

**VILLE D'ARPAJON  
ESSONNE**

**PLAN LOCAL D'URBANISME  
D'ARPAJON - REGLEMENT**

( PLU approuvé le 21/09/2006  
– Modification N°1 du 12/01/2011 )

**SYLVAIN DEMEURE  
AVOCAT**



**AM Environnement**  
90/96 avenue du Bas-Meudon - 92130 Issy-les-Moulineaux  
Tél : 01.47.36.00.47 / Fax : 01.47.36.70.07 / [www.amenvironnement.fr](http://www.amenvironnement.fr)



---

## SOMMAIRE

---

SOMMAIRE	3
TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES	5
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE	8
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	25
<u>CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 AU</u>	<u>26</u>
<u>CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU</u>	<u>37</u>
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERE	40
TITRE V : DEFINITIONS	44



---

## TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

---

- Le présent règlement est établi conformément aux dispositions d'urbanisme en vigueur. Il s'applique à l'intégralité du territoire de la commune d'Arpajon. Conformément aux dispositions de la loi S.R.U. portant modification du Code de l'Urbanisme, le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en trois types de zones.

### **ARTICLE 1 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme, conformément aux dispositions de la loi SRU portant modification au code de l'urbanisme art.R.123-4 et suivants, est divisé en trois types de zones :

- **zone urbaine** ; dite zone **U**, comprend des secteurs à vocation multifonctionnelle, ainsi qu'un secteur à vocation spécifique d'activités économiques,
- zones à urbaniser dites zones AU,
- **zones naturelles**, à protéger en raison de la qualité du milieu naturel, dites zone **N**

La zone urbaine est une zone dans laquelle les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent de recevoir immédiatement des constructions et à laquelle s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre II.

Elle est délimitée conformément à la légende et repérée par l'indice U au plan et comprend dix secteurs à vocation multifonctionnelle, Ua, Ub1, Ub2, Uc, Ud1, **Ud1a**, Ud2, Ud3, Ue et Uev et un secteur à vocation spécifique Ui.

Les zones à urbaniser, partiellement équipées 1AU ou insuffisamment équipées 2AU, sont destinées à être ouvertes à l'urbanisation à court ou à moyen terme, s'y appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre IV.

Ces zones sont délimitées conformément à la légende et repérées par les indices 1AU et 2AU au plan.

La zone 1AU comprend deux secteurs :

- **1AU<sub>i</sub>**, à vocation spécifique d'activités économiques
- **1AU<sub>e</sub>** à vocation multifonctionnelle.

La vocation de la zone **2AU** sera définie après précision lors de l'élaboration de la ZAC des Belles Vues.

La zone naturelle, équipée ou non, est une zone qu'il convient de protéger en raison de la qualité du site et de son paysage et à laquelle s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre V. Cette zone délimitée conformément à la légende et repérée par l'indice N au plan comprend deux secteurs : le secteur Ne susceptible d'accueillir des équipements publics ou privés ainsi que des activités liées aux loisirs et le secteur Np de protection paysagère.

Les zones comportent également des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.

**ARTICLE 2 : LES REGLES D'URBANISME QUI S'IMPOSENT AU PLAN LOCAL D'URBANISME**

1. Les articles d'ordre public du règlement national d'urbanisme R. 111-2 (salubrité et sécurité publiques), R. 111-3-2 (conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique), R. 111-4 (desserte, accès et stationnement), R. 111-14-2 (respect des préoccupations d'environnement), R. 111-15 (respect de l'action d'aménagement du territoire), R. 111-21 (respect du patrimoine urbain, naturel et historique).
2. Les prescriptions nationales et particulières prises en application des lois d'aménagement et d'urbanisme (article L. 111-1-1 du Code de l'Urbanisme).
3. Les prescriptions du code de l'environnement : articles L. 122-1 du Code de l'Environnement et L. 121-1 3ème alinéa du Code de l'Urbanisme précisés par les articles R 123-2 et 3 du Code de l'Urbanisme.
4. Les dispositions de l'article L. 541-24 du code de l'environnement et l'arrêté préfectoral n° 97 DAE 2 IC 174 du 9 septembre 1997 concernant l'élimination des déchets ménagers et assimilés.
5. Les dispositions concernant les périmètres visés à l'article R. 123-13 du Code de l'Urbanisme qui sont reportés à titre d'information sur les documents graphiques.
6. Les articles L. 111-9, L. 111-10, L. 111-11, L. 123-6, L. 313-2 du Code de l'Urbanisme et l'article L.121.19 du nouveau Code Rural relatifs aux sursis à statuer.
7. L'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme relatif aux espaces boisés classés.
8. Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières. Elles sont reportées, à titre indicatif, dans le document "Servitudes d'Utilité Publique" et le plan qui lui est associé.
9. Les règles spécifiques aux lotissements.
10. Les prescriptions du Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France, arrêté le 15 décembre 2000 par l'arrêté interpréfectoral n°2000-2880, conformément à l'article 94 de la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains.

**ARTICLE 3 : ADAPTATIONS MINEURES**

Les règles et servitudes d'urbanisme définies par ce Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation. Cependant, les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Ces adaptations font l'objet d'une décision motivée de l'autorité compétente.

Bâtiments existants de toute nature : lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Lotissements et opérations groupées : des dispositions particulières pour les articles 6, 7 et 8 du règlement sont admises dans le cas de constructions à édifier dans des lotissements ou opérations

groupées. Toutefois, demeurent applicables les dispositions de l'article 7 relatif aux règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain d'assiette de l'opération.

#### **ARTICLE 4 : RECONSTRUCTION APRES SINISTRE**

En cas de sinistre, la reconstruction sur place des constructions existantes sera admise, dans la limite de la superficie initialement bâtie, sous réserve de la compatibilité de cette reconstruction avec les dispositions des lois d'aménagement et des servitudes d'utilité publique. Cette reconstruction est soit identique à la situation initiale, soit ne peut aller que dans le plus grand respect de la règle par rapport à la situation antérieure.

#### **ARTICLE 5 : OPERATIONS D'ENSEMBLE**

Les dispositions résultant des articles du règlement tels le pourcentage de logements sociaux, le coefficient d'emprise au sol, les besoins en stationnement, le pourcentage de pleine terre ou le coefficient d'occupation des sols, sont appréciés globalement sur l'ensemble de la parcelle d'origine dans le cadre d'un permis d'aménager ou d'un permis de construire valant division.

---

## TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE

---

La zone urbaine, dite zone U, est une zone dans laquelle les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent de recevoir immédiatement des constructions auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du présent Titre II du règlement.

- **Elle comprend dix secteurs à vocation multifonctionnelle, Ua, Ub1, Ub2, Uc, Ud1, Ud1a, Ud2, Ud3, Ue, et Uev et un secteur à vocation spécifique Ui.**

Les secteurs à vocation multifonctionnelle affectés à l'habitat, aux commerces, aux services, aux activités non nuisantes et aux équipements publics et/ou d'intérêt collectif sont :

- Ua centre ville ancien,
- Ub périphérie du centre ville : Ub1 de forte densité et Ub2 de densité soutenue,
- Uc secteur à dominante d'habitat collectif,
- Ud secteurs périphériques où une diversité de produits est souhaitée : Ud1 et Ud1a de densité soutenue, Ud2 et Ud3 de densité moyenne,
- Ue secteur à dominante pavillonnaire,
- Uev secteur patrimonial à usage principal d'occupation par des villas de fond de vallée.

Le secteur Ui est un secteur à vocation spécifique d'activités économiques.

## **ARTICLE U 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- **Dans l'ensemble de la zone :**
  - Les affouillements et les exhaussements du sol à l'exception de ceux strictement indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés à l'article U2.
  - Les constructions à usage d'exploitation agricole et forestière,
  - Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés à l'exception des dépôts nécessaires à l'entretien et au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
  - Les parcs d'attractions.
  - Les habitations légères de loisirs.
  -
- **Dans l'ensemble de la zone à l'exception du secteur Ud2 :**
  - Le stationnement des caravanes et les installations de camping.
- **Dans l'ensemble de la zone à l'exception du secteur Ui :**
  - Les établissements industriels nouveaux classés soumis à autorisation préfectorale.
- **En outre, dans le secteur Ui :**
  - Toute construction à usage d'habitation autre que celle destinée aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des installations.

## **ARTICLE U 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- **Dans l'ensemble de la zone :**
  - L'aménagement ou l'extension des établissements industriels classés autorisés avant la date d'approbation du présent plan local d'urbanisme, si les travaux prévus sont de nature à en réduire les nuisances.
  - Les entrepôts sous réserve qu'ils soient nécessaires à l'exercice d'activités économiques existantes,
  - Les établissements industriels classés soumis à déclaration sous réserve d'être compatible avec le voisinage en particuliers sous l'aspect de la sécurité et des nuisances (acoustiques, olfactives, desserte, stationnement ...)

- **Dans le secteur Ui :**
  - L'aménagement ou l'extension des établissements industriels existants soumis à autorisation ou déclaration préfectorale si les travaux sont de nature à en réduire les nuisances.
  - Les établissements industriels nouveaux soumis à autorisation ou déclaration préfectorale pourront être autorisés, sous condition du respect de mesures spéciales d'aménagement, d'exploitation ou d'isolement.
  -
- **Dans l'ensemble de la zone à l'exception des secteurs Ui et Ue :**
  - Les opérations de 6 logements et plus doivent intégrer au moins 30% de logements sociaux. Ce nombre est arrondi au nombre entier supérieur. En cas de réalisation successive, ce pourcentage se calculera sur la totalité de l'opération, ce conformément à l'article 5 des dispositions générales.

