

Commune de

**Bessancourt**

PLAN LOCAL  
D'URBANISME

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°3

**DOCUMENT  
PROVISOIRE**

RÈGLEMENT ÉCRIT - EXTRAIT

# S O M M A I R E

NB : Seules les zones dont le règlement est modifié par la présente modification simplifiée n°3 figurent dans cet extrait de règlement. Le règlement des autres zones est inchangé.

## **TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES "U"**

CHAPITRE II-3 - Dispositions applicables à la zone UE

CHAPITRE II-4 - Dispositions applicables à la zone UG

## **TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER "AU"**

CHAPITRE III-2 - Dispositions applicables à la zone AUR

CHAPITRE III-3 - Dispositions applicables à la zone AUK

## **A N N E X E S**

**I - Définitions**

**II - Normes de stationnement**

Les parties ajoutées figurent en rouge.  
Les parties supprimées figurent en rouge et sont barrées.

# **CHAPITRE II-3**

## **Dispositions applicables à la zone UE**

### **Zone composée de secteurs d'équipements publics et de commerces.**

Elle comprend le secteur UEc qui bénéficie de dispositions particulières à l'article 10.

#### **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE UE 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS**

##### **UE 1-1. Sont interdits :**

- Les constructions ou les locaux à usage de bureau, d'artisanat, de commerce, d'hébergement hôtelier, dont la surface de plancher excède 1 000 m<sup>2</sup>.
- Les habitations, sauf dans les cas prévus à l'article 2.
- Les locaux industriels.
- Les installations classées soumises à autorisation.
- Les entrepôts.
- Les constructions à caractère fonctionnel nécessaires aux exploitations agricoles et à l'élevage ( serres, silos, locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation...).
- Les bâtiments complémentaires et nécessaires à l'élevage.
- Les activités de loisirs ou de services nécessitant l'hébergement d'animaux tels que les clubs hippiques ou les chenils.
- Le stationnement des caravanes à l'exclusion de celui d'une caravane non habitée sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- Les habitations légères de loisirs.

- Les dépôts de toute nature.
- Les carrières.
- Les décharges.
- Les affouillements et les exhaussements de sol lorsqu'ils ne sont pas liés aux travaux de construction, de voirie ou réseaux divers ou à des aménagements paysagers.
- **Dans les espaces boisés classés**, tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection, ou la création des boisements conformément à l'article L.113-1 du code de l'urbanisme. Toute coupe ou abattage d'arbres est soumis à autorisation. Toute demande d'autorisation de défrichement sera rejetée de plein droit.
- **Dans la zone permanente d'interdiction autour de la canalisation de gaz**, la construction ou l'aménagement d'un établissement recevant du public, susceptible d'accueillir plus de 100 personnes.
- **Dans la zone permanente d'interdiction autour de la canalisation de gaz**, la construction ou l'aménagement d'un immeuble de grande hauteur.
- **Dans la bande de protection des 50 mètres de lisière de forêt**, toute urbanisation nouvelle à moins de 50 mètres de la limite de la forêt dès lors qu'elle est envisagée en dehors d'un site urbain constitué.

Les aménagements et installations admis dans la bande de protection de la lisière ne doivent pas compromettre la protection des sols en bordure du front boisé et doivent être réversibles.

Peuvent notamment être admis :

- La réfection et l'extension limitée des constructions existantes.
- Les installations et aménagements nécessaires à l'entretien et la gestion forestière.
- Les travaux nécessaires à la conservation ou la protection de ces espaces boisés, ainsi que des cheminements piétonniers balisés.
- Les aménagements légers nécessaires à l'exercice des activités agricoles ou forestières.
- **Dans la bande inconstructible (20 mètres depuis le front boisé)** figurant au document graphique, tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol.

## **UE 1-2. Axe d'écoulement et risque d'inondation pluviale**

Les axes d'écoulement pluvial figurent au plan par une inscription graphique.

Lors de fortes pluies, des eaux peuvent circuler temporairement dans ces axes. En conséquence, il importe au propriétaire de prendre toutes dispositions pour s'assurer que les locaux ne soient pas inondés. Les ouvertures et les accès des pièces en sous-sol doivent être agencés de sorte que les eaux pluviales ruisselant dans ces axes ne puissent les inonder.

**Sont donc interdits**, dans une bande de 10 mètres, centrée sur l'axe d'écoulement, toute construction ainsi que tous les remblais et les clôtures susceptibles d'aggraver le risque ailleurs.

Certains aménagements peuvent cependant faire exception à cette interdiction :

- les extensions de moins de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher, si les précautions nécessaires sont prises pour ne pas exposer l'aménagement à des dommages et ne pas détourner le ruissellement vers d'autres constructions situées en aval ou latéralement.
- des aménagements dans le cadre de Z.A.C. ou de lotissements, dont la notice ou l'étude d'impact devra comporter un volet hydraulique complet.

Cas particulier :

Dans les secteurs où le ruissellement se concentre sur des infrastructures ou des voies et sur une distance de 10 mètres de part et d'autre du bord de la voie, seules sont interdites les ouvertures (notamment les soupiraux et les portes de garage) en façade sur la voie et situées sous le niveau susceptible d'être atteint par les écoulements. Une surélévation minimale de 0,50 mètre par rapport au niveau de l'infrastructure est suffisante.

<b>ARTICLE UE 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES</b>
--

**UE 2-1. Sont admis sous condition :**

- La construction de bâtiments ou l'aménagement de locaux à usage d'habitation, à la condition que ces bâtiments soient nécessaires au fonctionnement des activités existantes ou des équipements publics présents dans la zone.
- L'aménagement et l'extension des constructions existantes à usage d'habitation, à la condition que cet aménagement ou cette extension ne conduise pas à une augmentation de plus de 20 % de la surface de plancher, existant à la date de l'approbation du P.L.U..
- **Dans la zone intermédiaire autour de la canalisation de gaz**, la construction ou l'aménagement d'un établissement recevant du public, susceptible d'accueillir plus de 100 personnes, sont soumis à la condition qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des personnes et à la condition qu'ils soient autorisés par l'autorité compétente en matière de protection des canalisations.
- **Dans la zone intermédiaire autour de la canalisation de gaz**, la construction ou l'aménagement d'un immeuble de grande hauteur sont soumis à la condition qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des personnes et à la condition qu'ils soient autorisés par l'autorité compétente en matière de protection des canalisations.

**UE 2-2.** Les occupations et utilisations du sol admises devront en outre prendre en compte les conditions relatives aux protections, risques, et nuisances, prescrites ci-après :

## **PROTECTIONS, RISQUES, ET NUISANCES**

Les installations et occupations du sol de toute nature, non interdites à l'article 1, peuvent être autorisées si elles n'ont pas pour effet de nuire au paysage naturel ou urbain, de provoquer des risques en matière de sécurité et de salubrité publique et si elles n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients normaux de voisinage.

### **UE 2-2-1. Secteurs présentant des risques de mouvement de terrain liés à la présence de gypse**

Le plan des contraintes géotechniques annexé matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvement de terrain liés à la dissolution naturelle du gypse. Il importe au constructeur de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées et de se référer aux dispositions du Plan de Prévention du Risque de Mouvement de Terrain ( P.P.R.M.T.), annexé au P.L.U..

### **UE 2-2-2. Secteurs présentant des risques d'effondrement liés à la présence de carrière**

Le plan de zonage matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvement de terrain liés à la présence de carrière. Ces secteurs sont soumis à l'application du plan de prévention des risques naturels. Il importe au constructeur de respecter les instructions émises sur le projet par l'inspection générale des carrières de Versailles.

### **UE 2-2-3. Risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols**

La commune est concernée par des risques de mouvement de terrain différentiel consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols. Il importe au constructeur de prendre toute disposition pour s'assurer de la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation autorisées et de se référer aux dispositions du Plan de Prévention du Risque de Mouvement de Terrain ( P.P.R.M.T.), annexé au P.L.U..

### **UE 2-2-4. Isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres**

Il est rappelé qu'aux abords des voies répertoriées par l'arrêté préfectoral du 26 juin 2001, toute construction doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

### **UE 2-2-5. Secteurs aux abords des canalisations de transport de gaz**

Les constructions et installations prévues dans les secteurs aux abords des canalisations de transport de gaz sont soumises aux dispositions de l'arrêté préfectoral n° 14543 du 30 avril 2018.

## SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UE 3 – ACCES ET VOIRIE

**Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.**

#### 1 - ACCES

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée.

A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès destinés à la desserte d'une construction nouvelle de plus de 20 m<sup>2</sup> doivent avoir une largeur minimale de 4 mètres et une hauteur minimale de 3,50 mètres.

#### 2 - VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

**Une voie nouvelle, publique ou privée, desservant 4 logements ou plus, doit avoir une emprise de 6,00 mètres de largeur au moins et comporter une chaussée de 4,00 mètres de largeur au moins. La largeur de l'emprise est portée à 9,00 mètres et celle de la chaussée à 5,50 mètres lorsque la voie dessert 30 logements au moins.**

Les voies en impasse doivent comporter dans leur partie terminale une plate-forme permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics, notamment de défense contre les incendies, de faire aisément demi-tour. **Elles doivent avoir une longueur de 40 mètres au plus** (cumul de l'existant à la date de l'approbation du présent P.L.U. et de ce qui est à créer) **et une emprise de 4,50 mètres de largeur au moins**

### ARTICLE UE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Toute construction ou aménagement devra se conformer au règlement du schéma directeur d'assainissement (S.D.A.) de la commune, qui prend en compte, entre autres, le risque d'inondation ainsi que les mesures techniques réglementaires.

