulière doit être apportée sur les points suivants :

- formes de toitures et des pentes de toit ;
- couleurs ;
- taille et proportion des *ouvertures* ;
- typologies des *clôtures* ;
- volets et fermetures.

Sont interdits les travaux d'aménagement, d'*extension* ainsi que les constructions nouvelles y compris les abris de jardins qui auraient pour effet de rompre l'harmonie ou l'homogénéité du secteur.

En cas de création de nouveaux percements, ceux-ci doivent être intégrés dans la composition des façades en tenant compte du rythme et des éléments de modénature.

Les murs anciens en pierre doivent être conservés, sont autorisés les aménagements d'*ouvertures* pour la mise aux normes des *accès* aux parcelles ou aux constructions.

Les clôtures ne peuvent pas dépasser 2 m. Elles sont réalisées par un grillage ou une grille ajourée avec, éventuellement un muret de soutènement en maçonnerie, doublé d'une haie vive constituée d'essences variées, adaptées au sol et au climat, choisis parmi les essences locales dont la liste est annexée au présent règlement. L'utilisation de plaques d'aspect béton est interdite.

3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les aires de stationnement en surface doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 places.

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager. Ces aménagements paysagers doivent intégrer et mettre en valeur les plantations existantes de qualité, ainsi que les compositions paysagères

Les espaces inscrits aux documents graphiques comme étant des espaces boisés classés sont régis par les dispositions des articles L. 130-1 du Code de l'urbanisme qui précise notamment que 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 du boisement.

Dans les espaces considérés comme « *espaces paysagers protégés* » au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme :

ZONE N

- les éventuelles constructions à édifier en application du présent règlement doivent être localisées de manière à porter le minimum d'atteinte aux éléments constitutifs de la qualité de ces paysages, en particulier aux arbres ou éléments végétaux remarquables ;
- les coupes et abattages d'arbre sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article L. 421-4 du Code de l'urbanisme.

4 – STATIONNEMENT

Le nombre de places de stationnement à aménager doit être déterminé en tenant compte de la nature, de la situation géographique, de la fréquentation de la construction ainsi que des stationnements publics situés à proximité.

La localisation des aires de stationnement doit tenir compte de la qualité des lieux et des paysages afin de favoriser leur intégration paysagère.

Le traitement au sol des aires de stationnement doit favoriser l'infiltration des eaux pluviales.

Un traitement paysager des aires de stationnement est obligatoire et doit être adapté au paysage environnant afin de favoriser son intégration et limiter son impact visuel.

CHAPITRE III – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

1 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Se référer aux dispositions générales

2 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ, D'ASSAINISSEMENT

Se référer aux dispositions générales

ANNEXES

ANNEXE 1 : RECOMMANDATIONS POUR LES CONSTRUCTIONS À USAGE D'HABITATION

Le présent document est un cahier de recommandations, dont le respect n'est pas obligatoire (sauf si elles sont reprises en tout ou partie dans le règlement du PLU), mais les constructeurs sont invités à le suivre afin d'assurer la qualité esthétique et environnementale de leur projet.

Dans tous les cas, en cas d'incompatibilité, les dispositions générales et les dispositions spécifiques à chaque zone du règlement prévalent sur ces recommandations.

Sommaire

- 1- Recommandations générales
- 2- Recommandations applicables pour la réalisation de constructions neuves
- 3- Dispositions applicables en cas d'intervention sur les constructions existantes
- 4- Dispositions diverses
- 5- Dispositions applicables aux clôtures

1– RECOMMANDATIONS GÉNÉRALES

Rappel : l'article R. 111-27 du Code de l'urbanisme est applicable en plus des dispositions du présent règlement, il précise que : « l'autorisation d'utilisation du sol, de lotissement ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

L'implantation de la construction sur le terrain

L'implantation sur le terrain doit être déterminée en respectant les principes suivants :

- Respecter au maximum le *terrain naturel* notamment s'il est en pente et éviter de devoir faire des mouvements de sol importants, déblais, remblais, que ce soit pour la construction principale ou les *accès*
- Préserver les éléments de paysage intéressant qui peuvent exister sur le terrain, arbres remarquables, zone humide, cône de vue...
- Faire en sorte que la construction bénéficie d'un bon ensoleillement et éviter au maximum de priver d'ensoleillement les constructions voisines
- Lorsque cela est autorisé par le règlement, une implantation de la construction en limite de parcelle est recommandée pour les raisons suivantes :
 - .1 Cela permet de mieux profiter de l'espace libre plutôt que d'avoir des espaces résiduels ;
 - .2 Cela limite les effets de pignon aveugle peu esthétiques et assure une bonne protection des *fonds de parcelle* ;
 - .3 Cela permet de réduire les consommations d'énergie.

Les dispositions en faveur de la qualité environnementale

Si cela est compatible avec les dispositions de l'article 11 du règlement du PLU, est préconisé le recours à une architecture bio climatique, c'est-à-dire à une architecture qui favorise les économies d'énergies et l'utilisation des énergies renouvelables.

Orientation : pour l'implantation des constructions il faut tenir compte :

- De l'ensoleillement : profiter de la lumière naturelle et de l'ensoleillement dans les pièces à vivre afin d'économiser l'énergie pour l'éclairage et le chauffage ;
- Du vent : exposer les pignons sans fenêtre aux vents dominants.

Matériaux : d'une manière générale, est préconisée l'utilisation de matériaux écologiques et issus de ressources locales et de filières durable.

Eaux pluviales : est recommandée l'intégration de système de récupération et de stockage des eaux pluviales pour des usages domestiques : arrosage, lavage extérieur...

Les plantations : est préconisée l'utilisation d'essences variées adaptées au sol et au climat et favorables à la biodiversité, est déconseillée la réalisation de haies de thuyas.

Les panneaux solaires :

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction dès la conception, que ce soit en *façade* ou sur toiture.

Ils seront posés de manière à ce que les éventuelles nuisances soient les moins sensibles possibles pour le voisinage.

Leur aspect extérieur et notamment leur couleur doit être choisi de manière à ce qu'ils s'intègrent le mieux possible dans le paysage.

Ils seront de préférence posés :

- sur les auvents ;
- sur les annexes : garages, abris de jardin, vérandas...
- sur les balcons ;
- sur les avancées de toitures.

S'ils sont posés sur toiture inclinée :

Ils devront être intégrés dans l'épaisseur du toit et ne pas être en superposition sur tuiles ou ardoises.

Ils devront s'inscrire dans le *pan de la toiture* sans débord.

Ils devront être posés de préférence :

- Soit en ligne horizontale au faîtage ;
- Soit en ligne horizontale à l'égout ;
- Soit dans l'alignement des percements.

S'ils sont posés en façade ou pignon : ils seront positionnés verticalement et parallèlement au mur, les installations techniques doivent être invisibles.



