lieusaint

Plan Local d'Urbanisme

4. Règlement

4.1. Règlement écrit

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal approuvant la révision du PLU

CODRA

1. DISPOSITIONS GENERALES 4

1.1. Champ d'application du règlement 4

1.2. Contenu du règlement 4

1.3. Articulation du règlement avec d'autres dispositions et règlementations 7

1.4. Lexique 11

2. AFFECTATION DES SOLS, DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET NATURES D'ACTIVITES 21

2.1. Zones U et AU 21

2.2. Zones A et N 27

3. MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE 31

3.1. Secteur de Taille des logements 31

3.2. Linéaires de préservation et de développement de la diversité commerciale / Rez-de-chaussée actifs 31

4. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE ... 32

4.1. Aspect extérieur des constructions 32

4.2. Espaces libres, pleine-terre et plantations 36

5. PATRIMOINE 38

5.1. Patrimoine bâti 38

5.2. Patrimoine naturel et espaces protégés 40

6. STATIONNEMENT 43

6.1. Stationnement des véhicules motorisés 43

6.2. Aires de livraison 46

6.3. Stationnement des vélos 47

7. RÉSEAUX, ÉQUIPEMENTS, ACCÈS ET DESSERTE 50

7.1. Gestion de l'eau 50

7.2. Desserte par les voies publiques ou privées 51

7.3. Desserte par les réseaux 51

8. MORPHOLOGIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS 53

8.1. Zone U1 – Centre-historique - rue de Paris 53

8.2. Zone U2 – Centre historique élargi 56

8.3. Zone U3 – Secteurs résidentiels 59

8.4. Zone U4 – Secteur mixtes 62

8.5. Zone U5 – Secteur tertiaire 64

8.6. Zone U6 – Secteur gare 66

8.7. Zone U7 – Zone d'activités du Château d'eau 68
8.8. Zone U8 – Secteur d'activités – ZAC du Levant 70
8.9. Zone U9 – Secteur d'activités – ZAC du Levant 72
8.10. Zone U10 – Secteur du centre commercial 74
8.11. Zone U11 – Secteur mixte Carré Sénart 76
8.12. Zone U12 – Ferme de Villepècle 78
8.13. Zone U13 – Secteur d'activités Paris Sud 80
8.14. Zone AU1 – Secteur à urbaniser à vocation mixtes à dominante résidentielle 82
8.15. Zone AU2 – Secteur à urbaniser à vocation d'activités 84
8.16. Zone AU3 – Secteur à urbaniser à vocation d'activités Ecopôle 86
8.17. Zones 2AU – Zone à urbaniser (long terme) 88
8.18. Zones A et N – Secteur à vocation agricole ou naturelle 89

ANNEXES REGLEMENTAIRES 91

Annexe n°1 : Plans de masse 92
Annexe n°2 : Liste des essences locales 94
Annexe n°3 : Liste des essences invasives proscrites 95
Annexe n°4 : Liste du patrimoine bâti à protéger 99
Annexe n°5 : Construction sur terrains argileux 99

1. DISPOSITIONS GENERALES

1.1. CHAMP D'APPLICATION DU REGLEMENT

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal de Lieusaint.

Les règles instituées par le présent règlement sont opposables à toute personne publique ou privée, pour l'exécution de tous travaux, même en l'absence d'obligation d'autorisation ou de déclaration préalable au titre du code l'urbanisme.

1.2. CONTENU DU REGLEMENT

1.2.1. LE RÈGLEMENT GRAPHIQUE

DECOUPAGE EN ZONES

Les règles et servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme (PLU) s'appliquent sur la totalité du territoire communal, en fonction d'un zonage réglementaire comprenant trois plans :

- 4.2. Plan de zonage général
- 4.3. Plan réglementaire des hauteurs
- 4.4. Plan réglementaire de pleine-terre

PLAN DE ZONAGE GENERAL

Le plan de zonage général établit un découpage en plusieurs zones urbaines, zones à urbaniser, une zone agricole et une zone naturelle et forestière. Ces zones sont éventuellement précisées par des secteurs :

U1	**Centre-ville historique, autour de la rue de Paris,** comprenant l'église, la place du Colombier, l'essentiel du bâti historique à préserver et les petits commerces de proximité.
U2	**Centre-ville historique élargi, correspondant au secteur résidentiel ancien** directement situé autour du centre-ville historique.
U3	**Secteurs résidentiels** à dominante d'habitat individuel, mais aussi de petits collectifs.
U4	**Secteur mixte** comprenant l'écoquartier de l'Eau Vive et du parc d'activités de services et petites entreprises tertiaires.
U5	**Secteur d'activités tertiaires.**
U6	**Secteur de la gare de Moissy-Lieusaint.**
U7 à U13	**Secteurs d'activités correspondant notamment aux ZAC :** U7 : ZAC du Château d'Eau U8 : ZAC du Levant U9 : Nouveau cimetière

	U10 : ZAC du Carré (centre commercial) **U11 : ZAC du Carré hors centre commercial - mixte** **U12pm : Ferme de Servigny**
AU1	**Secteur à urbaniser à dominante résidentielle**
AU2 et AU3	**Secteurs à urbaniser à vocation d'activités économiques**
2AU	**Secteurs à urbaniser** (à moyen-long terme)
N	**Secteur correspondant aux espaces naturels** n'ayant pas vocation à être urbanisés et destinés à être protégés en raison de la qualité des sites, des paysages et des milieux naturels
Ns	**Secteur correspondant aux espaces naturels** n'ayant pas vocation à être urbanisés et pouvant avoir une vocation sportive et/ou de loisirs
A	**Zone agricole** correspondant aux secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres.
Ap	**Secteur agricole protégé,** inconstructible, correspondant aux secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres.
Apm	**Secteur agricole et maraîcher** correspondant au plan de masse de la ferme de Servigny et destiné à protéger les terres en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique.

Le plan général comprend également les périmètres ou prescriptions suivantes :

- Les secteurs comportant des orientations d'aménagement et de programmation,
- La délimitation des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) en zone naturelle,
- L'indication des secteurs soumis aux dispositions de plan masse,
- La localisation des linéaires de préservation et de développement de la diversité commerciale
- Le patrimoine bâti remarquable
- Les différentes catégories d'espaces écologiques et/ou paysagers protégés :
    - Les espaces verts protégés
    - Les cœurs d'ilot à préserver
    - Les mares
    - Les autres trames paysagères
- D'autres périmètres et servitudes d'urbanisme :
    - Les espaces boisés classés
    - Risques technologies et assimilés

PLAN REGLEMENTAIRE DES HAUTEURS

La règle définissant la hauteur des constructions est indiquée sur le document graphique n°4.2 Plan réglementaire des hauteurs.

La hauteur est définie dans le lexique du règlement. En complément du plan des réglementaire des hauteurs, le chapitre 8 « Morphologie et implantation des constructions » comprend, le cas échéant, des prescriptions particulières.

PLAN REGLEMENTAIRE DE PLEINE-TERRE

Le taux minimal de pleine-terre à respecter est indiqué sur le document graphique n°4.3 Plan réglementaire de pleine-terre. Il est applicable au terrain.

La pleine-terre est définie dans le lexique du règlement. Le chapitre 4 « Qualité urbaine, architecturale et environnementale » comprend des prescriptions associées à ce plan.

1.2.2. LE RÈGLEMENT ÉCRIT

DISPOSITIONS COMMUNES OU TRANSVERSALES

Plusieurs thèmes sont règlementés de manière transversale à l'échelle du territoire :

- Risques et nuisances,
- Affectation des sols, destinations des constructions et natures des activités,
- Mixité sociale et fonctionnelle,
- Qualité urbaine, architecturale et environnementale,
- Patrimoine,
- Stationnement,
- Réseaux, accès et desserte.

Pour chacune de ces thématiques, les règles s'appliquent sans nécessairement faire référence aux zones et secteurs. Toutefois, cela ne signifie pas qu'elles s'appliquent toujours de façon uniforme sur l'ensemble de la commune.

DISPOSITIONS SPECIFIQUES A CHAQUE ZONE OU SECTEUR

Le règlement écrit fixe des règles spécifiques pour chaque zone ou secteur du plan de zonage règlementaire, concernant :

- L'affectation des sols, la destination des constructions et les natures d'activités,
- Les implantations,
- La hauteur,
- L'emprise au sol.

ANNEXES REGLEMENTAIRES

Plusieurs annexes complètent le règlement écrit et le règlement graphique. Leur contenu s'applique également dans un rapport de conformité. Ces annexes sont composées des éléments suivants :

- Plan de masse,
- Liste des essences locales,
- Liste des essences invasives proscrites,
- Liste du patrimoine bâti à protéger,
- Construction sur terrains argileux.

1.3. ARTICULATION DU REGLEMENT AVEC D'AUTRES DISPOSITIONS ET REGLEMENTATIONS

1.3.1. ADAPTATIONS MINEURES ET DÉROGATIONS

Les règles et servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception de celles prévues expressément par le code de l'urbanisme et des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des terrains ou le caractère des constructions avoisinantes (article L 152.3 du Code de l'urbanisme).

1.3.2. APPLICATION DU RÈGLEMENT AUX LOTISSEMENTS ET EN CAS DE DIVISION EN PROPRIÉTÉ OU EN JOUISSANCE

Dans le cas d'un lotissement, les règles du PLU sont appliquées à chaque lot et au reliquat éventuel, en application de l'article R 151-21 du Code de l'urbanisme.

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 du PLU sont appliquées à chaque lot ou chaque unité, qui sont issus de la division et destinés à être bâtis.

Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir. Ces dispositions ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes.

1.3.3. ARCHÉOLOGIE PRÉVENTIVE

Au titre des articles L.425-11 et R.425-31 du Code de l'urbanisme, lorsque le projet entre dans le champ d'application de l'article R.523-4 du code du patrimoine, le dossier joint à la demande de permis comprend les pièces exigées à l'article R.523-9 de ce code. La décision ne peut intervenir avant que le préfet de région ait statué, dans les conditions prévues à l'article R.523-18 de ce code sur les prescriptions d'archéologie préventive. Dans le cas où le préfet de région a imposé des prescriptions, les travaux de construction ou d'aménagement ne peuvent pas être entrepris avant l'exécution de ces prescriptions.

1.3.4. AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS

Les articles R.111-2, R.111-4, et R.111-20 à R.111-27 du règlement national d'urbanisme du code de l'urbanisme restent applicables.

Aux règles du PLU s'ajoutent les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation ou l'utilisation du sol. Ces servitudes sont présentées dans la notice et les plans du Tome 5 « Annexes » du PLU.

1.3.5. CONSTRUCTIBILITÉ LE LONG DES GRANDS AXES ROUTIERS

Conformément aux articles L111-6 et suivants du Code de l'Urbanisme, en dehors des espaces urbanisés des communes, des restrictions s'appliquent concernant les constructions ou installations le long des routes express et les déviations au sens du code de la voirie routière et le long des autres routes classées à grande circulation, sauf si le PLU en dispose autrement.

1.3.6. COMPLÉMENTARITÉ DU RÈGLEMENT ET DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Conformément à l'article L151-2, ainsi qu'aux articles L151-6 et suivants et R151-6 et suivants du Code de l'Urbanisme, le PLU comporte des Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP). Les orientations écrites et graphiques instituées par les OAP sont opposables dans un rapport de compatibilité à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan.

Les orientations d'aménagement et de programmation sont complémentaires aux dispositions du règlement. Tout projet sera à la fois compatible avec les OAP et conforme au règlement.

1.3.7. ILLUSTRATIONS DU RÈGLEMENT

Sauf mention contraire explicite, les illustrations du présent règlement ont une fonction pédagogique et explicative. En cas de doute sur l'interprétation d'une disposition, le texte prévaut sur l'illustration.

1.3.8. INSTALLATIONS CLASSÉES PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Toute exploitation industrielle susceptible de créer des risques ou de provoquer des pollutions ou nuisances, notamment pour la sécurité et la santé des riverains, est une installation classée. Les activités relevant de la législation des installations classées sont énumérées dans une nomenclature qui les soumet à un régime d'autorisation, d'enregistrement ou de déclaration en fonction de l'importance des risques ou des inconvénients qui peuvent être engendrés.

Déclaration : pour les activités les moins polluantes et les moins dangereuses. Une simple déclaration en préfecture est nécessaire.

Enregistrement : pour les secteurs dont les mesures techniques pour prévenir les inconvénients sont bien connues (stations-service, entrepôts...), un régime d'autorisation simplifiée, ou régime dit d'enregistrement, a été créé en 2009.

Autorisation : pour les installations présentant les risques ou pollutions les plus importants. L'exploitant doit faire une demande d'autorisation avant toute mise en service, démontrant l'acceptabilité du risque. Le préfet peut autoriser ou refuser le fonctionnement.

La législation des installations classées confère à l'Etat (Inspection des Installations Classées) des pouvoirs d'autorisation ou de refus d'autorisation de fonctionnement d'une installation, de réglementation (imposer le respect de certaines dispositions techniques, autoriser ou refuser le fonctionnement d'une installation), de contrôle et de sanction.

1.3.9. RECONSTRUCTION

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par sinistre depuis moins de 10 ans est autorisée, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si un plan de prévention des risques en dispose autrement, et dès lors qu'il avait été régulièrement édifié. Dans tous les autres cas, notamment les démolitions, toute reconstruction doit respecter les règles du PLU.

1.3.10. SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE

Le Plan Local d'Urbanisme s'applique sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation ou l'utilisation du sous- sol, du sol et du sur- sol.

Les servitudes d'utilité publique affectant le territoire sont annexées au dossier de PLU. dans la limite de leur disponibilité, certaines d'entre elles, existantes, étant interdites de diffusion. Les tracés de référence sont consultables sur le Géoportail de l'urbanisme, sous le lien https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr.

1.3.11. RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES (INFORMATION)

Les pétitionnaires sont informés de la présence d'aléas et de risques naturels et technologiques sur le territoire.

Pour mémoire, les risques et aléas connus suivants concernent en partie ou en totalité le territoire :

- Inondation par remontée de nappe,
- Séisme,
- Mouvements de terrain,
- Aléa retrait-gonflement des argiles,
- Radon
- Installations classées protection de l'environnement (ICPE),
- Sites et sols pollués,
- Transport de matières dangereuses.

L'état initial de l'environnement décrit les aléas et risques au sein du rapport de présentation du dossier de PLU. Le Tome 5 « Annexes » du PLU retranscrit les risques faisant l'objet de servitudes d'utilité publique et comprend certaines informations sur les aléas.

1.3.12. BRUITS LIÉS AUX INFRASTRUCTURES FERRÉES ET ROUTIÈRES

Dans les secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres et affectés par le bruit, les constructions à usage d'habitation doivent respecter des normes d'isolement acoustique et les annexes du PLU devront préciser les prescriptions d'isolement acoustique en application de l'article L.571-10 du Code de l'environnement.

1.3.13. PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES S'AGISSANT DES PÉRIMÈTRES DITS DE MAÎTRISE DE L'URBANISATION AUTOUR DE CERTAINES ICPE

Se reporter aux porter à connaissance des risques technologiques fourni en annexe du dossier de PLU.

LEGENDE DU PLAN DE ZONAGE

Périmètres de maîtrise de l'urbanisation

- Effets irréversibles ou indirects
- Seuil des effets irréversibles
- Seuil des effets létaux

SITE UNIVAR - SEVESO SEUIL BAS

<u>Secteur de seuil des effets létaux</u> : territoire exposé à des effets létaux lié au risque toxique de probabilité D (évènement très improbable) sur une distance de 30 mètres. Toute nouvelle construction y est interdite à l'exception :

- Des installations industrielles directement en lien avec l'activité à l'origine des risques,
- Des aménagements, des extensions d'installations existantes ou de nouvelles constructions compatibles avec cet environnement,
- Des infrastructures de transport liées à la desserte de la zone.

<u>Secteur de seuil des effets irréversibles :</u> territoire exposé à des effets irréversibles liés au risque toxique de probabilité D (évènement très improbable) sur une distance de 50 mètres au nord et 85 mètres au sud. Sont admis sous conditions :

- L'aménagement ou l'extension des constructions existantes,
- L'édification de nouvelles constructions, sous réserve de ne pas augmenter la population exposée à ces effets irréversibles
- Le changement de destination des constructions existantes, sous réserve de ne pas augmenter la population exposée à ces effets irréversibles.

Secteur des effets irréversibles ou indirects : territoire exposé à des effets irréversibles ou indirects liés au risque de surpression de probabilité E (évènements possibles mais extrêmement peu probables) sur une distance de 70 mètres. Les nouvelles constructions y sont autorisées.

SITE AMF-QSE

Secteur de seuil des effets létaux - territoire exposé à des effets létaux lié au risque toxique de probabilité D (évènement très improbable) sur une distance de 30 mètres. Toute nouvelle construction y est interdite à l'exception :

- Des installations industrielles directement en lien avec l'activité à l'origine des risques,
- Des aménagements, des extensions d'installations existantes ou de nouvelles constructions compatibles avec cet environnement,
- Des infrastructures de transport liées à la desserte de la zone.

Secteur de seuil des effets irréversibles – territoire exposé à des effets irréversibles liés au risque toxique de probabilité D (évènement très improbable) sur une distance de 50 mètres au nord et 85 mètres au sud. Sont admis sous conditions :

- L'aménagement ou l'extension des constructions existantes,
- L'édification de nouvelles constructions, sous réserve de ne pas augmenter la population exposée à ces effets irréversibles
- Le changement de destination des constructions existantes, sous réserve de ne pas augmenter la population exposée à ces effets irréversibles.

SITE IRIS OHYAMA

Secteur de seuil des effets irréversibles – territoire exposé à des effets irréversibles liés au risque toxique de probabilité B (phénomène probable) sur une distance de 50 mètres au nord et 85 mètres au sud. Sont admis sous conditions :

- L'aménagement ou l'extension des constructions existantes,
- L'édification de nouvelles constructions, sous réserve de ne pas augmenter la population exposée à ces effets irréversibles
- Le changement de destination des constructions existantes, sous réserve de ne pas augmenter la population exposée à ces effets irréversibles.

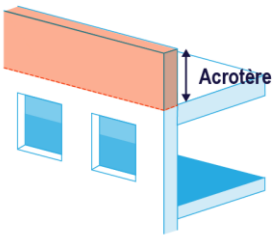
1.4. LEXIQUE

ABRI POUR VEHICULE

Un abri pour véhicule est une construction de structure légère (bois, aluminium, métal, etc..) ouverte sur tous les côtés, destinée à mettre les véhicules à l'abri des intempéries. Un carport répond à cette définition.

ACROTERE

Situé en prolongement d'un mur de façade, un acrotère est un élément architectonique plein ou à claire-voie, constituant un rebord en limite d'une toiture à faible pente ou périphérique d'une toiture-terrasse. Les fonctions d'un acrotère sont multiples, à la fois esthétiques (modénature, support de gardes corps, etc.) et techniques (traitement des relevés d'étanchéité d'une toiture-terrasse, etc.).



AFFOUILLEMENT DE SOL / EXHAUSSEMENT

L'affouillement est un creusement volontaire du sol conduisant à abaisser le niveau du terrain existant, a contrario de l'exhaussement qui est une surélévation volontaire du sol/du terrain existant par l'apport complémentaire de matière (remblaiement).

ALIGNEMENT

Au sens du présent règlement, l'alignement correspond à la limite entre l'emprise publique ou la voie, existante ou future, et les terrains riverains ; ou à la ligne s'y substituant pouvant résulter, par exemple, d'un emplacement réservé. Lorsqu'il n'est pas prévu d'élargissement de l'emprise publique ou de la voie, il s'agit de l'alignement actuel. Lorsqu'il est prévu un élargissement de l'emprise publique ou de la voie, il s'agit de l'alignement futur.

L'alignement est soit conservé en l'état actuel, soit déplacé en vertu d'un plan d'alignement approuvé (général ou partiel selon qu'il concerne la totalité d'une voie ou seulement une section).

L'alignement qui doit être respecté à l'occasion de toute opération de construction, réparation, clôture, (etc.) peut être porté à la connaissance du propriétaire concerné par un arrêté d'alignement délivré par l'autorité compétente.

S'agissant d'une desserte privée, l'alignement sera conventionnellement la limite effective actuelle de l'emprise de cette desserte, en application de son statut juridique propre, par rapport aux propriétés riveraines.

ARBRE

Un *arbre* correspond à une essence arbustive plantée destinée à être d'une *hauteur* minimale d'environ 3 mètres à l'âge adulte.

Il peut être "à haute tige ou grand développement" ou à "moyen développement" ou à « petit développement » en fonction de sa hauteur à l'âge adulte :

- Arbre à haute tige/ grand développement : hauteur de 15 mètres minimum à l'âge adulte,
- Arbre à moyen développement : hauteur comprise entre 8 et 15 mètres à l'âge adulte,
- Arbre à « petit développement » : hauteur comprise entre 3 et 8 mètres à l'âge adulte.

ATTIQUE

L'attique correspond au(x) dernier(s) niveau(x) d'une construction et constitue son couronnement. Sauf mention contraire dans le règlement de zone, l'attique est édifié en retrait par rapport aux niveaux inférieurs de la ou des façade(s) sur rue ou emprise publique et de la ou des façade(s) arrière ou par rapport aux deux façades principales dans le cas de bâtiments ne disposant pas de façade sur rue.