## 1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle, **impliquant, par sa destination, une utilisation de l'eau potable**, doit être raccordée au réseau public.

**Dans les secteurs à risque de mouvement de terrain lié à la présence de gypse**, les forages et les pompages d'eau sont interdits.

## 2. - ASSAINISSEMENT

**Toute construction ou installation nouvelle, produisant, par son usage, des eaux usées, doit être raccordée aux collecteurs publics par l'aménagement d'un réseau séparatif interne.**

### *a) Eaux usées*

L'assainissement individuel peut être autorisé si des difficultés techniques ne permettent pas le raccordement au réseau public, et uniquement hors des secteurs à risque de mouvement de terrain lié à la présence de gypse.

Dans ce cas, les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement individuel et évacuées conformément aux exigences de la réglementation en vigueur.

Les dispositifs internes des constructions devront permettre le raccordement au réseau public dès la mise en place de ce dernier. Les propriétaires auront alors deux ans pour se raccorder aux collecteurs publics.

**Dans les secteurs à risque de mouvement de terrain lié à la présence de gypse**, l'assainissement autonome est interdit.

### *b) Eaux pluviales*

Les évacuations d'eaux ménagères et matières usées sont interdites dans les égouts pluviaux, fossés, ou cours d'eau.

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

Le rejet des eaux dans le caniveau peut être autorisé si des difficultés techniques ne permettent pas le raccordement au réseau.

### *c) Techniques alternatives*

Il est recommandé d'utiliser au maximum l'eau de pluie collectée par les gouttières en été et de réguler, avec le même équipement, les eaux de pluie s'évacuant vers le réseau ou le milieu naturel en hiver.

*L'objectif est, outre les économies d'eau potable et donc la préservation de la ressource, de limiter dès la source les arrivées d'eau de pluie au réseau pluvial. Avant l'urbanisation, cette eau se serait filtrée dans le sol.*

Des cuves enterrées ou non pourront être installées ainsi que des puits d'infiltration.

**Dans les zones de risques liées à la présence de gypse**, seuls les dispositifs de collecte des eaux sans infiltration pourront être installés.

### **3. - AUTRES RESEAUX**

#### Électricité - téléphone

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être enterrés.

#### Télévision

Dans les lotissements et les groupes d'habitations comportant plus de 10 logements, il doit être prévu une antenne collective de télévision.

#### Locaux poubelles

Pour les opérations groupées de plus de trois logements, des locaux poubelles à tri sélectif seront obligatoirement intégrés au bâtiment.

<b>ARTICLE UE 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS (surface, forme, dimensions)</b>
---

**Sans objet.**

<b>ARTICLE UE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES</b>
--

Les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins **6 mètres** de l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer ainsi qu'aux emprises publiques (places, jardins, parvis...).

*Ces prescriptions ne s'appliquent pas :*

- aux modifications, extensions, ou surélévations de bâtiments existants à condition que le retrait existant avant travaux ne soit pas diminué.
- aux ouvrages enterrés (garages, rampes d'accès, caves...) et aux saillies non closes sur les façades, n'excédant pas 0,80 m de profondeur (auvents, balcons, escaliers débords de toiture...). Ils doivent cependant respecter, lorsqu'il existe, le reculement indiqué au plan.

## **CAS PARTICULIERS**

Aucune règle d'implantation ne s'impose aux équipements publics, ni aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abri bus, pylônes, etc...).

### **ARTICLE UE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN**

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

## **REGLE GENERALE APPLICABLE AUX MARGES D'ISOLEMENT**

La largeur (L) des marges d'isolement est au moins égale à la hauteur (H) de la construction, mesurée depuis le terrain naturel jusqu'à l'égout du toit ou à l'acrotère, au droit des limites séparatives avec un minimum de 4 mètres.

Cette règle s'applique aux loggias normalement accessibles, leur hauteur se mesurant à la partie supérieure du garde-corps.

Ne sont pas prises en compte pour le calcul des marges d'isolement, les saillies sur les façades, non closes et n'excédant pas 0,80 mètre de profondeur (auvents, balcons, débords de toiture, etc...).

## **CAS PARTICULIERS**

Aucune règle d'implantation ne s'impose aux équipements publics, ni aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abri bus, pylônes, etc...).

### **ARTICLE UE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE**

Non réglementé.

### **ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions est limitée à **50 %** de la superficie du terrain.

## **CAS PARTICULIERS**

L'emprise au sol des équipements publics est limitée à **75 %** de la superficie du terrain.

## **ARTICLE UE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS (voir définition en annexe)**

La hauteur (H) des constructions, mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder **11,50 mètres** au faîtage.

### **SECTEUR UEc**

La hauteur (H) des constructions, mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder **5 mètres** à l'égout du toit ou à l'acrotère et **9,50 mètres** au faîtage.

### **CAS PARTICULIERS**

Aucune limitation de hauteur n'est fixée pour les équipements d'intérêt général dont les caractéristiques et les conditions techniques justifient un dépassement de la hauteur réglementaire.

## **ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Toute construction ou ouvrage à édifier ou à modifier devra tenir compte de l'environnement existant et veiller à s'y inscrire harmonieusement.

### **FACADES**

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses...) est interdit.

### **TOITURES**

Un capteur solaire situé sur une toiture à pente doit être implanté avec la même pente que ladite toiture.

L'insertion du capteur solaire sur la toiture devra s'inspirer de la **charte d'intégration architecturale et paysagère des panneaux solaires dans le Val d'Oise**.

### **CLOTURES**

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings...) est interdit.

Les grillages, avec ou sans soubassement maçonné, seront doublées de haies vives constituées d'essences locales (noisetier, laurier, buis, lilas, fusain, aubépine, troène, viorne, charme).

Les coffrets électriques doivent être insérés dans la clôture et ne peuvent pas dépasser du nu de ladite clôture.

## **ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. Il sera réalisé pour ce faire, le nombre de places minimum fixé à l'**annexe II** du présent règlement.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'accès aux places des parcs de stationnement, en bordure d'une voie publique ou privée, doit se faire par l'intérieur de la propriété et non directement à partir de la voie publique ou privée.

Pour toute nouvelle construction comportant plus de 10 logements, les stationnements seront souterrains, à l'exception des places réservées aux visiteurs qui seront en surface et accessible en permanence ( cf. annexe II du règlement).

Lors de toute modification de bâtiments existants, il doit être réalisé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins supplémentaires.

En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.

## **ARTICLE UE 13 – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS – ESPACES BOISES**

### **AMENAGEMENT DES ESPACES LIBRES, PLANTATIONS**

Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations d'arbres de haute tige, fruitiers ou arbres d'essence locale, les structures végétales ainsi réalisées doivent avoir pour objet de les intégrer dans le paysage ou de créer un cadre de vie urbain en harmonie avec leur environnement.

Les parties du terrain, non construites et non occupées par les parcs de stationnement et voies privées, doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par 100 m<sup>2</sup> d'espace non construit. Complémentairement, un arbre de haute tige sera planté pour 4 places de stationnement.

### **COEFFICIENT D'ESPACES VERTS (voir définition en annexe)**

Le coefficient d'espaces verts devra représenter au moins **30 %** de la superficie du terrain. Toutefois, lorsque le terrain est affecté à un équipement public, le coefficient d'espaces verts est abaissé à **15 %** de la superficie du terrain.

### **ESPACES BOISES CLASSES**

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme. Rien ne doit compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Toute coupe ou abatage d'arbres est soumis à autorisation. Toute demande d'autorisation de défrichement sera rejetée de plein droit.

## **ESPACES VERTS PROTEGES**

Sur les terrains mentionnés au plan de zonage comme faisant l'objet d'une protection au titre des articles L.151-19 et R.123-11 du code de l'urbanisme, ~~toute construction, reconstruction, ou installation devra contribuer à mettre en valeur les espaces verts protégés~~ aucune construction ou installation n'est autorisée. Les aménagements réalisés devront contribuer à mettre en valeur les espaces verts protégés.

La disparition ou l'altération des arbres situés dans un espace vert protégé ne peut en aucun cas le déqualifier ou supprimer la protection qui le couvre

Les travaux exécutés sur un bâtiment ou élément du paysage repéré sur le plan de zonage doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt.

En outre, les projets situés à proximité immédiate des bâtiments ou éléments ainsi repérés doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.

### **SECTION 3 – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)**

**Sans objet.**

# CHAPITRE II-4

## Dispositions applicables à la zone UG

### Zone à caractère résidentiel

Elle comprend le secteur UGc, qui bénéficie de dispositions particulières aux articles 5 et 10, et le secteur UGm, qui bénéficie de dispositions particulières aux articles 1, 2, 4, 7, 9, 10, 12, et 13.

Elle comprend aussi les secteurs UGe et UGme, qui concernent l'emprise des « lignes électriques stratégiques ».

#### SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE UG 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

##### UG 1-1. Sont interdits :

- Les constructions ou les locaux à usage de bureau, d'artisanat, de commerce, d'hébergement hôtelier, dont la surface de plancher excède 300 m<sup>2</sup>.
- Les locaux industriels.
- Les installations classées soumises à autorisation.
- Les entrepôts.
- Les constructions à caractère fonctionnel nécessaires aux exploitations agricoles et à l'élevage (serres, silos, locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation...).
- Les bâtiments complémentaires et nécessaires à l'élevage.
- Les activités de loisirs ou de services nécessitant l'hébergement d'animaux tels que les clubs hippiques ou les chenils.
- Le stationnement des caravanes à l'exclusion de celui d'une caravane non habitée sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- Les habitations légères de loisirs.