**ARTICLE U 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

- **Dans l'ensemble de la zone :**
  - Les voies de desserte et les accès des terrains doivent être adaptés à l'usage des terrains en terme de trafic (fréquence, entrées, sorties) et d'usagers (véhicules légers, poids lourds,...). Ils doivent en outre être aménagés de manière à satisfaire aux exigences de la sécurité routière, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte de déchets.
  - Toute voie nouvelle se terminant en impasse doit être aménagée pour permettre le demi-tour.
  - Les groupes de plus de deux garages individuels et les aires de stationnement privées doivent être disposés sur les parcelles de façon à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique, sauf lorsque, pour des raisons de sécurité, un double accès est rendu nécessaire.
  - Dans la mesure du possible, la localisation des accès des véhicules doit être choisie de façon à ne pas compromettre les plantations, espaces verts publics, les alignements d'arbres, les dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de support de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain et les places de stationnement existantes. Les différentes solutions doivent être étudiées au cas par cas en considérant les différents paramètres.
- **Dans l'ensemble de la zone à l'exception des secteurs Ua et Ui :**

Les voies nouvelles de desserte et d'accès doivent avoir une largeur minimale de :

  - 3m50 mètres pour desservir 1 logement
  - 5 mètres pour desservir de 2 à 5 logements
  - 6m mètres pour desservir plus de 5 logements.

- **Dans le secteur Ui**, les voies nouvelles de desserte doivent avoir une largeur comprise entre 7 et 10m suivant la longueur, le nombre et l'importance des installations à desservir.

#### **ARTICLE U 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX**

##### **4.1 - ALIMENTATION EN EAU POTABLE**

Le branchement sur le réseau d'eau potable public est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

##### **4.2 - ASSAINISSEMENT**

###### **Eaux usées :**

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle raccordée au réseau d'eau, il devra respecter la réglementation communale ou intercommunale.

En cas de division parcellaire, si la parcelle mère est desservie par le réseau d'assainissement, la ou les parcelles filles devront pouvoir bénéficier d'un branchement au réseau existant.

Toutefois, en l'absence de réseau, et seulement dans ce cas, un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur est autorisé. Les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau collectif dès sa réalisation.

Les collecteurs d'eaux usées ne doivent transporter que des eaux usées domestiques, qui comprennent les eaux ménagères et les eaux vannes ou les eaux industrielles prétraitées et conformes aux normes de rejet.

Dans le secteur Ui, un regard de visite situé sur le domaine public en limite séparative doit être réalisé avant branchement au collecteur.

###### **Eaux pluviales :**

Les eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées ne sont pas admises directement dans le réseau d'assainissement.

Elles doivent être infiltrées, régulées ou traitées suivant les cas. Dans tous les cas, la recherche de solutions permettant de limiter de rejet d'eaux pluviales constitue la règle générale.

Les eaux pluviales peuvent être évacuées exceptionnellement au caniveau de la voie publique ou au réseau pluvial si celui-ci existe et si les réseaux et cours d'eau situés à l'aval possèdent la capacité suffisante pour l'évacuation. A l'exception du secteur Ua, le débit de fuite au réseau d'assainissement est limité à 1,2 litres/seconde/hectare.

Ce rejet est soumis à l'accord préalable des collectivités territoriales concernées à l'aval du rejet.

Les aménagements nécessaires doivent être réalisés par le constructeur conformément aux avis des services techniques de la commune et des syndicats concernés.

Les surfaces imperméabilisées de plus de 10 places de stationnement de véhicules légers, ou 5 places de stationnement de poids lourds à ciel ouvert, doivent être équipées d'un déboureur déshuileur installé avant le regard de raccordement au réseau des eaux pluviales, sauf réglementation plus contraignante existante dans le règlement d'assainissement.

##### **4.3 - GAZ, ELECTRICITE, TELEPHONE, TELEDISTRIBUTION**

Lorsque les réseaux sont souterrains, les branchements aériens sont interdits.

Les nouveaux branchements doivent être enterrés pour anticiper l'enfouissement futur des réseaux publics.

#### **4.4 – LA COLLECTE DES DECHETS**

Les nouvelles constructions autorisées doivent prévoir les aires de stockage pour les ordures ménagères

#### **ARTICLE U 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

- **Dans l'ensemble de la zone à l'exception du secteur Uev :**

Non réglementé.

- **Dans le secteur Uev :**

Compte tenu du caractère fortement paysager du secteur en bordure de l'Orge, les terrains issus d'une division parcellaire postérieure à la date d'approbation de la modification du PLU, devront, pour être constructibles, présenter une superficie minimale de 900 m<sup>2</sup>.

#### **ARTICLE U 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES DE DESSERTE, PUBLIQUES ET PRIVEES**

**Implantations en bordure de voie :**

- **Dans les secteurs Ua, Ub1 et Ub2, les constructions doivent être implantées :**

- A l'alignement ou à la limite d'emprise de la voie privée,
- Un bâtiment principalement implanté à l'alignement ou à la limite d'emprise de la voie privée est réputé respecter la règle de l'alignement si 70% de la façade sur rue est implantée à l'alignement.

- **Dans le secteur Uc les constructions doivent être implantées à au moins :**

- 8 mètres de l'alignement ou de la limite d'emprise de la voie privée.

- **Dans les secteurs Ud1, Ud2, Ud3, Ue, Uev, à l'exclusion du secteur Ud1a, les autres constructions doivent être implantées à, au moins :**

- 5 mètres de l'alignement ou de la limite d'emprise de la voie privée.
- Toutefois les extensions de constructions existantes peuvent être réalisées en prolongement de celles-ci, dans la limite de 20 % du linéaire bâti existant.

- **Dans le secteur Ud1a les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou à la limite d'emprise de la voie privée, ou en retrait, celui-ci devant être de 2 mètres au minimum.**

- **Dans le secteur Ui**

Si aucune marge de reculement ne figure au plan, les constructions, dépôts et aires de stockage doivent être réalisées à 10 mètres au moins de l'alignement ou des limites d'emprises pour les voies privées.

Toutefois, sous réserve que leur emprise au sol ne dépasse pas 20% de la surface frappée de reculement, les locaux à usage de bureaux, logements de gardien, services sociaux, poste de transformation, distribution de carburant pourront être implantés jusqu'à 5 mètres de l'alignement ou de la limite d'emprise de la voie privée.

- **Dispositions particulières :**

- Dans l'ensemble de la zone les bâtiments et équipements publics et/ou d'intérêt collectif, ceux nécessaires au bon fonctionnement de l'exploitation ferroviaire, ainsi que les équipements nécessaires pour la desserte par les réseaux visés à l'article 4, peuvent être implantés à l'alignement ou à la limite constatée par un arrêté d'alignement.

- Sauf existence d'un plan d'alignement approuvé et dans un souci d'intégration paysagère, une construction peut déroger aux règles d'implantation ci-dessus définies, si elle est implantée en limite séparative, qu'elle s'adosse à une construction existante sur le terrain voisin et si elle en couvre les pignons.

- Les surélévations à l'aplomb de l'existant sont autorisées.

- Certaines saillies sur le plan de façade sont autorisées : les balcons, débords de toiture, oriels et modénatures qui ne présentent pas une profondeur supérieure à 0,80 mètre et une hauteur minimum de 2,80m au-dessus des voies, les perrons, escaliers d'accès ou terrasses en rez-de-chaussée si la saillie par rapport au plan de façade est inférieure ou égale à 1,20 mètre. Au-delà de ces dimensions, ces saillies doivent respecter les règles d'implantation. Elles doivent par ailleurs respecter le règlement de voirie en vigueur et bénéficier d'une autorisation du gestionnaire de voirie en cas de surplomb ou d'occupation du domaine public.

- Les implantations le long des emprises publiques telles que : le parc, le cimetière, les parkings, les chemins ruraux relèvent de l'article 7.

- Dans les secteurs où le retrait est imposé la réalisation d'ouvrage pour rendre accessible des locaux existants est autorisée dans cette bande de retrait.

- La mise en accessibilité de bâtiments existants pour les personnes à mobilité réduite peut nécessiter des dispositions dérogatoires quant aux règles d'implantation.

#### **ARTICLE U 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les implantations le long des emprises publiques telles que : le parc, le cimetière, les parkings, les chemins ruraux relèvent de l'article 7.

- **Dans l'ensemble de la zone à l'exception du secteur Ui,**

Dans tous les cas de retrait, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de ce bâtiment mesuré à l'égout du toit ou à l'acrotère sans jamais être inférieure à 3 mètres.