Exemples d'implantation de panneaux solaires

ANNEXES

2 – RECOMMANDATIONS APPLICABLES POUR LA RÉALISATION DE CONSTRUCTIONS NEUVES

Dispositions générales :

Par leur volume, leur architecture, le choix des matériaux et des couleurs employés, les constructions devront faire l'objet d'une intégration harmonieuse par rapport au paysage naturel ou urbain dans lequel elles sont situées.

Choix du parti architectural

Le parti d'architectural peut être :

- soit d'inspiration traditionnelle ;
- soit d'inspiration contemporaine, ce qui n'exclut pas d'avoir recours à des références de l'architecture traditionnelle.



Exemples d'architecture contemporaine

Volumes – gabarits – proportions

Les gabarits devront être compatibles avec ceux des constructions environnantes. Les proportions, notamment le rapport entre la hauteur et les longueurs de *façade* devront être équilibrées.

Façades, murs

Les façades devront présenter une bonne qualité esthétique et assurer une bonne intégration de la construction dans le paysage.

Elles pourront être animées en jouant sur des éléments de modénature et de marquage tels que les bandeaux, les corniches, et les encadrements de fenêtre. Si les murs sont enduits, les enduits devront être simples et lisses ou avec un léger relief.

Les façades latérales des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

Ouvertures : portes fenêtres

Les proportions des *ouvertures*, ainsi que leur localisation devront être étudiées de manière à assurer un rapport équilibré avec la taille et la proportion des façades.

Les toitures et les *ouvertures* dans les *combles*

Les matériaux de couverture devront être choisis de manière à ce que leur aspect extérieur et leur couleur assurent une bonne intégration dans le paysage compte tenu notamment de l'aspect extérieur des constructions situées à proximité.

Les toitures peuvent être à pentes traditionnelles ou de conception contemporaine : toiture-terrasse ou autre.

Les caractéristiques propres à chaque type de toiture devront être respectées : degré de pentes, matériaux, types et nombre d'*ouvertures*...

Châssis de toit (Vélux) : Les châssis de toit doivent être insérés au mieux dans le rampant de la toiture en dépassant le moins possible de la surface de la toiture. Leur disposition sur la surface de la toiture doit être ordonnée par rapport à la composition générale de la façade. Ils doivent être placés de préférence dans l'axe des ouvertures des niveaux inférieurs ou des trumeaux.

Choix des couleurs

Les enduits ne doivent pas être de couleur blanche, mais d'un ton pierre ou sable pouvant aller vers l'ocre ou le beige rosé, mais ni trop clair, ni trop sombre.

Les menuiseries ou volets peuvent être colorés, mais en évitant les teintes trop vives ou trop foncées et en évitant de multiplier les couleurs différentes sur une même construction ou un même ensemble de constructions.

3 – DISPOSITIONS APPLICABLES EN CAS D'INTERVENTION SUR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES : RÉHABILITATION MODIFICATION, *EXTENSION*, SURÉLEVATION

Travaux de réhabilitation ou de rénovation effectués sur du bâti ancien

Un soin particulier doit être apporté aux travaux de réhabilitation ou de transformation des constructions existantes qui présentent un certain caractère sur le plan architectural. L'architecture de la construction d'origine doit être prise en compte et respectée en particulier dans le respect de la volumétrie ainsi que dans le choix des matériaux et des couleurs. Les éléments décoratifs d'origine devront, dans la mesure du possible, être conservés et mis en valeur : bandeaux, chambranles, *balcons*, garde-corps...

En cas de création de nouveaux percements, ceux-ci devront être intégrés dans la composition des façades en tenant compte du rythme et des éléments de modénature. La proportion des *ouvertures* traditionnelles (porte et fenêtre) doit être respectée. Exemple : fenêtres plus hautes que larges...

En cas de pose de volets roulants, les caissons ne devront pas être visibles de l'extérieur.

Ouvertures dans les combles

Les *lucarnes* anciennes doivent dans la mesure du possible être conservées et réhabilitées.

Les châssis de toit doivent être bien insérés dans le rampant de la toiture. Leur disposition sur la surface de la toiture doit être ordonnée par rapport à la composition générale de la façade. Ils doivent être placés de préférence dans l'axe des *ouvertures* des niveaux inférieurs ou des trumeaux.

En cas de création de *balcon*, devront être utilisés des matériaux légers : métal ou bois

Extensions des constructions existantes

Les *extensions* devront être conçues et réalisées :

ANNEXES

- soit en reprenant le style de l'architecture d'origine
- soit en adoptant un parti architectural contemporain

En cas de surélévation d'une construction, une intégration harmonieuse de la partie surélevée par rapport à l'aspect et au volume extérieur de la construction doit être assurée.



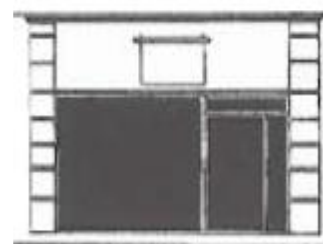
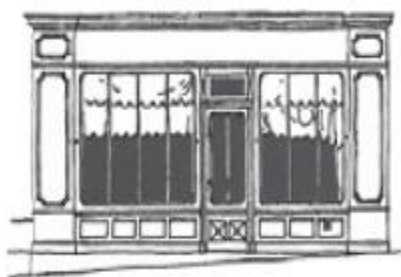
4 – DISPOSITIONS DIVERSES

Les antennes paraboliques et les climatiseurs

Les antennes paraboliques, les climatiseurs et les pompes à chaleur doivent, dans la mesure du possible, être implantés à un endroit non visible du domaine public. Leur localisation et leur couleur doivent être déterminées de telle sorte qu'ils s'intègrent au mieux avec la partie de construction sur laquelle ils sont fixés.

La création de façade commerciale :

Que ce soit lors de la réalisation d'une nouvelle construction ou en cas d'aménagement d'une construction existante, la création d'une *façade commerciale* doit se faire en respectant la structure générale du bâtiment et l'équilibre de la *façade* dans laquelle elle est située.



Exemples de devantures préconisées

Les rampes de parkings

Les rampes de parking destinées à desservir les places de stationnement doivent être intégrées dans la construction. Dans le cas où la configuration du terrain ou des contraintes techniques ne le permettrait pas, elles devront être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

5 – RECOMMANDATIONS APPLICABLES AUX CLÔTURES

Implantées le long des rues, des voies et des chemins, les *clôtures* figurent parmi les éléments les plus perceptibles du paysage. Elles s'insèrent dans un environnement naturel ou bâti qu'elles transforment en apportant leur caractère propre. Souvent associées à la végétation, elles assurent la transition entre espaces publics et privés.