- Les dépôts de toute nature.
- Les carrières.
- Les décharges.
- Les affouillements et les exhaussements de sol lorsqu'ils ne sont pas liés aux travaux de construction, de voirie ou réseaux divers ou à des aménagements paysagers.

- **Dans les secteurs délimités sur le plan de zonage, en l'attente de l'approbation de projets d'aménagement global**, les constructions ou installations nouvelles, d'une surface de planchers supérieure à 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher, sont interdites, en application des dispositions de L.151-41, al. 5, du Code de l'Urbanisme ; les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection, ou l'extension limitée des constructions et installations existantes sont toutefois autorisés.

- **Dans les espaces boisés classés**, tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements conformément à l'article L.113-1 du code de l'urbanisme. Toute coupe ou abattage d'arbres est soumis à autorisation. Toute demande d'autorisation de défrichement sera rejetée de plein droit.

- **Dans la zone permanente d'interdiction autour de la canalisation de gaz**, la construction ou l'aménagement d'un établissement recevant du public, susceptible d'accueillir plus de 100 personnes.

- **Dans la zone permanente d'interdiction autour de la canalisation de gaz**, la construction ou l'aménagement d'un immeuble de grande hauteur.

- **Dans la bande de protection des 50 mètres de lisière de forêt**, toute urbanisation nouvelle à moins de 50 mètres de la limite de la forêt dès lors qu'elle est envisagée en dehors d'un site urbain constitué.

Les aménagements et installations admis dans la bande de protection de la lisière ne doivent pas compromettre la protection des sols en bordure du front boisé et doivent être réversibles.

Peuvent notamment être admis :

- La réfection et l'extension limitée des constructions existantes.
- Les installations et aménagements nécessaires à l'entretien et la gestion forestière.
- Les travaux nécessaires à la conservation ou la protection de ces espaces boisés, ainsi que des cheminements piétonniers balisés.
- Les aménagements légers nécessaires à l'exercice des activités agricoles ou forestières.

- **Dans la bande inconstructible (20 mètres depuis le front boisé)** figurant au document graphique, tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol.

- En outre, **dans les SECTEURS UGe et UGme**

Sont interdits, à l'exception des travaux d'adaptation, de réfection, ou d'extension de constructions existantes, mentionnés à l'article L.323-10, al. 2°, du Code de l'Energie, la construction ou l'aménagement :

- De bâtiments à usage d'habitation ou d'aires d'accueil des gens du voyage ;

- D'établissements recevant du public au sens du Code de la Construction et de l'Habitation ;
- D'installations classées pour la protection de l'environnement, soumises au régime de l'autorisation et fabriquant, utilisant, ou stockant des substances comburantes, explosibles, inflammables, ou combustibles.

### **UG 1-2. Axe d'écoulement et risque d'inondation pluviale**

Les axes d'écoulement pluvial figurent au plan par une inscription graphique.

Lors de fortes pluies, des eaux peuvent circuler temporairement dans ces axes. En conséquence, il importe au propriétaire de prendre toutes dispositions pour s'assurer que les locaux ne soient pas inondés. Les ouvertures et les accès des pièces en sous-sol doivent être agencés de sorte que les eaux pluviales ruisselant dans ces axes ne puissent les inonder.

**Sont donc interdits**, dans une bande de 10 mètres, centrée sur l'axe d'écoulement, toute construction ainsi que tous les remblais et les clôtures susceptibles d'aggraver le risque ailleurs.

Certains aménagements peuvent cependant faire exception à cette interdiction :

- Les extensions de moins de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher, si les précautions nécessaires sont prises pour ne pas exposer l'aménagement à des dommages et ne pas détourner le ruissellement vers d'autres constructions situées en aval ou latéralement.
- Des aménagements dans le cadre de Z.A.C. ou de lotissements, dont la notice ou l'étude d'impact devra comporter un volet hydraulique complet.

### **Cas particulier :**

Dans les secteurs où le ruissellement se concentre sur des infrastructures ou des voies et sur une distance de 10 mètres de part et d'autre du bord de la voie, seules sont interdites les ouvertures (notamment les soupiraux et les portes de garage) en façade sur la voie et situées sous le niveau susceptible d'être atteint par les écoulements. Une surélévation minimale de 0,50 mètre par rapport au niveau de l'infrastructure est suffisante.

<b>ARTICLE UG 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOU MIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES</b>
---

### **UG 2-1. Sont admis sous condition :**

- **Les piscines**, à la condition de ne pas avoir de conséquences importantes en termes d'évacuation des eaux ou d'alimentation en eau.

Elles devront obligatoirement être raccordées aux réseaux publics. Aucune évacuation par épandage ne sera autorisée.

- **Dans la zone intermédiaire autour de la canalisation de gaz**, la construction ou l'aménagement d'un établissement recevant du public, susceptible d'accueillir plus de 100 personnes, sont soumis à la condition qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des personnes et à la condition qu'ils soient autorisés par l'autorité compétente en matière de protection des canalisations.

- **Dans la zone intermédiaire autour de la canalisation de gaz**, la construction ou l'aménagement d'un immeuble de grande hauteur sont soumis à la condition qu'ils ne portent

pas atteinte à la sécurité des personnes et à la condition qu'ils soient autorisés par l'autorité compétente en matière de protection des canalisations.

**UG 2-2.** Les occupations et utilisations du sol admises devront en outre prendre en compte les conditions relatives aux protections, risques, et nuisances, prescrites ci-après :

### **SECTEUR UGm**

Les constructions ou groupes de constructions de plus de 900 mètres carrés de surface de plancher ou de 20 logements et plus, à la condition que 30 % au moins de la surface de plancher, destinée à l'habitation, soit affectée au logement social.

### **PROTECTIONS, RISQUES, ET NUISANCES**

Les installations et occupations du sol de toute nature, non interdites à l'article 1, peuvent être autorisées si elles n'ont pas pour effet de nuire au paysage naturel ou urbain, de provoquer des risques en matière de sécurité et de salubrité publique et si elles n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients normaux de voisinage.

#### **UG 2-2-1. Secteurs présentant des risques de mouvement de terrain liés à la présence de gypse**

Le plan des contraintes géotechniques annexé matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvement de terrain liés à la dissolution naturelle du gypse. Il importe au constructeur de prendre toute disposition pour s'assurer de la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées et de se référer aux dispositions du Plan de Prévention du Risque de Mouvement de Terrain ( P.P.R.M.T.), annexé au P.L.U..

#### **UG 2-2-2. Secteurs présentant des risques d'effondrement liés à la présence de carrière**

Le plan de zonage matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvement de terrain liés à la présence de carrière. Ces secteurs sont soumis à l'application du plan de prévention des risques naturels. Il importe au constructeur de respecter les instructions émises sur le projet par l'inspection générale des carrières de Versailles.

#### **UG 2-2-3. Risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols**

La commune est concernée par des risques de mouvement de terrain différentiel consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols. Il importe au constructeur de prendre toute disposition pour s'assurer de la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation autorisées et de se référer aux dispositions du Plan de Prévention du Risque de Mouvement de Terrain ( P.P.R.M.T.), annexé au P.L.U..

#### **UG 2-2-4. Isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres**

Il est rappelé qu'aux abords des voies répertoriées par l'arrêté préfectoral du 26 juin 2001, toute construction doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

## **UG 2-2-5. Secteurs aux abords des canalisations de transport de gaz**

Les constructions et installations prévues dans les secteurs aux abords des canalisations de transport de gaz sont soumises aux dispositions de l'arrêté préfectoral n° 14543 du 30 avril 2018.

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

#### **ARTICLE UG 3 – ACCES ET VOIRIE**

**Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.**

##### **1 - ACCES**

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée.

A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès destinés à la desserte d'une construction nouvelle de plus de 20 m<sup>2</sup> doivent avoir une largeur minimale de 4,00 mètres et une hauteur minimale de 3,50 mètres (passage sous porche).

Tout nouvel accès peut être refusé pour des raisons sécuritaires ou s'il a pour effet de modifier les espaces publics ou d'induire leurs réaménagements (rupture des pistes cyclables, réduction des aires de stationnement public, réduction des espaces végétalisés, abattage d'arbres...).

##### **2 - VOIRIE**

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

**Une voie nouvelle, publique ou privée, desservant 4 logements ou plus, doit avoir une emprise de 6,00 mètres de largeur au moins et comporter une chaussée de 4,00 mètres de largeur au moins. La largeur de l'emprise est portée à 9,00 mètres et celle de la chaussée à 5,50 mètres lorsque la voie dessert 30 logements au moins.**

Les voies en impasse doivent comporter dans leur partie terminale une plate-forme permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics, notamment de défense contre

les incendies, de faire aisément demi-tour, dès lors que l'importance du secteur ainsi desservi le justifie. **Elles doivent avoir une longueur de 40 mètres au plus** (cumul de l'existant à la date de l'approbation du présent P.L.U. et de ce qui est à créer) **et une emprise de 4,50 mètres de largeur au moins**

## ARTICLE UG 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Toute construction ou aménagement devra se conformer au règlement du schéma directeur d'assainissement ( S.D.A.) de la commune, qui prend en compte, entre autres, le risque d'inondation ainsi que les mesures techniques réglementaires.