- **Dans les secteurs Ua, Ub1 et Ub2**, les constructions doivent être implantées de manière contiguë aux limites séparatives joignant l'alignement sur 10 mètres de profondeur au maximum depuis l'alignement. Au-delà de ce front bâti, la construction peut s'implanter en limite ou en retrait, en cas de retrait, les constructions doivent être implantées à une distance par rapport aux limites séparatives au moins égale à la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit ou à la hauteur de l'acrotère de la façade faisant face à la limite intéressée avec un minimum de 8 mètres.
- **Dans le secteur Uc**, les constructions doivent être implantées à une distance par rapport aux limites séparatives au moins égale à la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit ou à la hauteur de l'acrotère de la façade faisant face à la limite intéressée avec un minimum de 8 mètres.
- **Dans les secteurs Ud1, Ud1a, Ud2 et Ud3**, les constructions contiguës à l'une ou aux deux limites séparatives sont autorisées.
- **Dans les secteurs Ue et Uev**, les constructions contiguës à l'une ou aux deux limites séparatives sont autorisées.
- **Dans le secteur Ui**, les constructions doivent être implantées à une distance par rapport aux limites séparatives au moins égale à 5 mètres.
- **Dispositions particulières :**
  - Les bâtiments et équipements publics et/ou d'intérêt collectif, ceux nécessaires au bon fonctionnement de l'exploitation ferroviaire, ainsi que les équipements nécessaires pour la desserte par les réseaux visés à l'article 4, et les constructions annexes définies en U2 peuvent être implantés, soit en limite, soit en retrait des limites séparatives, en cas de retrait celui-ci est au minimum de 1 mètre.
  - Les surélévations à l'aplomb de l'existant sont autorisées.
  - Un retrait différent de celui prévu ci-dessus peut être admis lorsqu'une servitude de cour commune est établie entre deux riverains. Dans ce cas, les règles de l'article 8 s'appliquent.
  - La mise en accessibilité de bâtiments existants pour les personnes à mobilité réduite peut nécessiter des dispositions dérogatoires quant aux règles d'implantation.

**ARTICLE U 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

- **Dans l'ensemble de la zone,**

La construction de plusieurs bâtiments sur une même unité foncière est autorisée à condition que la distance horizontale comptée entre tous points des bâtiments soit au moins égale à 8 mètres en cas de baie et de 4 mètres si aucune des façades ne comporte de baies.

Ne sont pas considérées comme baies, les portes d'entrée, les châssis fixes équipés de verre translucide, les jours de souffrance.

Une construction annexe isolée peut être implantée à 5 mètres minimum de la façade de la construction principale même si celle-ci porte des baies.

- **Dans le secteur Ui,**

Entre deux bâtiments, la distance ne peut être inférieure à la moitié de la hauteur du plus élevé d'entre eux avec un minimum de 5 mètres et de 8 mètres s'il existe des baies assurant l'éclairage de locaux d'habitation ou de bureaux.

- **Dispositions particulières :**

- Les bâtiments et équipements publics et/ou d'intérêt collectif, ceux nécessaires au bon fonctionnement de l'exploitation ferroviaire, ainsi que les équipements nécessaires pour la desserte par les réseaux visés à l'article 4, peuvent être implantés, librement sur le terrain.

## **ARTICLE U 9 : EMPRISE AU SOL**

Les ouvrages en infrastructure ne sont comptabilisés dans le calcul de l'emprise au sol sous réserve qu'ils soient totalement enterrés, à une cote inférieure à celle du terrain naturel, qu'ils soient réservés à un usage de stationnement et qu'ils n'interdisent pas l'application des dispositions plus contraignantes figurant à l'article 13.

- **L'emprise au sol n'est pas réglementée :**

- dans les secteurs Ua, Ub1 et Ui,
- dans l'ensemble de la zone, pour la construction des bâtiments et équipements publics et/ou d'intérêt collectif, de ceux nécessaires au bon fonctionnement de l'exploitation ferroviaire, ainsi que de ceux nécessaires pour la desserte par les réseaux visés à l'article 4

- **L'emprise au sol est réglementée dans les secteurs :**

- Ub2, Uc, Ud1, Ud2, Ud3, où l'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne peut excéder 50 % de la superficie du terrain.
- Ud1a où l'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne peut excéder 60 % de la superficie du terrain.
- Ue et Uev où l'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne peut excéder 30 % de la superficie du terrain.
- dans le secteur Uev, au-delà d'une bande de constructibilité de 30 m le long des voies de desserte, l'emprise constructible est limitée à 10% de l'assiette de terrain.

- **Dans l'ensemble de la zone à l'exception du secteur Ui,**

- L'emprise au sol des bâtiments annexes isolées, garages et dépendances ne peut excéder 20 % de l'emprise au sol de la construction principale.

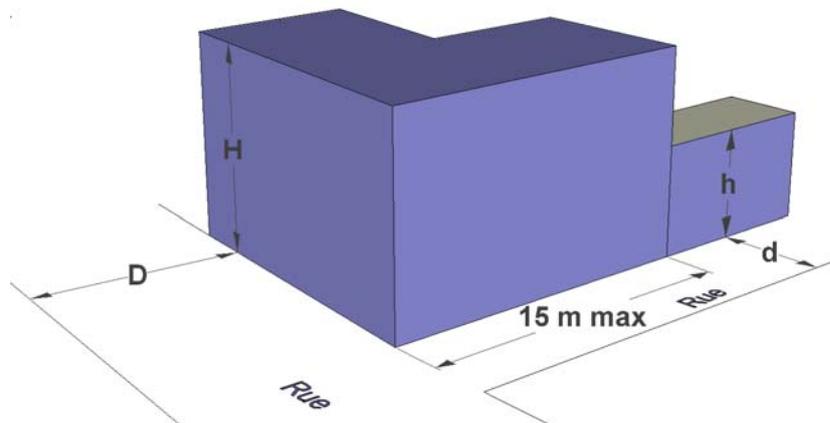
## **ARTICLE U 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Les constructions doivent satisfaire simultanément aux conditions de hauteur relative et de hauteur absolue.

### **Hauteur relative**

La hauteur d'une construction par rapport au niveau d'une voie ne doit pas être supérieure à la distance comptée horizontalement qui la sépare de l'alignement opposé (  $H = D$  ). Les immeubles

situés à l'angle de deux voies d'inégale largeur peuvent bénéficier de la hauteur calculée par rapport à la voie la plus large sur une profondeur de 15 m au plus par rapport à l'alignement de cette voie.



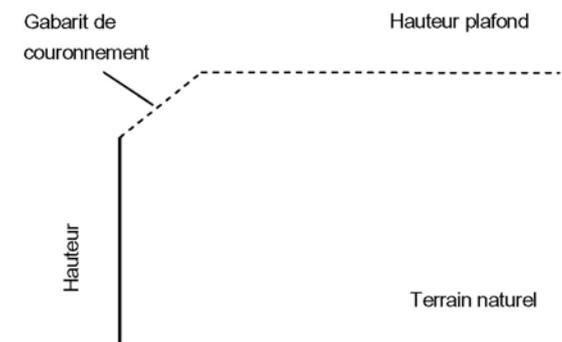
### **Hauteur absolue**

- **Dans l'ensemble de la zone à l'exception du secteur Ui :**

la hauteur des bâtiments annexes tels que garages et dépendances non contigus au bâtiment principal ne peut excéder 2,50 m à l'égout du toit et 3,50m à l'acrotère.

La règle de hauteur s'appuie sur trois éléments : une hauteur maximale des façades, un gabarit de couronnement et une hauteur plafond.

Ces trois éléments constituent le gabarit enveloppe.

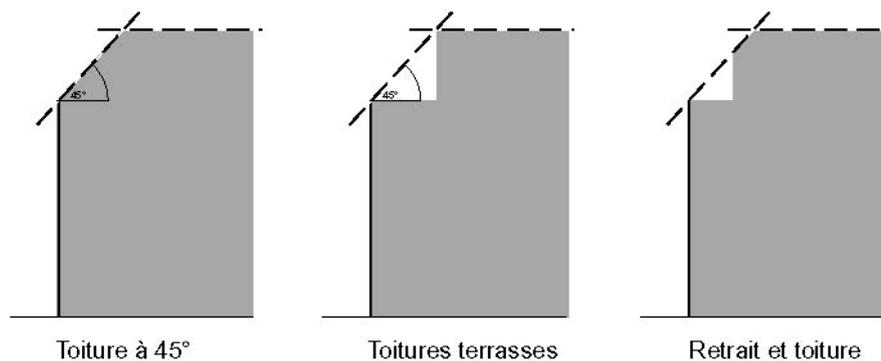


La construction doit s'inscrire dans cette enveloppe

La hauteur maximale des façades :

- Ua : 9 mètres
- Ub1 : 12 mètres
- Ub2 : 9 mètres
- Uc : 15 mètres
- Ud1 : 9 mètres
- Ud1a : 12 mètres
- Ud2 : 9 mètres
- Ud3 : 9 mètres
- Ue : 7 mètres
- Uev : 9 mètres

Le gabarit de couronnement



Le gabarit de couronnement de la construction est défini par un plan incliné à 45° dont les points d'attache se situent au sommet du plan vertical de la hauteur maximale de la façade sur voie et un plan horizontal correspondant à la hauteur plafond.

Les saillies sur toit, telles que les lucarnes, les cheminées, sont limitées à 20 % de la surface de la toiture.

**La hauteur plafond** (hauteur totale de la construction)

La hauteur plafond est un plan horizontal parallèle à celui déterminé par la hauteur maximale des façades.

La hauteur plafond des constructions ne peut excéder de plus de 6 mètres la hauteur maximale de façade sur voie.

Le nombre de niveaux est limité à

- **Ua** : R+2+c
- **Ub1** : R+3+c
- **Ub2** : R+2+c
- **Uc** : R+4+c
- **Ud1** : R+2+c -
- **Ud1a** : R+3+c
- **Ud2** : R+2+c
- **Ud3** : R+2+c
- **Ue** : R+1+c
- **Uev** : R+2+c

Dans le secteur  $U_i$  :

La hauteur de tout bâtiment ne peut excéder 8 mètres en tout point de la construction dans l'emprise des couloirs de lignes EDF.

La hauteur d'une construction mesurée au niveau du sol naturel ne peut dépasser 12 mètres à l'égout du toit ou l'acrotère.

- Ne sont pas pris en compte les tours de traitements, les tours de manœuvre, les conduits ou cheminées d'évacuation de vapeurs ou fumées ainsi que les dispositifs ou appareillage externe nécessaires à la bonne marche de l'installation.