Les différentes catégories de clôtures

Il existe 3 grandes catégories de *clôtures* :

- murs pleins enduits, murs en meulière ou en pierre, souvent associés à des grandes propriétés ou à des maisons anciennes de qualité
- mur bahut surmonté d'une grille (ou d'élément de *clôtures* en bois), souvent doublé de végétation. Dans la plupart des cas, le choix d'essences persistantes et très denses (souvent du thuya), banalise le paysage et ferme les vues sur les jardins.
- *clôtures* végétales

Certaines *clôtures* présentent une réelle qualité esthétique : il peut s'agir de *clôtures* anciennes accompagnant une belle propriété ou de *clôtures* plus récentes, mais dont la composition donne une clôture de qualité. (La combinaison des différents matériaux, le choix judicieux d'essences végétales adaptées au territoire et la perméabilité relative qu'elles offrent)

Dans tous les cas, l'évolution de la clôture ne doit pas favoriser l'isolement visuel. Il est préférable de recréer des *clôtures* végétales ou semi-végétales (mur bahut surmonté d'une grille et complété de végétation), avec un choix judicieux d'essences de telle sorte que les végétaux évoluent au fil des saisons et participent à la qualité du cadre de vie de la commune.

Recommandations par catégories de clôtures

Les murs pleins

Les matériaux préconisés : En cas de création d'un mur plein, il est recommandé de réaliser des murs en pierre ou en meulière.

Les joints : La couleur des joints doit être en harmonie avec la pierre. Ils ne seront pas trop creusés ni trop plats.

Le chaperon : Il est préconisé que le mur soit surmonté d'un chaperon.



ANNEXES

Le mur bahut surmonté d'une grille

Le mur

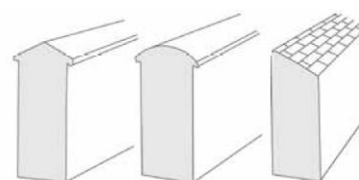
Mur bas, entre 60 et 70 cm de hauteur.

Il peut être en pierre, en meulière, en brique ou enduit. La couleur de l'enduit est à adapter en fonction de la couleur de la *façade* du bâtiment.

Éviter les imitations de pierres ou les fausses briques.



Il peut être surmonté d'un chaperon fait de tuiles, de briques ou maçonné. Le chaperon sert de protection contre les eaux pluviales ; il favorise le ruissellement des eaux pluviales et éloigne les écoulements du mur afin d'en éviter la dégradation. Le chaperon peut posséder une ou deux pentes.



Le dispositif en surélévation du mur

Selon les quartiers, il peut être en fer ou en bois, mais le barreaudage doit être de préférence vertical et ajouré.

Éviter les clôtures pleines. Le PVC est déconseillé.

Le sommet des lattes à claire-voie bois doit rester sobre. Le sommet des ferrures doit respecter une certaine sobriété. Ceux-ci devront s'inspirer notamment des exemples ci-après :



Lors de la conception des clôtures, il faut prévoir l'intégration des éléments techniques : compteurs EDF et GDF, boîtes aux lettres, interphone...

On peut ainsi placer les coffrets en retrait dans le mur, derrière un portillon en façade...

Les compteurs peuvent être habillés dès lors qu'ils restent repérables et accessibles sans obstacle. Les coffrets peuvent être peints après passage d'une première couche d'accrochage

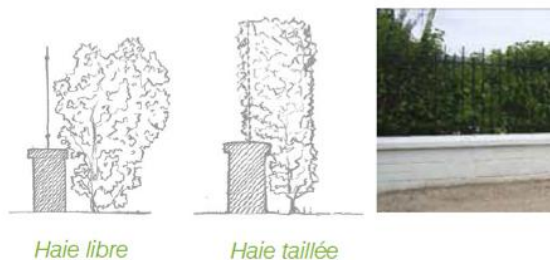


L'accompagnement végétal ou le dispositif d'occultation

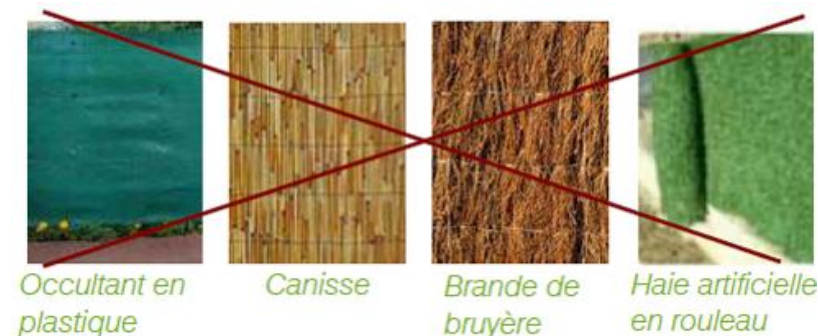
Privilégier le végétal, en reprenant les conseils donnés pour la clôture végétale.

Haie plurispécifique, composée de végétaux à feuilles persistantes et de végétaux à feuilles caduques.

Dans ce cas-là, il convient de choisir des végétaux ayant le même rythme de croissance afin de permettre un bon développement de tous les végétaux.



Il est déconseillé d'occulter la grille (ou le portail composé d'une grille) par une plaque de tôle ou par tout autre système occultant : plastique, canisses ou haie artificielle en rouleau.



La clôture végétale

Les végétaux

Privilégier les haies libres ou taillées composées d'espèces locales ou d'espèces plus ornementales : mélange d'arbres et d'arbustes aux feuillages caducs et persistants. Ces haies présentent les avantages d'une meilleure intégration paysagère, d'une meilleure souplesse dans la taille, d'une meilleure résistance aux maladies et parasites, et d'un meilleur équilibre écologique.

Choisir des végétaux ayant le même rythme de croissance afin de permettre un bon développement de tous les végétaux.

Éviter les haies taillées monotones et rigides constituées d'une seule essence (thuyas, chamaecyparis, cupressus...) : elles sont monotones invariables durant les saisons et souvent étrangères au paysage.



La haie

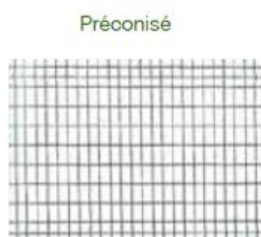
Forme stricte, ambiance plus urbaine

- peut servir de clôture
- en haie basse (<1,20 m), permet de garder des vues
- nécessite des tailles régulières plus ou moins astreignantes suivant les essences



Le grillage accompagnant le végétal

Privilégier un grillage de couleur foncé (gris, noir, vert), au motif simple et rigide afin d'éviter l'affaissement de la clôture.



ANNEXES

Le portail et les piles

Pour une bonne harmonie de la *clôture*, il est préférable que les portails et portillons soient de la même hauteur que la *clôture* et que tous les éléments qui la constituent.

Les portails seront traités en ferronnerie si la *clôture* est accompagnée d'une grille, en bois si la *clôture* est en bois.

Ils seront peints de couleur identique à celle de la *clôture*.

Les piles de *clôture* accompagnent les portails et portillons et doivent s'aligner au mieux à la hauteur de la *clôture*. Elles peuvent être surmontées d'un couronnement en harmonie avec le style de la *clôture*.

Éviter les grilles trop travaillées ainsi que les portails pleins en PVC.

Privilégier les portails en bois.

Harmoniser la couleur avec les éléments de la construction.