BAIE

Constitue une baie toute ouverture dans un mur (fenêtre, porte, etc.). Dans le cadre de l'application du présent règlement, ne doivent toutefois pas être considérés comme baie :

- Les ouvertures pratiquées dans les façades traitées en pavés de verres translucides ou à châssis fixe et vitrage translucide,
- Les ouvertures situées en façade ou en toiture situées à plus de 2.60 m au-dessus du plancher en rez-de-chaussée ou à plus de 1.90 m au-dessus du plancher pour les étages supérieurs,
- Les ouvertures en sous-sol, à condition que la hauteur de l'ouverture au point le plus haut soit inférieure à 0,80 mètre par rapport au terrain après travaux.

BALCON

Un balcon est une plate-forme accessible située à un niveau de plancher au-dessus du niveau du sol, formant une saillie en surplomb de celui-ci, accessible depuis l'intérieur de la construction, délimitée par une balustrade ou un garde-corps et permettant à au moins une personne de se tenir debout à l'extérieur de la construction. Un balcon constitue une baie pour l'application du règlement.

CLAIRE-VOIE (DISPOSITIF A)

Un dispositif à claire-voie est une partie de clôture ou d'un garde-corps/acrotère laissant passer le jour et présentant alternativement des espaces vides et des espaces pleins.

CONSTRUCTIONS CONTIGÜES.

Des constructions sont contiguës lorsqu'une façade ou un pignon est directement en contact l'un avec l'autre sur au moins un niveau, ou si elles sont reliées par un élément de volume.

CONSTRUCTION EXISTANTE

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement édifiée au sens de l'article L.421-9 du Code de l'urbanisme, à la date d'approbation de la révision du PLU, 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, édifiée 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 (CE. 15 mars 2006, ministre de l'Équipement, req. N°266.238).

DESTINATIONS / SOUS-DESTINATIONS

(arrêté 10 novembre 2016 modifié par arrêté du 22 mars 2023)

DESTINATIONS	SOUS DESTINATIONS	Recouvrent …
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale ; et 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.
	Exploitation forestière	Constructions et entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.
Habitation	Logement	Constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement » ; et notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs. Les constructions édifiées ou transformées en vue de proposer un bail en coliving de longue durée (bail supérieur à 3 mois) sont assimilées à la sous-destination logement dès lors qu'elles ne s'adressent pas à des publics spécifiques.
	Hébergement	Constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service ; et notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie. Les constructions édifiées ou transformées en vue de proposer un bail en coliving de longue durée (bail supérieur à 3 mois) sont assimilées à la sous-destination hébergement lorsqu'elles s'adressent exclusivement à des publics spécifiques (étudiants, personnes âgées, etc.).
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	Constructions destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services, les constructions commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle, ainsi que les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique.
	Restauration	Constructions destinées à la restauration sur place ou à emporter avec accueil d'une clientèle.
	Commerce de gros	Constructions destinées à la présentation et à la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
	Activité de service avec accueil d'une clientèle	Constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrats de vente de services ou de prestation de services, notamment médicaux et accessoirement la présentation de biens.
	Hôtels	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. Les constructions édifiées ou transformées en vue de proposer un bail en coliving de courte durée (bail inférieur ou égal à 3 mois) sont assimilées à la sous-destination hôtels.
	Autres hébergements touristiques	Constructions autres que les hôtels destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.
	Cinéma	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.

DESTINATIONS	SOUS DESTINATIONS	Recouvrent …
Équipements d'intérêt collectif et services publics (sans préjuger dans tous les cas du caractère public de la structure ou de son gestionnaire)	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Constructions destinées à assurer une mission de service public, et qui peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. 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.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. 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.
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Equipements d'intérêt collectif destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêt collectif hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
	Salles d'art et de spectacle	Constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
	Lieux de culte	Constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.
	Equipements sportifs	Equipements d'intérêt collectif destinées à l'exercice d'une activité sportive. Comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
	Autres équipements recevant du public	Equipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination " Equipement d'intérêt collectif et services publics ". Recouvre notamment les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage et les marchés.
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	Constructions destinées à l'activité extractive du secteur primaire, constructions destinées à l'activité industrielle et manufacturière du secteur secondaire ainsi que les constructions destinées aux activités artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
	Entrepôt	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 télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données. Un entrepôt sera considéré comme un local accessoire de la destination principale s'il est lié, nécessaire et indissociable d'une autre destination présente ou autorisée sur le terrain et s'il représente moins d'un tiers de la surface de plancher existante et à créer sur le terrain.
	Bureau	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.
	Centre de congrès et d'exposition	Constructions destinées à l'événementiel polyvalent, à l'organisation de salons et forums à titre payant.
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol correspond à la projection verticale au-dessus du terrain du volume des constructions, y compris les annexes présentes sur le terrain, tous débords et surplombs inclus.

Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. En cas de travaux sur des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,40 m d'épaisseur ne sont pas pris en compte.

A titre d'exemple, une rampe d'accès extérieure constitue de l'emprise au sol. Il en va de même s'agissant du bassin d'une piscine (couverte ou non) ou encore d'un bassin de rétention. En revanche, une aire de stationnement extérieure non couverte ne constitue pas d'emprise au sol.

En ce qui concerne les terrasses de plain-pied, elles ne constituent pas d'emprise au sol au sens du livre IV du code de l'urbanisme dès lors qu'aucun élément ne dépasse du niveau du sol et que par conséquent, il est impossible d'en réaliser une projection verticale. La superficie d'une terrasse de plain-pied n'entre ainsi pas en compte pour déterminer à quel type d'autorisation est soumis un projet comprenant une telle terrasse.

Les terrasses qui, sans être strictement de plain-pied, ne présentent ni une surélévation significative par rapport au terrain, ni des fondations profondes doivent également être considérées comme non constitutives d'emprise au sol.

EMPRISE PUBLIQUE

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public, quel que soit leur statut (public ou privé), qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public ou d'intérêt collectif. Les voies ferrées, les cours d'eau canalisés ou non, les forêts et les parcs et jardins ne sont pas concernés par cette définition. Toutefois, ils peuvent, le cas échéant, faire l'objet de prescriptions particulières au titre des limites séparatives.

ESPACES LIBRES

Les espaces libres sont les parties restantes du terrain une fois déduites les surfaces comprises dans l'emprise au sol.

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.

FAITAGE

Le faîtage correspond à la ligne de jonction supérieure d'un ou de plusieurs pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées, et /ou correspondant à la ligne de rencontre haute du ou des pans.

FOISONNEMENT (DU STATIONNEMENT)

Le foisonnement du stationnement constitue un complément possible à la mutualisation. Lorsque l'ensemble des usagers (résidents, employés, visiteurs, clients, spectateurs, etc.) d'un parc de stationnement ne sont pas présents simultanément (sur une journée, une semaine ou autre), les places laissées libres à un moment donné par les uns peuvent être occupées par les autres. Pour chaque catégorie d'usagers, une part de foisonnement peut être calculée afin de définir les réels besoins et dimensionner le parc de stationnement.

Lors d'une mutualisation avec foisonnement, le nombre de places de stationnement est inférieur à la somme des besoins de chaque opération ou construction.

GLORIETTE

Une gloriette est une petite construction d'agrément ou un belvédère léger érigé dans un jardin, un parc ou sur une terrasse pour offrir un lieu de repos, de détente ou un point de vue dominant.

HAUTEUR

La hauteur maximale des constructions est exprimée en mètres. Elle peut également être exprimée en nombre de niveaux. Dans ce cas, la règle métrique et la règle en nombre de niveaux doivent être respectées.

La hauteur maximale exprimée ne comprend pas la hauteur des édicules techniques ni des garde-corps de sécurité.

Pour les terrains en pente, la hauteur est mesurée au point médian de la construction.

Hauteur a l'acrotère et à l'égout

Pour les toitures en pente, il s'agit de la hauteur mesurée à la gouttière.

Pour les toitures plates (toitures terrasses), il s'agit de la hauteur mesurée en partie supérieure de la toiture sur les limites extérieures.

Hauteur au faitage

Hauteur mesurée au point le plus haut de la toiture. Les cheminées, garde-corps, antennes et ouvrages techniques ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

Hauteur des façades

La hauteur d'une façade est calculée du terrain naturel à l'aplomb de la façade jusqu'à la hauteur à l'égout (ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse).

LIMITES SEPARATIVES

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction et le ou les terrains contigus.

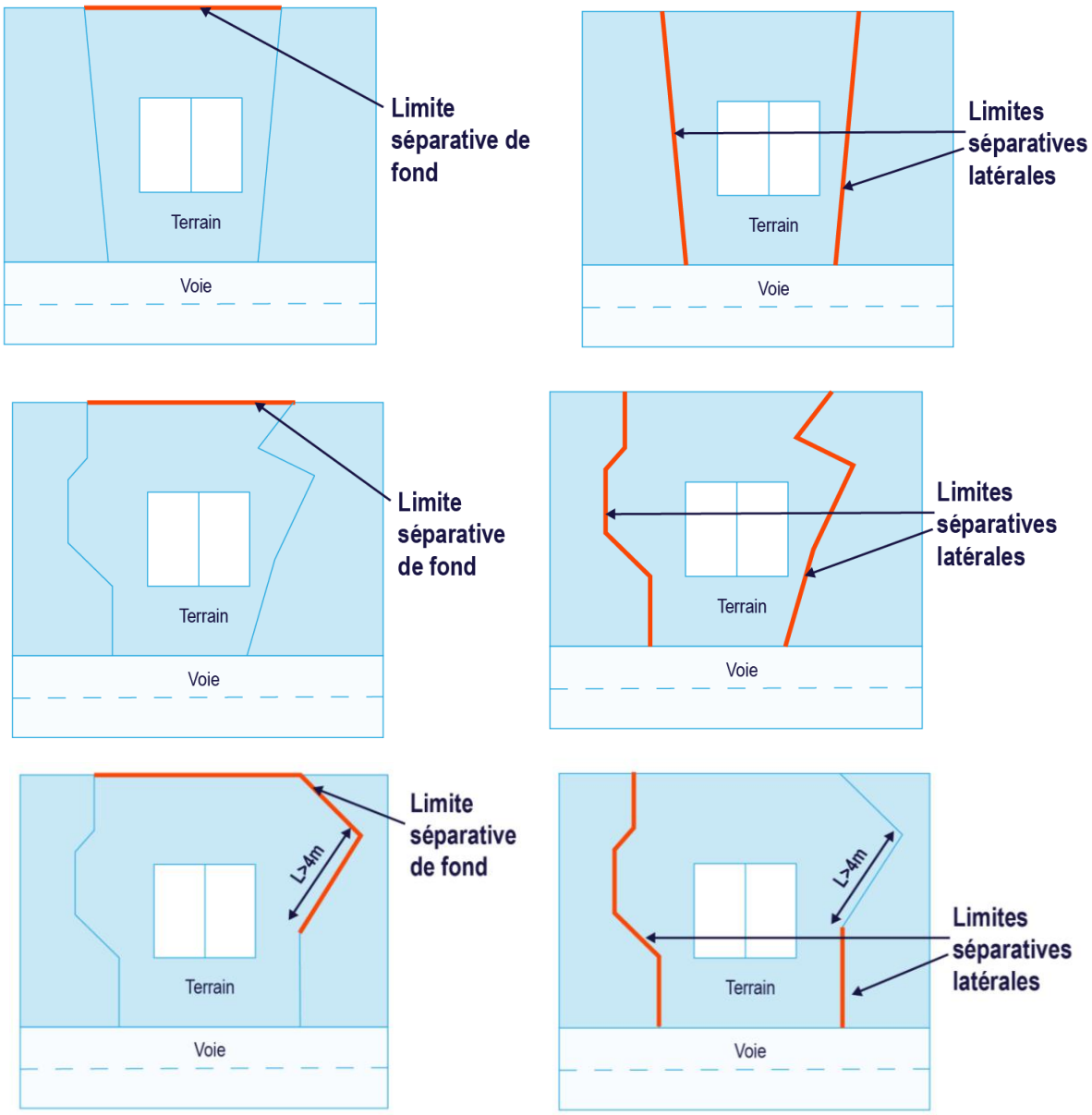
Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain.

- Les limites séparatives latérales sont les limites du terrain qui aboutissent directement à la voie, soit en ligne droite, soit selon une ligne brisée (décrochements, coudes, brisures).
- Les limites séparatives de fond de terrain sont les autres limites.

Tout décrochement, coude ou brisure d'une longueur supérieure à 4 mètres déqualifie une limite séparative latérale en limite séparative de fond de terrain et inversement.

Certains terrains sont sans limite séparative de fond de parcelle : cas notamment des terrains d'angle ou des terrains « traversant » (c'est-à-dire donnant sur deux voies). Dans ce cas, les limites séparatives sont toutes latérales.

Lorsque le terrain d'assiette du projet est constitué de plusieurs parcelles, le fond de parcelle se définit à l'échelle du terrain d'assiette du projet.



LOCAL ACCESSOIRE

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

Les locaux accessoires peuvent recouvrir des constructions de nature très variée et être affectés à des usages divers : garage d'une habitation ou d'un bureau, atelier de réparation, entrepôt d'un commerce, remise, logement(s) pour le personnel, logement(s) de fonction, loge de gardien d'un bâtiment industriel, local de stockage pour un commerce, laverie d'une résidence étudiante, les locaux tertiaires liés à l'activités hospitalière, le(s) logement(s) lié(s) à l'activité hospitalière et nécessaire(s) à la continuité du service hospitalier …

De plus, conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le bâtiment principal auquel ils se rattachent.

LOGEMENT ABORDABLE

Le logement abordable regroupe les catégories de logement appartenant au logement intermédiaire et au logement social.

LOGEMENT INTERMEDIAIRE

Les logements intermédiaires s'entendent, à l'exclusion des logements locatifs sociaux définis à l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation, des logements :

> 1° Faisant l'objet d'une aide directe ou indirecte, sous quelque forme que ce soit, accordée par l'Etat, une collectivité locale ou l'un de ses groupements, ou par toute autre personne morale et conditionnée au respect, pendant une certaine durée, des conditions prévues au 2° et 3°.
>
> 2° Destinés à être occupés, à titre de résidence principale, pendant la durée fixée lors de l'attribution de l'aide mentionnée, par des personnes physiques dont les ressources n'excèdent pas des plafonds, fixés par décret en fonction de la typologie du ménage, de la localisation et du mode d'occupation du logement, lesquels ne sauraient être inférieurs, pour les logements donnés en location, aux plafonds prévus au chapitre unique du titre III du livre III du code de la construction et de l'habitation.
>
> 3° Dont le prix d'acquisition ou, pour les logements donnés en location, dont le loyer, n'excède pas, pendant la durée mentionnée au 2°, des plafonds fixés par décret en fonction de la localisation du logement, de son type et, le cas échéant, de son mode de financement, lesquels ne sauraient être inférieurs, pour les logements donnés en location, aux plafonds prévus au chapitre unique du titre III du livre III du code de la construction et de l'habitation.

LOGEMENT SOCIAL

Les logements sociaux au titre du PLU correspondent à l'ensemble des catégories de logements décomptés au titre de la loi SRU tel qu'établi à l'article L.302-5 du Code de la construction et de l'habitation y compris les logements assimilés faisant l'objet d'un bail réel solidaire.

Lorsqu'il est fait application du conventionnement prévu à l'article L. 831-1 du même Code, la durée de celui-ci sera de 20 ans minimum.

MUR PLEIN

Un mur de clôture plein est une construction maçonnée et opaque qui sert à fermer, protéger et occulter totalement une propriété par rapport à l'extérieur.

MUR BAHUT

Un mur-bahut de clôture est un mur bas en maçonnerie de faible hauteur qui sert de soubassement ou de support à un autre élément supérieur (barreaudage, grillage, etc…).

MUTUALISATION DU STATIONNEMENT

La mutualisation du stationnement consiste en la réalisation d'un seul parc de stationnement, commun à plusieurs opérations immobilières et/ou à plusieurs destinations de constructions. Les places répondant aux besoins de plusieurs opérations immobilières et/ou d'usages différents (logements, bureaux, commerces, etc.) sont ainsi regroupées, mutualisées, dans un seul parc de stationnement (parking non cloisonné avec accès commun) avec une gestion unique.

Lors d'une mutualisation sans foisonnement (voir définition de foisonnement), le nombre de places correspond à la somme des besoins de chaque opération ou construction.

La mutualisation peut s'accompagner d'un foisonnement du stationnement.

PLEINE-TERRE (TAUX DE / ESPACE DE)

Les espaces de pleine terre sont des espaces libres destinés à être végétalisés (plantations herbacées, arbustives ou arborées) et ne comportant aucune construction en surface comme en sous-sol, permettant la libre et entière infiltration des eaux pluviales jusqu'à la nappe phréatique.

La présence de pleine terre contribue à de multiples fonctions environnementales dont la gestion des eaux pluviales, le maintien et le développement de la biodiversité, la lutte contre les phénomènes d'ilot de chaleur urbain.

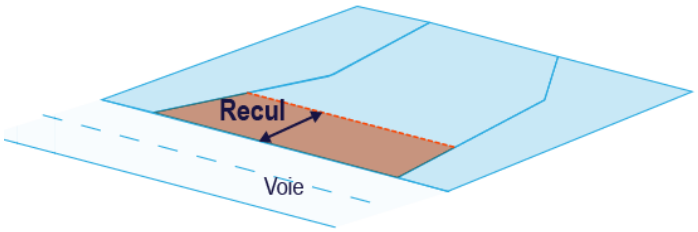
Ne sont pas de nature à déqualifier un espace de pleine terre :

- Les ouvrages d'infrastructure profonds participant à l'équipement urbain (ouvrages ferroviaires, réseaux, canalisations...),
- Les carrières souterraines,
- Les passerelles ouvertes piétonnes d'une largeur inférieure ou égale à 1,40 mètres,
- Les ouvrages destinés à la gestion des eaux pluviales ou à leur évaporation tels que les bassins paysagés, les plans d'eau ou encore les bassins enterrés,
- Dès lors qu'ils ont une profondeur inférieure ou égale à 1,20 mètre, qu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux et qu'ils sont situés à une hauteur supérieure ou égale à 3 mètres par rapport au sol après travaux : les modénatures, les encorbellements, les oriels et les balcons,
- Les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux.

Les surfaces de terre végétale notamment recouvertes d'une terrasse en bois ou de graviers et les aires de stationnement ne sont pas comptées dans les superficies d'espaces de pleine terre.

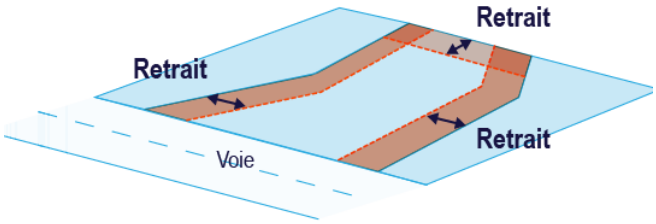
RECUL

Le recul est la distance, mesurée horizontalement et perpendiculairement en tout point de la façade de la construction, séparant celle-ci du point le plus proche de l'alignement existant ou projeté (emplacement réservé par exemple). Le recul peut également se calculer depuis l'alignement opposé ou l'axe des voies lorsque cela est précisé dans la règle d'implantation. La marge de recul constitue l'intervalle entre l'alignement et la construction ou la partie de construction.



RETRAIT

Le retrait est la distance, mesurée horizontalement et perpendiculairement en tout point de la façade de la construction, séparant celle-ci de la limite séparative. Suivant le contexte et la règle, le retrait peut aussi désigner la distance entre deux éléments.



TERRAIN (OU UNITE FONCIERE)

Un terrain est un ilot de propriété d'un seul tenant composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

TERRAIN NATUREL

Terrain qui existe à la date de l'autorisation de construction, avant travaux d'adaptations 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.

Il doit être mesuré sur la parcelle intéressée et non sur les parcelles voisines ou sur la voie publique.

VERANDA

Une véranda est une structure légère adossée à la façade d'une maison, caractérisée par une très forte proportion de surfaces vitrées. Elle sert de pièce de transition baignée de lumière entre l'intérieur de l'habitation et le jardin.

VOIE

Une voie s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique. Elle peut être de statut public ou privé. Elle peut comprendre selon les cas la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les emprises cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons et les fossés et talus la bordant. Elle peut avoir diverses fonctions (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins, mails …).

2. AFFECTATION DES SOLS, DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET NATURES D'ACTIVITES

2.1. ZONES U ET AU

Les constructions existantes dont la destination n'est plus autorisée peuvent faire l'objet de travaux de réhabilitation, à l'exclusion de toute création de surface de plancher.

Les usages et affectations des sols existants, mais qui ne sont plus autorisés, ainsi que les activités existantes qui ne sont plus autorisées peuvent faire l'objet de travaux de réhabilitation et de mise aux normes.

Les constructions existantes dont la destination est soumise à condition(s) et/ou limitation(s) peuvent faire l'objet de travaux de réhabilitation, ou d'extension dans le respect des conditions et limitations définies dans les tableaux ci-après.

Les usages et affectations des sols existants soumis à condition(s) et/ou limitation(s) peuvent faire l'objet de travaux de réhabilitation et mise aux normes, et de nouveaux aménagements dans le respect des conditions et limitations définies dans les tableaux ci-après.