### 1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle, **impliquant, par sa destination, une utilisation de l'eau potable**, doit être raccordée au réseau public.

**Dans les secteurs à risque de mouvement de terrain lié à la présence de gypse**, les forages et les pompages d'eau sont interdits.

### 2. - ASSAINISSEMENT

**Toute construction ou installation nouvelle, produisant, par son usage, des eaux usées, doit être raccordée aux collecteurs publics par l'aménagement d'un réseau séparatif interne.**

#### *a) Eaux usées*

Vidange des piscines : les piscines doivent obligatoirement être raccordées aux réseaux publics. Aucune évacuation par épandage ne sera autorisée.

L'assainissement individuel peut être autorisé si des difficultés techniques ne permettent pas le raccordement au réseau public, et uniquement hors des secteurs à risque de mouvement de terrain lié à la présence de gypse.

Dans ce cas, les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement individuel et évacuées conformément aux exigences de la réglementation en vigueur.

Les dispositifs internes des constructions devront permettre le raccordement au réseau public dès la mise en place de ce dernier. Les propriétaires auront alors deux ans pour se raccorder aux collecteurs publics.

**Dans les secteurs à risque de mouvement de terrain lié à la présence de gypse**, l'assainissement autonome est interdit.

#### *b) Eaux pluviales*

Les évacuations d'eaux ménagères et matières usées sont interdites dans les égouts pluviaux, fossés, ou cours d'eau.

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

Le rejet des eaux dans le caniveau peut être autorisé si des difficultés techniques ne permettent pas le raccordement au réseau.

Ils devront également retarder et limiter l'évacuation des eaux pluviales vers les exutoires de surface, et notamment permettre une percolation naturelle par une imperméabilisation limitée ou par l'utilisation de techniques visant à limiter les débits évacués de la propriété.

**Dans les zones de gypse et les secteurs de PPR carrières souterraines abandonnées,** l'infiltration des eaux pluviales est interdite. Celles-ci devront être rejetées dans le réseau séparatif ou à défaut dans le caniveau

### *c) Techniques alternatives*

Il est recommandé d'utiliser au maximum l'eau de pluie collectée par les gouttières en été et de réguler, avec le même équipement, les eaux de pluie s'évacuant vers le réseau ou le milieu naturel en hiver.

*L'objectif est, outre les économies d'eau potable et donc la préservation de la ressource, de limiter dès la source les arrivées d'eau de pluie au réseau pluvial. Avant l'urbanisation, cette eau se serait filtrée dans le sol.*

Des cuves enterrées ou non pourront être installées ainsi que des puits d'infiltration.

**Dans les zones de risques liées à la présence de gypse,** seuls les dispositifs de collecte des eaux sans infiltration pourront être installés.

## **3. - AUTRES RESEAUX**

### Électricité - téléphone

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être enterrés.

### Télévision

Dans les lotissements et les groupes d'habitations comportant plus de 10 logements, il doit être prévu une antenne collective de télévision.

### Locaux poubelles

Pour les opérations groupées de plus de trois logements, des locaux poubelles à tri sélectif seront obligatoirement intégrés au bâtiment, sauf dans le secteur UGm.

## **SECTEUR UGm**

Dans le secteur UGm, des points d'apport volontaire (P.A.V.) seront aménagés dans les conditions prévues par le gestionnaire du service de collecte ; pour les opérations groupées de plus de trois logements, des locaux réservés aux déchets encombrants, intégrés au bâtiment, seront aménagés sur l'unité foncière ; leurs dimensions doivent être adaptées à la nature du projet et doivent permettre le stockage et la manipulation des déchets encombrants des occupants

## ARTICLE UG 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS (surface, forme, dimensions)

Sans objet.

## ARTICLE UG 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Les constructions doivent respecter, lorsqu'il existe, le reculement indiqué au document graphique ou au plan d'alignement. Lorsqu'il est indiqué au document graphique, le reculement est apprécié par rapport à l'alignement opposé à celui du terrain servant.

Si aucun reculement ne figure au plan, les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins **6 mètres** de l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer ainsi qu'aux emprises publiques (places, jardins, parvis).

Les dispositions du présent alinéa ne s'appliquent toutefois pas aux constructions édifiées au bord des sentiers publics piétonniers, non ouverts à la circulation des véhicules, existant dans la zone UG à la date de l'approbation du P.L.U. ou projetés dans le secteur UG m.

Les constructions nouvelles à usage d'habitation ne peuvent être édifiées à moins de 20 mètres du **plus proche** rail de la voie principale de circulation.

*Ces prescriptions ne s'appliquent pas :*

- aux modifications, extensions, ou surélévations de bâtiments existants à condition que le retrait existant avant travaux ne soit pas diminué.
- aux ouvrages enterrés (garages, rampes d'accès, caves...) et aux saillies non closes sur les façades, n'excédant pas 0,80 mètre de profondeur (auvents, balcons, escaliers débords de toiture...). Ils doivent cependant respecter, lorsqu'il existe, le reculement indiqué au plan.

### **CAS PARTICULIERS**

Aucune règle d'implantation ne s'impose aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abri bus, pylônes, etc...).

## **ARTICLE UG 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN**

**Dans une bande de 40 mètres de profondeur**, mesurée à partir de l'alignement indiqué au plan :

- Sur les terrains dont la **largeur de façade est inférieure ou égale à 14 mètres**, les constructions sans vues peuvent être édifiées sur l'une ou les limites latérales.
- Sur les terrains dont la **largeur de façade est supérieure à 14 mètres**, les constructions sans vues peuvent être édifiées sur une limite latérale.

À défaut, les marges d'isolement s'imposent.

Sur la limite formant le fond du terrain, les marges d'isolement doivent être respectées.

**Au-delà de la bande des 40 mètres**, les marges d'isolement s'imposent.

Dans le cas d'un lotissement, ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit être l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les alinéas précédents sont applicables à chaque terrain issu du découpage foncier, sauf dans le secteur UGm.

### **REGLE GENERALE APPLICABLE AUX MARGES D'ISOLEMENT**

La largeur (L) des marges d'isolement est au moins égale à la hauteur (H) de la construction, mesurée depuis le terrain naturel jusqu'à l'égout du toit ou à l'acrotère, au droit des limites séparatives avec un minimum de **4 mètres**.

Cette règle s'applique aux loggias normalement accessibles, leur hauteur se mesurant à la partie supérieure du garde-corps.

Ne sont pas prises en compte pour le calcul des marges d'isolement, les saillies sur les façades, non closes et n'excédant pas 0,80 mètre de profondeur (auvents, balcons, débords de toiture, etc...).

Cette largeur (L) peut être réduite à la moitié de la hauteur (H/2) avec un minimum de **2,50 mètres** si le mur qui fait face à la limite séparative ne comporte pas de baies, à l'exclusion des baies à châssis fixe et verre translucide ou situées à plus de 1,90 mètre au-dessus du plancher.

Pour les châssis de toiture, la distance se calcule par rapport à la partie supérieure du châssis.

### **CAS PARTICULIERS**

Les constructions peuvent être édifiées en limite séparative si la hauteur prise en tout point du mur ou de la structure construit au droit de cette limite séparative n'excède pas 2,60 mètres.

Lorsqu'une construction existe, en limite séparative sur le terrain voisin, le bâtiment à édifier peut s'y adosser à condition qu'il respecte la hauteur et la longueur du mur formant la limite.

Les modifications ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, ne sont pas tenues de respecter les règles d'implantation qui précèdent, sous réserve :

- que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée,
- que les baies créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

Aucune marge d'isolement minimum ne s'impose aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abri bus, pylônes, etc...).

### **ARTICLE UG 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Les constructions situées sur une même propriété doivent, si elles ne sont pas contiguës, être distantes les unes des autres de **4 mètres** au minimum.

Toute partie de bâtiment faisant face à une baie doit en être éloignée d'au moins **8 mètres**.

Cette disposition ne s'applique pas pour les annexes d'une emprise au sol, inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup>, et d'une hauteur totale inférieure à 2,60 mètres.

Aucune obligation ne s'impose aux modifications, extensions, ou surélévation de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus, sous réserve :

- que la distance entre les différents bâtiments ne soit pas diminuée,
- que les baies créées soient situées à distance réglementaire.

### **ARTICLE UG 9 - EMPRISE AU SOL**

**Dans une bande de 40 mètres de profondeur**, mesurée à partir de l'alignement ou du retrait indiqué au plan, l'emprise au sol est limitée à **20 %** de la superficie, comprise dans la bande, du terrain.

~~Toutefois, lorsqu'une construction à usage d'habitation, existante à la date de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme, excède la limite fixée au paragraphe précédent, son extension par une véranda ou une annexe est possible dans la limite de 20 m<sup>2</sup> de surface nouvelle de plancher.~~ Un dépassement de l'emprise au sol maximale fixée ci-dessus peut être autorisé dans le cas de l'extension limitée d'une habitation existante ou dans le cas de la construction d'une annexe à une habitation existante. Dans ces cas uniquement, l'extension ou l'annexe ne doit pas excéder 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

**Au-delà de la bande des 40 mètres**, le terrain est inconstructible, sauf pour des annexes d'une superficie inférieure à 20 m<sup>2</sup> ~~de surface de plancher~~ d'emprise au sol, à raison d'une annexe au plus par unité foncière, et des piscines privatives ouvertes.

Dans le cas d'un lotissement, ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit être l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, le coefficient d'emprise au sol est applicable à chaque terrain issu du découpage foncier, sauf dans le secteur UGm.