ANNEXE 2 : LISTE NON EXHAUSTIVE D'ESSENCES PRÉCONISÉES, À ÉVITER OU PROSCRITES

LISTE NON EXHAUSTIVE D'ESSENCES PRÉCONISÉES POUR LA CONSTITUTION DES HAIES, LES PLANTATIONS DE L'ESPACE PUBLIC ET PRIVATIF

Arbustes et arbrisseaux

Ajonc d'Europe (*Ulex europaeus*)
 Aubépine (*Crataegus monogyna*)
 Bourdaine (*Frangula alnus*)
 Bruyère cendrée (*Erica cinerea*)
 Buis (*Buxus sempervirens*)
 Cerisier de Sainte-Lucie (*Prunus mahaleb*)
 Callune (*Calluna vulgaris*)
 Charme commun (*Carpinus betulus*)
 Cornouiller mâle (*Cornus mas*)
 Cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*)
 Cytise à grappes (*Laburnum anagyroides*)
 Épine-vinette (*Berberis vulgaris*)
 Églantier (*Rosa canina*)
 Fragon petit-houx (*Ruscus aculeatus*)
 Fusain d'Europe (*Euonymus europaeus*)
 Genêt à balais (*Cytisus scoparius*)
 Genêt d'Espagne (*Spartium junceum*)
 Genêt des teinturiers (*Genista tinctoria*)
 Hêtre vert (*Fagus sylvatica*)
 Houx commun (*Ilex aquifolium*)
 If (*Taxus baccata*)
 Nerprun officinal (*Rhamnus cathartica*)
 Noisetier-Coudrier (*Corylus avellana*)
 Prunellier (*Prunus spinosa*)
 Saule à oreillettes (*Salix aurita*)
 Saule cendré (*Salix cinerea*)
 Saule marsault (*Salix caprea*)
 Saule osier (*Salix viminalis*)
 Saule roux (*Salix atrocinerea*)
 Sureau noir (*Sambucus nigra*)
 Troène commun (*Ligustrum vulgare*)
 Viorne lantane (*Viburnum lantana*)
 Viorne obier (*Viburnum opulus*)

Arbres

Alisier blanc (*Sorbus aria*)
 Alisier torminal (*Sorbus torminalis*)
 Aulne glutineux (*Alnus glutinosa*)
 Bouleau pubescent (*Betula pubescens*)
 Bouleau verruqueux (*Betula verrucosa*)
 Châtaignier (*Castanea sativa*)
 Charme commun (*Carpinus betulus*)
 Chêne pédonculé (*Quercus robur*)
 Chêne sessile (*Quercus petraea*)
 Cognassier (*Cydonia oblonga*)

ANNEXES

Cormier (*Sorbus domestica*)
Érable champêtre (*Acer campestre*)
Frêne commun (*Fraxinus excelsior*)
Hêtre (*Fagus sylvatica*)
Merisier (*Prunus avium*)
Noyer (*Juglans nigra*)
Néflier (*Mespilus germanica*)
Noisetier (*Corylus avellana*)
Orme champêtre (*Ulmus minor*)
Peuplier noir (*Populus nigra*)
Saule blanc (*Salix alba*)
Saule fragile (*Salix fragilis*)
Sorbier des oiseleurs (*Sorbus aucuparia*)
Tilleul à grandes feuilles (*Tilia platyphyllos*)
Tilleul à petites feuilles (*Tilia cordata*)
Tremble (*Populus tremula*)

Arbres fruitiers & petits fruits

POMMIERS :

Reinette Abry
Reinette du Mans
Bénédictin
Belle de Pontoise
Faros
Belle Fille
Gros Locard
Châtaignier
Colapuy
Calville rouge
Grand Alexandre
Reinette Clochard

POIRIERS :

Catillac

PRUNIERS :

Reine Claude tardive

Cassis (*Ribes nigrum*)
Framboisier (*Rubus idaeus*)
Groseille commun (*Ribes rubrum*)
Mûrier sauvage (*Rubus fruticosus*)

Plantes grimpantes

Chèvrefeuille des bois (*Lonicera periclymenum*)
Clématite européenne (*Clematis vitalba*)
Églantier (*Rosa canina*)
Houblon (*Humulus lupulus*)
Lierre (*Hedera helix*)

Source :

Plantons le paysage ; des plantes locales pour favoriser la biodiversité, PNR de la Haute Vallée de Chevreuse.

LISTE DES ESSENCES INVASIVES DONT LA PLANTATION EST INTERDITE / À ÉVITER / À LIMITER AU TITRE DE L'ENVIRONNEMENT

Espèces exotiques envahissantes avérées

Émergentes

> lutte prioritaire / à éradiquer

Crassule de Helms (*Crassula helmsii*)
 Hydrocotyle fausse-renoncule (*Hydrocotyle ranunculoides*)
 Jussies invasives (*Ludwigia grandiflora*, *Ludwigia peploides*)
 Myriophylle aquatique (*Myriophyllum aquaticum*)
 Rhododendron des parcs (*Rhododendron ponticum*)

Implantées

> à éviter de planter

Érable negundo (*Acer negundo*)
 Azolla fausse-fougère (*Azolla filiculoides*)
 Ailante glanduleux (*Ailanthus altissima*)
 Mousse cactus (*Campylopus introflexus*)
 Élodée du Canada (*Elodea canadensis*)
 Élodée à feuilles étroites (*Elodea nuttallii*)
 Sainfoin d'Espagne (*Galega officinalis*)
 Berce du Caucase (*Heracleum mantegazzianum*)
 Balsamine de l'Himalaya (*Impatiens glandulifera*)
 Cytise faux-ébénier (*Laburnum anagyroides*)
 Lentille d'eau minuscule (*Lemna minuta*)
 Vigne-vierge commune (*Parthenocissus inserta*)
 Griottier (*Prunus cerasus*)
 Cerisier tardif (*Prunus serotina*)
 Renouée invasives (*Reynoutria japonica*, *Reynoutria sachalinensis*, *Reynoutria x bohemica*)
 Robinier faux-acacia (*Robinia pseudoacacia*)
 Solidage du Canada (*Solidago canadensis*)
 Solidage glabre (*Solidago gigantea*)
 Asters invasifs (*Symphyotrichum* sp*)
 Lilas (*Syringa vulgaris*)

La liste ci-dessus comporte notamment 3 espèces largement présentes dans les jardins, sur lesquelles l'attention des acteurs territoriaux et des citoyens doit se focaliser afin de limiter la plantation de nouveaux individus et l'apparition de nouveaux foyers d'invasions :

*Griottier (*Prunus cerasus*)*

*Lilas (*Syringa vulgaris*)*

*Rhododendron pontique (*Rhododendron ponticum*)*

ESPÈCES EXOTIQUES ENVAHISSANTES POTENTIELLES IMPLANTÉES

> à surveiller / tenter de limiter leur plantation

Armoise des frères (*Artemisia verlotiorum*)
 Mahonia faux-houx (*Berberis aquifolium*)
 Bident à fruits noirs (*Bidens frondosa*)
 Brome sans-arêtes (*Bromopsis inermis*)
 Buddleia du père David (*Buddleja davidii*)
 Epilobe cilié (*Epilobium ciliatum*)
 Vergerette annuelle (*Erigeron annuus*)