Les activités existantes soumises à condition(s) et/ou limitation(s) peuvent faire l'objet de travaux de réhabilitation et mise aux normes, et de nouvelles installations dans le respect des conditions et limitations définies dans les tableaux ci-après.

Les nouvelles constructions, les extensions, les changements de destination des constructions existantes, les nouveaux usages et affectations des sols, ainsi que les nouvelles activités et installations sont autorisés, interdits ou soumis à conditions et à limitations en référence aux tableaux ci-après.

RAPPEL ZONES HUMIDES

Au titre du code de l'environnement, tout projet portant sur plus de 1 000 m^2 d'impact (par assèchement, mise en eau, remblais, imperméabilisation) au sein d'une zone humide potentielle ou avérée, doit vérifier le caractère humide de la zone, selon les critères de l'arrêté du 24 juin 2008. Les constructions, installations et aménagements autorisés dans la zone ou le secteur seront, le cas échéant, soumis à la séquence « éviter, réduire, compenser » (ERC).

2.1.1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

✓ **Destination autorisée**

✗ **Destination interdite**

Destination autorisée
⚠ **Avec limitations/conditions** *précisées sous le tableau*

DESTINATIONS	SOUS DESTINATIONS	U1	U2	U3	U4	U5	U6	U7
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗
	Exploitation forestière	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗
Habitation	Logement	✓	✓	✓	✓	✗	✗	✗
	Hébergement	✓	✓	✓	✓	✓	✗	✗
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	✓	✓	✗	⚠10	⚠10	✓	✓
	Restauration	✓	✓	✗	✓	✗	✓	✓
	Commerce de gros	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✓
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	Hôtel	✗	✗	✗	✓	⚠8	✓	✓
	Autres hébergements touristiques	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗
	Cinéma	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓	✓	⚠1	✓	✓	✓	✓
	Salles d'art et de spectacle	✗	⚠1	⚠5	✓	⚠6	✗	✓
	Équipements sportifs	✗	✗	✓	✓	✓	✗	✓
	Lieux de culte	⚠2	⚠2	✗	✗	✗	✗	✗
	Autres équipements recevant du public	⚠2	⚠2	⚠5	✓	✓	✓	✓
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	✗	✗	✗	✗	✓	✓	✓
	Entrepôt	✗	✗	✗	✗	⚠11	⚠11b	⚠b
	Bureau	✗	⚠3	✓	✓	✓	✓	✓
	Centre de congrès et d'exposition	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	✗	⚠4a	✗	✗	✗	✗	✗

DESTINATIONS	SOUS DESTINATIONS	U8	U9	U10	U11	U12pm	U13
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	✗	✗	✗	✓	✓	✗
	Exploitation forestière	✗	✗	✗	✗	✓	✗
Habitation	Logement	✗	✗	✗	✓	✗	✗
	Hébergement	✗	✗	✗	✓	✗	✗
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	✗	✗	✓	⚠[10]	✗	✗
	Restauration	✓	✗	✓	✓	✗	✓
	Commerce de gros	✓	✗	✗	✗	✗	✓
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✗	✗	✓	✓	✗	✗
	Hôtel	✗	✗	✗	✓	✗	✗
	Autres hébergements touristiques	✗	✗	✗	✓	✓	✗
	Cinéma	✗	✗	✓	✓	✗	✗
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓	✗	✓	✓	✓	✗
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✗	✗	✗	✓	✓	✗
	Salles d'art et de spectacle	✗	✗	✓	✓	✗	✗
	Équipements sportifs	✓	✗	✓	✓	✗	✗
	Lieux de culte	⚠[3]	✓	✗	✗	✗	✗
	Autres équipements recevant du public	✓	✗	✗	✓	✓	✗
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	✓	✗	✗	✓	✗	✓
	Entrepôt	✓	✗	✓	✓	✗	✓
	Bureau	✓	✗	✗	✓	✓	✓
	Centre de congrès et d'exposition	✗	✗	✗	✓	✗	✗
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	✓	✗	✗	✓	✗	✓

DESTINATIONS	SOUS DESTINATIONS	2AU	AU1	AU2	AU3
Conditions générales d'urbanisation		**F**	**E**	**E**	**D**
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	✗	✗	✗	✗
	Exploitation forestière	✗	✗	✗	✗
Habitation	Logement	✗	✓	✗	✗
	Hébergement	✗	✓	✗	✗
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	✗	✓	✗	✓
	Restauration	✗	✗	✗	✓
	Commerce de gros	✗	✗	✗	✓
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✗	⚠[7]	✗	✓
	Hôtel	✗	✗	✗	✓
	Autres hébergements touristiques	✗	✗	✗	✗
	Cinéma	✗	✗	✗	✗
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✗	✓	✗	✗
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	⚠[b]	✓	✗	✓
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✗	✓	✗	✗
	Salles d'art et de spectacle	✗	✗	✗	✗
	Équipements sportifs	✗	✓	✗	✗
	Lieux de culte	✗	✗	✗	✗
	Autres équipements recevant du public	✗	✓	✓	✗
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	✗	⚠[6a]	✓	✓
	Entrepôt	✗	✗	✓	✓
	Bureau	✗	⚠[7]	✓	✓
	Centre de congrès et d'exposition	✗	✗	✗	✗
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	✗	✗	✗	✗

<u>Limites et conditions relatives aux indices des tableaux ci-dessus</u>

<u>Limites</u>

(1) Dans la limite de 300 m² d'emprise au sol

(2) Dans la limite de 300 m² de surface de plancher

(3) Dans la limite de 100 m² d'emprise au sol et 100 m² de surface de plancher

(4) Dans la limite de 50 m² d'emprise au sol et 50 m² de surface de plancher

(5) Dans la limite de 200 m² d'emprise au sol

(6) Dans la limite de 500 m² d'emprise au sol

(7) Dans la limite de 500 m² d'emprise au sol et 500 m² de surface de plancher

(8) Dans la limite de 1 000 m² de surface de plancher

(9) Dans la limite de 20 m² d'emprise au sol

(10) Dans la limite de 200 m² de surface de plancher

(11) Dans la limite de 50% de la surface de plancher totale créée sur l'unité foncière

<u>Conditions</u> :

(a) Mettre en œuvre des mesures visant à limiter les nuisances sonores et olfactives

(b) Être liée à une autre construction à destination
- d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire
- d' équipements d'intérêt collectifs et services publics

(c) Être liée aux équipements sportifs autorisés dans la zone

<u>Conditions générales d'urbanisation spécifiques aux zones à urbaniser :</u>

(D) Les constructions admises sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

(E) Les constructions admises sont autorisées lors de la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

(F) L'urbanisation est soumise à une évolution ultérieure du plan local d'urbanisme

2.1.2. USAGES ET AFFECTATION DES SOLS

✓ **Affectation autorisée** ✗ **Affectation interdite** ⚠ Affectation autorisée **Avec limitations/conditions** *précisées sous le tableau*

	Zones U	Zones AU
Dépôts de ferrailles, de véhicules hors d'usage, de matériaux, de combustibles solides ou liquides, entreprises de cassage de voitures et de transformation des matériaux de récupération	✗	✗
Stationnement de caravanes	⚠[a]	⚠[a]
Terrains de camping ou de caravanage	✗	✗
Aménagement des terrains destinés aux habitations légères de loisirs et aux résidences mobiles de loisirs	✗	✗
Ouverture et extension de carrières	✗	✗
Affouillements et exhaussements du sol	⚠[b]	⚠[b]
Autres (dont infrastructures routières et ferroviaires, etc…)	⚠[c]	⚠[c]

<u>Conditions relatives aux indices du tableau ci-dessus</u>

(a) Être situé :

Sur un terrain occupé principalement par une ou plusieurs constructions à destination de logement constituant la résidence principale de son utilisateur et dans la limite d'une seule caravane par terrain.

<u>OU</u> au sein d'une aire d'accueil des gens du voyage.

(b) Être nécessaires et indispensables aux constructions, installations et aménagements autorisés.

(c) Compatibilité avec le voisinage immédiat et rapproché.

2.1.3. NATURE DES ACTIVITES

✓ **Activité autorisée** ✗ **Activité interdite** ⚠ Activité autorisée **Avec limitations/conditions** *précisées sous le tableau*

	Catégorie	U8/U10/U11/ U13/AU3	Autres zones U et AU
Installation classée pour la protection de l'environnement	Autorisation	⚠[a]	✗
	Enregistrement	✓	⚠[b]
	Déclaration	✓	⚠[b]

Conditions relatives aux indices du tableau ci-dessus :

(a) Ne pas générer une servitude d'inconstructibilité ou une zone de danger au-delà de l'unité foncière du projet.

(b) Compatibilité avec le voisinage immédiat et rapproché.

2.2. ZONES A ET N

Les constructions existantes dont la destination n'est plus autorisée peuvent faire l'objet de travaux de réhabilitation, à l'exclusion de toute création de surface de plancher et de travaux pouvant ultérieurement aboutir à la création de surface de plancher.

Les usages et affectations des sols existants qui ne sont plus autorisés peuvent faire l'objet de travaux de réhabilitation et mise aux normes.

Les constructions existantes dont la destination est soumise à condition(s) et/ou limitation(s) peuvent faire l'objet de travaux de réhabilitation, ou d'extension dans le respect des conditions et limitations définies dans les tableaux ci-après.

Les usages et affectations des sols existants soumis à condition(s) et/ou limitation(s) peuvent faire l'objet de travaux de réhabilitation et mise aux normes, et de nouveaux aménagements dans le respect des conditions et limitations définies dans les tableaux ci-après.

Les nouvelles constructions, les extensions, les changements de destination des constructions existantes ainsi que les nouveaux usages et affectations des sols sont autorisés, interdits ou soumis à conditions et à limitations en référence aux tableaux ci-après.

RAPPEL ZONES HUMIDES

Au titre du code de l'environnement, tout projet portant sur plus de 1 000 m^2 d'impact (par assèchement, mise en eau, remblais, imperméabilisation) au sein d'une zone humide potentielle ou avérée, doit vérifier le caractère humide de la zone, selon les critères de l'arrêté du 24 juin 2008. Les constructions, installations et aménagements autorisés dans la zone ou le secteur seront, le cas échéant, soumis à la séquence « éviter, réduire, compenser » (ERC).

2.2.1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

DESTINATIONS	SOUS DESTINATIONS	A	Apm	Ap	N	Ns
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	✓	✓	✗	✓	✓
	Exploitation forestière	✗	✗	✗	✗	✗
Habitation	Logement	✗	✗	✗	✗	✗
	Hébergement	✗	✗	✗	✗	✗
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	✗	✗	✗	✗	✗
	Restauration	✗	✗	✗	✗	✗
	Commerce de gros	✗	✗	✗	✗	✗
	Activités de services avec l'accueil d'une clientèle	✗	✗	✗	✗	✗
	Hôtel	✗	✗	✗	✗	✗
	Autres hébergements touristiques	✗	⚠[d]	✗	✗	✗
	Cinéma	✗	✗	✗	✗	✗
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✗	✗	✗	✗	✗
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	⚠[ab]	✗	⚠[ab]	⚠[ab]	⚠[ab]
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✗	✗	✗	✗	✗
	Salles d'art et de spectacle	✗	✗	✗	✗	✗
	Équipements sportifs	✗	✗	✗	✗	⚠[bc]
	Lieux de culte	✗	✗	✗	✗	✗
	Autres équipements recevant du public	✗	✗	✗	✗	✗
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	✗	✗	✗	✗	✗
	Entrepôt	✗	✗	✗	✗	✗
	Bureau	✗	✗	✗	✗	✗
	Centre de congrès et d'exposition	✗	✗	✗	✗	✗
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	✗	✗	✗	✗	✗

<u>Limites et conditions relatives aux indices du tableau ci-dessus</u>

(a) Être nécessaire(s) ou associée(s) aux infrastructures routières, à l'assainissement, à la gestion hydraulique ou des déchets, à l'approvisionnement en eau potable, au transport d'énergie ou aux réseaux de télécommunications (lignes haute tension, canalisations, pylônes, etc.) et à la lutte contre les risques naturels.

(b) Ne pas être incompatible(s) avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

(c) D'être lié(s) et nécessaire(s) à un ou plusieurs équipements d'intérêt collectif existant à la date d'approbation de la révision du PLU.

(d) De procéder à un changement de destination d'une construction existante et identifiée au document graphique.

2.2.2. USAGES ET AFFECTATION DES SOLS

✓ **Affectation autorisée**

✗ **Affectation interdite**

Affectation autorisée
⚠ **Avec limitations/conditions** *précisées sous le tableau*

	Zones A	Zone N
Dépôts de ferrailles, de véhicules hors d'usage, de matériaux, de combustibles solides ou liquides, entreprises de cassage de voitures et de transformation des matériaux de récupération	✗	✗
Travaux, installations et ouvrages nécessaires à une exploitation agricole	✓	✓
Aménagements et équipements légers liés à la sécurisation, à la valorisation des sites et à l'accueil du public	⚠[a]	⚠[a]
Stationnement de caravanes	⚠[d]	⚠[d]
Terrains de camping ou de caravanage	✗	✗
Aménagement des terrains destinés aux habitations légères de loisirs et aux résidences mobiles de loisirs	✗	✗
Ouverture et extension de carrières	✗	✗
Affouillements et exhaussements du sol	⚠[b]	⚠[b]
Autres (dont infrastructures routières et ferroviaires, etc…)	⚠[c]	⚠[c]

<u>Conditions relatives aux indices du tableau ci-dessus</u>

(a) Ne pas être incompatible(s) avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

(b) Être nécessaires et indispensables aux constructions, installations et aménagements autorisés.

(c) Compatibilité avec le voisinage immédiat et rapproché.

(d) Être situé :

- Sur un terrain occupé principalement par une ou plusieurs constructions à destination de logement constituant la résidence principale de son utilisateur et dans la limite d'une seule caravane par terrain.
- <u>OU</u> au sein d'une aire d'accueil des gens du voyage.

2.2.3. STECAL

Deux secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) sont délimité au sein des zones agricole, naturelle et forestière et figurent au document graphique :

- **STECAL « A » :** sont exclusivement autorisés les constructions, installations et aménagements à destination équipements d'intérêt collectif et services publics, ainsi que les et usages et affectations des sols liés.
- **STECAL « B » :** sont exclusivement autorisés les constructions, installations et aménagements à destination conformes au secteur Apm.

3. MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

3.1. SECTEUR DE TAILLE DES LOGEMENTS

Au sein des zones U1 et U2, pour les programmes de création à partir d'un nouveau logement et plus, au sein de constructions existantes à destination d'habitation, il est exigé que le nombre final de logements (logement initial et nouveaux logements) comprenne un minimum de 75% de logement type 3 et +.

3.2. LINEAIRES DE PRESERVATION ET DE DEVELOPPEMENT DE LA DIVERSITE COMMERCIALE / REZ-DE-CHAUSSEE ACTIFS

Les règles énoncées ci-après s'appliquent aux locaux à rez-de-chaussée situés en bordure des voies ou parties de voie concernées par un linéaire de préservation et de développement de la diversité commerciale repéré sur le règlement graphique.

Elles ne s'appliquent pas aux surfaces nécessaires :

- A l'accès des constructions.
- Aux locaux de stockage, locaux techniques ou locaux de services.

3.2.1. CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Le changement de destination des locaux situés au rez-de-chaussée sur rue des sous-destinations Artisanat et commerce de détail, Restauration, Activité de services avec accueil d'une clientèle et Équipements d'intérêt collectif et services publics, vers une sous-destination autre qu'Artisanat et commerce de détail, Restauration, Activités de services avec accueil d'une clientèle ou vers la destination Équipements d'intérêt collectif et services publics est interdit.

3.2.2. NOUVELLES CONSTRUCTIONS

Les locaux situés au rez-de-chaussée sur rue doivent être affectés aux sous-destinations Artisanat et commerce de détail, Restauration et Activité de services avec accueil d'une clientèle ou à la destination Équipements d'intérêt collectif et services publics.

Cette règle s'applique également en cas de reconstruction.

4. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE

4.1. ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

4.1.1. GENERALITES

Sur l'ensemble du territoire

- L'aspect des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier devra être étudié de manière à ne 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.
- Lorsqu'ils sont visibles depuis le domaine autoroutier, les matériaux ou revêtements potentiellement réfléchissants, et/ou susceptibles de provoquer une gêne et un risque d'insécurité pour les usagers de l'autoroute et de l'air, sont interdits.
- L'aspect architectural des constructions tient compte de celui des constructions existantes environnantes, en particulier dans le cas de projets intégrés dans un ensemble ordonnancé.
- Les projets d'architecture innovante (volumétrie, ordonnancement, matériaux), dont l'intégration est recherchée, sont admis.
- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.
- Les annexes ou locaux accessoires doivent s'harmoniser avec la construction principale en termes de volumes, de matériaux, de teintes (murs, toitures, menuiseries) et de percements.
- Tous travaux ou intervention réalisés sur un élément de patrimoine bâti ou architectural doit être conçu dans le respect des caractéristiques à préserver ou à restaurer.

En zone U1

Tous travaux ou intervention – y compris d'extension – réalisés sur un bâtiment existant doit respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, et notamment :

- La volumétrie d'origine.
- Les modénatures, ouvertures, décors, et autres éléments d'intérêt.
- Recourir à des techniques de mise en œuvre et des matériaux traditionnels ou compatibles avec la conservation ou la restitution de l'aspect d'origine du bâtiment.
- Traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale.

Zones U1 et U2

Les murs et murets en pierre meulière doivent être préservés. En cas d'impossibilité technique de les conserver, les pierres devront être réemployées autant que possible pour la reconstruction des murs et murets.

4.1.2. FAÇADES

Sur l'ensemble du territoire

- Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments doivent présenter une unité d'aspect.
- L'ensemble des façades et les pignons doivent être traités avec le même soin que les façades principales.
- Les façades et pignons aveugles sont interdits à l'alignement des voies publiques.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

- L'aspect et la couleur des matériaux utilisés doivent assurer la bonne intégration des constructions dans leur environnement.
- Les enduits sont de finition grattée ou talochée.
- L'emploi de matériaux biosourcés est recommandé, si compatible avec l'aspect d'origine.

Exceptions

Aucune prescription n'est imposée pour :

- Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, sous réserve que leur modalité de fonctionnement le justifie.

Les devantures affectées à la destination de commerce et activités de service peuvent recevoir un traitement différent du reste de la façade, sous réserve :

- De se limiter à la hauteur du rez-de-chaussée, sauf si l'immeuble a été conçu pour accueillir une devanture sur plusieurs niveaux ou bien que son architecture le permette explicitement.
- D'être traitées en harmonie avec la partie supérieure des façades sur lesquelles elles s'intègrent.
- De s'adapter à la typologie du bâti, dessin des façades des édifices sans en détruire l'ordonnance.

En zone U1

- Les matériaux destinés à rester apparents doivent être choisis de manière à conserver de façon permanente un aspect satisfaisant. Ils doivent présenter un aspect similaire à ceux traditionnellement utilisés dans le secteur (pierre, bois, tuile …).
- Lors de ravalements, les modénatures existantes doivent être conservées ou restituées à l'identique.
- L'isolation thermique par l'extérieur (ITE) doit faire l'objet d'un traitement architectural de qualité, assurant son intégration paysagère. En cas d'intervention sur une façade en moellon, pierre de taille ou pierre meulière, les caractéristiques initiales de la façade doivent être restituées.

4.1.3. TOITURES

Sur l'ensemble du territoire

- Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
- L'éclairement éventuel des combles doit être assuré soit par des ouvertures en lucarnes dont la somme des largeurs ne doit pas excéder la moitié de la longueur de la toiture, soit par des châssis de toit encastrés dans l'épaisseur de la couverture
- Les parties de construction édifiées en superstructure telles que cheminées, machineries d'ascenseur, de ventilation, sorties de secours, etc., doivent s'intégrer dans la composition architecturale du bâtiment.
- Les dispositifs de production d'énergie solaire doivent être intégrés à la composition architecturale.
- En cas d'extension ou d'annexe, la couverture doit être en harmonie avec celle de la construction existante.
- L'aspect et la couleur des matériaux utilisés doivent assurer l'intégration des constructions dans leur environnement.
- Les constructions d'annexes isolées d'une hauteur totale n'excédant pas 2,50 mètres peuvent être couvertes soit par une toiture terrasse soit par une toiture à un seul versant de faible pente.

Exceptions

Aucune prescription de pente n'est imposée pour :

- Les constructions qui, par leur nature, ne peuvent répondre aux règles générales (vérandas, piscines couvertes, gloriette, ...).
- Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

En zone U1 , U2 et U3

- Les toitures terrasses ne sont autorisées que si elles présentent des installations techniques liées à la qualité environnementale du bâti ou des caractéristiques de toiture végétalisée participant à l'inertie thermique du bâtiment. Elles ne seront accessibles que pour leur entretien.
- La ligne principale de faîtage sera parallèle ou perpendiculaire à l'alignement de la voie de desserte.
- Les toitures doivent obligatoirement comporter un ou deux versants dont la pente sera comprise entre 30° et 45°.
- Les toitures en bas acier sont interdites.