### **SECTEUR UGm**

L'emprise au sol est limitée à **40 %** de la superficie du terrain.

### **CAS PARTICULIERS**

*Les règles du présent article ne sont pas applicables :*

- Aux équipements publics.
- Aux constructions d'équipements d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers.

<b>ARTICLE UG 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS (voir définition en annexe)</b>
--

La hauteur (H) des constructions, mesurée à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout du toit ou à l'acrotère, ne peut excéder **7 mètres**.

La hauteur totale (HT) des constructions, mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au faîtage, ne peut excéder **10,50 mètres**.

### **SECTEUR UGc**

La hauteur (H) des constructions, mesurée à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout du toit ou à l'acrotère, ne peut excéder **4,00 mètres**.

La hauteur totale (HT) des constructions, mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au faîtage, ne peut excéder **7,50 mètres**.

Ces dernières prescriptions, relatives au secteur UGc, ne s'appliquent pas aux extensions ou aménagements de constructions existantes ne respectant pas la règle, à condition que la hauteur (H) et la hauteur totale (HT) de la construction à édifier n'excèdent pas celles de la construction existante.

### **SECTEUR UGm**

La hauteur (H) des constructions, mesurée à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout du toit ou à l'acrotère, ne peut excéder **8,00 mètres**.

La hauteur totale (HT) des constructions, mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au faîtage, ne peut excéder **10,50 mètres**.

## **CAS PARTICULIERS**

Aucune limitation de hauteur n'est fixée pour les équipements d'intérêt général dont les caractéristiques et les conditions techniques justifient un dépassement de la hauteur réglementaire.

<b>ARTICLE UG 11 - ASPECT EXTERIEUR</b>
---

Toute construction ou ouvrage à édifier ou à modifier devra tenir compte de l'environnement existant et veiller à s'inscrire harmonieusement.

Les projets doivent s'inspirer du **cahier de recommandations architecturales**.

Les dispositions indiquées peuvent être adaptées dans le cas d'adjonctions, ou d'un projet d'architecture contemporaine de qualité, sous réserve que le projet et son intégration soient particulièrement étudiés.

## **VOLUME – PERCEMENTS**

Si la longueur de façade de la construction projetée est notablement supérieure aux constructions voisines, le traitement de la façade devra permettre de rétablir ce rythme.

## **TRAITEMENT DES FACADES**

Les murs édifiés en limites séparatives et les murs aveugles apparents d'un bâtiment (visibles ou non de la voie publique ou privée) ainsi que les murs extérieurs des bâtiments annexes doivent être traités avec le même soin que ceux des façades principales.

### **Matériaux :**

Le ravalement des bâtiments existants devra être exécuté en respectant les matériaux d'origine ; les modénatures seront conservées ou restituées à l'identique.

L'emploi en façade de matériaux de placage ou, à nu, de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings...), sont interdits.

La peinture de la pierre et des briques est interdite.

Les antennes paraboliques ainsi que les appareillages électriques externes (climatisation par exemple) ne doivent pas être visibles de la voie publique ou privée.

## **TOITURES**

Les combles et les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Il ne sera autorisé qu'un seul niveau habitable en toiture.

### Matériaux :

La tôle ondulée est interdite.

Un capteur solaire situé sur une toiture à pente doit être implanté avec la même pente que ladite toiture.

L'insertion du capteur solaire sur la toiture devra s'inspirer de la **charte d'intégration architecturale et paysagère des panneaux solaires dans le Val d'Oise**.

### Pente de toit :

La toiture sera à deux versants minimum avec une pente maximale de 45°.

### Exceptions :

~~Une pente de toit inférieure à la pente minimale autorisée et Un toit terrasse ou une toiture à un seul versant pourront être tolérées-tolérés pour les vérandas, extensions et pour les annexes à condition que leur d'une surface soit inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup>, et à condition que la leur hauteur totale n'excède pas 3,60 mètres.~~

## CLOTURES

Les clôtures sur la voie publique ou privée, ou sur l'emprise publique

~~Les clôtures seront constituées, à l'alignement des voies publiques ou privées, d'un soubassement ou d'un mur bahut surmonté d'une grille métallique d'un dessin simple s'inspirant des grilles traditionnelles.~~

~~Elles ne devront pas comporter de partie pleine sur plus de 1/3 de leur hauteur.~~

Les clôtures peuvent être doublées d'une haie vive d'essences locales (noisetier, laurier, buis, lilas, fusain, aubépine, troène, viorne, charme).

Ces clôtures auront une hauteur inférieure ou égale à 2 mètres.

Les clôtures remarquables repérées sur le plan de zonage pourront avoir une hauteur différente.

~~Les clôtures doivent s'intégrer harmonieusement avec les clôtures avoisinantes.~~

~~L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings...) est interdit.~~

~~Les clôtures comprennent un soubassement surélevé d'une partie ajourée.~~

~~Le soubassement sera réalisé en moellons de pays apparents ou en maçonnerie revêtue d'un enduit ton pierre. Sa hauteur sera au maximum de 0,65 m.~~

~~La partie ajourée devra présenter une surface évidée d'au moins 50 %.~~

~~Les ouvrages d'entrées (pilastres, portails...) devront être d'un modèle simple, sans décoration inutile.~~

~~Les coffrets électriques doivent être insérés dans la clôture et ne peuvent pas dépasser du nu de ladite clôture.~~

Les compteurs d'énergie et les boîtes aux lettres seront harmonieusement intégrés.

Sont interdites toutes les clôtures décoratives quel que soit le matériau, les plaques de tôle ou de béton préfabriqué pleines ou perforées, ainsi que tous les matériaux non pérennes (canisse, bâche, panneaux en bois, haies artificielles...).

#### Les clôtures sur les limites séparatives

La hauteur maximale des clôtures en limites séparatives ne doit pas excéder 2 mètres.

Les matériaux non pérennes (canisse, bâche, panneaux en bois, haies artificielles...) sont interdits.

### **BATIMENTS ANNEXES ET GARAGES**

Les bâtiments annexes aux habitations, d'une superficie supérieure à 15 m<sup>2</sup> de surface de plancher, devront présenter une unité des matériaux, et être constitués de matériaux de même nature et de même tonalité que le bâtiment principal.

### **AMENAGEMENTS DES ABORDS**

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires devront être enterrées. En cas d'impossibilité technique, elles seront placées en des lieux non visibles de la voie publique ou privée et masquées par des végétaux.

### **LES BATIMENTS REMARQUABLES**

La restauration des bâtiments **repérés sur le plan de zonage** doit conserver ou restituer les dispositions architecturales spécifiques à leur époque, sans exclure certains aménagements mineurs concourant à l'amélioration des conditions d'habitabilité. Les compositions de ces bâtiments remarquables doivent être sauvegardées dans le respect propre à chacun des types de bâtiments.

La couverture des toitures et les façades des bâtiments remarquables doivent conserver ou retrouver la richesse d'origine et de leur mise en œuvre, notamment les plâtres moulurés, la pierre ou la brique, ainsi que le bois, les moellons ou la céramique, le cas échéant.

## **ARTICLE UG 12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. Il sera réalisé pour ce faire, le nombre de places minimum fixé à l'**annexe II** du présent règlement.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'accès aux places des parcs de stationnement, en bordure d'une voie publique ou privée, doit se faire par l'intérieur de la propriété et non directement à partir de la voie publique ou privée, sauf dans le secteur UGm.

Pour tout nouveau bâtiment comportant plus de 10 logements, les stationnements seront intégrés au bâtiment.

Lors de toute modification de bâtiments existants, il doit être réalisé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins supplémentaires.

En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.

## **ARTICLE UG 13 – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS – ESPACES BOISES**

### **AMENAGEMENT DES ESPACES LIBRES, PLANTATIONS**

Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations d'arbres de haute tige, fruitiers ou arbres d'essence locale, les structures végétales ainsi réalisées doivent avoir pour objet de les intégrer dans le paysage ou de créer un cadre de vie urbain en harmonie avec leur environnement.

**Les parties du terrain, non construites et non occupées par les parcs de stationnement et voies privées, doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par 100 m<sup>2</sup> d'espace non construit.**

Complémentairement, un arbre de haute tige sera planté pour 4 places de stationnement.

### **COEFFICIENT D'ESPACES VERTS (voir définition en annexe)**

Le coefficient d'espaces verts devra représenter au moins 60 % de la superficie du terrain.

### **SECTEUR UGm**

Le coefficient d'espaces verts devra représenter au moins 40 % de la superficie du terrain.

### **ESPACES BOISES CLASSES**

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme. Rien ne doit compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Toute coupe ou abattage d'arbres est soumis à autorisation. Toute demande d'autorisation de défrichement sera rejetée de plein droit.

## **ESPACES VERTS PROTEGES**

Sur les terrains mentionnés au plan de zonage comme faisant l'objet d'une protection au titre des articles L.151-19 et R.123-11 du code de l'urbanisme, ~~toute construction, reconstruction, ou installation devra contribuer à mettre en valeur les espaces verts protégés~~ aucune construction ou installation n'est autorisée. Les aménagements réalisés devront contribuer à mettre en valeur les espaces verts protégés.

La disparition ou l'altération des arbres situés dans un espace vert protégé ne peut en aucun cas le déqualifier ou supprimer la protection qui le couvre

Les travaux exécutés sur un bâtiment ou élément du paysage repéré sur le plan de zonage doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt. En outre, les projets situés à proximité immédiate des bâtiments ou éléments ainsi repérés doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.