ANNEXES

Vergerette du Canada (*Erigeron canadensis*)
Vergerette de Sumatra (*Erigeron sumatrensis*)
Topinambour (*Helianthus tuberosus*)
Balsamine de Balfour (*Impatiens balfouri*)
Balsamine du Cap (*Impatiens capensis*)
Lyciet commun (*Lycium barbarum*)
Raisin d'Amérique (*Phytolacca americana*)
Laurier-cerise (*Prunus laurocerasus*)
Séneçon du Cap (*Senecio inaequidens*)
Symphorine à fruits blancs (*Symphoricarpos albus*)

Liste d'alerte

Ambroisie à épis grêles (*Ambrosia psilostachya*)
Herbe à la ouate (*Asclepias syriaca*)
Barbon andropogon (*Bothriochloa barbinodis*)
Cabomba de Caroline (*Cabomba caroliniana*)
Cornouiller soyeux (*Cornus sericea*)
Herbe de la pampa (*Cortaderia selloana*)
Cotonéaster horizontal (*Cotoneaster horizontalis*)
Élodée dense (*Egeria densa*)
Renouée du Turkestan (*Fallopia baldschuanica*)
Glycerie striée (*Glyceria striata*)
Grand lagarosiphon (*Lagarosiphon major*)
Lenticule (*Lemna turionifera*)
Chèvrefeuille du Japon (*Lonicera japonica*)
Myriophylle hétérophylle (*Myriophyllum heterophyllum*)
Paspale dilaté (*Paspalum dilatatum*)
Noyer du Caucase (*Pterocarya fraxinifolia*)
Sumac hérissé (*Rhus typhina*)
Sporobole fertile (*Sporobolus indicus*)

Source :

Liste hiérarchisée des plantes exotiques envahissantes (PEE) d'Île-de-France, Version 2.0, mai 2018, Auteur du rapport : Jérôme Wegnez, Conservatoire botanique national du Bassin parisien (CBNBP) délégation Ile-de-France, Muséum national d'Histoire naturelle

LISTE DES ESSENCES À ÉVITER AU TITRE DU PAYSAGE

> trop généralisées sur le territoire, sont vulnérables aux parasites et maladies lorsqu'en plantation monospécifique, souvent toxiques, nécessitent des tailles fréquentes et fastidieuses

Photinie (*Photinia*)
Thuya (*Thuya occidentalis*)
Cyprès (*Cupressus sempervirens*)
Laurier-cerise (*Prunus laurocerasus*)

LISTE DES ESPÈCES VÉGÉTALES SUSCEPTIBLES DE PORTER ATTEINTE À LA SANTÉ HUMAINE

Sauf indication contraire, les informations s'appliquent à toutes les variétés, sous-espèces et cultivars des espèces citées.

Espèces pouvant être toxiques en cas d'ingestion

Aconit, Casque de Jupiter (*Aconitum*)
 Petite ciguë (*Aethusa cynapium*)
 Belladone (*Atropa belladonna*)
 Brugmansia (*Brugmansia*)
 Ciguë aquatique (*Cicuta virosa*)
 Colchique (*Colchicum autumnale*)
 Grande ciguë (*Conium maculatum*)
 Daphné, Lauréole (*Daphne laureola*)
 Daphné, Bois gentil (*Daphne mezereum*)
 Datura stramoine (*Datura stramonium*)
 Datura wrightii (*Datura wrightii*)
 Dauphinelle, Pied d'Alouette (*Delphinium*)
 Digitale pourpre (*Digitalis purpurea*)
 Lis glorieux, Lys glorieux (*Gloriosa superba*)
 Laurier-rose (*Nerium oleander*)
 Lupin (*Lupinus*)
 Ricin (*Ricinus communis*)
 If (*Taxus baccata*)
 Thévétia du Pérou (*Thevetia peruviana* (Pers.))

Espèces pouvant entraîner une allergie respiratoire par le pollen

Aulne glutineux (*Alnus glutinosa*)
 Aulne blanc (*Alnus incana*)
 Fromental élevé (*Arrhenatherum elatius*)
 Armoise annuelle (*Artemisia annua*)
 Armoise commune (*Artemisia vulgaris*)
 Bouleau verruqueux, Bouleau blanc (*Betula pendula*)
 Bouleau pubescent (*Betula pubescens*)
 Mûrier à papier (*Broussonetia papyrifera*)
 Charme (*Carpinus betulus*)
 Noisetier commun (*Corylus avellana*)
 Noisetier de Byzance (*Corylus colurna*)
 Cèdre du Japon (*Cryptomeria japonica*)
 Cyprès d'Arizona (*Cupressus arizonica*)
 Cyprès commun (*Cupressus sempervirens*)
 Canche cespiteuse (*Deschampsia cespitosa*)
 Fétuque (*Festuca* / *Lolium* / *Schedonorus*)
 Frêne à feuilles étroites, Frêne oxyphylle (*Fraxinus angustifolia*)
 Frêne commun, Frêne élevé (*Fraxinus excelsior*)
 Frêne à fleurs, Orne (*Fraxinus ornus*)
 Genévrier cade (*Juniperus oxycedrus*)
 Olivier (*Olea europea*)
 Pariétaire (*Parietaria*)
 Baldingère faux-roseau (*Phalaris arundinacea*)

Espèces pouvant entraîner des réactions cutanéomuqueuses

Alocasia, Oreille d'éléphant (*Alocasia*)
 Caladium (*Caladium*)
 Colocasia, Taro (*Colocasia esculenta*)
 Dieffenbachia, Canne de Madère (*Dieffenbachia*)
 Pothos (*Epipremnum aureum*)
 Euphorbe (*Euphorbia*) À l'exception d'*Euphorbia pulcherrima* (Poinsettia, Etoile de Noël)

ANNEXES

Philodendron (Philodendron)
Primevère obconique (Primula obconica)
Spatiphyllum (Spatiphyllum)
Sumac vénéneux (Toxicodendron radicans)

Espèces pouvant entraîner une réaction cutanée anormale en cas de contact avec la peau et d'exposition au soleil (phytophotodermatose)

Angélique vraie, Archangélique (Angelica archangelica)
Angélique des bois, Angélique sauvage (Angelica sylvestris)
Dictame blanc, Fraxinelle, Fraxinelle blanche (Dictamnus albus)
Berce sphondyle (Heracleum sphondylium)
Ache des montagnes, Livèche (Levisticum officinale)
Rue fétide, Rue des jardins (Ruta graveolens)

Source :

Arrêté du 4 septembre 2020 relatif à l'information préalable devant être délivrée aux acquéreurs de végétaux susceptibles de porter atteinte à la santé humaine