4.1.4. CLOTURES

Sur l'ensemble du territoire

- Les clôtures doivent prendre en compte :
  - La nécessité d'assurer le ruissellement et la libre évacuation des eaux de surfaces.
  - Une continuité écologique avec les espaces libres voisins et avec l'espace public. Sauf impossibilité technique ou raison de sécurité publique, elles doivent permettre le passage de la petite faune, par le biais d'un dispositif totalement ajouré ou a minima par une ouverture ponctuelle au niveau du sol de format 15 cm x 15 cm, par tranche entamée de 15 m de linéaire de clôture.
- La hauteur maximale des clôtures est limitée :
  - à 2,00 m
  - 1,80 m sur voies de desserte
  - avec une tolérance de 5 % pour les piliers.
- Les murs bahuts doivent avoir une hauteur maximale de 0,80 cm, sauf exception au niveau des coffrets techniques existants pour permettre leur intégration. Ils peuvent être surmontés d'un dispositif à claire-voie.
- Un soin particulier doit être apporté à la conception et au choix des matériaux afin qu'ils participent à l'harmonie du paysage. En particulier, la clôture sur voie ou emprise publique doit être réalisée en harmonie de matériaux et de couleurs avec l'aspect général de la façade de la construction à laquelle elle est associée et son environnement immédiat.
- L'utilisation de matériaux hétéroclites ou inadaptés à l'usage de clôture est interdite, notamment :
  - les clôtures constituées de plaques de béton entre poteaux.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- Les essences constituant les haies vives ou les clôtures « vivantes » doivent être préférentiellement choisies parmi celles listées dans l'annexe n°3. Les espèces envahissantes listées dans l'annexe n°4 sont proscrites.

Exceptions

Aucune prescription n'est imposée pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, sous réserve que leur modalité de fonctionnement ou de sécurité le justifie.

Prescriptions complémentaires

Les clôtures sur voies ou emprises publiques peuvent être constituées de la manière suivante :

	U1	U2	U3	U4	U5	U6	U7	U8	U9	U 10	U 11	U 12	U 13	A	N	AU 1	AU 2	AU 3
Mur plein	✓	✓	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✓	✗	✗	✗	✓	✗	✗
Mur bahut	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✗	✗	✓	✓	✓
Grille/grillage ou dispositif à claire-voie	✗	✓	✓	✓ 1	✓ 1	✓	✓	✓ 1	✓	✓	✓	✓	✓ 1	✓	✓	✓	✓ 1	✓ 1
Haie vive simple Clôture « vivante » : végétaux tressés ou palissés…	✗	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓

(1) Impérativement doublé d'une haie vive.

Les clôtures en limite séparative peuvent être constituées de la manière suivante :

	U1	U2	U3	U4	U5	U6	U7	U8	U9	U 10	U 11	U 12	U 13	A	N	AU 1	AU 2	AU 3
Mur plein	✓	✓	✓	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✓	✗	✗	✗	✗	✗	✗
Mur bahut	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✗	✗	✓	✓	✓
Grille/grillage ou dispositif à claire-voie	✓	✓	✓	✓ (1)	✓ (1)	✓	✓	✓ (1)	✓	✓	✓	✓	✓ (1)	✓	✓	✓	✓ (1)	✓ (1)
Haie vive simple Clôture « vivante » : végétaux tressés ou palissés…	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓

(1) Impérativement doublé d'une haie vive.

4.1.5. ÉLÉMENTS TECHNIQUES

Sur l'ensemble du territoire

- Les caissons de volets roulants en saillie sur les façades sont interdits.
- Les citernes à gaz liquéfié, à combustible liquide ainsi que les installations similaires doivent être implantées de manière à n'être pas visibles de la voie publique.
- Les boîtes aux lettres et coffrets techniques doivent être intégrés dans les parties maçonnées des constructions ou clôtures.
- Les réservoirs destinés au stockage des eaux pluviales doivent être enterrés ou dissimulés (muret, végétation) pour ne pas être visibles depuis la voirie publique.
- Les aires de stockage doivent être masquées à la vue et traitées en harmonie avec les bâtiments et le paysagement du lot.
- Lorsqu'ils sont visibles depuis le domaine autoroutier et/ou aérien, les matériaux ou revêtements potentiellement réfléchissants, et/ou susceptibles de provoquer une gêne et un risque d'insécurité pour les usagers de l'autoroute et de l'air, sont interdits.

4.2. ESPACES LIBRES, PLEINE-TERRE ET PLANTATIONS

4.2.1. ESPACES LIBRES

Les espaces restés libres après implantation des constructions et réalisation des espaces de circulation doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera la contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins et doit participer à l'amélioration du cadre de vie et, le cas échéant, à la gestion de l'eau pluviale.

4.2.2. TAUX DE PLEINE-TERRE

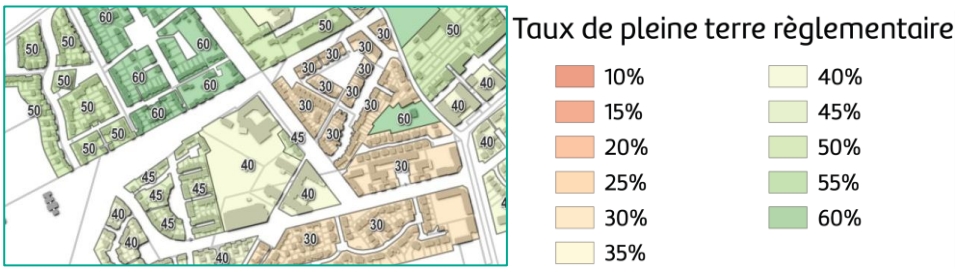
Champ d'application

Les dispositions du présent chapitre <u>ne s'appliquent pas</u> pour :

- Les travaux d'isolation par l'extérieur des façades réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du PLU, dans la limite d'une épaisseur ou d'une largeur maximale égale à 0,40 mètre depuis la façade existante et/ou la toiture existante.
- Les travaux, aménagements et constructions nécessaires à l'accessibilité des personnes en situation de handicap, réalisés sur une construction existante.
- Les projets de rénovation, réhabilitation, extension verticale et changements de destination, qui n'entrainent aucune modification de l'emprise au sol.
- Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics dès lors que :
    - La destination équipement d'intérêt collectif et services publics concerne 100% de la surface de plancher du rez-de-chaussée, exception faite des parties communes et des accès nécessaires au fonctionnement de la construction,
    - Ou que la destination équipement d'intérêt collectif et services publics concerne au moins 50% de la surface de plancher de la construction.
- Les terrains concernés par une pollution des sols dont le traitement implique de maintenir une imperméabilisation du sol. Dans ce cas, le taux exigé s'applique aux espaces verts en substitution à la pleine-terre.

Règles générales

- Le taux minimal de pleine-terre à respecter est indiqué sur le document graphique n°4.3 Plan réglementaire de pleine-terre. Il est applicable au terrain.
- Les unités surfaciques de pleine-terre sont comptabilisées lorsqu'elles atteignent au moins 5 m² d'un seul tenant.



Extrait du document graphique réglementaire et de sa légende

Règles particulières

- Pour les terrains d'une superficie <150 m² , le taux de pleine-terre est divisé par deux.
- Le taux de pleine-terre est exigé, nonobstant toute règle d'emprise au sol. Toutefois pour les constructions existantes, la superficie de pleine-terre résultant de l'application du taux réglementaire peut être diminuée de 20 m² dans le cadre d'une extension.

4.2.3. PLANTATIONS

Espaces libres

Il est exigé la présence d'un arbre(s) à moyen ou grand développement par tranche complète de 100 m^2 d'espace libre. Cette présence des arbres peut être assurée par la conservation d'arbres déjà présents sur le terrain ou par la plantation de nouveaux sujets. Outre la strate arborée, la plantation d'arbustes, de buissons et d'herbacées est requise pour un couvert végétal multistrate.

Dans le cas de travaux de restauration, de réhabilitation, de rénovation sans extension horizontale ou verticale, de constructions existantes, sur des terrains et constructions non-conformes à ces dispositions, les projets ne doivent pas conduire à aggraver un éventuel déficit.

Les équivalences suivantes sont admises : un arbre à moyen ou grand développement = 5 m^2 de massifs arbustifs = 8 m^2 de haie linéaire.

Les arbres seront impérativement plantés en espace de pleine-terre en respectant une distance adaptée entre les arbres et vis-à-vis des constructions afin de permettre un développement optimal des houppiers.

Les essences choisies seront adaptées au climat, de préférence locales en évitant les espèces exotiques à caractère invasif et celles à fort potentiel allergène. Dans les secteurs inondables ou humides les essences choisies seront adaptées au milieu et présenteront, le cas échéant, une bonne tolérance à l'immersion prolongée.

Aires de stationnement

Les parcs de stationnement de surface doivent être accompagnés d'un traitement végétal visant à favoriser leur intégration paysagère et leur bon développement.

Les parcs de stationnement de surface de plus de 4 emplacements doivent être plantés d'arbres à moyen ou grand développement selon les prescriptions du tableau suivant :

Zones	Exigence de plantation des aires de stationnement
U5, U8 **U13, U11**	1 arbre pour 4 emplacements
U10	1 arbre pour 5 emplacements
Autres	Aucune exigence

Ces arbres pourront être regroupés en un ou plusieurs espaces à proximité immédiate des aires de stationnement, en fonction de l'implantation la plus appropriée à leur bon développement. Ces arbres pourront être remplacés par des ombrières.

5. PATRIMOINE

5.1. PATRIMOINE BÂTI

Le règlement impose des protections concernant des éléments de patrimoine bâti reportés sur le plan de zonage réglementaire au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.

DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES AUX BÂTIMENTS REMARQUABLES

Des fiches de prescriptions et recommandations individuelles pour les patrimoines bâtis remarquables complètent le présent règlement.

La démolition des édifices patrimoniaux inventoriés et repérés sur le plan de zonage est interdite, sauf justification pour raisons d'hygiène ou de sécurité ou dans le cadre d'une démolition ponctuelle partielle pour permettre une extension dans le respect des règles suivantes.

Tous les travaux réalisés sur des constructions à protéger inventoriées doivent être conçus dans le respect des caractéristiques à préserver ou à restaurer de ladite construction et doivent notamment :

- Respecter la volumétrie des constructions existantes ;
- Respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, et notamment la forme des toitures, les modénatures, les baies en façade, les lucarnes, les menuiseries extérieures et les devantures ;
- Mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment ;
- Traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale.

Les interventions de nature contemporaine, si celles-ci démontrent un effort d'intégration et d'harmonie vis-à-vis de l'élément de patrimoine bâti ou architectural existant pourront être autorisés.

Les dispositions du chapitre sur l'aspect extérieur demeurent applicables en complément.

5.1.1. FAÇADES

- Tous les éléments décoratifs et structurels d'origine (modénatures, linteaux, appuis, corniches, bandeaux…) doivent être préservés et restaurés.
- Si aucun impératif technique justifié ne s'y oppose, la création de nouveaux percements peut être interdite dès lors qu'elle porte atteinte à la composition générale des façades. Dans le cas contraire, les nouveaux percements devront respecter le principe général de composition de la façade et les proportions dominantes (rapport entre la hauteur et la largeur) des baies d'origine lorsqu'elles ont été conservées dans leurs proportions initiales.
- Les modifications des percements d'origine sont interdites, sauf pour restituer leur disposition initiale.
- La mémoire des percements obturés doit être conservée (enduits, volets, trompe-l'œil…).
- Les maçonneries et enduits doivent être conservés et restaurés selon leurs matériaux et dispositions d'origine (pierres calcaires, meulière, briques, enduits plâtre ou plâtre-chaux…).
- Les menuiseries doivent respecter la forme, le matériau et le traitement d'origine (bois, peinture…). dans la mesure du possible.
- Les teintes doivent s'harmoniser avec le bâtiment et son environnement.
- Les contrevents d'origine doivent être conservés ou restitués.

5.1.2. TOITURES

- Les ouvrages de charpente visibles (chevrons, auvents) et les décors de rives ou de toiture (lambrequins, épis, crêtes de faîtage, girouettes, antéfixes…) seront conservés.
- La toiture doit être conservée et restaurée selon son aspect et ses matériaux d'origine, dans la mesure du possible
- Les lucarnes existantes doivent être conservées et restaurées selon leur matériau et leur aspect d'origine, dans la mesure du possible.

- La création de nouveaux percements est interdite sauf nécessité technique avérée et motivée.
- Les souches traditionnelles de qualité architecturale doivent être conservées (généralement en briques ou pierres taillées, parfois enduites) et participant à l'équilibre visuel.
- A l'exception des zones U1, U2 et U3, les toitures en bac acier sont tolérées à condition de ne pas être visibles depuis le domaine public.

5.1.3. ELÉMENTS TECHNIQUES

Les nouveaux conduits de fumée ou de ventilation doivent faire l'objet d'un soin particulier quant à leur implantation, leur matériau et leur finition, afin d'assurer une intégration harmonieuse dans la construction.

5.1.4. MURS ET CLÔTURES

Les clôtures existantes réalisées en pierres naturelles régionales ou en brique doivent être conservées partout où cela est possible. Leur destruction partielle reste possible pour la réalisation d'un accès, si aucune autre solution satisfaisante ne peut être trouvée. Dans ce cas, de nouveaux piliers seront créés en harmonie avec ceux préexistants.

En zones U1 et U2, les murs et murets en pierre meulière doivent être préservés. En cas d'impossibilité technique de les conserver, les pierres devront être réemployées autant que possible pour la reconstruction des murs et murets.

5.2. PATRIMOINE NATUREL ET ESPACES PROTÉGÉS

5.2.1. ESPACES BOISES CLASSES

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier (article L113-2 du code de l'urbanisme).

Au titre des articles R421-23, et R421-23-2, les coupes et abattages d'arbres dans tout espace boisé classé sont soumises à déclaration préalable à l'exception des cas suivants :

- Lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts.
- Lorsqu'il est fait application des dispositions du livre II du code forestier.
- Lorsqu'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément aux articles L. 312-2 et L. 312-3 du code forestier, d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux articles L. 124-1 et L. 313-1 du même code ou d'un programme des coupes et travaux d'un adhérent au code des bonnes pratiques sylvicoles agréé en application de l'article L. 124-2 de ce code.
- Lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du Centre national de la propriété forestière.

5.2.2. ESPACES VERTS PROTEGES

Les espaces repérés au titre des « Espaces Verts protégés » sont protégés et doivent maintenir un caractère végétal dominant composé d'arbres, de pelouses et de plantations diverses. Les plans d'eau éventuellement présents au sein de ces espaces doivent être préservés.

Au sein de ces espaces, l'abattage d'arbre(s) est interdit, sauf s'il est nécessaire :

- Pour des raisons phytosanitaires ou de sécurité,
- À la réalisation de travaux poursuivant un objectif d'intérêt général,
- À l'établissement d'un accès, si aucune autre solution n'est envisageable.

Tout arbre abattu doit être remplacé par au moins un arbre de même qualité paysagère.

Au sein de ces espaces, l'édification de constructions et d'installations ainsi que la réalisation d'aménagements ou de travaux concourant à l'imperméabilisation des sols y sont interdits, à l'exception :

- Des constructions à destination des Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (transformateur, poste de relèvement, etc.) ainsi que des Autres équipements recevant du public (sanitaires, etc.) dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 25 m^2 et la hauteur inférieure ou égale à 3,50 mètres.
- Des travaux relatifs aux réseaux et à la gestion de l'eau et des risques
- De l'installation de serres sur sol perméable,
- De la réalisation des accès aux constructions lors qu'ils sont réalisés en revêtement perméable ou semi-perméable,
- De la réalisation de trottoirs, de voies piétonnes, de passerelles et de pistes cyclables,
- De la réalisation d'aires de stationnement vélo non closes, avec revêtement perméable ou semi-perméable,
- Des travaux de plantations et d'aménagement concourant au maintien ou au renforcement des qualités paysagères ou écologiques du site y compris dans le cadre d'un projet de recomposition paysagère globale
- Des aires de stockage des déchets végétaux et des unités de compostage.
- Les mouvements de terre seront limités aux besoins strictement nécessaires aux aménagements, plantations, installations et constructions autorisées.

Les travaux autorisés ne devront pas concourir, par leur cumul, à une dénaturation des sites protégés.

Ces dispositions ne s'opposent pas à la réhabilitation ou à la restauration des constructions existantes et des espaces en sous-sol éventuellement présents ainsi qu'à l'aménagement de leurs accès et aux travaux relatifs aux édicules techniques nécessaires à leur fonctionnement.

5.2.3. CŒUR D'ILOTS

Les espaces repérés au titre des « Cœurs d'îlot à protéger » doivent maintenir un caractère végétal dominant composé d'arbres, de pelouses et de plantations diverses.

Au sein de ces espaces, l'édification de constructions et d'installations ainsi que la réalisation d'aménagements ou de travaux concourant à l'imperméabilisation des sols y sont interdits, à l'exception :

- Des constructions annexes dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 10 m^2 et la hauteur inférieure ou égale à 2,50 mètres, limitées à une seule construction annexe par terrain existant à la date d'approbation du PLU,
- De l'installation de serres sur sol perméable et de composteurs individuels,
- De la réalisation de cheminements réalisés en revêtement perméable ou semi-perméable,
- De la réalisation d'aires de stationnement vélo non closes, avec revêtement perméable ou semi-perméable,
- Des travaux de plantations et d'aménagement concourant au maintien ou au renforcement des qualités paysagères ou écologiques y compris dans le cadre d'un projet de recomposition paysagère globale.

Les mouvements de terre seront limités aux besoins strictement nécessaires aux aménagements, plantations, installations et constructions autorisées.

Tout arbre abattu doit être remplacé par au moins un arbre de même qualité paysagère.

5.2.4. BANDES PAYSAGERES SPECIFIQUES

Les espaces repérés au titre des « bandes paysagères spécifiques » doivent maintenir un caractère végétal dominant composé de pelouses et plantations.

Au sein de ces espaces, l'édification de constructions et d'installations ainsi que la réalisation d'aménagements ou de travaux concourant à l'imperméabilisation des sols y sont interdits, à l'exception :

- Des aires d'accès aux constructions, réalisées au droit des accès piétons, vélos et automobiles
- Des travaux relatifs aux réseaux et à la gestion de l'eau et des risques
- Des clôtures basses (<1,20 m) réalisées à claire-voie (murets interdits)

Les mouvements de terre seront limités aux besoins strictement nécessaires aux travaux, aménagements et plantations autorisés.

5.2.5. MARES

Les mares à protéger sont identifiés sur le document graphique. L'emplacement précis pourra, le cas échéant, être redéfini en fonction des relevés de terrain établis par un écologue.

Tous travaux de construction, de comblement, d'assèchement, d'imperméabilisation, d'exhaussement et d'affouillement de sol y sont interdits, à l'exception des travaux et constructions nécessaires :

- Au fonctionnement hydraulique,
- Au franchissement (passerelles, etc.),
- À la mise en sécurité,
- À l'animation ou à la valorisation des sites.

Les travaux devront, le cas échéant, respecter la réglementation afférente aux zones humides.

Les dispositions sont élargies à un périmètre de 10 mètres depuis le haut des berges des mares, sauf justification particulière relative à la configuration des lieux.

5.2.6. AUTRES TRAMES PAYSAGERES

Les espaces repérés au titre des « Autres trames paysagères » doivent être préservés. Le caractère végétal dominant doit être maintenu.

Au sein de ces espaces, l'édification de constructions et d'installations ainsi que la réalisation d'aménagements ou de travaux concourant à l'imperméabilisation des sols y sont interdits, à l'exception :

- Des travaux relatifs aux réseaux et à la gestion de l'eau et des risques

- Des constructions à destination des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (transformateur, poste de relèvement, etc.) ainsi que des Autres équipements recevant du public (sanitaires, etc.) dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 25 m^2 et la hauteur inférieure ou égale à 3,50 mètres.
- De l'installation de serres sur sol perméable,
- De la réalisation des accès aux constructions lors qu'ils sont réalisés en revêtement perméable ou semi-perméable,
- De la réalisation de trottoirs, de voies piétonnes, de passerelles et de pistes cyclables,
- De la réalisation d'aires de stationnement vélo non closes, avec revêtement perméable ou semi-perméable,
- Des travaux de plantations et d'aménagement concourant au maintien ou au renforcement des qualités paysagères ou écologiques du site y compris dans le cadre d'un projet de recomposition paysagère globale.
- Des aires de stockage des déchets végétaux et des unités de compostage.

Les mouvements de terre seront limités aux besoins strictement nécessaires aux aménagements, plantations, installations et constructions autorisées.

6. STATIONNEMENT

6.1. STATIONNEMENT DES VÉHICULES MOTORISÉS

6.1.1. MODALITE DE REALISATION DES PLACES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans chaque zone, doit être assuré en dehors des voies ou espaces publics, par la réalisation d'aires de stationnement et de manœuvre sur le terrain de l'opération, en respectant les normes ci-après.

Les emplacements de stationnement doivent être réalisés dans la construction, prioritairement en sous-sol.

Toutefois, les emplacements de stationnement des équipements d'intérêt collectif et services publics peuvent être aménagées sur les espaces libres à condition d'être perméables ou semi-perméables et de représenter au maximum 30% des espaces libres du terrain.

Pour les autres destinations et sous-destinations, les places de stationnement peuvent être aménagées sur les espaces libres à condition d'être perméables ou semi-perméables et de représenter au maximum 20% des espaces libres du terrain.