### **SECTION 3 – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE UG 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)**

**Sans objet.**

# **TITRE III**

## **DISPOSITIONS APPLICABLES**

### **AUX**

### **ZONES À URBANISER**

# CHAPITRE III-2

## Dispositions applicables à la zone AUR

### Zone d'urbanisation future sous forme d'opérations d'ensemble à usage principal d'habitation.

Elle comprend le secteur AURc où les commerces sont autorisés, et le secteur AURm où l'urbanisation est destinée à des maisons individuelles.

#### SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE AUR 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

##### Sont interdits :

- Les affouillements et exhaussements des sols, sauf s'ils sont liés aux travaux de construction de bâtiments et d'aménagement paysager des espaces non construits,
- L'hébergement hôtelier,
- Les commerces, **sauf dans le secteur AURc et sauf dans les cas prévus à l'article AUR 2,**
- Les bureaux, **sauf dans les cas prévus à l'article AUR 2,**
- Les locaux industriels,
- Les établissements ou installations à usage d'exploitation agricole ou forestière,
- Les entrepôts,
- Les activités qui portent atteinte à la salubrité et à la sécurité et apportent une gêne qui excède les inconvénients normaux de voisinage,
- Les installations classées,
- Le stationnement des caravanes à l'exclusion de celui d'une caravane non habitée dans des bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- L'aménagement des terrains pour le camping et le stationnement des caravanes, et les aires naturelles de camping,
- Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs,
- Les parcs d'attraction,
- Les carrières,
- Les décharges,
- Les entreprises de cassage de voitures,
- Les déchetteries,
- Les dépôts de toute nature.

## **ARTICLE AUR 2- TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

Les autorisations de construire concernant les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 ne pourront être délivrées que si leur desserte en voirie et réseaux divers est assurée par une opération d'aménagement d'ensemble autorisée préalablement, respectant les orientations particulières d'aménagement et de programmation définies dans la pièce n° 2-2 du P.L.U..

**SONT ADMIS, À LA CONDITION DE RESPECTER LES ORIENTATIONS DE LA PIÈCE N° 2-2 :**

- Les constructions à usage d'habitation,
- Les équipements publics et d'intérêt collectif,
- Les commerces, activités de services et bureaux dans la mesure où ces activités relèvent du domaine de la santé (profession libérale, cabinet médical ou paramédical, maison de santé, etc.)
- Dans le secteur AURc, les commerces.

### **PROTECTION, RISQUES ET NUISANCES**

Les installations et occupations du sol de toute nature, non interdites à l'article 1, peuvent être autorisées si elles n'ont pas pour effet de nuire au paysage urbain, de provoquer des risques en matière de sécurité et de salubrité publique et si elles n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients normaux de voisinage.

#### **AUR 2-1. Isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres**

Il est rappelé qu'aux abords des voies répertoriées par l'arrêté préfectoral du 26 juin 2001, toute construction doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

#### **AUR 2-2. Risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols**

La commune est concernée par des risques de mouvement de terrain différentiel consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols. Il importe au constructeur de prendre toute disposition pour s'assurer de la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation autorisées et de se référer aux dispositions du Plan de Prévention du Risque de Mouvement de Terrain ( P.P.R.M.T.), annexé au P.L.U..

#### **AUR 2-3. Axe d'écoulement et risque d'inondation pluviale**

Les axes d'écoulement pluvial figurent au plan par une inscription graphique.

Lors de fortes pluies, des eaux peuvent circuler temporairement dans ces axes. En conséquence, il importe au propriétaire de prendre toutes dispositions pour s'assurer que les locaux ne soient pas inondés. Les ouvertures et les accès des pièces en sous-sol doivent être agencés de sorte que les eaux pluviales ruisselant dans ces axes ne puissent les inonder.

#### **AUR 2-4. Secteurs aux abords des canalisations de transport de gaz**

Les constructions et installations prévues dans les secteurs aux abords des canalisations de transport de gaz sont soumises aux dispositions de l'arrêté préfectoral n° 14543 du 30 avril 2018.

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

#### **ARTICLE AUR 3- ACCÈS ET VOIRIE**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

##### **1 - ACCES**

Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Toutes dispositions assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant les accès créés doivent être prises pour le débouché des véhicules sur la voie publique ou privée (visibilité, position, configuration, et pente).

#### **ARTICLE AUR 4- DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

##### **1. EAU POTABLE**

Toute construction ou installation nouvelle, **impliquant, par sa destination, une utilisation de l'eau potable**, doit être raccordée au réseau public.

Un réseau incendie devra être dimensionné pour assurer la défense de la zone ou toute autre disposition permettant d'assurer cet objectif devra être prise.

##### **2. ASSAINISSEMENT**

Toute construction ou installation nouvelle, produisant, par son usage, des eaux usées, doit être raccordée aux collecteurs publics par l'aménagement d'un réseau séparatif interne.

Les aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain qui la supporte.

##### **a) Eaux usées**

Le branchement est obligatoire sur le réseau collectif d'assainissement pour toute construction engendrant des eaux usées. Il sera assuré par des canalisations souterraines.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés ou égouts pluviaux est interdite.

## **b) Eaux pluviales**

b-1/ La prise en charge des eaux pluviales doit se faire à la parcelle, conformément aux dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement (SDA).

Les évacuations d'eaux ménagères et matières usées sont interdites dans les égouts pluviaux, fossés, ou cours d'eau.

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

b-2/ Les promoteurs auront pour obligation de mettre en place les moyens nécessaires pour assurer la rétention à la parcelle de 50 % des volumes d'eaux pluviales générés par l'imperméabilisation des sols et de respecter le débit de fuite minimum imposé par le SDA en vigueur avant rejet dans les réseaux du syndicat intercommunal compétent en matière d'assainissement.

b-3/ Pour atteindre cet objectif de débit de fuite, on pourra avoir recours aux solutions alternatives suivantes :

- Infiltration des eaux pluviales à la parcelle (puits d'infiltration, drainage...),
- Réalisation d'ouvrages ou d'aménagement limitant le débit évacué de la propriété (comme un bassin de retenue ou de stockage).

Les deux alinéas précédents (b-2 et b-3) ne sont pas applicables aux équipements collectifs d'intérêt général.

Les eaux extraites des parkings en sous-sol devront faire l'objet d'un traitement spécifique conforme à la législation relative à l'assainissement notamment pour traiter les rejets d'hydrocarbures et de détergent.

Dans tous les cas le risque de pollution devra être géré par un système de prétraitement approprié avant rejet dans le réseau public.

## **c) Techniques alternatives**

On se référera au cahier de recommandations environnementales.

Il est recommandé d'utiliser au maximum l'eau de pluie collectée par les gouttières et de réguler, avec le même équipement, les eaux de pluie s'évacuant vers le réseau ou le milieu naturel en hiver.

*L'objectif est, outre les économies d'eau potable et donc la préservation de la ressource, de limiter dès la source les arrivées d'eau de pluie au réseau pluvial. Avant l'urbanisation, cette eau se serait filtrée dans le sol.*

## **3. AUTRES RÉSEAUX**

### **Électricité - télécommunications**

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être enterrés.

Ces aménagements sont à la charge exclusive du constructeur.

## **4 - COLLECTE DES DECHETS**

La collecte des déchets ménagers est organisée par la collectivité sous forme sélective. Des points de stockage adaptés doivent être prévus pour les logements.

**ARTICLE AUR 5- CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS (surface, forme, dimensions)**

**Sans objet.**

**ARTICLE AUR 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

Les constructions peuvent être édifiées en limite de la voie ou de l'emprise publique ou en retrait.

En cas d'implantation en retrait, une distance d'au moins 3 m de l'alignement public doit être respectée. Cette dernière distance n'est toutefois pas opposable aux équipements collectifs d'intérêt général.

**SECTEUR AURm**

Dans le secteur AURm, les constructions doivent être édifiées en retrait de la voie, publique ou privée, ouverte à la circulation des véhicules, d'au moins 3 mètres. La présente disposition n'est toutefois pas applicable aux sentes, aux noues, et aux espaces-tampons végétalisés, non-ouverts à la circulation des véhicules.

**ARTICLE AUR 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES DU TERRAIN**

**Les constructions ou installations nouvelles peuvent être édifiées sur l'une ou sur les limites latérales** Dans ce cas, les façades implantées sur ces limites ne devront pas comporter de baies.

A défaut d'implantation sur ces limites, les marges d'isolement par rapport à celles-ci s'appliquent. Les marges d'isolement doivent également être respectées par rapport aux autres limites séparatives.

**La largeur (L) des marges d'isolement est au moins égale à 3 mètres.** Cette dernière marge n'est toutefois pas opposable aux équipements collectifs d'intérêt général.

**ARTICLE AUR 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

**Non réglementé.**

## ARTICLE AUR 9 - EMPRISE AU SOL

**L'emprise au sol est limitée à 50 % de la superficie de l'unité foncière.**

**Dans le secteur AURc, l'emprise au sol est limitée à 60 %.**

Le présent article n'est pas applicable aux équipements collectifs d'intérêt général.

### SECTEUR AURm

Dans le cas d'un lotissement, ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit être l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'article AUR.9 est, dans le secteur AURm, applicable à chaque terrain ou à chaque lot issu du découpage foncier.