ANNEXE 3 : EMPLACEMENT RÉSERVÉS

Tableau des emplacements réservés au titre de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme				
N°	Objet	Surface	Adresse	Bénéficiaire
1	Création d'une voirie de desserte	2347 m ²	Rue du Chant des Oiseaux	Commune
3	Élargissement de voie	62 m ²	Rue Félix Philippe	Commune
4	Création d'un ouvrage d'assainissement	50 m ²	Angle avenue Salengro et chemin des Cormeilles	Commune
5	Création d'une piste cyclable	5 240 m ²	Avenue du Général de Gaulle et Rue d'Estienne d'Orves	Commune
6	Extension de la cour d'école	1 034 m ²	École Paul Eluard	Commune
7	Création d'un parc de stationnement	2 124 m ²	Rue du Mont Royal	Commune
8	Extension du Syndicat Intercommunal pour le traitement des Résidus Urbains de la Boucle de la Seine (SITRU)	3 057 m ²	RD 311	Commune
9	Élargissement de la sente	174 m ²	Sent. des Champagnes	Commune
10	Élargissement de la sente	85 m ²	Sent. des Hauts Sablons (Sud)	Commune
11	Élargissement de la sente	260 m ²	Sent. des Hauts Sablons (Nord)	Commune

ANNEXE 4 : FICHE DU SDIS SUR LES REGLES A RESPECTER EN MATIERE DE PROTECTION CONTRE L'INCENDIE



Groupeement Prévention/RCCI

REGLES A RESPECTER EN MATIERE DE PROTECTION CONTRE L'INCENDIE DANS LE CADRE DES *PERMIS D'AMENAGER* ET A INTEGRER À LA REDACTION/MODIFICATION D'UN *PLAN LOCAL D'URBANISME*

- REF. : Code de l'urbanisme
Code de la construction et de l'habitation
Règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public pris par arrêté du 25 juin 1980 modifié
Arrêté du 31 janvier 1986 modifié relatif à la protection contre l'incendie des bâtiments d'habitation
Arrêté préfectoral n° DDSIS-2017-033 du 4 août 2017 portant approbation du Règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie (RDDECI) des Yvelines
Doctrines de la Préfecture de police de Paris en date du 20 juillet 2021 pour la construction des immeubles en matériaux biosourcés ou combustibles
- P.J. : Annexe au Règlement départemental de la défense extérieure contre l'incendie

Dans le cadre de l'instruction des dossiers de permis d'aménager, de rédaction ou de modification d'un plan local d'urbanisme, il convient de porter une attention particulière aux domaines suivants, en matière de protection contre les risques d'incendie :

- L'accessibilité des véhicules de secours et la desserte des bâtiments ;
- La défense extérieure contre l'incendie des immeubles à construire ;
- L'installation dans chaque logement d'au moins un détecteur autonome avertisseur de fumée.

De plus, les évolutions dans le domaine des constructions tel que le recours aux matériaux biosourcés et/ou combustibles ainsi que la démocratisation des installations de panneaux solaires photovoltaïques, imposent aux porteurs de projets d'y intégrer les contraintes qui en découlent le plus en amont possible de leur conception.

A cette fin, il convient de prendre en considération les dispositions réglementaires et techniques suivantes :

I – Accessibilité aux véhicules de secours

Concernant les bâtiments à usage d'habitation, ils sont classés par famille, selon les critères suivants :

- 1^e famille et 2^e famille individuelle : pavillons individuels, jumelés ou en bandes ;

Ce document contient 8 pages, dont 2 pages d'annexe.

- 2^e famille collective : immeubles collectifs de 3 étages au plus sur rez-de-chaussée ;
- 3^e famille A : immeubles collectifs de 7 étages sur rez-de-chaussée avec portes palières des logements à moins de 10 mètres de l'escalier et accès à l'escalier atteint par une voie-échelles ;
- 3^e famille B : immeubles collectifs de plus de 3 étages sur rez-de-chaussée et dont le plancher bas du dernier niveau est au plus à 28 mètres du sol ;
- 4^e famille : immeubles collectifs dont le plancher bas du dernier niveau est à plus de 28 mètres mais à moins de 50 mètres du sol.

Par ailleurs, en application de l'article 4 de l'arrêté du 31 janvier 1986 modifié relatif à la sécurité contre l'incendie des bâtiments d'habitation, le classement de chaque bâtiment est pris en compte pour déterminer les conditions de desserte applicables. Ainsi, les immeubles doivent être desservis de la manière suivante :

- Bâtiments de la 3^{ème} famille A : une voie-échelles en bordure du bâtiment ;
- Bâtiments de la 3^{ème} famille B : une voie-engins à moins de 50 mètres des accès aux escaliers ;
- Bâtiments de la 4^{ème} famille : une voie-engins à moins de 50 mètres des accès aux escaliers.

Pour mémoire, les caractéristiques des voies-engins et des voies-échelles sont détaillées ci-dessous :

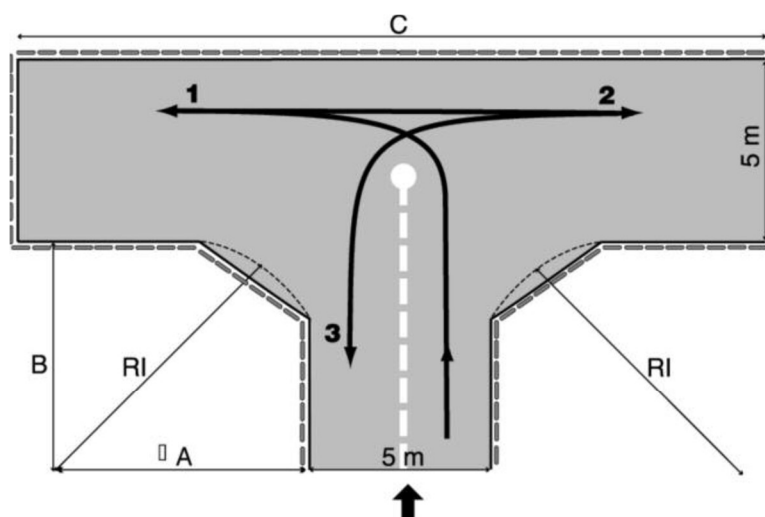
a) Voies-engins :

- largeur supérieure ou égale à 3 mètres, bandes réservées au stationnement exclues ;
- force portante calculée pour un véhicule de 130 kN (dont 40 kN sur l'essieu avant et 90 kN sur l'essieu arrière, ceux-ci étant distants de 4,5 mètres) ;
- rayon intérieur R supérieur ou égal à 11 mètres ;
- surlargeur $S = 15/R$ dans les virages de rayon intérieur inférieur à 50 mètres (S et R étant exprimés en mètres) ;
- hauteur libre supérieure ou égale à 3,5 mètres ;
- pente inférieure à 15 %.

b) Voies-échelles :

- longueur supérieure ou égale à 10 mètres ;
- largeur supérieure ou égale à 4 mètres, bandes réservées au stationnement exclues ;
- pente inférieure ou égale à 10 % ;
- résistance au poinçonnement de 100 kN sur une surface circulaire de 0,20 m de diamètre.