- **Dispositions particulières :**

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux bâtiments et équipements publics et/ou d'intérêt collectif pour lesquels la hauteur maximale ne peut excéder 15 mètres à l'égout du toit ou l'acrotère,
- en cas de restructuration ou d'extension de bâtiments existants non conformes, la hauteur est limitée à la hauteur du bâtiment existant,
- aux constructions de bâtiments et équipements nécessaires au bon fonctionnement de l'exploitation ferroviaire, ainsi que ceux nécessaires pour la desserte par les réseaux visés à l'article 4.

Ne sont pas comptabilisés dans le calcul de la hauteur des bâtiments les gardes corps métalliques, les cheminées ponctuelles.

Des dépassements ponctuels du gabarit de couronnement sont autorisés, sur 25% du linéaire de la façade, pour les façades orientées au nord, au nord-est et au nord-ouest, quand les constructions dégagent des retraits vers le sud.

Pour les terrains qui présentent une façade d'au moins 60 mètres sur une voie en pente, la hauteur de la façade du projet de construction sera divisée en sections de 20 mètres maximum. La hauteur de chacune de ces sections de façades sera calculée à la médiane de celle-ci.

## **ARTICLE U 11 : ASPECT EXTERIEUR-PROTECTION DES SITES**

Par leur aspect extérieur les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage.

L'altitude du niveau rez-de-chaussée ne peut excéder 0,60 mètre par rapport à la voirie sauf en cas de garage enterré ou semi-enterré où elle peut être portée à 0,90 mètre.

- **Dans l'ensemble de la zone à l'exception du secteur Ui les constructions et autres occupations du sol doivent en outre respecter les prescriptions suivantes :**

### **Desserte des réseaux, des télécommunications et des dispositions diverses de confort :**

- Les gaines, tubes et câbles d'alimentation ou d'évacuation sont interdits en façade. Des dérogations sont possibles pour les descentes pluviales et l'éclairage public.
- Les branchements des réseaux doivent être enterrés.
- Les antennes de télévision, de téléphonie mobile, les antennes paraboliques de réception par satellite ainsi que les mâts et antennes de toute nature doivent être implantés de manière à ne pas porter atteinte aux sites et paysages ni au caractère architectural des immeubles.
- Les ventilateurs et compresseurs de ventilation ou de climatisation, sont interdits en façade sur rue, façades latérales et pignons visibles de la rue.

### **Matériaux, techniques et procédés interdits :**

- Les pastiches d'architecture étrangère à la région,
- L'emploi extérieur à nu de matériaux destinés à être recouverts, sur les parements extérieurs de constructions et sur les clôtures,

### **Couverture et toitures :**

- La couverture en toiture doit être de forme, de matériaux, d'aspect et de couleur en cohérence avec les constructions environnantes.
- Les pentes des toits doivent être comprises entre 35° et 45°, à l'exception des annexes et des vérandas. Cette prescription ne s'applique pas pour le secteur Ud1a. Les toitures « à la Mansart » sont interdites pour les constructions neuves.

Les toitures-terrasses sont autorisées.

Les ouvertures en toiture sont autorisées à condition d'être axées sur les percements de façade existants ou à créer et de respecter les alignements horizontaux.

- En secteur Ue, l'implantation des fenêtres de toit doit faire l'objet d'une composition générale de la façade.

### **Clôtures :**

Elles doivent présenter un caractère compatible avec le bâti environnant.

La conservation, l'entretien et la restauration des murs de clôture doivent se conformer aux règles de mise en œuvre traditionnelle.

Les parties de mur altérées doivent être restaurées avec un matériau et une mise en œuvre identiques à ceux d'origine.

Les murs pleins en matériau traditionnel, pierre ou brique, peuvent être reconstruits à l'identique.

Pour les murs nouvellement édifiés, on préfère la mise en œuvre traditionnelle. Toutefois, on admet un traitement de même couleur et de même texture que celui de la façade qu'il prolonge.

- à l'alignement, les clôtures, d'une hauteur maximale de 1,80 mètres, doivent être constituées à l'exclusion des portails :
  - soit d'un mur bahut en matériaux traditionnels (pierre ou brique) ou identique à la construction, d'une hauteur comprise entre 0,60 et 1 mètre au maximum, doublé de plantations ou surmonté d'un dispositif à claire-voie,
  - soit, dans le secteur Ua, d'un mur plein en matériaux traditionnels (pierre ou brique) ou identique à la construction.
- en limite séparative, les clôtures, d'une hauteur maximale de 1,80 mètres, doivent être constituées :
  - soit d'un grillage doublé ou non d'une haie d'essences locales,
  - soit d'un dispositif à claire-voie, dont la partie pleine, en base, ne peut excéder une hauteur de 0,50 mètre, doublé ou non d'une haie d'essences locales.
  - Elles peuvent en outre comporter, en cas de mitoyenneté, une portion de mur plein dit « mur d'intimité », d'une longueur maximale de 5 mètres comptés à partir du nu de la façade arrière.
  - soit d'un mur plein d'une facture harmonieuse avec la construction principale.

Ces dispositifs ne s'appliquent pas dans le cas de contraintes techniques inhérentes à la destination de la clôture (équipements publics, terrains de sports, installations liées à la protection de l'exploitation ferroviaire, activités marchandes, industrielles ou agricoles).

### **Dispositions particulières relatives à divers types d'intervention**

Réhabilitation d'immeubles anciens - y compris travaux d'entretien et ravalement,

Les éléments constitutifs des façades et toitures doivent être maintenus ou remplacés à l'identique.

Les techniques mises en œuvre, comme les améliorations techniques envisagées, doivent être adaptées à la nature du bâti.

Le ravalement des façades doit participer à la restitution de la qualité d'origine des immeubles :

- les façades en pierre de taille doivent être conservées apparentes,
- les maçonneries enduites à l'origine doivent rester enduites. Seuls les enduits traditionnels sont autorisés pour les réfections.

Transformation et restructuration d'un ou plusieurs immeubles - y compris surélévation

Le traitement des façades et des toitures doit préserver l'unité d'aspect et de matériaux des immeubles ; en cas de réunions d'immeubles, le rythme parcellaire ancien doit être maintenu en façade, notamment au niveau des rez-de-chaussée professionnels.

L'aménagement des façades commerciales et des vitrines n'est autorisé que dans la hauteur du rez-de-chaussée et de l'entresol.

L'aménagement des devantures doit respecter le cadre architectural et la structure porteuse des immeubles. Les vitrines doivent être disposées à l'intérieur des baies ou arcades existantes.

L'individualité de chaque immeuble doit être respectée, même si le commerce occupe plusieurs immeubles contigus.

Le choix des matériaux doit faciliter la préservation de l'organisation générale des façades et la restitution des modénatures des typologies d'origine.

Il est interdit de prolonger le traitement chromatique ou décoratif des commerces de rez-de-chaussée à la totalité de la façade.

Les systèmes d'occultation ou des clôtures des boutiques sont autorisés à condition d'être dissimulés en position d'ouverture, sauf impossibilité technique, ne doivent pas déborder sur le domaine public.

## **ARTICLE U 12 : STATIONNEMENT**

Le stationnement et l'évolution des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles y compris les équipements publics et/ou d'intérêt collectif, doivent être assurés sur l'unité foncière et en dehors des voies publiques. Elles peuvent être autorisées sur les voies privées si celles-ci font moins de 10 mètres de large et sur des emplacements prévus à cet effet, à l'intérieur d'une opération d'ensemble

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager ou faire aménager, sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier, les places qui lui font défaut, sous réserve qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

En l'absence de réalisation des places dans un périmètre de 300m autour de l'opération, le bénéficiaire du permis peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L. 332-7-1. Les places de stationnement auront comme dimensions minimales :

- Largeur 2,50 m entre deux murs  
2,30 m dans les autres cas
- Longueur 5,00 m
- Dégagement dans les parkings collectifs 6,00 m

Les places commandées 2 à 2 sont autorisées.

Rampes pour véhicules : la pente maximale de la rampe d'accès au parking est de 18%. Une section de la rampe d'au moins 5m doit présenter une pente max de 5% au droit du débouché de l'espace public.

En l'absence de réalisation des places dans un périmètre de 300m autour de l'opération, le bénéficiaire du permis peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L. 332-7-1.

### **Normes applicables aux divers modes d'occupation des sols :**

Lors de toute opération de construction, de transformation de logement, de création de logements, de changement de destination ou d'augmentation du nombre de logements à l'intérieur d'un bâtiment existant des aires de stationnement doivent être réalisées, à raison de :

- **Dans l'ensemble de la zone à l'exception du secteur Ui :**
  - 2 places par logement,
  - 60% de la surface de plancher bâtie hors œuvre pour les activités, services, bureaux et commerces
- **Dans le secteur Ui :**
  - 2 places par logement,

- 50% de la surface de plancher bâtie hors œuvre pour les activités, services, bureaux et commerces,
- 10% de la surface de plancher bâtie hors œuvre pour les dépôts.

**Dispositions particulières :**

Lorsqu'il s'agit de transformations, d'extensions, de changements de destination :

- en cas de transformation ou d'extension sans changement de destination d'un bâtiment existant, ne sont prises en compte pour le calcul du nombre de places de stationnement que les surfaces de plancher développées hors œuvre nettes créées ou le nombre de logements nouvellement créés,
- en cas de changement de destination d'un bâtiment existant, avec ou sans extension, est prise en compte pour le calcul du nombre de places de stationnement la surface totale transformée développée hors œuvre nette sans déduction des surfaces de plancher initiales.