## ARTICLE AUR 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS (voir définition en annexe)

**La hauteur totale des façades des constructions est limitée à 13,50 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère ; aucun garde-corps ni ligne de vie n'est autorisé au-dessus de cette limite.**

**La hauteur totale des constructions est limitée à 14,00 mètres au faitage.**

Un seul niveau habitable est autorisé sous les combles.

### SECTEUR AURm

**La hauteur totale des façades des constructions est limitée à 6,50 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère ; aucun garde-corps ni ligne de vie n'est autorisé au-dessus de cette limite.**

**La hauteur totale des constructions est limitée à 11,00 mètres au faitage.**

Un seul niveau habitable est autorisé sous les combles.

## ARTICLE AUR 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

### Prescriptions générales :

Toute construction ou ouvrage, à édifier ou à modifier, devra tenir compte de l'environnement existant et veiller à s'y inscrire harmonieusement.

L'autorisation d'utilisation du sol pourra être refusée ou assortie de prescriptions spéciales si les constructions ou ouvrages, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect. Cette disposition s'applique également aux extensions, aux annexes et clôtures.

Toutes les façades doivent être traitées avec le plus grand soin.

L'implantation du bâti, et l'organisation des façades devront permettre de favoriser l'ensoleillement et l'éclairage naturel des espaces intérieurs.

### **1 - Volumes et terrassements**

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions doivent présenter une simplicité de volume s'intégrant dans l'environnement et être adaptés au relief du terrain.

Les mouvements de terre éventuellement nécessaires, en raison de la configuration du sol ou du parti d'aménagement, doivent rester conformes au caractère de l'environnement local. Les mouvements de terre destinés à créer des remblais près de la construction sont interdits.

### **2 - Toitures**

#### a) Pente des toitures

Les toitures pourront être en terrasse ou en pente :

Dans le cas des toitures terrasses, un acrotère (ou une autre disposition constructive) est imposé pour donner à l'ouvrage un aspect satisfaisant. Les garde-corps seront constitués par un exhaussement de la maçonnerie formant un parapet, à l'exclusion des dispositifs à claire-voie en béton, bois, ou métal.

Les toitures terrasses accessibles comprennent un dispositif de plantation et un point d'eau.

Sauf dans le secteur AURm, les toitures terrasses visibles et non-accessibles seront végétalisées.

Dans le cas des toitures en pente, elles devront être à deux versants, et présenter des pentes maximales de 35°. Dans le secteur AURm, les pentes maximales sont portées à 45°.

#### b) Capteurs solaires

Les capteurs solaires sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration architecturale et urbaine.

Un capteur solaire situé sur une façade doit être implanté dans le plan de la façade (sauf sur des façades en maçonnerie composée de matériaux naturels) et un capteur solaire situé sur une toiture à pente doit être implanté dans le plan de la toiture, sans aucun décrochement, et avec la même pente que ladite toiture.

L'insertion d'un capteur solaire devra s'inspirer de la charte d'intégration architecturale et paysagère des panneaux solaires dans le Val d'Oise.

### **3 - Façades**

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades y compris celles des annexes. Les constructions doivent présenter une unité et une qualité d'aspect.

Les façades latérales seront traitées à l'instar des façades sur voirie.

Dans le secteur AURm, les façades aveugles sont autorisées sur les seules limites séparatives joignant l'alignement.

Ces configurations sont possibles si une attention particulière est portée sur le traitement des ponts thermiques. Les ajouts de dalle, les plates-formes en saillie, les balcons, les corniches, les appuis de fenêtres... seront conçus pour éviter les salissures et coulures sur les parois verticales des façades.

Pour les bâtiments principaux d'une longueur supérieure à 30 mètres la volumétrie ou le parement des façades devront être traités de manière séquencée.

#### Aspects des façades

Les matériaux figurant dans une palette dite « à vraie matière » sont encouragés.

Le blanc pur est proscrit. La tendance colorée des façades doit osciller entre les tons gris, beige et ocre jaune. Ces deux dernières dispositions ne sont toutefois pas applicables aux équipements collectifs d'intérêt général.

Les enduits sont autorisés à la condition d'être associés à des éléments de modénature que peuvent être les occultations. 100 % de surface enduite sont proscrits.

Les garde-corps devront être conçus de manière à être le plus discret possible et de façon à éviter la mise en place ultérieure de dispositifs d'occultation inesthétiques.

Sont interdits pour occulter les balcons et en surplomb des grilles sur voie publique : les éléments comme les brise-vues de type bâches plastiques, canisses, haies artificielles, ou autres matériaux hétéroclites.

Les ouvrages techniques, les appareillages de ventilation et de climatisation, les capteurs solaires, les antennes, les ventouses des chaudières, les lanterneaux, etc. et de manière générale tout élément technique en saillie de la façade doivent être traités avec soin et intégrés dans la composition des façades, de manière à ce que ces ouvrages soient invisibles depuis l'espace public. Les aspects apparents doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant. L'utilisation de couleurs doit servir à animer les façades et alléger les volumes.

L'utilisation du PVC pour les menuiseries des baies est proscrite. Les matériaux réfléchissants sont interdits.

Dans le secteur AURc, une occultation amovible d'une devanture commerciale devra être composée d'un rideau métallique micro-perforé, impérativement installé à l'intérieur du volume du bâtiment.

#### **4 - Clôtures**

Les clôtures devront présenter une simplicité d'aspect (forme, matériaux, couleur) en harmonie avec la construction principale et son environnement.

Les limites entre l'espace privé et public devront être au minimum traitées par une lisse.

**La hauteur maximale des clôtures n'excédera pas 1,20 m. ;** cette disposition n'est toutefois pas applicable aux équipements collectifs d'intérêt général.

Les coffrets électriques doivent être insérés dans la clôture et ne peuvent pas dépasser du nu de ladite clôture.

Dans le secteur AURm, **la hauteur maximale des clôtures n'excédera pas 1,50 mètre. Toutefois, sauf sur une profondeur de 4 mètres, comptés à partir du nu de la façade postérieure, la hauteur maximale des clôtures pourra être portée à 1,80 mètre.** Les clôtures sur la voie ou l'emprise publique seront formées, soit d'un barreaudage vertical en bois, doublé vers l'intérieur de la parcelle par une haie champêtre, soit d'une simple lisse, carrée ou rectangulaire, limitée à 0,40 mètre de hauteur.

Les parois supportant les coffrets techniques pourront être, sur une faible largeur, en maçonnerie, en métallerie, ou en bois.

#### **5 - Locaux accessoires**

Les abris de jardins autorisés seront implantés en cœur d'ilot ou sur les limites séparatives. Ils doivent être traités en cohérence en volume et en aspect avec les ensembles bâtis de la parcelle.

Les dimensions des abris de jardin feront au maximum 3 m x 3 m x 2,20 m de hauteur.

Leurs toitures seront plates ou inclinées avec une pente unique.

## **ARTICLE AUR 12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules (y compris pour les deux roues) correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il sera réalisé pour ce faire, le nombre de places minimum suivant :

- 2 places de stationnement par logement pour les maisons individuelles,
- 1,5 places de stationnement par logement pour les autres types de logement,

Le stationnement résidentiel devra être organisé en parking souterrain dans sa totalité, sauf pour les maisons individuelles dans la zone AUR, et sauf pour les autres types de constructions dans le secteur AURc.

Le stationnement doit être réalisé dans le respect des normes en vigueur concernant l'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite.

Conformément à l'article L.151-31, al. 1<sup>er</sup>, du code de l'urbanisme, cette obligation ne porte que sur une place pour le logement locatif financé avec un prêt aidé par l'Etat.

La rampe d'accès au parking en sous-sol doit être intégrée au bâtiment. Elle sera fermée par une porte implantée à l'alignement de la façade.

Pour définir le dimensionnement des places, espaces de dégagement et aires de stationnement, le stationnement des 2 roues, et pour le stationnement dédié aux activités autorisées, on se référera à l'annexe II du règlement.

Cette annexe II n'est toutefois applicable, ni aux équipements collectifs d'intérêt général dans la zone AUR, ni aux commerces dans le secteur AURc.

## **ARTICLE AUR 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES**

Dispositions générales :

Les surfaces libres de toutes constructions doivent être aménagées et convenablement entretenues.

Une superficie minimum de 30 % de la surface totale de l'unité foncière doit être aménagée en espaces verts ; cette disposition n'est toutefois pas applicable aux équipements collectifs d'intérêt général.

Les parties du terrain, non construites et non occupées par des voies de circulations doivent être engazonnées ou fleuries, agrémentées par des plantations de haies et plantées d'arbres à raison d'au moins un arbre de haute tige par 100 m<sup>2</sup> d'espace non construit.

Les plantations existantes seront conservées au maximum.

Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées.

Les jardins sur dalle, sur parking couverts ou en terrasse, comptent comme espaces verts de pleine terre s'ils sont conçus avec une épaisseur de terre végétale minimum de 50 cm pour l'engazonnement ou pour les plantations d'arbustes, et 1 mètre pour les plantations d'arbres.

A l'exception des voies de desserte, les aires aériennes de stationnement seront non-imperméabilisées.