6.1.2. DIMENSION DES PLACES DE STATIONNEMENT

Le dimensionnement des places de stationnement et de leurs accès répond aux normes suivantes :

- NF P91-100 pour les parkings accessibles au public,
- NF P91-120 pour les parcs de stationnements privés,
- Toute norme légale qui leur serait ajoutée ou substituée.

6.1.3. NORMES APPLICABLES

Constructions neuves

Les règles de stationnement automobile, pour chaque destination et sous-destination, sont présentées par secteur dans les tableaux ci-dessous. Lorsque l'obligation s'applique sur une surface en m², celle-ci correspond à la surface de plancher (SDP).

Le nombre minimal de places exigées se calcule par application des ratios suivants :

Sous-destination	**Secteur 1** dans périmètres de 800 m d'une gare ou d'un arrêt de transport collectif structurant, délimités au document graphique	**Secteur 2** en dehors des périmètres de 800 m d'une gare ou d'un arrêt de transport collectif structurant, délimités au document graphique
	Minimum exigé (norme plancher) Maximum (norme plafond)	
Logement	1 place par logement	1 place par logement T1/T2/T3 1,5 place par logement T4 et +
	Logement social : 0,5 place par logement	*Logement social :* 0,5 place par logement T1 1 place par logement T2 et +
Hébergement	Selon les besoins estimés	Selon les besoins estimés
Artisanat et commerce de détail	Jusqu'à 400 m² : non réglementé Au-delà de 400 m² : 1 place par tranche de 50 m² Norme plafond : 1 place pour 50 m²	Jusqu'à 200 m² : non réglementé Au-delà de 200 m² : 1 place par tranche de 50 m² Norme plafond : 1 place pour 40 m²
Restauration	Jusqu'à 400 m²: non réglementé Au-delà de 400 m² : 1 place par tranche de 50 m² Norme plafond : 1 place pour 50 m²	Jusqu'à 200 m²: non réglementé Au-delà de 200 m² : 1 place par tranche de 50 m² Norme plafond : 1 place pour 40 m²
Commerce de gros	1 place par tranche de 200 m² Norme plafond : 1 place pour 50 m²	1 place par tranche de 100 m² Norme plafond : 1 place pour 40 m²
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Jusqu'à 400 m² : non réglementé Au-delà de 400 m² : 1 place par tranche de 50 m²	Jusqu'à 200 m² : non réglementé Au-delà de 200 m² : 1 place par tranche de 50 m²
Hôtels	0,5 place par chambre jusqu'à 100 chambres 0,25 place par chambre supplémentaire (au-delà de 100 chambres) 1 place d'autocar par unité de 50 chambres	0,75 place par chambre jusqu'à 100 chambres 0,5 place par chambre supplémentaire (au-delà de 100 chambres) 1 place d'autocar par unité de 50 chambres
Autres *hébergements* touristiques	Selon les besoins estimés	Selon les besoins estimés
Cinéma	Selon les besoins estimés	Selon les besoins estimés
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Aucune exigence	Aucune exigence

Sous-destination	**Secteur 1** dans périmètres de 800 m d'une gare ou d'un arrêt de transport collectif structurant, délimités au document graphique	**Secteur 2** en dehors des périmètres de 800 m d'une gare ou d'un arrêt de transport collectif structurant, délimités au document graphique
	Minimum exigé (norme plancher) Maximum (norme plafond)	
	Norme plafond : 1 place pour 60 m^2	Norme plafond : 1 place pour 50 m^2
Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés	Aucune exigence	Aucune exigence
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Selon les besoins estimés	Selon les besoins estimés
Salles d'art et de spectacles	Selon les besoins estimés	Selon les besoins estimés
Équipements sportifs	Selon les besoins estimés	Selon les besoins estimés
Lieux de culte	Selon les besoins estimés	Selon les besoins estimés
Autres équipements recevant du public	Selon les besoins estimés	Selon les besoins estimés
Industrie	Jusqu'à 2 500 m^2: 1 place par tranche de 200 m^2 De 2 500 m2 à 5 000 m^2 : 1 place par tranche de 400 m^2 Au-delà de 5 000 m^2 : non réglementé (selon les besoins estimés)	Jusqu'à 2 500 m^2: 1 place par tranche de 250 m^2 De 2 500 m2 à 5 000 m^2 : 1 place par tranche de 300 m^2 Au-delà de 5 000 m^2 : non réglementé (selon les besoins estimés)
Entrepôt	Jusqu'à 2 500 m^2 : 1 place par tranche de 200 m^2 De 2 500 m^2 à 5 000 m^2 : 1 place par tranche de 400 m^2 Au-delà de 5 000 m^2 : non réglementé (selon les besoins estimés)	Jusqu'à 2 500 m^2 : 1 place par tranche de 250 m^2 De 2 500 m^2 à 5 000 m^2 : 1 place par tranche de 300 m^2 Au-delà de 5 000 m^2 : non réglementé (selon les besoins estimés)
Bureau	1 place pour 80 m^2 Norme plafond : 1 place pour 60 m^2	1 place pour 50m^2 Norme plafond : 1 place pour 50 m^2
Centre de congrès et d'exposition	Selon les besoins estimés	Selon les besoins estimés
Cuisine dédiée à la vente en ligne	Selon les besoins estimés	Selon les besoins estimés
Exploitation agricole	Selon les besoins estimés	Selon les besoins estimés
Exploitation forestière	Selon les besoins estimés	Selon les besoins estimés

Intervention sur constructions existantes

Les normes de stationnement pour les constructions nouvelles s'appliquent aussi dans le cas de travaux sur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ainsi que dans le cas d'une division de logements.

En cas de démolition partielle puis de construction et/ou d'extension, la règle de stationnement s'applique à la surface de plancher supplémentaire générée par rapport à la construction initiale.

Toutefois, aucune place de stationnement supplémentaire n'est exigée pour :

- Les extensions horizontales qui créent moins de 50 m² de surface de plancher pour les destinations de construction autre que le logement, dans la limite d'une seule extension d'une même construction, à compter de la date d'approbation du PLU. Dans le cas contraire, la règle pour les constructions nouvelles s'applique mais uniquement sur la surface de plancher supplémentaire générée par les extensions,
- Les extensions verticales, les rénovations, les restaurations, les réhabilitations, les reconstructions à l'identique.

Dans le cas de travaux sur des constructions existantes, le nombre de places existantes de stationnement qui répond à une exigence équivalente à celle des constructions à édifier doit être maintenu, dans le respect de la règle de stationnement.

6.1.4. CAS DES TERRAINS CONCERNES PAR PLUSIEURS ZONES OU SECTEURS

Pour les terrains situés sur plusieurs zones, la règle la moins contraignante est retenue pour l'ensemble du terrain.

Pour les terrains situés partiellement dans un périmètre de 800 mètres délimité au document graphique, la règle du périmètre de 800 mètres (secteur 1) est retenue pour l'ensemble du terrain.

6.1.5. MODE DE CALCUL DES PLACES DE STATIONNEMENT

Pour le calcul du nombre de places exigé, il convient d'arrondir le total au nombre entier supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 5, et au nombre entier inférieur dès que la décimale est inférieure à 5.

Dans le cas où la construction comporte plusieurs destinations ou sous-destinations, elle doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations ou sous-destinations. Il est toutefois possible de procéder à un foisonnement de certaines places mutualisées entre différentes destinations ou sous-destinations au sein d'une même opération, selon les modalités définies dans le chapitre dédié.

Lorsque la règle définie des tranches de surface, les places générées par chacune des tranches entamées se cumulent.

Concernant les sous-destinations pour lesquelles le calcul de l'offre de stationnement ne fait pas l'objet d'une règle chiffrée, le nombre de places à créer doit correspondre aux besoins estimés en prenant en compte le niveau de desserte en transports collectifs du terrain, le nombre de stationnement vélo créé sur le terrain, le type de public accueilli, le nombre de personnes fréquentant les constructions de manière permanente (personnes hébergées, personnes travaillant dans les locaux…) et occasionnelle (visiteurs, livreurs, clients, etc.), ainsi que les espaces de stationnement nécessaires aux véhicules de service. Ce calcul doit être vérifiable.

La règle la plus contraignante sera systématiquement retenue.

6.2. AIRES DE LIVRAISON

Les opérations usuelles de chargement, déchargement et manutention ne doivent pas générer de dysfonctionnement sur les voies et les espaces ouverts à la circulation publique.

Lorsque les espaces publics existants ne le permettent pas, une aire de livraison correctement dimensionnée doit être créée sur le terrain de l'opération et présenter des caractéristiques adaptées aux besoins, notamment pour les manœuvres.

6.3. STATIONNEMENT DES VÉLOS

6.3.1. MODALITES DE REALISATION DES PLACES DE STATIONNEMENT

L'espace de stationnement pour les vélos doit être réalisé sur le terrain. Il doit être aménagé soit à l'intérieur des constructions de l'opération, soit à l'extérieur de ces dernières. Il peut être conçu d'un seul tenant ou non.

L'espace de stationnement pour les vélos est situé de préférence en rez-de-chaussée, facilement accessible depuis les voies et emprises publiques, ainsi que depuis l'intérieur des constructions, sans marche à franchir.

Il doit également permettre le remisage des poussettes et des autres engins de déplacement personnel relevant des mobilités décarbonées (vélos cargos, trottinettes…).

6.3.2. DIMENSIONS DES PLACES DE STATIONNEMENT

Le dimensionnement et l'équipement des emplacements et locaux respectent le Code de la construction et de l'habitation et les différents décrets afférents.

6.3.3. CONSTRUCTIONS A EDIFIER

La règle de stationnement est différenciée selon la sous-destination des constructions. Elle s'applique aux nouvelles constructions à édifier. Lorsque plusieurs règles s'appliquent sur une même construction, elles sont cumulatives.

Lorsqu'une construction à destination d'équipement d'intérêt collectif et services publics n'accueille aucun salarié à demeure (locaux techniques par exemple), le besoin de stationnement est considéré comme nul.

Sous-destination	Tous les secteurs
	Minimum exigé (norme plancher)
Logement (à partir de 2 logements)	T1-T2 : 1 place par logement T3 et plus : 2 places par logement L'espace ne peut avoir une superficie inférieure 5 m² au total
Hébergement	1 place par unité
Artisanat et commerce de détail	1 place pour 500 m²
Restauration	1 place pour 500 m²
Commerce de gros	Selon les besoins estimés
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place pour 500 m²
Hôtels	Selon les besoins estimés
Autre *hébergements* touristiques	Selon les besoins estimés
Cinéma	Selon les besoins estimés
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	15 % de l'effectif total des salariés 15% de l'effectif total des usagers
Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés	15 % de l'effectif total des salariés
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	15 % de l'effectif total des salariés 15% de l'effectif total des usagers
Salles d'art et de spectacles	Selon les besoins estimés
Équipements sportifs	15 % de l'effectif total des salariés 15% de l'effectif total des usagers
Lieux de culte	Selon les besoins estimés
Autres équipements recevant du public	15 % de l'effectif total des salariés 15% de l'effectif total des usagers
Industrie	1 place par tranche de 400 m², accueillant au moins 15 % de l'effectif total des salariés
Entrepôt	1 place par tranche de 1000 m², accueillant au moins 15 % de l'effectif total des salariés
Bureau	1 place pour 90 m², accueillant au moins 15 % de l'effectif total des salariés
Centre de congrès et d'exposition	Selon les besoins estimés
Cuisine dédiée à la vente en ligne	Selon les besoins estimés
Exploitation agricole	Selon les besoins estimés
Exploitation forestière	Selon les besoins estimés

6.3.4. TRAVAUX SUR DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Les normes de stationnement pour les constructions nouvelles s'appliquent aussi dans le cas de travaux sur des constructions existantes.

En cas de démolition partielle puis de construction et/ou d'extension, la règle de stationnement s'applique à la surface de plancher supplémentaire générée par rapport à la construction initiale.

Toutefois, aucune place de stationnement supplémentaire n'est exigée pour :

- Les extensions horizontales qui créent moins de 50 m^2 de surface de plancher pour les destinations de construction autre que le logement, dans la limite d'une seule extension d'une même construction, à compter de la date d'approbation du PLU. Dans le cas contraire, la règle pour les constructions nouvelles s'applique mais uniquement pour la surface de plancher générée par les extensions,
- Les extensions verticales, les rénovations, les restaurations, les réhabilitations, les reconstructions à l'identique.

7. RÉSEAUX, ÉQUIPEMENTS, ACCÈS ET DESSERTE

7.1. GESTION DE L'EAU

Les systèmes d'assainissement envisagés devront être conformes au cahier des prescriptions techniques de la Communauté d'Agglomération Grand Paris Sud Seine Essonne Sénart.

7.1.1. ASSAINISSEMENT EAUX USEES

Les nouveaux aménagements devront respecter le règlement d'assainissement de l'agglomération en vigueur.

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires artisanales devra être soumis à un pré traitement par des ouvrages appropriés.

Les systèmes d'assainissement autonomes sont interdits.

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

7.1.2. ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 et 641 du code civil).

les nouveaux aménagements devront respecter le règlement d'assainissement de l'agglomération en vigueur.

Dès leur conception, les aménagements doivent intégrer des dispositions techniques dites alternatives limitant le volume des eaux pluviales (création d'espaces verts de pleine-terre, plantations, …) et limitant ou écrêtant le débit de ces eaux (rétention en terrasse, bassin enterré ou à ciel ouvert, rétention sur toiture, réutilisation, etc…).

Le niveau des pluies courantes à gérer impérativement en infiltration à la source s'élève à 10 mm à minima.

Une neutralité hydraulique pour une pluie d'occurrence trentennale est imposée.

L'infiltration et/ou le stockage doivent être les premières solutions recherchées pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur le terrain.

Si l'infiltration est insuffisante :

- Lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur les terrains devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.
- En l'absence de réseau collectif, le rejet de l'excédent non-infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel.

Toute évacuation dans le réseau collectif des eaux de surface (stationnement notamment) s'effectuera après traitement par des ouvrages appropriés (décantation et infiltration via un système superficiel à ciel ouvert de type noues plantées de macrophytes, filtre planté de roseaux, etc...).

Avant rejet au milieu naturel, il sera également nécessaire de traiter l'effluent si ce dernier est pollué notamment par les hydrocarbures et/ou les métaux lourds. Ce traitement se fera de manière privilégiée à l'aide de techniques alternatives aux ouvrages de génie civil coûteux et nécessitant un entretien régulier. La phytoremédiation sera notamment privilégiée.

Toute construction ou installation industrielle, artisanale ou commerciale doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection du milieu naturel.

7.1.3. EAU POTABLE

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction, usage, activités ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable.

7.2. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

7.2.1. VOIE DE DESSERTE

Pour être constructible ou aménageable, un terrain doit être accessible par une voie publique ou privée carrossable, soit directement, soit, le cas échéant, par l'intermédiaire d'une servitude de passage sur terrain(s) contigu(s).

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant l'accès, la circulation ou l'utilisation du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies de desserte auront une largeur minimale de 3,50 mètres.

Les nouvelles voies en impasse desservant au moins deux unités foncières et d'au moins 50 mètres ou la prolongation d'une voie en impasse existante portant la longueur de la voie à plus de 50 mètres doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de défense incendie puissent opérer un demi-tour. Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

La non-conformité des terrains bâtis existants vis-à-vis des dispositions ci-dessus ne fait pas obstacle aux travaux de rénovation, de restauration et de réhabilitation.

7.2.2. ACCÈS

Toutes les dispositions permettant une bonne visibilité et assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant les accès créés doivent être prises en compte pour le débouché des véhicules sur voie publique ou privée.

Le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

La largeur minimum d'un accès par la voie publique ou privée carrossable doit présenter une largeur au moins égale à 3,50 m, portée à 4 m pour les accès aux immeubles de plus de 2 logements.

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

La non-conformité des terrains bâtis existants vis-à-vis des dispositions ci-dessus ne fait pas obstacle aux travaux de rénovation, de restauration, de réhabilitation, d'extension horizontale et verticale d'une ou plusieurs constructions existantes sur le terrain.

7.3. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

7.3.1. COLLECTE DES DECHETS

Pour toute construction nouvelle, un espace destiné à la présentation des déchets en attente de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette de la construction, y compris pour les maisons individuelles.

Il doit respecter les dispositions du règlement intercommunal de déchets, annexé au présent PLU (GPS) :

- Assurer une capacité de stockage adaptée aux constructions et à leurs usagers
- Être réalisé afin d'assurer sa parfaite insertion dans l'environnement immédiat et sa cohérence avec le projet.
- Être directement accessible depuis le domaine public.
- Répondre aux conditions prescrites par le règlement du service public de collecte des déchets ménagers et assimilés.

Pour toutes les constructions desservies par une voie en impasse, un espace destiné à la présentation des déchets en attente de collecte doit être aménagé en limite de l'emprise publique et être conçu afin de s'insérer parfaitement dans son environnement.

7.3.2. ENERGIE ET TELECOMMUNICATION

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie et de télécommunication doivent être conçus en souterrain sur le terrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété, sauf impossibilité technique démontrée.

Toute nouvelle construction doit être desservie par les réseaux de communication électronique à très haut débit ou disposer des fourreaux d'attente de connexion.

Des réservations pour les coffrets d'alimentation en électricité et en gaz ainsi que pour les réseaux de télécommunication doivent être prévues dans les façades, dans les clôtures ou dans un regard sur le terrain.

8. MORPHOLOGIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

8.1. ZONE U1 – CENTRE-HISTORIQUE - RUE DE PARIS

La zone U1 correspond au centre-bourg historique constitué autour de la rue de Paris.

8.1.1. IMPLANTATIONS

CHAMPS D'APPLICATION

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle, sous réserve de leur intérêt architectural dans la composition de la façade et de leur respect des normes relatives à la circulation routière et à la sécurité :

- les éléments de modénature, les marquises et les auvents ;
- en cas de travaux sur des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU et implantés en recul ou en retrait, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,40 m d'épaisseur.

DISPOSITIONS GENERALES

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Règles générales

1. Les constructions doivent s'implanter dans une bande de 15,00 m de profondeur à partir de l'alignement.
2. Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou en recul.
3. En cas de recul, celui-ci doit être supérieur ou égal à 5 mètres.
4. En cas de recul du bâti et le long de la rue de Paris, l'alignement sur la rue devra être préservé par la réalisation d'éléments maçonnés.
5. L'implantation des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.
6. En dehors de la bande constructible délimitée par la présente section, sont autorisés uniquement :
   - les annexes dont l'emprise au sol sera inférieure ou égale à 9 m²
   - les piscines,
   - les aménagements tels que perrons, marquise, auvent, sas d'entrée, d'une surface de plancher de moins de 5,00 m² et d'une profondeur maximale de 1,50 m.
7. Les ouvrages en saillie sur le domaine public sont interdits, à l'exception des corniches et bandeaux et tout élément architectural de faible encombrement, rappelant le patrimoine bâti ancien.

Cas des travaux sur les constructions existantes ne respectant pas les règles générales

Dans le cas de constructions existantes ne respectant pas les règles générales, sont autorisés pour les parties de constructions ne respectant pas les règles d'implantation :

1. Les travaux qui améliorent l'implantation vis-à-vis des règles générales et ceux sans effet sur le gabarit de la construction existante.
2. Les extensions horizontales et verticales respectant un recul égal ou supérieur à celui des constructions existantes, sauf pour les parties de constructions situées dans un emplacement réservé.
3. Les annexes existantes ne sont pas concernées par les dispositions relatives aux possibilités d'extension verticale ou horizontale.
4. En dehors des parties de constructions ne respectant pas les règles d'implantation, les règles générales s'appliquent.

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Règles générales

1. Les constructions doivent être implantées sur aux moins l'une des limites séparatives latérales.
2. Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives de fond de terrain.
3. Dans le cas de retrait par rapport aux limites séparatives, la construction doit respecter un recul au moins égal à :
   - la hauteur de façade de la construction avec un minimum de 4,00 m si celle-ci comporte des baies,
   - la moitié de cette hauteur avec un minimum de 2,50 m si cette façade ne comporte pas de baies.
4. L'implantation des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.
5. Les annexes d'une surface de plancher inférieure ou égale à 9 m², les abris pour véhicules de structure légère (bois, aluminium, métal etc.) ouverts sur tous les côtés et les piscines peuvent être implantés librement.

Cas des travaux sur les constructions existantes ne respectant pas les règles générales

Dans le cas d'une construction existante ne respectant pas les règles générales, sont autorisés pour les parties de construction ne respectant pas les règles d'implantation :

1. Les travaux d'amélioration de l'implantation vis-à-vis des règles générales et ceux sans effet sur le gabarit de la construction.
2. Les extensions horizontales et verticales avec un retrait égal ou supérieur à celui des constructions existantes, à condition que la nouvelle façade ou partie de façade ne comporte pas de baie.
3. Les annexes existantes ne sont pas concernées par les dispositions relatives aux possibilités d'extension verticale ou horizontale.
4. En dehors des parties de constructions ne respectant pas les règles d'implantation, les règles générales s'appliquent.