**Dispositions applicables aux équipements publics et/ou d'intérêt collectif :**

Pour les équipements publics et/ou d'intérêt collectif, le nombre de places de stationnement est déterminé en fonction de leur capacité d'accueil, de leurs particularités de fonctionnement et compte tenu des aires de stationnement public existantes dans le secteur. L'expression des besoins de stationnement doit être proportionnée à l'effectif des employés et de la population adulte accueillie.

Lorsque le nombre d'aires de stationnement public n'est pas suffisant dans un rayon de 300 mètres, des places de stationnement doivent être réalisées, à raison de 20% minimum de la surface totale de plancher hors œuvre nette existante et à créer. Les places existantes, le cas échéant, sur le terrain d'assiette du projet viennent en déduction du nombre de place de stationnement exigées.

5% des superficies de stationnement sont réservées aux personnes à mobilité réduite, avec un minimum d'une place par établissement.

**Dispositions applicables aux opérations de logement social :**

Ces normes s'appliquent à toutes les opérations de logement à l'exception des opérations de logement social concernées par les dispositions relatives à la loi de la lutte contre l'exclusion :

- pour les constructions de logements locatifs acquis et le cas échéant, améliorés avec un prêt aidé par l'Etat, destinées aux personnes défavorisées mentionné à l'article 1 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement, la réalisation d'aires de stationnement n'est pas imposée,
- pour les autres constructions de logements locatifs financées avec des prêts aidés par l'Etat, une seule aire de stationnement est exigée par logement.

## **ARTICLE U 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES**

### **Espaces boisés classés**

Les terrains indiqués au plan par des hachures quadrillées sont régis dans le cadre de l'article 2 des dispositions générales.

### **Obligations de planter**

Les arbres de haute tige existante doivent si possible être maintenus.

- **Dans l'ensemble de la zone à l'exception du secteur Ui :**

En cas d'impossibilité de conserver les plantations existantes, la plantation d'un arbre de haute tige pour 200m<sup>2</sup> de terrain d'assiette du projet doit être réalisée.

Les végétaux d'essence locale doivent participer au paysage urbain et présenter des aspects différents au cours des saisons de l'année.

### **Aménagements extérieurs**

#### Accessibilité

La mise en accessibilité de bâtiments existants pour les personnes à mobilité réduite peut nécessiter des dispositions dérogatoires quant aux règles d'aménagement d'espace extérieur.

- **Dans l'ensemble de la zone à l'exception du secteur Ui et Ue:**

Les espaces libres de toute construction, les terrasses ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager végétal ou associant végétal et minéral. Les éventuels dégagements par rapport à l'alignement seront traités en priorité.

Le traitement des espaces plantés participe à la gestion des eaux pluviales telle qu'elle est décrite dans l'article 4.

- **Dans le secteur Ui :**

Les espaces libres de toute construction, hors aires de stationnement et aires de service, seront aménagées en espaces verts avec aires engazonnées, plantations arbustives et arbres de haute tige à raison d'un arbre pour 50 m<sup>2</sup>.

50% des marges de reculement par rapport aux voies seront traitées en espaces verts, inaccessibles aux véhicules.

Les installations nuisantes et les dépôts de matériaux à ciel ouvert seront masqués par des plantations à feuillage persistant.

- **Dans le secteur Ue et Uev :**

Les espaces libres de toute construction, doivent être aménagés en espace vert perméable sur au moins 80 % de leur surface.

## **ARTICLE U 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Le Coefficient d'Occupation du Sol applicable est

- non réglementé dans les secteurs Ua, Ub, et Uc
- fixé à :
  - 1,00 pour le secteur Ud1,
  - 1,30 pour le secteur Ud1a
  - 0,60 pour les secteurs Ud2, Ud3 et Ui,
  - 0,35 pour les secteurs Ue et Uev.

Le coefficient d'occupation du sol ne s'applique pas :

- aux bâtiments et équipements publics et/ou d'intérêt collectif,
- aux constructions de bâtiments et équipements nécessaires pour la desserte par les réseaux visés à l'article 4.

En cas de division de terrain, à l'exception des secteurs Ua et Ub, et en application des dispositions de l'article L.123-1-1 du code de l'urbanisme, sur une partie détachée d'un terrain depuis moins de dix ans, dont les droits à construire résultant de l'application du COS ont été utilisés partiellement ou totalement, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés sur le terrain d'origine.

Cette disposition n'est applicable que pour les divisions intervenues postérieurement à la date d'approbation du PLU.

---

## **TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

---

Les zones à urbaniser, dites zones AU, sont les secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation auxquels s'appliquent les dispositions des différents chapitres du présent Titre III du règlement.

### **Il existe deux catégories de zones AU :**

la zone 1AU : les voies publiques, réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existent à proximité de la zone et ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone,

la zone 2AU : les voies publiques, réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à proximité de ces zones n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de ces zones. Leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme.

## **CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 AU**

Il s'agit d'une zone naturelle, insuffisamment équipée, dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par la réalisation des équipements publics nécessaires (voirie et réseaux divers). L'urbanisation n'y est admise que lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble ou au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

### **La zone 1AU comporte deux secteurs :**

- 1AU<sub>i</sub>, secteur à vocation d'activités économiques.
- 1AU<sub>e</sub>, secteur pavillonnaire à caractère multifonctionnel.

### **SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE 1AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

##### **• Sont interdits dans l'ensemble de la zone :**

- Les affouillements et les exhaussements du sol à l'exception de ceux strictement indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés à l'article 1AU<sub>i</sub> 2.
- Les constructions à usage d'exploitation agricole et forestière,
- Le stationnement des caravanes et les installations de camping.
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés à l'exception des dépôts nécessaires à l'entretien et au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- Les parcs d'attractions et les parcs résidentiels de loisirs.

##### **• Sont interdits dans le secteur 1AU<sub>i</sub> :**

Les constructions à usage d'habitation autres que celles destinées aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des installations.

##### **• Sont interdits dans le secteur 1AU<sub>e</sub> :**

- Les établissements industriels nouveaux classés soumis à autorisation préfectorale.
- Les entrepôts.

## **ARTICLE 1AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

- **dans le secteur 1AUi**

- L'aménagement ou l'extension des établissements industriels existants soumis à autorisation ou déclaration préfectorale si les travaux sont de nature à en réduire les nuisances.
- Les établissements industriels nouveaux soumis à autorisation ou déclaration préfectorale pourront être autorisés, sous condition du respect de mesures spéciales d'aménagement, d'exploitation ou d'isolement.
- Les entrepôts sous réserve qu'ils soient nécessaires à l'exercice des activités économiques,

- **dans le secteur 1AUe**

Les annexes sous réserve qu'elles constituent le complément d'une habitation existante.

## **SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 1AU 3 : ACCES ET VOIRIE**

Les voies de desserte et les accès des terrains doivent être adaptés à l'usage des terrains en terme de trafic (fréquence, entrées, sorties) et d'usagers (véhicules légers, poids lourds,...). Ils doivent en outre être aménagés de manière à satisfaire aux exigences de la sécurité routière, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte de déchets.

Les groupes de plus de deux garages individuels et les aires de stationnement privées doivent être disposées sur les parcelles de façon à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique, sauf lorsque, pour des raisons de sécurité, un double accès est rendu nécessaire.

## **ARTICLE 1AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **4.1 - ALIMENTATION EN EAU POTABLE**

Le branchement sur le réseau d'eau potable public est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

### **4.2 - ASSAINISSEMENT**

#### **Eaux usées :**

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle.

Toutefois, en l'absence de réseau et seulement dans ce cas, un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur est autorisé. Les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau collectif dès sa réalisation.

L'évacuation des liquides industriels résiduels est soumise aux dispositions des articles R111-8 à R111-12 du Code de l'Urbanisme.

#### **Eaux pluviales :**

Les eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées ne sont pas admises directement dans le réseau d'assainissement.

Elles doivent être infiltrées, régulées ou traitées suivant les cas. Dans tous les cas, la recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales constitue la règle générale.

Les eaux pluviales peuvent être évacuées exceptionnellement au caniveau de la voie publique ou au réseau pluvial si celui-ci existe et si les réseaux et cours d'eau situés à l'aval possèdent la capacité suffisante pour l'évacuation.

Ce rejet est soumis à l'accord préalable des collectivités territoriales concernées à l'aval du rejet.

Les aménagements nécessaires doivent être réalisés par le constructeur conformément aux avis des services techniques conseillers de la commune.

### **4.3 - GAZ, ELECTRICITE, TELEPHONE, TELEDISTRIBUTION**

Lorsque les réseaux sont souterrains, les branchements aériens sont interdits.

### **4.4 – LA COLLECTE DES DECHETS**

Les constructions autorisées doivent offrir des dispositifs adaptés au mode de collecte sélective des ordures ménagères en vigueur sur la commune.

## **ARTICLE 1AU 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

## **ARTICLE 1AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Dans l'ensemble de la zone les bâtiments et équipements publics et/ou d'intérêt collectif, ainsi que les équipements nécessaires pour la desserte par les réseaux visés à l'article 4 peuvent être implantés à l'alignement (limite d'emprise publique) ou à la ligne de recul qui s'y substitue (arrêté d'alignement ou alignement de fait).

- **dans le secteur 1AUi**

Les constructions, dépôts et aires de stockage doivent être réalisées à 10 mètres au moins de l'alignement (ou des limites d'emprises pour les voies privées).

Toutefois, sous réserve que leur emprise au sol ne dépasse pas 20% de la surface frappée de reculement, les locaux à usage de bureaux, logements de gardien, services sociaux, poste de transformation, distribution de carburant peuvent être implantés à au moins 5 mètres de l'alignement.