Dans le cas où des voies en impasse seraient réalisées, leur largeur devra être portée à 5 mètres et une aire de retournement, libre en permanence et suffisamment dimensionnée pour permettre le retournement des engins des services d'incendie et de secours, devra être prévue en terminaison. Les cotes minimales demandées pour ces aires de retournement peuvent être résumées de manière exhaustive selon le schéma suivant :



A : 7,20 m
 B : 6,40 m
 C : 17 m
 RI : 8 m

A, B, C et RI restent valables pour une largeur de voie de 5 mètres
Si la largeur est inférieure à 5m, alors appliquer la formule $S = 15 / R$

En l'absence de réglementation précise concernant l'accessibilité des lotissements, des zones pavillonnaires et des immeubles classés en 2^e famille collective, il est prescrit, dans le département des Yvelines, afin de respecter l'article R.111-5 du code de l'urbanisme, que les accès aux parcelles des pavillons ou les accès aux immeubles soient situés à moins de 80 mètres d'une voie-engins, ou bien que les entrées des pavillons individuels soient situées à moins de 100 mètres d'une telle voie.

Il conviendra en sus d'aménager un passage de 1,80 mètre, avec une largeur stabilisée de 1,40 mètre au minimum, permettant d'acheminer le matériel d'incendie depuis la voie-engins (ou la voie-échelles) jusqu'à l'entrée du bâtiment. Au passage d'une porte ou d'un portillon, la largeur pourra être réduite à 1,20 mètre.

Ce passage, aussi rectiligne que possible et sans marche d'escalier, ne devra pas présenter de pente supérieure à 15%.

A toutes fins utiles, le Service d'incendie déconseille la mise en œuvre d'un stationnement alternatif, de nature à ralentir voire empêcher la progression des véhicules de secours lors des périodes de changement des emplacements de stationnement.

En outre, lorsque la fermeture des espaces communs est prévue, celle-ci ne doit pas empêcher l'approche des engins de secours et l'accès des sapeurs-pompiers aux cages d'escaliers. Pour ce faire, plusieurs solutions sont possibles :

- soit la présence d'un gardiennage 24 heures sur 24 ou d'une personne qui assure l'accueil des secours ;
- soit la mise en place d'un système de fermeture décondamnable avec les clés multifonctions des sapeurs-pompiers, suivant la norme NF S 61-580 ;
- soit par la mise en place du système VIGIK en code national "service d'urgence".

En tout état de cause, en l'absence d'une personne pouvant donner accès aux dispositifs de commande et, en cas d'urgence, les sapeurs-pompiers seraient amenés à fracturer ces protections sans aucune possibilité de recours de la part de la copropriété (article R.142-1 du code de la construction et de l'habitation).

Pour ce qui concerne les établissements recevant du public, ils doivent présenter selon leur classement une ou plusieurs façades accessibles desservies par une (des) voie(s)-engin(s) ou voie(s)-échelle(s), selon la hauteur du plancher bas du niveau le plus haut accessible au public. Il y aura ainsi lieu, dans le cadre de l'aménagement de tels établissements, de respecter les dispositions des articles CO 1 à CO 5 du règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique (arrêté du 25 juin 1980 modifié) dans le cas où ceux-ci seraient classés parmi les quatre premières catégories. S'agissant de ceux classés en 5^{ème} catégorie, il conviendra de respecter les dispositions de l'article PE 7 de l'arrêté du 22 juin 1990 modifié. Ces informations, qui ne sont que génériques, n'exonèrent en rien les futurs exploitants de déposer un dossier d'aménagement auprès de l'autorité administrative compétente, selon les dispositions de l'article L.122-3 du code de la construction et de l'habitation.

II - Défense extérieure contre l'incendie

Le décret relatif à la défense extérieure contre l'incendie (DECI), paru le 27 février 2015, impose la rédaction d'un règlement départemental de la DECI (RDDECI) par le service départemental d'incendie et de secours.

Ce RDDECI a été entériné par l'arrêté préfectoral cité en référence. Il précise les règles de dimensionnement de la DECI (notamment débit/pression et distance des points d'eau d'incendie) en fonction des risques à couvrir.

Aussi, dans le cadre de l'élaboration du réseau, vous trouverez en pièce jointe à ce document, l'annexe du RDDECI présentant un tableau récapitulatif des exigences de dimensionnement de la DECI. Ce règlement départemental, entériné par un arrêté préfectoral, doit par conséquent être appliqué dans le cadre des aménagements visés par le présent document.

Les moyens de défense extérieure contre l'incendie devront être réceptionnés dès leur mise en eau. Préalablement à la visite de réception, le Service départemental d'incendie et de secours (deci@sdis78.fr) devra être sollicité pour attribuer un numéro aux points d'eau.

Un procès-verbal de réception établi par l'installateur, accompagné d'un plan de récolement de l'installation, doit parvenir au Service départemental d'incendie et de secours (deci@sdis78.fr) dans les 2 jours suivant la visite.

Dans les cas où la défense extérieure contre l'incendie nécessiterait la mise en œuvre simultanée de plusieurs points d'eau incendie sous pression, ce procès-verbal devra alors être complété par des mesures de débits simultanés ou par une attestation du gestionnaire du réseau d'eau sur le débit minimal fourni par le réseau.

III – Protection par détecteurs autonomes avertisseurs de fumée

Suivant la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, chaque logement doit être équipé d'au moins un détecteur de fumée normalisé.

Le détecteur doit être alimenté par piles ou fonctionner à partir de l'alimentation électrique du logement, sous réserve dans ce cas, qu'il soit équipé d'une alimentation de secours susceptible de prendre le relais en cas de dysfonctionnement électrique (article R. 142-2 du code de la construction et de l'habitation).

La responsabilité de l'installation incombe au propriétaire et l'entretien du détecteur de fumée normalisé visé à l'article R. 142-2 du code de la construction et de l'habitation incombe à l'occupant (article R. 142-3 du code de la construction et de l'habitation).

IV – Construction de bâtiments en matériaux biosourcés ou combustibles

La construction des immeubles en matériaux biosourcés se développe de façon importante, notamment dans le cadre de la loi énergétique qui vise l'émergence de solutions bois, afin de contribuer à répondre aux enjeux climatiques à venir, et en particulier pour apporter des solutions constructives « bas carbone ».

Néanmoins, les réglementations françaises de sécurité incendie actuelles, quel que soit le type d'activité des bâtiments (habitation, établissement recevant du public, à usage professionnel, immeuble de grande hauteur), ont toutes été établies pour des constructions ayant recours à des matériaux structuraux qui, par nature, ne contribuent pas lors d'un sinistre à la combustion en tant que potentiel calorifique.