IMPLANTATION SUR UN MEME TERRAIN

Dans l'ensemble de la zone

1. Lorsque plusieurs constructions non contiguës sont implantées sur une même propriété, elles doivent respecter :
   - Dans le cas d'une façade percée de baies, donnant sur une façade sans baie, une distance au moins égale à la hauteur de la construction la plus haute, mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 4,00 m
   - Dans le cas de façades en vis-à-vis disposant d'une ou plusieurs baies, une distance au moins égale à la hauteur de la construction la plus haute, mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 6,00 m.
   - Dans le cas de deux façades en vis-à-vis ne disposant pas de baie, une distance minimum de 4,00 m.
2. L'implantation des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.
3. Les annexes d'une surface de plancher inférieure ou égale à 9 m², les abris pour véhicules de structure légère (bois, aluminium, métal etc.) ouverts sur tous les côtés et les piscines peuvent être implantés librement.

8.1.2. EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

8.1.3. HAUTEUR

CHAMPS D'APPLICATION

Se reporter à la définition du mot « hauteur » (lexique).

DISPOSITIONS GENERALES

1. La hauteur des constructions ne doit pas excéder celle mentionnée sur la carte réglementaire des hauteurs.
2. La hauteur totale des annexes est limitée 2.50 m.
3. La hauteur totale des abris pour véhicules est limitée à 2,50 m lorsqu'ils s'implantent dans une marge de recul.

8.2. ZONE U2 – CENTRE HISTORIQUE ELARGI

La zone U2 correspond au centre élargi.

8.2.1. IMPLANTATIONS

CHAMPS D'APPLICATION

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle, sous réserve de leur intérêt architectural dans la composition de la façade et de leur respect des normes relatives à la circulation routière et à la sécurité :

- les éléments de modénature, les marquises et les auvents ;
- en cas de travaux sur des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU et implantés en recul ou en retrait, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,40 m d'épaisseur.

DISPOSITIONS GENERALES

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Règles générales

1. Les constructions doivent s'implanter dans une bande de 20,00 m de profondeur à partir de l'alignement.
2. Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou en recul.
3. En cas de recul, celui-ci doit être supérieur ou égal à 5 mètres.
4. Aucune construction ne peut être implantée dans la marge de recul, à l'exception des abris pour véhicules
5. L'implantation des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.
6. En dehors de la bande constructible délimitée par la présente section, sont autorisés uniquement :
   - les annexes dont l'emprise au sol sera inférieure ou égale à 9 m^2,
   - les piscines,
   - les aménagements tels que perrons, marquise, auvent, sas d'entrée, d'une surface de plancher de moins de 5,00 m^2 et d'une profondeur maximale de 1,50 m.
7. Les ouvrages en saillie sur le domaine public sont interdits, à l'exception des corniches et bandeaux, et tout élément architectural de faible encombrement, rappelant le patrimoine bâti ancien.

Cas des travaux sur les constructions existantes ne respectant pas les règles générales

Dans le cas de constructions existantes ne respectant pas les règles générales, sont autorisés pour les parties de constructions ne respectant pas les règles d'implantation :

1. Les travaux qui améliorent l'implantation vis-à-vis des règles générales et ceux sans effet sur le gabarit de la construction existante.
2. Les extensions horizontales et verticales respectant un recul égal ou supérieur à celui des constructions existantes, sauf pour les parties de constructions situées dans un emplacement réservé.
3. Les annexes existantes ne sont pas concernées par les dispositions relatives aux possibilités d'extension verticale ou horizontale.
4. En dehors des parties de constructions ne respectant pas les règles d'implantation, les règles générales s'appliquent.

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Règles générales

1. Les constructions doivent être implantées sur aux moins l'une des limites séparatives latérales.
2. Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives de fond de terrain.

3. Dans le cas de retrait par rapport aux limites séparatives, la construction doit respecter un recul au moins égal à :
   - la hauteur de façade de la construction avec un minimum de 4,00 m si celle-ci comporte des baies,
   - la moitié de cette hauteur avec un minimum de 2,50 m si cette façade ne comporte pas de baies.
4. L'implantation des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.
5. Les annexes d'une surface de plancher inférieure ou égale à 9 m², les abris pour véhicules de structure légère (bois, aluminium, métal etc.) ouverts sur tous les côtés et les piscines peuvent être implantés librement.

Cas des travaux sur les constructions existantes ne respectant pas les règles générales

Dans le cas d'une construction existante ne respectant pas les règles générales, sont autorisés pour les parties de construction ne respectant pas les règles d'implantation :

1. Les travaux d'amélioration de l'implantation vis-à-vis des règles générales et ceux sans effet sur le gabarit de la construction.
2. Les extensions horizontales et verticales avec un retrait égal ou supérieur à celui des constructions existantes, à condition que la nouvelle façade ou partie de façade ne comporte pas de baie.
3. Les annexes existantes ne sont pas concernées par les dispositions relatives aux possibilités d'extension verticale ou horizontale.
4. En dehors des parties de constructions ne respectant pas les règles d'implantation, les règles générales s'appliquent.

IMPLANTATION SUR UN MEME TERRAIN

Dans l'ensemble de la zone

1. Lorsque plusieurs constructions non contiguës sont implantées sur une même propriété, elles doivent respecter :
   - Dans le cas d'une façade percée de baies, donnant sur une façade sans baie, une distance au moins égale à la hauteur de la construction la plus haute, mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 4,00 m
   - Dans le cas de façades en vis-à-vis disposant d'une ou plusieurs baies, une distance au moins égale à la hauteur de la construction la plus haute, mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 6,00 m.
   - Dans le cas de deux façades en vis-à-vis ne disposant pas de baie, une distance minimum de 4,00 m.
2. L'implantation des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.
3. Les annexes d'une surface de plancher inférieure ou égale à 9 m², les abris pour véhicules de structure légère (bois, aluminium, métal etc.) ouverts sur tous les côtés et les piscines peuvent être implantés librement.

8.2.2. EMPRISE AU SOL

CHAMPS D'APPLICATION

Se reporter à la définition du mot « emprise au sol » (lexique).

DISPOSITIONS GENERALES

1. L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60 % de la superficie du terrain.
2. L'emprise au sol des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

8.2.3. HAUTEUR

CHAMPS D'APPLICATION

Se reporter à la définition du mot « hauteur » (lexique).

DISPOSITIONS GENERALES

1. La hauteur des constructions ne doit pas excéder celle mentionnée sur la carte réglementaire des hauteurs.
2. La hauteur totale des annexes est limitée 2.50 m.
3. La hauteur totale des abris pour véhicules est limitée à 2,50 m lorsqu'ils s'implantent dans une marge de recul.

8.3. ZONE U3 – SECTEURS RESIDENTIELS

La zone U3 correspond aux secteurs résidentiels à dominante d'habitat individuel situés aux alentours du centre élargi.

8.3.1. IMPLANTATIONS

CHAMPS D'APPLICATION

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle, sous réserve de leur intérêt architectural dans la composition de la façade et de leur respect des normes relatives à la circulation routière et à la sécurité :

- les éléments de modénature, les marquises et les auvents ;
- en cas de travaux sur des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU et implantés en recul ou en retrait, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,40 m d'épaisseur.

DISPOSITIONS GENERALES

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Règles générales

1. Les constructions doivent être implantées en recul d'au moins 5 mètres de l'alignement. Les chemins publics ne sont pas concernés.
2. Aucune construction ne peut être implantée dans la marge de recul, à l'exception des abris pour véhicules et des locaux d'ordures ménagères d'une surface maximale de 5 m^2.
3. L'implantation des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

Règle alternative

4. Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en recul libre dès lors que l'implantation permet d'assurer une cohérence avec l'implantation des constructions voisines.

Cas des travaux sur les constructions existantes ne respectant pas les règles générales

Dans le cas de constructions existantes ne respectant pas les règles générales, sont autorisés pour les parties de constructions ne respectant pas les règles d'implantation :

5. Les travaux qui améliorent l'implantation vis-à-vis des règles générales et ceux sans effet sur le gabarit de la construction existante.
6. Les extensions horizontales et verticales respectant un recul égal ou supérieur à celui des constructions existantes, sauf pour les parties de constructions situées dans un emplacement réservé.
7. Les annexes existantes ne sont pas concernées par les dispositions relatives aux possibilités d'extension verticale ou horizontale.
8. En dehors des parties de constructions ne respectant pas les règles d'implantation, les règles générales s'appliquent.

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Règles générales

1. Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives ou en retrait de ces limites.
2. Dans le cas de retrait par rapport aux limites séparatives, la construction doit respecter un recul au moins égal à :
   - la hauteur de façade de la construction avec un minimum de 4,00 m si celle-ci comporte des baies,
   - la moitié de cette hauteur avec un minimum de 2,50 m si cette façade ne comporte pas de baie.

3. L'implantation des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.
4. Les annexes d'une surface de plancher inférieure ou égale à 9 m², les abris pour véhicules de structure légère (bois, aluminium, métal etc.) ouverts sur tous les côtés et les piscines peuvent être implantés librement.

Cas des travaux sur les constructions existantes ne respectant pas les règles générales

Dans le cas d'une construction existante ne respectant pas les règles générales, sont autorisés pour les parties de construction ne respectant pas les règles d'implantation :

1. Les travaux d'amélioration de l'implantation vis-à-vis des règles générales et ceux sans effet sur le gabarit de la construction.
2. Les extensions horizontales et verticales avec un retrait égal ou supérieur à celui des constructions existantes, à condition que la nouvelle façade ou partie de façade ne comporte pas de baie.
3. Les annexes existantes ne sont pas concernées par les dispositions relatives aux possibilités d'extension verticale ou horizontale.
4. En dehors des parties de constructions ne respectant pas les règles d'implantation, les règles générales s'appliquent.

IMPLANTATION SUR UN MEME TERRAIN

Dans l'ensemble de la zone

1. Lorsque plusieurs constructions non contiguës sont implantées sur une même propriété, elles doivent respecter :
   - Dans le cas d'une façade percée de baies, donnant sur une façade sans baie, une distance au moins égale à la hauteur de la construction la plus haute, mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 4,00 m
   - Dans le cas de façades en vis-à-vis disposant d'une ou plusieurs baies, une distance au moins égale à la hauteur de la construction la plus haute, mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 6,00 m.
   - Dans le cas de deux façades en vis-à-vis ne disposant pas de baie, une distance minimum de 4,00 m.
2. L'implantation des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.
3. Les annexes d'une surface de plancher inférieure ou égale à 9 m², les abris pour véhicules de structure légère (bois, aluminium, métal etc.) ouverts sur tous les côtés et les piscines peuvent être implantés librement.

8.3.2. EMPRISE AU SOL

CHAMPS D'APPLICATION

Se reporter à la définition du mot « emprise au sol » (lexique).

DISPOSITIONS GENERALES

1. L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60 % de la superficie du terrain.
2. L'emprise au sol des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

8.3.3. HAUTEUR

CHAMPS D'APPLICATION

Se reporter à la définition du mot « hauteur » (lexique).

DISPOSITIONS GENERALES

1. La hauteur des constructions ne doit pas excéder celle mentionnée sur la carte réglementaire des hauteurs.
2. La hauteur totale des annexes est limitée 2.50 m.
3. La hauteur totale des abris pour véhicules est limitée à 2,50 m lorsqu'ils s'implantent dans une marge de recul.

8.4. ZONE U4 – SECTEUR MIXTES

La zone U4 correspond aux secteurs mixtes à dominante d'habitat collectif.

8.4.1. IMPLANTATIONS

CHAMPS D'APPLICATION

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle, sous réserve de leur intérêt architectural dans la composition de la façade et de leur respect des normes relatives à la circulation routière et à la sécurité :

- les éléments de modénature, les marquises et les auvents ;
- en cas de travaux sur des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU et implantés en recul ou en retrait, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,40 m d'épaisseur.

DISPOSITIONS GENERALES

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Règles générales

1. Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en recul libre.
2. Aucune construction ne peut être implantée dans une marge de recul, à l'exception des constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux ou au gardiennage et des abris pour véhicules.

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Règles générales

3. Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives ou en retrait de ces limites.
4. Dans le cas de retrait par rapport aux limites séparatives, la construction doit respecter un recul au moins égal à la moitié de la hauteur au faîtage de la construction avec un minimum de :
   - 6,00 m si la façade comporte au moins une baie,
   - 3,00 m si cette façade ne comporte pas de baie.
5. L'implantation des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.
6. Les annexes d'une surface de plancher inférieure ou égale à 9 m², les abris pour véhicules de structure légère (bois, aluminium, métal etc.) ouverts sur tous les côtés et les piscines doivent être implantés en retrait minimal d'1,00 m.

IMPLANTATION SUR UN MEME TERRAIN

Dans l'ensemble de la zone

1. Lorsque plusieurs constructions non contiguës sont implantées sur une même propriété, elles doivent respecter une distance au moins égale à la moitié de la hauteur au faîtage de la construction la plus haute avec un minimum de :
   - 8,00 m si la façade comporte au moins une baie,
   - 3,00 m si cette façade ne comporte pas de baie.
2. L'implantation des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.
3. Les annexes d'une surface de plancher inférieure ou égale à 9 m², les abris pour véhicules de structure légère (bois, aluminium, métal etc.) ouverts sur tous les côtés, les garages et les piscines peuvent être implantés librement.

8.4.2. EMPRISE AU SOL

CHAMPS D'APPLICATION

Se reporter à la définition du mot « emprise au sol » (lexique).

DISPOSITIONS GENERALES

1. L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60 % de la superficie du terrain.
2. L'emprise au sol des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

8.4.3. HAUTEUR

CHAMPS D'APPLICATION

Se reporter à la définition du mot « hauteur » (lexique).

DISPOSITIONS GENERALES

1. La hauteur des constructions ne doit pas excéder celle mentionnée sur la carte réglementaire des hauteurs.
2. La hauteur totale des abris pour véhicules est limitée à 2,50 m lorsqu'ils s'implantent dans une marge de recul.
3. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux constructions à destination d'équipement d'intérêt collectif et services publics lorsque des caractéristiques techniques ou de sécurité l'imposent.

8.5. ZONE U5 – SECTEUR TERTIAIRE

La zone U5 correspond au secteur de l'IUT et aux entreprises du secteur tertiaire.

8.5.1. IMPLANTATIONS

CHAMPS D'APPLICATION

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle, sous réserve de leur intérêt architectural dans la composition de la façade et de leur respect des normes relatives à la circulation routière et à la sécurité :

- les éléments de modénature, les marquises et les auvents ;
- en cas de travaux sur des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU et implantés en recul ou en retrait, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,40 m d'épaisseur.

DISPOSITIONS GENERALES

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Règles générales

1. Les constructions doivent être implantées en recul, à une distance minimum de :
   - 35 mètres par rapport à l'axe de la voirie, en bordure de l'avenue Paul Delouvrier,
   - 35 mètres par rapport à l'axe de la voirie, en bordure de l'avenue du Château de la Barrière.
2. Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en recul libre vis à vis des autres emprises publiques et voies.
3. Aucune construction ne peut être implantée dans une marge de recul, à l'exception des constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux ou au gardiennage.

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Règles générales

1. Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives ou en retrait de ces limites.
2. Dans le cas de retrait par rapport aux limites séparatives, la construction doit respecter un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur au faîtage de la construction avec un minimum de :
   - 6,00 m si la façade comporte au moins une baie,
   - 3,00 m si cette façade ne comporte pas de baie.
3. L'implantation des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

IMPLANTATION SUR UN MEME TERRAIN

Dans l'ensemble de la zone

1. Lorsque plusieurs constructions non contiguës sont implantées sur une même propriété, elles doivent respecter une distance au moins égale à la moitié de la hauteur au faîtage de la construction la plus haute avec un minimum de :
   - 6,00 m si la façade comporte au moins une baie,
   - 3,00 m si cette façade ne comporte pas de baie.
2. L'implantation des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

8.5.2. EMPRISE AU SOL

CHAMPS D'APPLICATION

Se reporter à la définition du mot « emprise au sol » (lexique).

DISPOSITIONS GENERALES

1. Pour les constructions à destination d'industrie, l'emprise au sol ne peut excéder 60 % de la superficie du terrain.
2. L'emprise au sol des autres constructions n'est pas réglementée.

8.5.3. HAUTEUR

CHAMPS D'APPLICATION

Se reporter à la définition du mot « hauteur » (lexique).

DISPOSITIONS GENERALES

1. La hauteur des constructions ne doit pas excéder celle mentionnée sur la carte réglementaire des hauteurs.
2. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux constructions à destination d'équipement d'intérêt collectif et services publics lorsque des caractéristiques techniques ou de sécurité l'imposent.

8.6. ZONE U6 – SECTEUR GARE

La zone U6 correspond aux abords immédiats de la gare.

8.6.1. IMPLANTATIONS

CHAMPS D'APPLICATION

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle, sous réserve de leur intérêt architectural dans la composition de la façade et de leur respect des normes relatives à la circulation routière et à la sécurité :

- les éléments de modénature, les marquises et les auvents ;
- en cas de travaux sur des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU et implantés en recul ou en retrait, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,40 m d'épaisseur.

DISPOSITIONS GENERALES

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Règles générales

1. Les constructions doivent être implantées en recul, à une distance minimum de :
   - 35 mètres par rapport à l'axe de la voirie, en bordure de l'avenue Paul Delouvrier,
   - 35 mètres par rapport à l'axe de la voirie, en bordure de l'avenue du Château de la Barrière.
2. Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en recul libre vis à vis des autres emprises publiques et voies.
3. Aucune construction ne peut être implantée dans une marge de recul, à l'exception des constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux ou au gardiennage.

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Règles générales

1. Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives ou en retrait de ces limites.
2. Dans le cas de retrait par rapport aux limites séparatives, la construction doit respecter un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur au faîtage de la construction avec un minimum de :
   - 6,00 m si la façade comporte au moins une baie,
   - 3,00 m si cette façade ne comporte pas de baie.
3. L'implantation des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

IMPLANTATION SUR UN MEME TERRAIN

Dans l'ensemble de la zone

1. Lorsque plusieurs constructions non contiguës sont implantées sur une même propriété, elles doivent respecter une distance au moins égale à la moitié de la hauteur au faîtage de la construction la plus haute avec un minimum de :
   - 6,00 m si la façade comporte au moins une baie,
   - 3,00 m si cette façade ne comporte pas de baie.
2. L'implantation des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

8.6.2. EMPRISE AU SOL

CHAMPS D'APPLICATION

Se reporter à la définition du mot « emprise au sol » (lexique).

DISPOSITIONS GENERALES

1. Pour les constructions à destination d'industrie, l'emprise au sol ne peut excéder 60 % de la superficie du terrain.
2. L'emprise au sol des autres constructions n'est pas réglementée.

8.6.3. HAUTEUR

POUR LES CONSTRUCTIONS A CHAMPS D'APPLICATION

Se reporter à la définition du mot « hauteur » (lexique).

DISPOSITIONS GENERALES

1. La hauteur des constructions ne doit pas excéder celle mentionnée sur la carte réglementaire des hauteurs.
2. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux constructions à destination d'équipement d'intérêt collectif et services publics lorsque des caractéristiques techniques ou de sécurité l'imposent.

8.7. ZONE U7 – ZONE D'ACTIVITES DU CHATEAU D'EAU

La zone U7 correspond à l'extrême nord de la zone d'activités de Moissy Cramayel, aussi appelée « zone d'activités du Château d'eau ».

8.7.1. IMPLANTATIONS

CHAMPS D'APPLICATION

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle, sous réserve de leur intérêt architectural dans la composition de la façade et de leur respect des normes relatives à la circulation routière et à la sécurité :

- les éléments de modénature, les marquises et les auvents ;
- en cas de travaux sur des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU et implantés en recul ou en retrait, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,40 m d'épaisseur.

DISPOSITIONS GENERALES

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Règles générales

1. Les constructions doivent être implantées en recul, à une distance minimale de :
   - 20 mètres par rapport à l'axe de la voirie, en bordure de l'avenue Paul Delouvrier,
   - 10 mètres par rapport à l'alignement des autres voies.
2. Aucune construction ne peut être implantée dans une marge de recul, à l'exception des constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux ou au gardiennage.

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Règles générales

1. Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives ou en retrait de ces limites.
2. Dans le cas de retrait par rapport aux limites séparatives, la construction doit être implanté en retrait minimal de :
   - 8,00 m pour une construction à destination d'industrie ou d'entrepôt
   - 4,00 m pour les autres destinations
3. L'implantation des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

Cas des travaux sur les constructions existantes ne respectant pas les règles générales

Dans le cas d'une construction existante ne respectant pas les règles générales, sont autorisés pour les parties de construction ne respectant pas les règles d'implantation :

1. Les travaux d'amélioration de l'implantation vis-à-vis des règles générales et ceux sans effet sur le gabarit de la construction.
2. Les extensions horizontales et verticales avec un retrait égal ou supérieur à celui des constructions existantes,
3. Les annexes existantes ne sont pas concernées par les dispositions relatives aux possibilités d'extension verticale ou horizontale.
4. En dehors des parties de constructions ne respectant pas les règles d'implantation, les règles générales s'appliquent.

IMPLANTATION SUR UN MEME TERRAIN

Dans l'ensemble de la zone

1. Lorsque plusieurs constructions non contiguës sont implantées sur une même propriété, elles doivent respecter une distance au moins égale à :
   - 6,00 m, si l'une des deux façades comporte au moins une baie,
   - 4,00 m, si aucune façade ne comporte pas de baie.

2. L'implantation des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

8.7.2. EMPRISE AU SOL

CHAMPS D'APPLICATION

Se reporter à la définition du mot « emprise au sol » (lexique).