- **dans le secteur 1AUe, les autres constructions doivent être implantées à au moins :**

- 9 mètres de l'axe des voies,
- 5 mètres de l'alignement.

## **ARTICLE 1AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- **dans le secteur 1AUi**

Les constructions doivent être édifiées à 5 mètres au moins des limites séparatives et implantées de manière à assurer un libre accès des moyens de lutte contre l'incendie.

- **dans le secteur 1AUe,**

Dans tous les cas de retrait, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de ce bâtiment mesuré à l'égout du toit et jamais inférieure à 3 mètres.

- **La construction de bâtiments contigus à l'une ou aux deux limites séparatives latérales est autorisée.**

-

**ARTICLE 1AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

- **dans le secteur 1AUi**

Entre deux bâtiments, la distance ne pourra être inférieure à la moitié de la hauteur du plus élevé d'entre eux avec un minimum de 5 mètres qui sera porté à 8 mètres s'il existe des baies assurant l'éclairage de locaux d'habitation ou de bureaux.

- **dans le secteur 1AUe**

La construction de plusieurs bâtiments sur une même unité foncière est autorisée à condition que la distance horizontale comptée entre tous points des bâtiments soit au moins égale à 8 mètres en cas d'ouverture et de 4 mètres si la façade ne comporte pas d'ouverture.

**ARTICLE 1AU 9 : EMPRISE AU SOL**

- **dans le secteur 1AUi**

Non réglementé.

- **dans le secteur 1AUe**

- L'emprise au sol des bâtiments annexes, garages et dépendances ne peut excéder 20 % de la surface autorisée par le coefficient d'occupation des sols.
- L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments, y compris les bâtiments annexes, ne peut excéder 50% de la superficie du terrain.

-

L'emprise au sol n'est pas réglementée :

- dans l'ensemble de la zone, pour la construction des bâtiments et équipements publics et/ou d'intérêt collectif ou de ceux nécessaires pour la desserte par les réseaux visés à l'article 4,
- dans l'ensemble de la zone, en cas la restructuration ou l'extension de bâtiments existants.

## **ARTICLE 1AU 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Les constructions doivent satisfaire simultanément aux conditions de hauteur relative et de hauteur absolue suivantes :

### **Hauteur relative**

La hauteur d'une construction par rapport au niveau d'une voie ne doit pas être supérieure à la distance comptée horizontalement qui la sépare de l'alignement opposé (  $H = L$  ).

### **Hauteur plafond**

- **dans le secteur 1AUi**

- La hauteur d'une construction mesurée au niveau du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 12 mètres à l'égout du toit.
- Ne sont pas pris en compte les tours de traitements, les tours de manœuvre, les conduits ou cheminées d'évacuation de vapeurs ou fumées ainsi que les dispositifs ou appareillage externe nécessaires à la bonne marche de l'installation.
- La hauteur de tout bâtiment ne peut excéder 8 mètres en tout point de la construction dans l'emprise des couloirs de lignes EDF.
- 

- **dans le secteur 1AUe**

- L'altitude du niveau rez-de-chaussée ne peut pas excéder 0,60 mètre par rapport à la voirie sauf en cas de garage enterré ou semi-enterré ou elle peut être portée à 0,90 mètre.
- la hauteur des bâtiments annexes tels que garages et dépendances non contigus au bâtiment principal ne peut excéder 2,50 m à l'égout du toit.
- la hauteurs de toute construction nouvelle mesurée au niveau du sol naturel avant aménagement ne peut excéder  $R+1+c / 7$  mètres à l'égout du toit.

## **ARTICLE 1AU 11 : ASPECT EXTERIEUR**

### **Dispositions générales**

**Par leur aspect extérieur les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage, et respecter les prescriptions suivantes.**

### **Desserte des réseaux, des télécommunications et des dispositions diverses de confort.**

- Les gaines, tubes et câbles d'alimentation ou d'évacuation sont interdits en façade. Des dérogations sont possibles pour les descentes pluviales et l'éclairage public.
- Les branchements des réseaux doivent être enterrés
- Les antennes de télévision, de téléphonie mobile, les antennes paraboliques de réception par satellite ainsi que les mâts et antennes de toute nature doivent être implantés de manière à ne pas porter atteinte aux sites et paysages ni au caractère architectural des immeubles.
- Les ventilateurs et compresseurs de ventilation ou de climatisation, sont interdits en façade sur rue, façades latérales et pignons visibles de la rue.

### **Matériaux, techniques et procédés interdits**

- Les pastiches d'architecture étrangère à la région,
- L'imitation de matériaux (fausses briques, faux pans de bois...),
- L'emploi extérieur à nu de matériaux destinés à être recouverts, sur les parements extérieurs de constructions et sur les clôtures.

### **Dispositions particulières**

#### **Couverture et toitures :**

La couverture en toiture doit être de forme, de matériaux, d'aspect et de couleur en cohérence avec les constructions environnantes.

- **dans le secteur 1AUe**

- La couverture en toiture doit être de forme, de matériaux, d'aspect et de couleur en cohérence avec les constructions environnantes.
- Les pentes des toits doivent être comprises entre 35° et 45°, à l'exception des annexes et des vérandas.
- Les toitures « à la Mansart » seront interdites pour les constructions neuves.
- Les toitures-terrasses sont autorisées et des adaptations sont tolérées en cas d'architecture bioclimatique: capteurs solaires, verrières, serres ou tout autre dispositif, destinés aux économies d'énergie et intégrés à la construction.
- Les ouvertures en toiture sont autorisées à condition d'être axées sur les percements de façade existants ou à créer et de respecter les alignements horizontaux.

**Clôtures :**

Elles doivent présenter un caractère compatible avec le bâti environnant.

La conservation, l'entretien et la restauration des murs de clôture se conformeront aux règles de mise en œuvre traditionnelle.

- **dans le secteur 1AUe**

**à l'alignement, les clôtures, d'une hauteur maximale de 1,80 mètres, seront constituées :**

- d'un mur bahut en matériaux traditionnels (pierre ou brique) ou identique à la construction, d'une hauteur comprise entre 0,60 et 1 mètre au maximum, doublé de plantations ou surmonté d'un dispositif à claire-voie,

**en limite séparative, les clôtures, d'une hauteur maximale de 1,80 mètres, sont constituées :**

- soit d'un grillage doublé ou non d'une haie d'essences locales,
- soit d'un dispositif à claire voie, dont la partie pleine, en base, ne peut excéder une hauteur de 0,50 mètre, doublé ou non d'une haie d'essences locales.
- Elles peuvent en outre comporter, en cas de mitoyenneté, une portion de mur plein dit « mur d'intimité », d'une longueur maximale de 5 mètres comptés à partir du nu de la façade arrière.

Ces dispositifs ne s'appliquent pas dans le cas de contraintes techniques inhérentes à la destination de la clôture (équipements publics, terrains de sports, activités marchandes, industrielles ou agricoles).

## **ARTICLE 1AU 12 : STATIONNEMENT**

Le stationnement et l'évolution des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles y compris les équipements publics et/ou d'intérêt collectif, doivent être assurés sur l'unité foncière et en dehors des voies publiques ou privées et sur des emplacements prévus à cet effet.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager ou faire aménager, sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier, les places qui lui font défaut, sous réserve qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

### **Normes applicables aux divers modes d'occupation des sols :**

Lors de toute opération de construction, de transformation de logement, de création de logements, de changement de destination ou d'augmentation du nombre de logements à l'intérieur d'un bâtiment existant devront être réalisées des aires de stationnement à raison de :

- 2 places par logement,
- 50% de la surface de plancher bâtie hors œuvre pour les activités, services, bureaux et commerces,
- 10% de la surface de plancher bâtie hors œuvre pour les dépôts.

### **Dispositions particulières :**

Lorsqu'il s'agit de transformations, d'extensions, de changements de destination :

- en cas d'extension sans changement de destination d'un bâtiment existant, ne sont prises en compte pour le calcul du nombre de places de stationnement que les surfaces de plancher développées hors œuvre nettes créées,
- en cas de changement de destination d'un bâtiment existant, est prise en compte pour le calcul du nombre de places de stationnement la surface totale transformée développée hors œuvre nette sans déduction des surfaces de plancher initiales.

#### **Dispositions applicables aux équipements publics et/ou d'intérêt collectif :**

- Pour les équipements publics et/ou d'intérêt collectif, le nombre de places de stationnement est déterminé en fonction de leur capacité d'accueil, de leurs particularités de fonctionnement et compte tenu des aires de stationnement public existantes dans le secteur. L'expression des besoins de stationnement sera proportionnée à l'effectif des employés et de la population adulte accueillie.
- Lorsque le nombre d'aires de stationnement public n'est pas suffisant dans un rayon de 300 mètres, devront être réalisées des places de stationnement à raison de 20% minimum de la surface totale de plancher hors œuvre nette existante et à créer. Les places existantes, le cas échéant, sur le terrain d'assiette du projet viendront en déduction du nombre de place de stationnement exigées.
- 5% des superficies de stationnement seront réservées aux personnes à mobilité réduite, avec un minimum d'une place par établissement.

#### **Dispositions applicables aux opérations de logement social :**

Ces normes s'appliquent à toutes les opérations de logement à l'exception des opérations de logement social concernées par les dispositions relatives à la loi de la lutte contre l'exclusion :

- pour les constructions de logements locatifs acquis et le cas échéant, améliorés avec un prêt aidé par l'Etat, destinées aux personnes défavorisées mentionné à l'article 1 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement, la réalisation d'aires de stationnement n'est pas imposée,
- pour les autres constructions de logements locatifs financées avec des prêts aidés par l'Etat, une seule aire de stationnement sera exigée par logement.