Or, force est de constater au travers des retours d'expérience d'incendie dans des immeubles en bois, que ce soit en France ou à l'étranger, que ce matériau engendre des développements importants du feu en concourant à l'alimentation de l'incendie, avec une menace d'incendie généralisé, de ruine de l'édifice et de propagation aux bâtiments voisins.

C'est dans ce contexte que la Préfecture de Police de la ville de Paris a rédigé en 2021 un document de doctrine (document cité en référence) visant à définir des préconisations nouvelles pouvant s'appliquer indistinctement aux quatre réglementations régissant la construction des bâtiments, dans les seuls buts d'assurer la sécurité des personnes occupant ces bâtiments, celle des intervenants et de limiter les risques de développement généralisé d'un incendie.

Dans l'attente de l'évolution des différentes réglementations, le Service d'incendie et de secours des Yvelines s'inspire judicieusement de cette doctrine dans le cadre de l'instruction des dossiers d'autorisations d'urbanisme qui lui sont transmis pour avis.

Par conséquent, il est essentiel de relayer l'existence de ce document auprès des porteurs de projets qui souhaiteraient utiliser le bois dans la construction de bâtiments, afin qu'ils y intègrent utilement les solutions proposées en matière de sécurité contre les risques d'incendie.

V – Installations de panneaux solaires photovoltaïques

Toute installation de panneaux solaires photovoltaïques devra être réalisée, selon sa configuration, conformément aux dispositions réglementaires applicables en matière de prévention contre les risques d'incendie et conformément :

- au guide UTE C15-712-1 relatif aux installations photovoltaïques basse tension raccordées au réseau public de distribution ;

- au guide UTE C15-712-2 relatif aux installations autonomes ;
- à la norme NF C14-100 pour le raccordement au réseau public de distribution d'électricité.

En tout état de cause, le groupement Prévention du Service départemental d'incendie et de secours des Yvelines se tient à votre disposition pour vous assister et vous apporter son expertise technique en tant que de besoin, en matière de prévention contre les risques d'incendie et contribuer ainsi à assurer la sécurité de nos concitoyens.

**ANNEXE AU REGLEMENT DEPARTEMENTAL DE LA DEFENSE EXTERIEURE CONTRE
L'INCENDIE (RDDECI) DES YVELINES**

Risques	Usage Bâtiment	DECI minimum	Distance maxi Risque/PEI	Distance maxi entre PEI
RISQUE COURANT TRES FAIBLE	Bâtiment (sans habitation, poste de travail ou animaux) à 10 m de tout bâtiment ou ouvrage tiers	Absence de DECI Régime dérogatoire arrêté par le maire après avis du SDIS	/	/
RISQUE COURANT FAIBLE	Habitation individuelle isolée à 8 m et superficie totale de planchers ≤ 250 m²	1 PI 45 m³/h* à 1 bar durant 1 heure	≤ 200 m	/
	ERP isolé à 8 m et surface totale de planchers ≤ 250 m², sans locaux à sommeil, sans locaux à risque important	ou 1 PI 60 m³/h* à 1 bar durant 1 heure	≤ 400 m	
	ERT (hors ICPE) isolé à 8 m et superficie totale de planchers ≤ 250 m²	ou		
	Emplacement de camping	Réserve 30 m³ (après avis du SDIS)	≤ 100 m	
	*: une marge de tolérance de 10% peut être observée sur la conformité du débit			
RISQUE COURANT ORDINAIRE	Habitation individuelle non classée en risque courant faible et 2ème famille collective	1 PI 60 m³/h à 1 bar durant 2 heures ou	≤ 200 m (60 m si colonne sèche)	/
	ERT (hors ICPE) non classé à risque courant faible d'une surface non recoupée* :			
	Stockage ≤ 500m² ou ≤ 1 000m² si EAE Activité ≤ 1 000m² ou ≤ 2 000m² si EAE			
	Parc de stationnement couvert : 25 ≤ emplacements	1 Réserve de 120 m³ (après avis du SDIS)	≤ 100 m	
	Emplacements d'aire d'accueil des gens du voyage			
	ERP : avec locaux à sommeil d'une surface non recoupée* ≤ 1.000 m² Hors MST : 250 m² < S* ≤ 1000 m² ou 2000 m² si EAE MST : 250 m² < S* ≤ 500 m² ou 1 000 m² si EAE	1 PI 60 m³/h à 1 bar durant 2 heures ou 1 Réserve de 120 m³ (après avis du SDIS)	≤ 150 m (60 m si colonne sèche) ≤ 100 m	
*: surface non recoupée suivant le cloisonnement règlementaire requis, avec un minimum CF 1/2 h.				

Risques	Usage Bâtiment	DECI minimum	Distance maxi Risque/PEI	Distance maxi entre PEI
RISQUE COURANT IMPORTANT	Habitation : 3e famille, 4e famille, IGH A	1 PI 60 m ³ /h à 1 bar durant 2 heures + 1 PI 60 m ³ /h à 1 bar durant 2 heures (débit simultané ≥ 120 m ³ /h) ou Réserve incendie > 120 m ³ minimum (capacité fonction du risque)	1 ^{er} PI ≤ 100 m (60 m si colonne sèche ou colonne humide) 2 ^{ème} PI ≤ 200 m du 1er ou réserve ≤ 200 m	200 m
	ERP : Hors MST: 1 000 m ² < S* ≤ 2 000 m ² 2 000 m ² < S* ≤ 3 000 m ² si EAE MST: 500 m ² < S* ≤ 1 000 m ² 1 000 m ² < S* ≤ 2 000 m ² si EAE			
	Parc de stationnement couvert : > 25 emplacements, S* < 3 000 m ²			
	ERT non classé d'une surface non recoupée : Stockage : 500 m ² < S* ≤ 1 000 m ² 1 000 m ² < S* ≤ 2 000 m ² si EAE Activité : 1 000 m ² < S* ≤ 2 000 m ² 2 000 m ² < S* ≤ 3 000 m ² si EAE			
	Quartier présentant des difficultés opérationnelles			
RISQUE PARTICULIER	Tout risque non classé risque courant	D9	1er PI ≤ 100 m (60 m si colonne sèche ou colonne humide) Suivant la règle des trois 1/3 pour les autres PEI	200 m
	ERP: Hors MST dont S*: > 2 000 m ² ou > 3 000 m ² si EAE MST dont S*: > 1 000 m ² ou > 2 000 m ² si EAE			
	ERT non classé d'une surface non recoupée* Stockage: > 1 000 m ² ou > 2 000 m ² si EAE Activité : > 2 000 m ² ou > 3 000 m ² si EAE			
	Monuments historiques			
	IGH (hors IGH A) (arrêté du 18/10/77)	2 PI 60 m ³ /h à 1 bar durant 2 heures	2 PI ≤ 60 m	/
*: surface non recoupée suivant le cloisonnement réglementaire requis, avec un minimum CF 1/2 h.				