DISPOSITIONS GENERALES

1. L'emprise au sol ne peut excéder 60 % de la superficie du terrain.
2. L'emprise au sol des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

8.7.3. HAUTEUR

CHAMPS D'APPLICATION

Se reporter à la définition du mot « hauteur » (lexique).

DISPOSITIONS GENERALES

1. La hauteur des constructions ne doit pas excéder celle mentionnée sur la carte réglementaire des hauteurs.
2. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux constructions à destination d'équipement d'intérêt collectif et services publics lorsque des caractéristiques techniques ou de sécurité l'imposent.

8.8. ZONE U8 – SECTEUR D'ACTIVITES – ZAC DU LEVANT

La zone U8 correspond à la partie sud de la ZAC du Levant.

8.8.1. IMPLANTATIONS

CHAMPS D'APPLICATION

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle, sous réserve de leur intérêt architectural dans la composition de la façade et de leur respect des normes relatives à la circulation routière et à la sécurité :

- les éléments de modénature, les marquises et les auvents ;
- en cas de travaux sur des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU et implantés en recul ou en retrait, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,40 m d'épaisseur.

DISPOSITIONS GENERALES

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Règles générales

1. Les constructions doivent être implantées en recul, à une distance minimale de :
   - 35 mètres par rapport à l'axe de la voirie, en bordure de l'avenue Paul Delouvrier,
   - 35 mètres par rapport à l'axe de la route, en bordure de la route départementale n°306,
   - 25 mètres par rapport aux limites d'emprise de la voirie en bordure de l'autoroute A5a.

   Aucune construction ne peut être implantée dans une marge de recul, à l'exception des constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux ou au gardiennage.
2. Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en recul libre vis à vis des autres emprises publiques et voies.
3. L'implantation des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Règles générales

1. Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives ou en retrait de ces limites.
2. Dans le cas de retrait par rapport aux limites séparatives, la construction doit respecter un recul au moins égal à la moitié de la hauteur au faîtage de la construction avec un minimum de :
   - 6,00 m si la façade comporte au moins une baie,
   - 3,00 m si cette façade ne comporte pas de baie.
3. L'implantation des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

IMPLANTATION SUR UN MEME TERRAIN

Dans l'ensemble de la zone

1. Lorsque plusieurs constructions non contiguës sont implantées sur une même propriété, elles doivent respecter une distance au moins égale à la moitié de la hauteur au faîtage de la construction la plus haute avec un minimum de :
   - 6,00 m si la façade comporte au moins une baie,
   - 3,00 m si cette façade ne comporte pas de baie.

2. L'implantation des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

8.8.2. EMPRISE AU SOL

CHAMPS D'APPLICATION

Se reporter à la définition du mot « emprise au sol » (lexique).

DISPOSITIONS GENERALES

1. Pour les constructions à destination d'industrie, l'emprise au sol ne peut excéder 60 % de la superficie du terrain.
2. L'emprise au sol des autres constructions n'est pas réglementée.

8.8.3. HAUTEUR

CHAMPS D'APPLICATION

Se reporter à la définition du mot « hauteur » (lexique).

DISPOSITIONS GENERALES

1. La hauteur des constructions ne doit pas excéder celle mentionnée sur la carte réglementaire des hauteurs.
2. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux constructions à destination d'équipement d'intérêt collectif et services publics lorsque des caractéristiques techniques ou de sécurité l'imposent.

8.9. ZONE U9 – SECTEUR D'ACTIVITES – ZAC DU LEVANT

La zone U9 correspond au secteur du nouveau cimetière de la ZAC du Levant.

8.9.1. IMPLANTATIONS

CHAMPS D'APPLICATION

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle, sous réserve de leur intérêt architectural dans la composition de la façade et de leur respect des normes relatives à la circulation routière et à la sécurité :

- les éléments de modénature, les marquises et les auvents ;
- en cas de travaux sur des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU et implantés en recul ou en retrait, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,40 m d'épaisseur.

DISPOSITIONS GENERALES

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Règles générales

1. Les constructions doivent être implantées en recul, à une distance minimale de 25 mètres par rapport aux limites d'emprise de la voirie en bordure de l'autoroute A5a. Aucune construction ne peut être implantée dans cette marge de recul, à l'exception des constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux.
2. Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en recul libre vis à vis des autres emprises publiques et voies.

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Règles générales

1. Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives ou en retrait de ces limites.
2. Dans le cas de retrait par rapport aux limites séparatives, la construction doit respecter un recul au moins égal à la moitié de la hauteur au faîtage de la construction avec un minimum de :
   - 6,00 m si la façade comporte au moins une baie,
   - 3,00 m si cette façade ne comporte pas de baie.
3. L'implantation des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

IMPLANTATION SUR UN MEME TERRAIN

Dans l'ensemble de la zone

1. Lorsque plusieurs constructions non contiguës sont implantées sur une même propriété, elles doivent respecter une distance au moins égale à la moitié de la hauteur au faîtage de la construction la plus haute avec un minimum de :
   - 6,00 m si la façade comporte au moins une baie,
   - 3,00 m si cette façade ne comporte pas de baie.

2. L'implantation des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

8.9.2. EMPRISE AU SOL

CHAMPS D'APPLICATION

Se reporter à la définition du mot « emprise au sol » (lexique).

DISPOSITIONS GENERALES

L'emprise au sol n'est pas réglementée.

8.9.3. HAUTEUR

CHAMPS D'APPLICATION

Se reporter à la définition du mot « hauteur » (lexique).

DISPOSITIONS GENERALES

1. La hauteur des constructions ne doit pas excéder celle mentionnée sur la carte réglementaire des hauteurs.
2. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux constructions à destination d'équipement d'intérêt collectif et services publics lorsque des caractéristiques techniques ou de sécurité l'imposent.

8.10. ZONE U10 – SECTEUR DU CENTRE COMMERCIAL

La zone U10 correspond à la partie la ZAC du Carré qui comprend le centre commercial régional.

8.10.1. IMPLANTATIONS

CHAMPS D'APPLICATION

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle, sous réserve de leur intérêt architectural dans la composition de la façade et de leur respect des normes relatives à la circulation routière et à la sécurité :

- les éléments de modénature, les marquises et les auvents ;
- en cas de travaux sur des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU et implantés en recul ou en retrait, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,40 m d'épaisseur.

DISPOSITIONS GENERALES

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Règles générales

1. Les constructions doivent être implantées en recul, à une distance minimale de 25 mètres par rapport aux limites d'emprise de la voirie en bordure de l'autoroute A5a. Aucune construction ne peut être implantée dans cette marge de recul, à l'exception des constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux.
2. Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en recul libre vis à vis des autres emprises publiques et voies.
3. L'implantation des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Règles générales

1. Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives ou en retrait de ces limites.
2. Dans le cas de retrait par rapport aux limites séparatives, la construction doit respecter un recul au moins égal à la moitié de la hauteur maximale de la construction avec un minimum de :
   - 6,00 m si la façade comporte au moins une baie,
   - 3,00 m si cette façade ne comporte pas de baie.
3. L'implantation des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

IMPLANTATION SUR UN MEME TERRAIN

Dans l'ensemble de la zone

1. Lorsque plusieurs constructions non contiguës sont implantées sur une même propriété, elles doivent respecter une distance au moins égale à la moitié de la hauteur au faîtage de la construction la plus haute avec un minimum de :
   - 8,00 m si la façade comporte au moins une baie,
   - 3,00 m si cette façade ne comporte pas de baie.
2. L'implantation des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

8.10.2. EMPRISE AU SOL

CHAMPS D'APPLICATION

Se reporter à la définition du mot « emprise au sol » (lexique).

DISPOSITIONS GENERALES

L'emprise n'est pas réglementée.

8.10.3. HAUTEUR

CHAMPS D'APPLICATION

Se reporter à la définition du mot « hauteur » (lexique).

DISPOSITIONS GENERALES

1. La hauteur des constructions ne doit pas excéder celle mentionnée sur la carte réglementaire des hauteurs.
2. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux constructions à destination d'équipement d'intérêt collectif et services publics lorsque des caractéristiques techniques ou de sécurité l'imposent.

8.11. ZONE U11 – SECTEUR MIXTE CARRE SENART

La zone U11 correspond à la partie la ZAC du Carré Sénart destiné au centre d'affaires, à l'habitation et aux grands équipements.

8.11.1. IMPLANTATIONS

CHAMPS D'APPLICATION

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle, sous réserve de leur intérêt architectural dans la composition de la façade et de leur respect des normes relatives à la circulation routière et à la sécurité :

- les éléments de modénature, les marquises et les auvents ;
- en cas de travaux sur des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU et implantés en recul ou en retrait, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,40 m d'épaisseur.

DISPOSITIONS GENERALES

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Règles générales

Non réglementé.

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Règles générales

1. Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives ou en retrait de ces limites.
2. Dans le cas de retrait par rapport aux limites séparatives, la construction doit respecter un recul au moins égal à la moitié de la hauteur maximale de la construction avec un minimum de :
   - 6,00 m si la façade comporte au moins une baie,
   - 3,00 m si cette façade ne comporte pas de baie.
3. L'implantation des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

IMPLANTATION SUR UN MEME TERRAIN

Dans l'ensemble de la zone

1. Lorsque plusieurs constructions non contiguës sont implantées sur une même propriété, elles doivent respecter une distance au moins égale à la moitié de la hauteur au faîtage de la construction la plus haute avec un minimum de :
   - 8,00 m si la façade comporte au moins une baie,
   - 3,00 m si cette façade ne comporte pas de baie.
2. L'implantation des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

8.11.2. EMPRISE AU SOL

CHAMPS D'APPLICATION

Se reporter à la définition du mot « emprise au sol » (lexique).

DISPOSITIONS GENERALES

L'emprise n'est pas réglementée.

8.11.3. HAUTEUR

CHAMPS D'APPLICATION

Se reporter à la définition du mot « hauteur » (lexique).

DISPOSITIONS GENERALES

1. La hauteur des constructions ne doit pas excéder celle mentionnée sur la carte réglementaire des hauteurs.
2. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux constructions à destination d'équipement d'intérêt collectif et services publics lorsque des caractéristiques techniques ou de sécurité l'imposent.

8.12. ZONE U12 – FERME DE VILLEPECLE

La zone U12 correspond au secteur de la ferme de Villepècle inventoriée comme bâtiment patrimonial.

8.12.1. IMPLANTATIONS

CHAMPS D'APPLICATION

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle, sous réserve de leur intérêt architectural dans la composition de la façade et de leur respect des normes relatives à la circulation routière et à la sécurité :

- les éléments de modénature, les marquises et les auvents ;
- en cas de travaux sur des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU et implantés en recul ou en retrait, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,40 m d'épaisseur.

DISPOSITIONS GENERALES

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Règles générales

Les constructions doivent respecter les zones d'implantation délimitées au document graphique du plan de masse.

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Règles générales

Les constructions doivent respecter les zones d'implantation délimitées au document graphique du plan de masse.

IMPLANTATION SUR UN MEME TERRAIN

Dans l'ensemble de la zone

1. Les constructions doivent respecter les zones d'implantation délimitées au document graphique du plan de masse.
2. Lorsque plusieurs constructions non contiguës sont implantées sur un même terrain, elles doivent respecter une distance au moins égale à :
   - 6,00 m si les deux façades en vis-à-vis comportent au moins une baie chacune,
   - 4,00 m si l'une des façades en vis-à-vis comporte au moins une baie,
   - 3,00 m si aucune des façades en vis à vis ne comporte de baie.

8.12.2. EMPRISE AU SOL

CHAMPS D'APPLICATION

Se reporter à la définition du mot « emprise au sol » (lexique).

DISPOSITIONS GENERALES

Les constructions doivent respecter les zones d'implantation délimitées au document graphique du plan de masse.

8.12.3. HAUTEUR

CHAMPS D'APPLICATION

Se reporter à la définition du mot « hauteur » (lexique).

DISPOSITIONS GENERALES

Les constructions doivent respecter les zones d'implantation délimitées au document graphique du plan de masse.

8.13. ZONE U13 – SECTEUR D'ACTIVITES PARIS SUD

La zone U13 correspond au secteur des ZAC PariSud V et Les Hauldres PariSud I.

8.13.1. IMPLANTATIONS

CHAMPS D'APPLICATION

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle, sous réserve de leur intérêt architectural dans la composition de la façade et de leur respect des normes relatives à la circulation routière et à la sécurité :

- les éléments de modénature, les marquises et les auvents ;
- en cas de travaux sur des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU et implantés en recul ou en retrait, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,40 m d'épaisseur.

DISPOSITIONS GENERALES

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Règles générales

1. Les constructions doivent être implantées en recul, à une distance minimale de :
   - 50 mètres par rapport à l'axe de la voirie, de l'autoroute francilienne (N104),
   - 50 mètres par rapport à l'axe de la voirie du boulevard de l'Europe (RD50),

   Aucune construction ne peut être implantée dans une marge de recul, à l'exception des constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux ou au gardiennage.
2. Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en recul vis à vis de l'alignement des autres emprises publiques et voies. Dans le cas d'un recul, la construction doit respecter une distance au moins égale à la moitié de la hauteur totale avec un minimum de 5 m.
3. L'implantation des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Règles générales

1. Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives ou en retrait de ces limites.
2. Dans le cas de retrait par rapport aux limites séparatives, la construction doit respecter un recul au moins égal à la moitié de la hauteur au faîtage de la construction avec un minimum de 5,00 m.
3. L'implantation des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

IMPLANTATION SUR UN MEME TERRAIN

Dans l'ensemble de la zone

1. Lorsque plusieurs constructions non contiguës sont implantées sur une même propriété, elles doivent respecter une distance au moins égale à 4,00 m.
2. L'implantation des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

8.13.2. EMPRISE AU SOL

CHAMPS D'APPLICATION

Se reporter à la définition du mot « emprise au sol » (lexique).

DISPOSITIONS GENERALES

1. L'emprise au sol ne peut excéder 60 % de la superficie du terrain.
2. L'emprise au sol des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

8.13.3. HAUTEUR

CHAMPS D'APPLICATION

Se reporter à la définition du mot « hauteur » (lexique).

DISPOSITIONS GENERALES

1. La hauteur des constructions ne doit pas excéder celle mentionnée sur la carte réglementaire des hauteurs.
2. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux constructions à destination d'équipement d'intérêt collectif et services publics lorsque des caractéristiques techniques ou de sécurité l'imposent.

8.14. ZONE AU1 – SECTEUR A URBANISER A VOCATION MIXTES A DOMINANTE RESIDENTIELLE

La zone AU1 correspond au périmètre de zone à urbaniser de « La Barrière » pour laquelle une OAP s'applique.

8.14.1. IMPLANTATIONS

CHAMPS D'APPLICATION

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle, sous réserve de leur intérêt architectural dans la composition de la façade et de leur respect des normes relatives à la circulation routière et à la sécurité :

- les éléments de modénature, les marquises et les auvents ;
- en cas de travaux sur des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU et implantés en recul ou en retrait, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,40 m d'épaisseur.

DISPOSITIONS GENERALES

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Règles générales

Non réglementé.

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Règles générales

1. Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives ou en retrait de ces limites.
2. Dans le cas de retrait par rapport aux limites séparatives, la construction doit respecter un recul au moins égal à la moitié de la hauteur au faîtage de la construction avec un minimum de :
   - 6,00 m si la façade comporte au moins une baie,
   - 3,00 m si cette façade ne comporte pas de baie.
3. L'implantation des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

IMPLANTATION SUR UN MEME TERRAIN

Dans l'ensemble de la zone

1. Lorsque plusieurs constructions non contiguës sont implantées sur une même propriété, elles doivent respecter une distance au moins égale à la moitié de la hauteur au faîtage de la construction la plus haute avec un minimum de :
   - 8,00 m si la façade comporte au moins une baie,
   - 3,00 m si cette façade ne comporte pas de baie.
2. L'implantation des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.
3. Les annexes d'une surface de plancher inférieure ou égale à 9 m^2, les abris pour véhicules de structure légère (bois, aluminium, métal etc.) ouverts sur tous les côtés, les garages et les piscines peuvent être implantés librement.

8.14.2. EMPRISE AU SOL

CHAMPS D'APPLICATION

Se reporter à la définition du mot « emprise au sol » (lexique).

DISPOSITIONS GENERALES

1. L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50 % de la superficie du terrain.
2. L'emprise au sol des constructions à destination des autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire ne peut excéder 60 % de la superficie du terrain.
3. L'emprise au sol des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

8.14.3. HAUTEUR

CHAMPS D'APPLICATION

Se reporter à la définition du mot « hauteur » (lexique).

DISPOSITIONS GENERALES

1. La hauteur des constructions ne doit pas excéder celle mentionnée sur la carte réglementaire des hauteurs.
2. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux constructions à destination d'équipement d'intérêt collectif et services publics lorsque des caractéristiques techniques ou de sécurité l'imposent.

8.15. ZONE AU2 – SECTEUR A URBANISER A VOCATION D'ACTIVITES

La zone AU2 correspond au secteur du Levant Nord s'inscrivant dans la ZAC du Levant. Il se destine à l'accueil d'activités économiques de type tertiaire notamment.

8.15.1. IMPLANTATIONS

CHAMPS D'APPLICATION

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle, sous réserve de leur intérêt architectural dans la composition de la façade et de leur respect des normes relatives à la circulation routière et à la sécurité :

- les éléments de modénature, les marquises et les auvents ;
- en cas de travaux sur des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU et implantés en recul ou en retrait, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,40 m d'épaisseur.

DISPOSITIONS GENERALES

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Règles générales

1. Les constructions doivent être implantées en recul, à une distance minimum de 35 mètres par rapport à l'axe de la voirie de l'avenue du Château de la Barrière.
2. Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en recul libre vis à vis des autres emprises publiques et voies.
3. Aucune construction ne peut être implantée dans une marge de recul, à l'exception des constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux ou au gardiennage.

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Règles générales

1. Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives ou en retrait de ces limites.
2. Dans le cas de retrait par rapport aux limites séparatives, la construction doit respecter un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur au faîtage de la construction avec un minimum de :
   - 6,00 m si la façade comporte au moins une baie,
   - 3,00 m si cette façade ne comporte pas de baie.
3. L'implantation des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

IMPLANTATION SUR UN MEME TERRAIN

Dans l'ensemble de la zone

1. Lorsque plusieurs constructions non contiguës sont implantées sur une même propriété, elles doivent respecter une distance au moins égale à la moitié de la hauteur au faîtage de la construction la plus haute avec un minimum de :
   - 6,00 m si la façade comporte au moins une baie,
   - 3,00 m si cette façade ne comporte pas de baie.
2. L'implantation des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

8.15.2. EMPRISE AU SOL

CHAMPS D'APPLICATION

Se reporter à la définition du mot « emprise au sol » (lexique).

DISPOSITIONS GENERALES

1. Pour les constructions à destination d'industrie, l'emprise au sol ne peut excéder 60 % de la superficie du terrain.
2. L'emprise au sol des autres constructions n'est pas réglementée.

8.15.3. HAUTEUR

CHAMPS D'APPLICATION

Se reporter à la définition du mot « hauteur » (lexique).

DISPOSITIONS GENERALES

1. La hauteur des constructions ne doit pas excéder celle mentionnée sur la carte réglementaire des hauteurs.
2. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux constructions à destination d'équipement d'intérêt collectif et services publics lorsque des caractéristiques techniques ou de sécurité l'imposent.

8.16. ZONE AU3 – SECTEUR A URBANISER A VOCATION D'ACTIVITES ECOPOLE

La zone AU3 correspond au secteur de l'Ecopôle. L'Ecopôle se destine à l'accueil d'activités économiques dédiées aux éco-activités et éco-filières.

8.16.1. IMPLANTATIONS

CHAMPS D'APPLICATION

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle, sous réserve de leur intérêt architectural dans la composition de la façade et de leur respect des normes relatives à la circulation routière et à la sécurité :

- les éléments de modénature, les marquises et les auvents ;
- en cas de travaux sur des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU et implantés en recul ou en retrait, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,40 m d'épaisseur.

DISPOSITIONS GENERALES

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Règles générales

1. Les constructions doivent être implantées en recul, à une distance minimum de 50 mètres par rapport à l'axe de la RD57.
2. Les constructions doivent être implantées en recul, à une distance minimum de 10 mètres par rapport à l'alignement des autres voies et emprises publiques.
3. Aucune construction ne peut être implantée dans une marge de recul, à l'exception des constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux ou au gardiennage.
4. L'implantation des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Règles générales

1. Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives. La distance minimale de retrait s'élève à :
   - 8,00 m si la façade comporte au moins une baie,
   - 4,00 m si cette façade ne comporte pas de baie.
2. L'implantation des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

IMPLANTATION SUR UN MEME TERRAIN

Dans l'ensemble de la zone

1. Lorsque plusieurs constructions non contiguës sont implantées sur une même propriété, elles doivent respecter une distance au moins égale à :
   - 8,00 m si la façade comporte au moins une baie,
   - 4,00 m si cette façade ne comporte pas de baie.
2. L'implantation des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

8.16.2. EMPRISE AU SOL

CHAMPS D'APPLICATION

Se reporter à la définition du mot « emprise au sol » (lexique).

DISPOSITIONS GENERALES

1. L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60 % de la superficie du terrain.
2. L'emprise au sol des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

8.16.3. HAUTEUR

CHAMPS D'APPLICATION

Se reporter à la définition du mot « hauteur » (lexique).