### **ARTICLE AU1 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

Les plantations existantes doivent être maintenues et tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé.

#### • **dans le secteur 1AUi**

- Les espaces libres de toute construction, hors aires de stationnement et aires de service, seront aménagées en espaces verts avec aires engazonnées, plantations arbustives et arbres de haute tige à raison d'un arbre pour 50 m<sup>2</sup>.
- 50% des marges de reculement par rapport aux voies seront traitées en espaces verts, inaccessibles aux véhicules.
- Les installations nuisantes et les dépôts de matériaux à ciel ouvert seront masqués par des plantations à feuillage persistant.

#### • **dans le secteur 1AUe**

- Les espaces libres de toute construction, les terrasses ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager végétal ou associant végétal et minéral. Les éventuels dégagements par rapport à l'alignement seront traités en priorité.
- Dans le cadre d'opérations d'aménagement, une superficie au moins égale à 15% de la surface totale devra être aménagée en espaces publics plantés. Ces espaces publics

peuvent constituer un complément aux emprises des voiries ouvertes à la circulation automobile et être traités en mails plantés.

#### **ARTICLE 1AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Le Coefficient d'Occupation du Sol applicable est

- de 0,60 dans le secteur 1AUi
- de 0,35 dans le secteur 1AUe

Le coefficient d'occupation du sol ne s'applique pas :

- aux bâtiments et équipements publics et/ou d'intérêt collectif,
- aux constructions de bâtiments et équipements nécessaires pour la desserte par les réseaux visés à l'article 4.
- aux bâtiments reconstruits après sinistre dans la limite des surfaces de planchers détruites.

## **CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU**

La zone 2AU, zone naturelle insuffisamment équipée, est destinée à l'urbanisation future. La réalisation des constructions est subordonnée à la réalisation des équipements publics nécessaires (voirie et réseaux divers).

Elle peut être urbanisée soit après modification, révision ou mise en compatibilité du PLU.

### **SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE 2AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**Rappel :**

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés au Titre de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels au document graphique.

**Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas expressément mentionnées à l'article 2AU 2.**

#### **ARTICLE 2AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

**Rappel :**

- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L.442-1 et R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les démolitions sont soumises à une autorisation prévue à l'article L.430-1 du Code de l'Urbanisme.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.311-1 du Code Forestier.

**Sont admis dans toute la zone, sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone :**

- Les équipements d'infrastructure précédant la mise en œuvre de la zone, ainsi que les affouillements et exhaussements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables pour la réalisation des dits équipements.

## **SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 2AU 3 : ACCES ET VOIRIE**

Non réglementé

### **ARTICLE 2AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Non réglementé

### **ARTICLE 2AU 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé

### **ARTICLE 2AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Aucune construction ne peut être édiflée à moins de 12 mètres par rapport à l'axe de toute voie et de 75 mètres de la plate forme de la RN20.

Les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas dès lors que les règles concernant ces zones, contenues dans le Plan Local d'Urbanisme ou dans un document d'urbanisme en tenant lieu, sont justifiées et motivées au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

### **ARTICLE 2AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Dans l'ensemble de la zone, les équipements nécessaires pour la desserte par les réseaux visés à l'article 4 peuvent être implantés en retrait des limites séparatives.

### **ARTICLE 2AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

### **ARTICLE 2AU 9 : EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

**ARTICLE 2AU 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

**ARTICLE 2AU 11 : ASPECT EXTERIEUR – PROTECTION DES SITES**

Non réglementé.

**ARTICLE 2AU 12 : STATIONNEMENT**

Non réglementé

**ARTICLE 2AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

Non réglementé

**ARTICLE 2AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Non réglementé

---

## **TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERE**

---

Les zones N correspondent aux secteurs de la commune qu'il convient :

- soit de protéger en raison de leur intérêt écologique, esthétique, historique ou forestier et d'aménager en espaces verts accessibles au public,
- soit de traiter en espace de protection paysagère, au droit des franges urbaines ou des infrastructures existantes ou projetées.

La zone N comporte deux secteurs :

Ne, secteur protégé en raison de la qualité du site et de son paysage qu'il est possible d'aménager et d'équiper en espaces verts de détente et de loisirs accessibles au public,

Np, espace de protection paysagère, au droit des franges urbaines ou des infrastructures existantes.

### **SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Dans l'ensemble de la zone sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas expressément autorisées à l'article 2.

#### **ARTICLE N 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

- **Dans l'ensemble de la zone :**

- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés à la réalisation des types d'occupations et d'utilisations du sol autorisés.
- Les ouvrages d'isolation acoustiques liés à la RN 20.

- **Dans le secteur Ne :**

- Les constructions et installations sous réserve qu'elles répondent au projet d'aménagement de la promenade de l'Orge et de la Rémarde et qu'elles soient nécessaires au bon fonctionnement et à l'entretien des services publics ou d'intérêt collectif.
- Les équipements légers liés aux loisirs.

## **SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE N 3 : ACCES ET VOIRIE**

Les voies de desserte et les accès des terrains doivent être adaptés à l'usage des terrains en terme de trafic (fréquence, entrées, sorties) et d'usagers (véhicules légers, poids lourds,...). Ils doivent en outre être aménagés de telle manière qu'ils satisfont aux exigences de la sécurité routière, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte de déchets.

### **ARTICLE N 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### ***4.1 - ALIMENTATION EN EAU POTABLE***

Le branchement sur le réseau d'eau potable public est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

#### ***4.2 - ASSAINISSEMENT***

##### **Eaux usées :**

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle.

Toutefois, en l'absence de réseau et seulement dans ce cas, un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur est autorisé. Les installations seront conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau collectif dès sa réalisation.

##### **Eaux pluviales :**

Les eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées ne sont pas admises directement dans le réseau d'assainissement.

Elles seront infiltrées, régulées ou traitées suivant les cas. Dans tous les cas, la recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale.

Les eaux pluviales pourront être évacuées exceptionnellement au caniveau de la voie publique ou au réseau pluvial si celui-ci existe et si les réseaux et cours d'eau situés à l'aval possèdent la capacité suffisante pour l'évacuation.

Ce rejet est soumis à l'accord préalable des collectivités territoriales concernées à l'aval du rejet.

Les aménagements nécessaires doivent être réalisés par le constructeur conformément aux avis des services techniques conseillers de la commune.

#### ***4.3 - GAZ, ELECTRICITE, TELEPHONE, TELEDISTRIBUTION***

Lorsque les réseaux sont souterrains, les branchements aériens sont interdits.

#### ***4.4 – LA COLLECTE DES DECHETS***

Les constructions autorisées doivent offrir des dispositifs adaptés au mode de collecte sélective des ordures ménagères en vigueur sur la commune.

#### **ARTICLE N 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Néant

#### **ARTICLE N 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées à 12,00 mètres au moins de l'axe des voies.

#### **ARTICLE N 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Dans l'ensemble de la zone, les bâtiments et équipements publics et/ou d'intérêt collectif, ainsi que les équipements nécessaires pour la desserte par les réseaux visés à l'article 4 peuvent être implantés en retrait des limites séparatives.

Dans tous les cas de retrait, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de ce bâtiment mesurée à l'égout du toit et jamais inférieure à 3 mètres.

#### **ARTICLE N 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Une distance d'au moins 8 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus situés sur un même terrain.

La construction de plusieurs bâtiments sur une même unité foncière est autorisée à condition que la distance horizontale comptée entre tous points des bâtiments soit au moins égale à 8 mètres en cas d'ouverture et de 4 mètres si la façade ne comporte pas d'ouverture.

#### **ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL**

- **dans le secteur Ne :**

L'emprise au sol de l'ensemble des bâtis, après extension ou travaux, ne doit pas être supérieure à 150 m<sup>2</sup> sur l'ensemble de la zone Ne.

L'emprise au sol est comprise comme la projection verticale du volume hors œuvre de chaque bâtiment.

#### **ARTICLE N 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

- 
- La hauteur de toute construction nouvelle mesurée au niveau du sol naturel avant aménagement ne peut excéder R+1 soit 5 mètres mesurés à l'égout du toit.

#### **ARTICLE N 11 : ASPECT EXTERIEUR**

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage.

#### **ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT**

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

#### **ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé.

#### **ARTICLE N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Non réglementé.

---

## **TITRE V : DEFINITIONS**

---

### **Acrotère**

Muret situé en bordure de toitures terrasses pour permettre le relevé d'étanchéité.

### **Activités**

Sont comprises les activités industrielles, artisanales, commerciales et les logements liés et nécessaires à l'activité.

### **Alignement**

Détermination par l'autorité administrative de la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines. Il est fixé soit par un plan d'alignement, soit par un alignement individuel. L'alignement individuel est délivré au propriétaire conformément au plan d'alignement s'il en existe un. En l'absence d'un tel plan, il constate la limite de la voie publique au droit de la propriété riveraine. (article L 112-1 Code de la Voirie Routière).

### **Annexes**

Constructions telles qu'un garage, un appentis, une serre, un abri de jardin, un local technique, autre que la construction principale, à l'exclusion de tous locaux pouvant être occupés à titre d'habitation ou d'occupation permanente.

Pour l'application du présent règlement ne sont considérées comme annexes que les constructions isolées.

### **Arbre de haute tige**

Arbres dont le tronc mesure au moins 40 cm de circonférence à 1,5 m du sol et qui atteint au moins 4 m de hauteur, par opposition aux arbres à basse tige ou arbustes.