DISPOSITIONS GENERALES

1. La hauteur des constructions ne doit pas excéder celle mentionnée sur la carte réglementaire des hauteurs.
2. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux constructions à destination d'équipement d'intérêt collectif et services publics lorsque des caractéristiques techniques ou de sécurité l'imposent.

8.17. ZONES 2AU – ZONE A URBANISER (LONG TERME)

8.17.1. IMPLANTATIONS

CHAMPS D'APPLICATION

Sans objet

DISPOSITIONS GENERALES

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Sans objet

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Règles générales

Sans objet

IMPLANTATION SUR UN MEME TERRAIN

Dans l'ensemble de la zone

Sans objet

8.17.1. EMPRISE AU SOL

CHAMPS D'APPLICATION

Se reporter à la définition du mot « emprise au sol » (lexique).

DISPOSITIONS GENERALES

Sans objet

8.17.3. HAUTEUR

CHAMPS D'APPLICATION

Se reporter à la définition du mot « hauteur » (lexique).

DISPOSITIONS GENERALES

Sans objet

8.18. ZONES A ET N – SECTEUR A VOCATION AGRICOLE OU NATURELLE

Zone A : zone agricole, maraichère et pastorale

Zone N : zone naturelle et forestière

8.18.1. IMPLANTATIONS

CHAMPS D'APPLICATION

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle, sous réserve de leur intérêt architectural dans la composition de la façade et de leur respect des normes relatives à la circulation routière et à la sécurité :

- les éléments de modénature, les marquises et les auvents ;
- en cas de travaux sur des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU et implantés en recul ou en retrait, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,40 m d'épaisseur.

DISPOSITIONS GENERALES

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Règles générales

1. Les constructions doivent être implantées en recul, à une distance minimum de 100 mètres par rapport à l'axe des voie suivantes :
   - Autoroute A5a
   - Autoroute Francilienne (N104)
2. Les constructions doivent être implantées en recul, à une distance minimum de 25 mètres par rapport à l'alignement des emprise publiques et des autres voies.
3. Les constructions doivent être implantées en recul, à une distance minimum de 5 mètres par rapport au haut des berges du ru des Hauldres et des autres cours d'eau.
4. L'implantation des constructions à destination d'exploitation agricole ainsi que celles à destination des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés n'est pas réglementée, à l'exception de la distance à tenir vis-à-vis du ru des Hauldres et des cours d'eau (cf. alinéa 3. ci-dessus).
5. En secteur Apm, les constructions doivent respecter les zones d'implantation délimitées au document graphique du plan de masse.

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Règles générales

Non réglementée, à l'exception du secteur Apm au sein duquel les constructions doivent respecter les zones d'implantation délimitées au document graphique du plan de masse.

IMPLANTATION SUR UN MEME TERRAIN

Dans l'ensemble de la zone

Non réglementée, à l'exception du secteur Apm au sein duquel les constructions doivent respecter les zones d'implantation délimitées au document graphique du plan de masse.

8.18.2. EMPRISE AU SOL

CHAMPS D'APPLICATION

Se reporter à la définition du mot « emprise au sol » (lexique).

DISPOSITIONS GENERALES

1. Non réglementée, à l'exception des STECAL et des secteurs Apm et Ns
2. Au sein du STECAL, l'emprise au sol des constructions est limitée à 50% du périmètre du STECAL.
3. En secteur Apm, les constructions doivent respecter les zones d'implantation délimitées au document graphique du plan de masse.
4. En secteur Ns, l'emprise au sol des constructions est limitée à 5% de la superficie du terrain.

8.18.3. HAUTEUR

CHAMPS D'APPLICATION

Se reporter à la définition du mot « hauteur » (lexique).

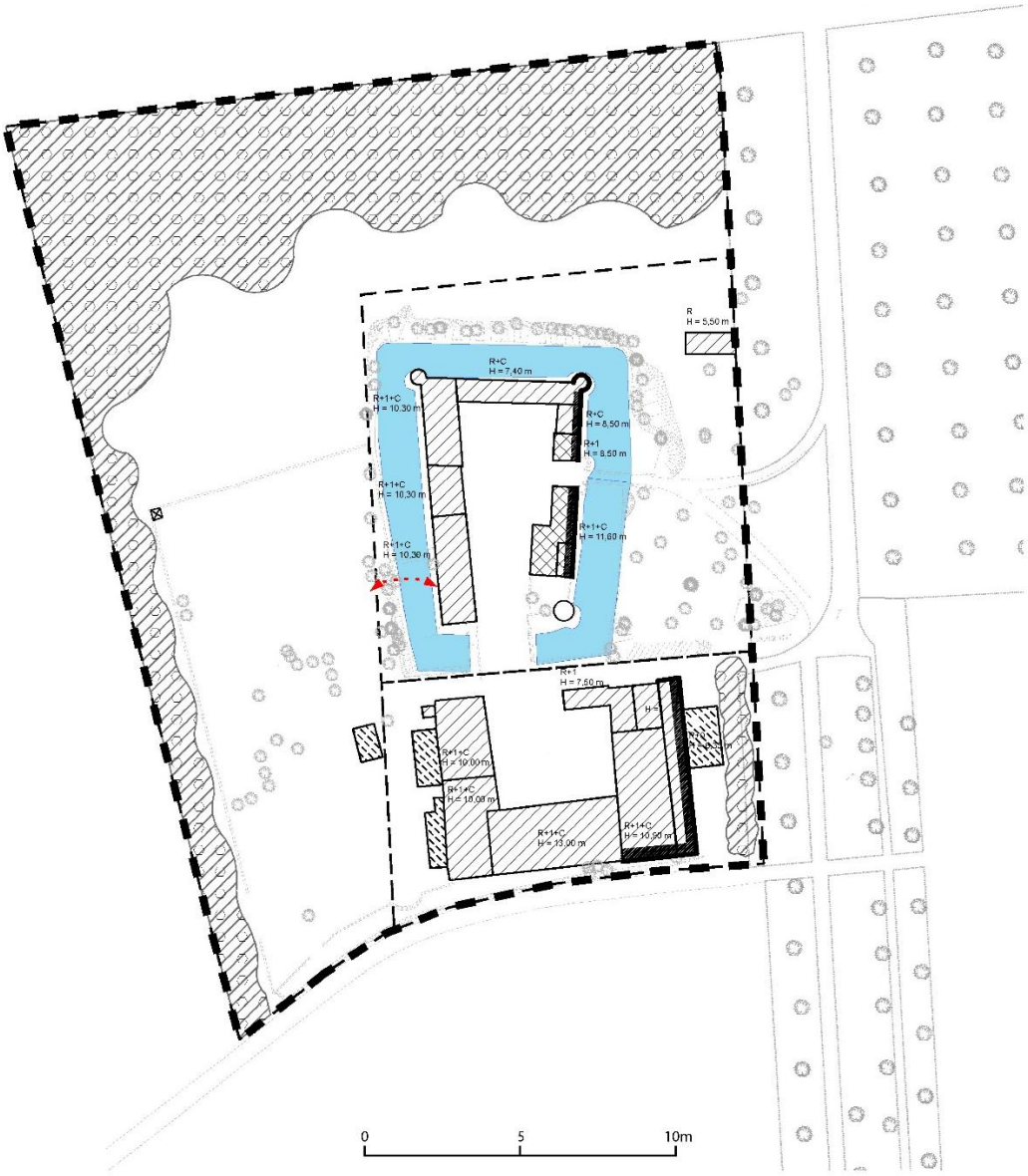
DISPOSITIONS GENERALES

1. La hauteur des constructions ne doit pas excéder celle mentionnée sur la carte réglementaire des hauteurs.
2. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux constructions à destination d'équipement d'intérêt collectif et services publics lorsque des caractéristiques techniques ou de sécurité l'imposent.
3. En secteur Apm, les constructions doivent respecter les zones d'implantation délimitées au document graphique du plan de masse.

ANNEXES REGLEMENTAIRES

ANNEXE N°1 : PLANS DE MASSE

FERME DE VILLEPECLE



Périmètre de plan masse

Zone à paysager

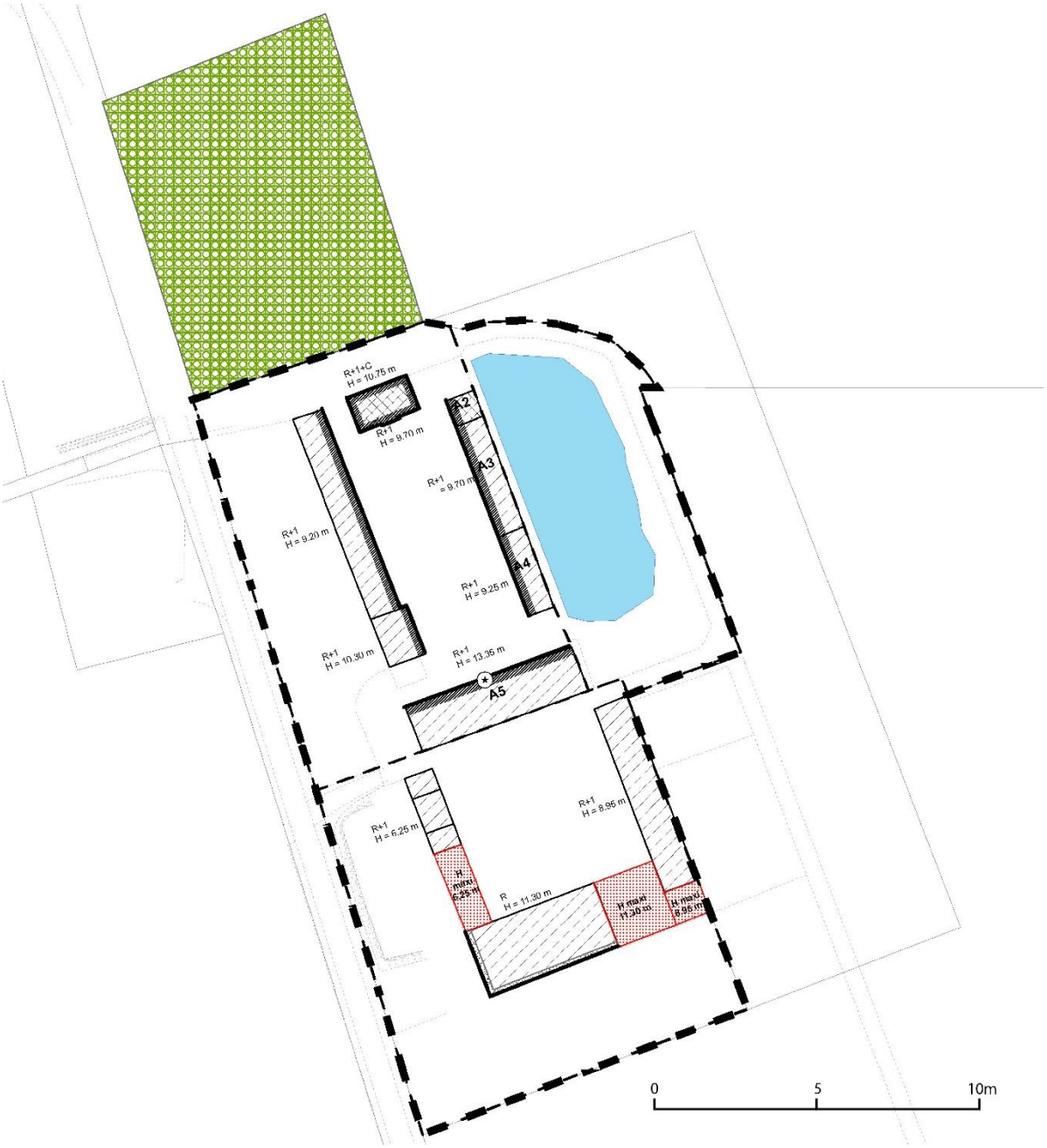
Front de construction. Façade sensible à la protection du patrimoine

Principe de nouvel accès

Douves en eau

NOTA : les hauteurs au faîtage sont indiquées au niveau TN dont la cote N.G.F. est de 85.60 moyen.

FERME DE SERVIGNY



Périmètre de plan masse

Front de construction. Façade sensible à la protection du patrimoine

Soubassement en pierres à valoriser.

Bande de constructibilité

Mare / Douve en eau

Périmètre d'Espace Boisé Classé

Element patrimonial à conserver (horloge)

NOTA : les hauteurs au faîtage sont indiquées au niveau TN dont la cote N.G.F. est de 85.60 moyen.

ANNEXE N°2 : LISTE DES ESSENCES LOCALES

Cf. document à part intitulé « Plantons local en Ile-de-France ».

ANNEXE N°3 : LISTE DES ESSENCES INVASIVES PROSCRITES

Liste des espèces exotiques envahissantes d'Ile-de-France.

		Nom vernaculaire	Nom scientifique
Espèces exotiques envahissantes avérées	**Emergentes**	Crassule de Helms	Crassula helmsii (Kirk) Cockayne, 1907
		Hydrocotyle fausse-renoncule	Hydrocotyle ranunculoides L.f., 1782
		Ludwigie à grandes fleurs, Jussie à grandes fleurs	Ludwigia grandiflora (Michx.) Greuter & Burdet, 1987
		Jussie rampante, Jussie	Ludwigia peploides (Kunth) P.H. Raven, 1963
		Myriophylle aquatique, Myriophylle du Brésil, Millefeuille aquatique	Myriophyllum aquaticum (Vell.) Verdc., 1973
		Rhododendron des parcs, Rhododendron pontique, Rhododendron de la mer Noire	Rhododendron ponticum L., 1762
	Implantées	Érable negundo, Érable frêne, Érable Négondo	Acer negundo L., 1753
		Faux vernis du Japon, Ailante glanduleux, Ailante, Ailanthe	Ailanthus altissima (Mill.) Swingle, 1916
		Azolla fausse-fougère, Fougère d'eau	Azolla filiculoides Lam., 1783
		Campàylopus introflexus	Campylopus introflexus (Hedw.) Brid., 1819
		Élodée du Canada	Elodea canadensis Michx., 1803
		Elodée à feuilles étroites	Galega officinalis L., 1753
		Berce du Caucase, Berce de Mantegazzi	Heracleum mantegazzianum Sommier & Levier, 1895
		Balsamine de l'Himalaya, Balsamine géante, Balsamine rouge	Impatiens glandulifera Royle, 1833
		Cytise faux-ébénier	Laburnuum anagyroides Medik., 1787

		Lentille d'eau minuscule	Lemna minuta Kunth, 1816
		Vigne-vierge commune	Parthenocissus inserta (A, Kern) Fritsch, 1922
		Griottier	Prunus cerasus L., 1753
		Cerisier-tardiff	Prunus serotina Ehrh., 1788
		Renouée du Japon	Reynoutria japonica Houtt., 1777
		Robinier faux-acacia, Carouge	Robinia pseudoacacia L., 1753
		Solidage du Canada, Gerbe-d'or	Solidago canadensis L., 1753
		Solidage géant, Solidage glabre, Solidage tardif, Verge d'or géante	Solidago gigantea Aiton, 1789
		Asters invasifs	Symphyotrichum sp*
		Lilas	Syringa vulgaris L., 1753
Espèces exotiques envahissantes potentielles implantées		Armoise des Frères Verlot, Armoise de Chine	Artemisia verlotiorum Lamotte, 1877
		Mahonia faux-houx	Berberis aquifolium Pursh, 1814
		Bident feuillé, Bident à fruits noirs, Bident feuillu	Bidens frondosa L., 1753
		Brome sans-arêtes	Bromopsis inernis (Leyss.) Holub, 1973
		Buddleja du père David, Arbre à papillon, Arbre aux papillons	Buddleja davidii Franch., 1887
		Epilobe cilié	Epilobium ciliatum Raf., 1808
		Vergerette annuelle	Erigeron annuus (L.) Desf., 1804
		Vergerette du Canada	Ergieron candensis L ; 1753
		Vergerette de Sumùatra	Erigeron sumatrensis Retz., 1810

	Topinambour, Patate de Virginie	Helianthus tuberosus L., 1753
	Balsamine de Balfour	Impatiens balfouri Hook.f., 1903
	Balsamine du Cap	Impatiens capensis Meerb., 1775
	Lyclet commune	Lycium barbarum L., 1753
	Raisin d'amérique	Phytolacca americana L., 1753
	Laurier-cerise	Prunus laurocerasus L., 1753
	Séneçon sud-africain	Senecio inaequidens DC., 1838
	Symphorine à fruits blancs	Symphoricarpus albus (L;) S.F. Blake, 1914
Liste d' attente	Ambroise à épis grêles	Ambrosia psilostachya DC., 1836
	Herbe à la ouate	Asclpias Syriaca L., 1753
	Barbon andropogon	Bothriochloa barbinodis (Lag.) Herter, 1940
	Cabomba de Caroline	Cabomba caroliana A. Gray, 1848
	Cornouiller soyeux	Cornus sericea L.
	Herbe de la pampa	Cortaderia sellonana (Schult. & Schult.f.) Arsch & Graebn., 1900
	Colonéaster horizontal	Cotoneaster horizontalis Decne., 1879
	Elodée dense	Egeria densa Planch., 1849
	Renouée du Turkestan	Fallopia baldschuanica (Regel) Hobub, 1971
	Glycérie striée	Glyceria striata (Lam.) Hitchc., 1928
	Grand lagarosiphon	Lagarosiphon major (Ridl.) Moss, 1928
	Lenticule	Lemna turionifera
	Chèvrefeuille du Japon	Lonicera japonica Thunb., 1784
	Myriphylle hétérophylle	Myriophyllum heterophyllum Michx.
	Paspale dilaté	Paspalum dilatum Poir., 1804

	Noyer de Caucase	Pterocarya fraxilnifolia (Poir.).Spach, 1834
	Sumac hérissé	Rhus typhina L;, 1756
	Sporobole fertile	Sporobolus indicus (L;) R;br, 1810

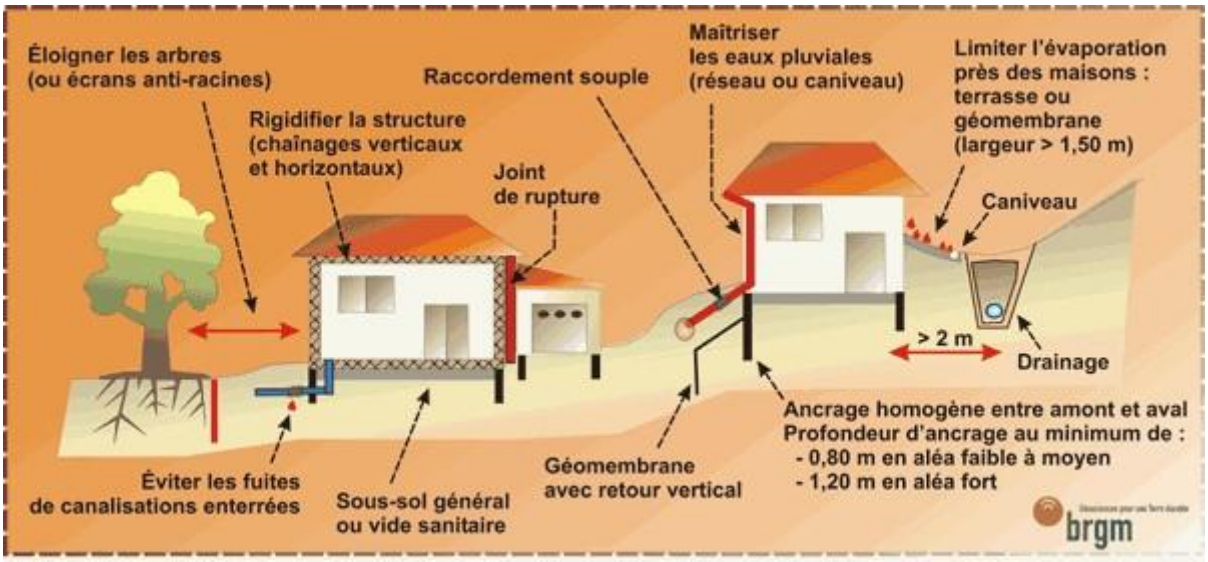
ANNEXE N°4 : LISTE DU PATRIMOINE BATI A PROTEGER

Cf. document à part.

ANNEXE N°5 : CONSTRUCTION SUR TERRAINS ARGILEUX

Au titre du code de la Construction et de l'Habitation, dans ses sections législatives et réglementaires au titre de la prévention des risques liés aux sols argileux (article L .132-4 à L.132-9 et articles R.132-3 à R.132-8), des dispositions spécifiques s'appliquent pour la vente de terrains et l'édification de constructions sur les terrains affectés par ce type de risque.

Par ailleurs, l'Etat Français a mis en place une plaquette intitulée « Construire sur terrains argileux : réglementation et bonnes pratiques » disponible à l'adresse suivante : **https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/documents/construire_en_terrain_argileux_reglementation_et_bonnes_pratiques.pdf**

Mesures préventives pour les nouvelles constructions

En complément des dispositions constructives réglementaires en vigueur depuis 2020, d'autres mesures préventives sont généralement prescrites pour construire sur un sol argileux sujet au phénomène de retrait-gonflement et obéissent aux principes ci-dessous. La mise en application de ces principes peut se faire selon plusieurs techniques différentes dont le choix reste de la responsabilité du constructeur, pour celles non imposées par la réglementation.