Parmi les arbres à haute tige, on trouve les arbres remarquables, c.-à-d. ceux qui présentent un intérêt esthétique, paysager, historique, et botanique

### **Attique**

Etage placé au sommet d'une construction et de proportions moindres que l'étage inférieur.

### **Baie**

Percement dans la construction qui autorise des vues. Sont assimilés à des baies pour ce qui concerne les règles de prospect, les nez de balcons, les terrasses qui émergent de plus de 0,60 m de haut par rapport au terrain naturel.

Ne sont pas considérées comme baies les portes d'entrée, les châssis fixes équipés de verre translucides, les jours de souffrance.

### **Bande de constructibilité principale**

La bande détermine, en bordure de voie ou en retrait, une zone où les constructions doivent, en principe, être préférentiellement édifiées, afin d'assurer la continuité bâtie.

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives sont différentes selon que la construction est implantée dans ou à l'extérieur de cette bande.

### **Bande d'implantation**

La bande détermine, en bordure de voie ou en retrait, une zone où les constructions peuvent être implantées.

### **Bande de retrait**

La bande détermine, en bordure de voie une zone où les constructions ne doivent pas, en principe, être implantées

### **Bureaux**

Sont considérés comme bureaux les agences bancaires, les agences d'assurances et les locaux occupés par des professions libérales.

### **Coefficient d'occupation du sol (COS)**

Le COS est défini par les articles R 112.1, R 112.2 et R 123.22 du Code de l'Urbanisme.

Le coefficient d'occupation du sol est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors oeuvre net susceptibles d'être construits par mètre carré de terrain.

### **Construction**

Tout élément bâti destiné à servir d'abri, à protéger des biens individuels ou collectifs, des biens industriels des intempéries.

### **Cour commune**

Servitude de ne pas bâtir ou de ne pas dépasser une certaine hauteur afin d'assurer des conditions minimales d'hygiène et de salubrité (aération, éclairement) aux constructions édifiées sur des surfaces restreintes.

### **Egout du toit**

Limite basse de toit d'où ruisselle l'eau de pluie récupérée par un chéneau ou une gouttière.

### **Emprise**

Rapport de la surface occupée par la projection verticale du volume hors œuvre brute du bâtiment à la surface de la parcelle, et ayant pour objectif de définir la consommation de terrain par la construction (s'agissant d'une projection, cette définition intègre toutes les saillies – balcons, encorbellements...; dans l'emprise).

Les terrasses ou les piscines dont la hauteur n'excède pas 0,60m par rapport au terrain naturel ne sont pas intégrées dans l'emprise au sol. Les ouvrages en infrastructure ne sont pas comptabilisés dans le calcul de l'emprise.

### **Emprise de voirie**

L'emprise de voirie correspond à la partie du domaine public située entre deux alignements, y compris trottoirs, talus végétal...

Une voie privée est une voie de desserte appartenant à une ou plusieurs personnes morales. L'emprise de la voie privée correspond à la partie réservée à la circulation qu'elle soit automobile, cycliste ou piétonne.

### **Espace libre**

Superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol des constructions (il peut donc y avoir des espaces libres sous balcons, si on utilise la définition de l'emprise par la projection au sol).

### **Gabarit enveloppe**

Ensemble des lignes qui forme l'enveloppe dans laquelle doivent s'inscrire les constructions. Ces lignes sont tracées dans le plan perpendiculaire, soit à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue, soit à la limite de terrain.

### **Hauteur**

#### **a- Hauteur plafond**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au faîtage ou acrotère de terrasse.

N'est pas comptée dans la hauteur maximale autorisée, la hauteur hors gabarit des constructions ou éléments de constructions sur terrasses, à condition qu'ils ne dépassent pas une hauteur maximum de 2,50 m, qu'ils soient implantés en retrait des façades d'une distance d'au moins 3,00 m et qu'ils abritent uniquement la machinerie des ascenseurs, la sortie des escaliers, la chaufferie et le conditionnement d'air, les gaines de ventilation, les souches de cheminées ou des éléments techniques destinés aux communications.

#### **b- Hauteur de façade**

La hauteur d'un élément de façade est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus haut de cet élément (acrotère de terrasse, égout du toit).

#### **c- Hauteur relative**

Limitation de la hauteur de la construction en fonction de sa distance par rapport à l'alignement opposé (voir ce mot).

#### **d- Hauteur absolue**

Différence d'altitude entre le terrain naturel et le point haut de la construction qui peut être l'égout du toit (voir ce mot) ou l'acrotère (voir ce mot).

### **Jour de souffrance**

Percement dans une paroi qui apporte la lumière dans un local sans que, de l'intérieur de ce local, une personne puisse voir à l'extérieur. Le Code Civil en régleme strictement la nature, la position et la dimension (CC art. 675 et s.).

### **Limites d'emprise**

Le terme « limite d'emprise » désigne selon le cas :

- la limite entre le domaine public et la propriété privée, déterminée ou non par un plan général d'alignement (voie publique), ou l'emprise d'une future voie, place ou espace public ;
- la limite d'emprise de la voie (voie privée) ;
- la limite d'un emplacement réservé ou d'une localisation figurant au document graphique pour la création d'une voie, d'une place ou d'un élargissement.

### **Limites séparatives**

Limites autres que l'alignement d'une voie et séparant une unité foncière de sa voisine.

### **Linéaire de façade d'un bâtiment**

Le linéaire de façade est la longueur de la façade sans développer les retraits ou les saillies.

Pour les terrains en angle, le linéaire de façade est obtenu en additionnant les différents linaires de façades sur rue, chemins piétons, jardins publics...

### **Marge de reculement**

Retrait imposé à une construction à édifier en bordure d'une voie publique ou privée. Sa largeur se mesure à partir de l'alignement actuel ou futur si un élargissement de la voie est prévu.

### **Nombre de niveaux**

La formule  $R + x + c$  doit s'entendre :  
R = niveau de rez-de-chaussée,  
X = nombre d'étages courant  
C = comble ou couronnement, la SHON inférieure à 80% de la SHON de l'étage courant.

Un seul étage de comble est admis dans les constructions nouvelles.

### **Oriel**

Un oriel est une avancée en encorbellement aménagée sur un ou plusieurs niveaux d'une façade. Il peut épouser différents aspects et formes (à deux, trois ou quatre faces) et être surmonté d'un toit ou d'une petite terrasse avec garde-corps..

### **Ouvrage technique**

Élément technique nécessaire au fonctionnement de l'immeubles tels que par exemple : la machinerie des ascenseurs, la sortie des escaliers, la chaufferie et le conditionnement d'air, les gaines de ventilation, les souches de cheminées ou des éléments techniques destinés aux communications.

### **Périmètre de protection**

Certaines activités du fait du danger qu'elles représentent nécessitent l'instauration d'un périmètre dans lequel des occupations sont limitées voire interdites.

### **Place commandée**

Emplacement de stationnement accessible uniquement par passage sur un autre emplacement de stationnement. La sortie ou l'entrée d'un véhicule sur la place commandée nécessite le déplacement du véhicule situé sur l'emplacement servant d'accès. La multiplication des manœuvres rend malaisée l'utilisation des places commandées.

### **Prospect**

En chaque point du périmètre de construction, le prospect est la mesure de l'horizontale perpendiculaire au périmètre en ce point, limitée à son intersection avec une construction en vis à vis, une limite de terrain ou l'alignement opposé d'une voie.

### **Retrait**

Le retrait est la distance (L) comptée perpendiculairement et horizontalement de tout point de la construction, jusqu'à la limite séparative.

Ne sont pas comptés dans le calcul du retrait les éléments de modénature, les marquises, les débords de toiture ni les parties enterrées des constructions.

### **Surface Hors Œuvre Brute (SHOB)**

La surface de plancher hors œuvre brute d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction. (Article R 112-2 du Code de l'Urbanisme)

### **Surface Hors Œuvre Nette (SHON)**

La surface de plancher hors œuvre nette d'une construction est égale à la surface de plancher hors œuvre brute après déductions et abattement définis dans l'article R 112-2 du Code de l'Urbanisme.

### **Terrain**

Un terrain est composé d'une ou plusieurs parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

### **Terrain naturel - Plan de référence**

Le terrain naturel est celui qui existe avant tout projet de construction.

### **Voie d'accès**

Espace par lequel les véhicules pénètrent sur les terrains depuis la voie de desserte. Cet espace peut être :

- soit clos par un portail en limite du terrain sur la voie de desserte
- soit clos par un porche pratiqué dans la construction édifiée en limite de la voie de desserte.

Une voie d'accès ne peut desservir que 3 terrains au maximum, au moyen d'une servitude de passage sur un des terrains ou en tant que propriété indivise entre les propriétaires des terrains.

Les implantations des constructions le long des voies d'accès relèvent de l'article 7.

### **Voie de desserte**

Voie et emprise publique ou privée ouverte à la circulation publique donnant accès au terrain sur lequel la construction est projetée, à l'exception des pistes cyclables, des cheminements piétons sur lesquels aucune opération ne peut prendre accès. En revanche, les rues et places publiques réservées uniquement à la circulation piétonne peuvent être considérées comme voie de desserte des constructions riveraines au titre des aisances de voirie.

Une voie desservant 4 terrains et plus est une voie de desserte, même si son assiette est constituée par une servitude de passage sur un ou plusieurs terrains.

### **Voie ouverte à la circulation générale**

Voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et non protégée par un dispositif de contrôle ou de limitation d'accès ou de signalisation interdisant l'accès à la circulation.