**SECTION 3 – POSSIBILITÉ MAXIMALE  
D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE AUR 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)**

**Sans objet.**

# CHAPITRE III-3

## Dispositions applicables à la zone AUK

**Zone d'urbanisation future, destinée aux activités économiques, urbanisable dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.**

### SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE AUK 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

**Sont interdits :**

- Les affouillements et exhaussements des sols, sauf s'ils sont liés aux travaux de construction de bâtiments et d'aménagement paysager des espaces non construits,
- Les habitations, sauf dans les cas prévus à l'article AUK.2 ;
- Les établissements ou installations à usage d'exploitation agricole ou forestière ;
- Les entrepôts ;
- Les activités qui portent atteinte à la salubrité et à la sécurité et apportent une gêne qui excède les inconvénients normaux de voisinage ;
- Le stationnement des caravanes ;
- L'aménagement des terrains pour le camping et le stationnement des caravanes, et les aires naturelles de camping ;
- Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs ;
- Les parcs d'attraction ;
- Les carrières ;
- Les décharges ;
- Les entreprises de cassage de voitures ;
- Les déchetteries ;
- Les dépôts de toutes natures.

## **ARTICLE AUK 2- TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

**Les autorisations de construire concernant les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 ne pourront être délivrées que si leur desserte en voirie et réseaux divers est assurée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, respectant les orientations particulières d'aménagement et de programmation définies dans la pièce n° 2 du P.L.U..**

**SONT SOUMIS À LA CONDITION PARTICULIÈRE DE RESPECTER LES ORIENTATIONS DE LA PIÈCE N° 2-2 :**

- Les constructions à usage d'habitation, à la condition que ces bâtiments soient nécessaires au fonctionnement des activités ou des équipements publics présents dans la zone.

### **PROTECTION, RISQUES ET NUISANCES**

Les installations et occupations du sol de toute nature, non interdites à l'article 1, peuvent être autorisées si elles n'ont pas pour effet de nuire au paysage urbain, de provoquer des risques en matière de sécurité et de salubrité publique, et si elles n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage.

#### **AUK 2-1. Isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres**

Il est rappelé qu'aux abords des voies répertoriées par l'arrêté préfectoral du 26 juin 2001, toute construction doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

#### **AUK 2-2. Risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols**

La commune est concernée par des risques de mouvement de terrain différentiel consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols. Il importe au constructeur de prendre toute disposition pour s'assurer de la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation autorisées et de se référer aux dispositions du Plan de Prévention du Risque de Mouvement de Terrain ( P.P.R.M.T.), annexé au P.L.U..

#### **AUK 2-3. Axe d'écoulement et risque d'inondation pluviale**

Les axes d'écoulement pluvial figurent au plan par une inscription graphique.

Lors des fortes pluies, des eaux peuvent circuler temporairement sur ces axes. En conséquence, il importe au propriétaire de prendre toutes dispositions pour s'assurer que les locaux ne soient pas inondés. Les ouvertures et les accès des pièces en sous-sol doivent être agencés de sorte que les eaux pluviales ruisselant dans ces axes ne puissent les inonder.

#### **AUK 2-4. Secteurs aux abords des canalisations de transport de gaz**

Les constructions et installations prévues dans les secteurs aux abords des canalisations de transport de gaz sont soumises aux dispositions de l'arrêté préfectoral n° 14543 du 30 avril 2018.

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

### **ARTICLE AUK 3- ACCÈS ET VOIRIE**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

#### **1 - ACCES**

Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Toutes dispositions assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant les accès créés doivent être prises pour le débouché des véhicules sur la voie publique ou privée (visibilité, position, configuration, et pente).

### **ARTICLE AUK 4- DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

#### **1. EAU POTABLE**

Toute construction ou installation nouvelle, impliquant, par sa destination, une utilisation de l'eau potable, doit être raccordée au réseau public d'adduction en eau potable, réalisé dans le cadre de l'article AUK.2 ; les conduites de raccordement doivent être enterrées.

Le réseau de protection contre l'incendie, réalisé dans le cadre de l'article AUK.2, devra être dimensionné pour assurer la défense de la zone, ou toute autre disposition permettant d'assurer cet objectif devra être prise.

#### **2. ASSAINISSEMENT**

##### **a) Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle, produisant, par son usage, des eaux usées, doit être raccordée aux collecteurs publics ou collectifs par l'aménagement d'un réseau séparatif interne, réalisé dans le cadre de l'article AUK.2 ; les conduites de raccordement doivent être enterrées.

Les aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain qui la supporte.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés ou les égouts pluviaux est interdite.

##### **b) Eaux pluviales**

La prise en charge des eaux pluviales doit se faire sur chaque terrain, conformément aux dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement (S.D.A.).

Les évacuations des eaux ménagères et des matières usées sont interdites dans les égouts pluviaux, les fossés, et les cours d'eau.

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux, réalisé dans le cadre de l'article AUK.2.

Les constructeurs auront pour obligation de mettre en place les moyens nécessaires pour assurer la rétention, sur le terrain, de 50 % des volumes des eaux pluviales générés par l'imperméabilisation des sols et de respecter un débit de fuite maximum de 2 l./s./ha., calculé sur l'ensemble de la zone.

Pour atteindre cet objectif de débit de fuite, on pourra avoir recours aux solutions alternatives suivantes :

- Infiltration des eaux pluviales sur chaque terrain (puits d'infiltration, drainage...);
- Réalisation d'ouvrages ou d'aménagement limitant le débit évacué du terrain (bassins de retenue, stockage, cuves enterrées).

Les eaux extraites des parkings en sous-sol devront être l'objet d'un traitement spécifique, conforme à la législation relative à l'assainissement, notamment pour traiter les rejets d'hydrocarbures et de détergents.

Dans tous les cas, le risque de pollution devra être géré par un système de prétraitement approprié avant le rejet dans le réseau public ou collectif.

#### **c) Techniques alternatives**

On se référera au cahier de recommandations environnementales.

Il est recommandé d'utiliser au maximum l'eau de pluie collectée par les gouttières et de réguler, avec le même équipement, les eaux de pluie s'évacuant vers le réseau ou le milieu naturel en hiver.

*L'objectif est, outre les économies d'eau potable et donc la préservation de la ressource, de limiter dès la source les arrivées d'eau de pluie au réseau pluvial. Avant l'urbanisation, cette eau se serait filtrée dans le sol.*

### **3. AUTRES RÉSEAUX**

#### **Électricité - télécommunications**

Pour toute construction ou installation nouvelle, les fourreaux de raccordement aux réseaux d'électricité et de téléphone, réalisés dans le cadre de l'article AUK.2, doivent être enterrés.

Ces aménagements sont à la charge exclusive du constructeur.

### **4 - COLLECTE DES DECHETS**

La collecte des déchets ménagers est organisée par la collectivité sous forme sélective.

Des points de stockage adaptés doivent être prévus dans les constructions nouvelles.

<b>ARTICLE AUK 5- CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS (surface, forme, dimensions)</b>
--

**Sans objet.**

**ARTICLE AUK 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

Les constructions doivent être édifiées en retrait de la voie publique ou privée, ou de l'emprise publique.

Une distance d'au moins 3 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur doit être respectée.

**ARTICLE AUK 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES DU TERRAIN**

**Les constructions ou installations nouvelles doivent être édifiées, soit sur une limite séparative, soit avec un retrait sur les limites séparatives.**

**La largeur (L) des marges d'isolement est au moins égale à 3 mètres.**

**ARTICLE AUK 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

**Non réglementé.**

**ARTICLE AUK 9 - EMPRISE AU SOL**

**L'emprise au sol des bâtiments est limitée à 30 % de la superficie de l'unité foncière.**

**ARTICLE AUK 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS (voir la définition en annexe)**

**La hauteur totale des constructions est limitée à 13 mètres à l'acrotère.**

## ARTICLE AUK 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

### Prescriptions générales :

L'autorisation d'utilisation du sol pourra être refusée ou assortie de prescriptions spéciales si les constructions ou ouvrages, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect. Cette disposition s'applique également aux extensions, aux annexes et aux clôtures.

L'implantation du bâti, et l'organisation des façades doivent permettre de favoriser l'ensoleillement et l'éclairage naturel des espaces intérieurs.

### 1 - Volumes et terrassements

Les mouvements de terre éventuellement nécessaires, en raison de la configuration du sol ou du parti d'aménagement, doivent rester conformes au caractère de l'environnement local. Les mouvements de terre destinés à créer des remblais près des constructions sont interdits.

### 2 - Toitures

Les toitures peuvent être en terrasse ou en pente.

Dans le cas des toitures-terrasses, un acrotère (ou une autre disposition constructive) est imposé pour donner à l'ouvrage un aspect satisfaisant au regard de la qualité architecturale et paysagère.

Les toitures-terrasses accessibles doivent comprendre un dispositif de plantation et un point d'eau.

Les toitures-terrasses visibles et non-accessibles doivent être végétalisées (de type sedum), ou cultivées (de type permaculture).

Sur les toitures-terrasses, les émergences techniques doivent être traitées dans le cadre d'un aménagement d'ensemble.

Dans le cas des toitures en pente, elles doivent présenter des pentes maximales de 35°.

### 3 - Façades

Principes :

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades, y compris celles des annexes. Les constructions doivent présenter une unité et une qualité d'aspect.

Les façades latérales doivent être traitées à l'instar des façades sur la voirie.

Les ajouts de dalle, les plates-formes en saillie, les balcons, les corniches, les appuis de fenêtres... doivent être conçus pour éviter les salissures et les coulures sur les parois verticales des façades.

Pour les bâtiments principaux d'une longueur supérieure à 30 mètres la volumétrie ou le parement des façades doivent être traités de manière séquencée.

Aspect des façades :

Les matériaux figurant dans une palette dite « à vraie matière » sont encouragés.

La tendance colorée des façades doit osciller entre les tons gris, beige et ocre jaune.

Les enduits sont autorisés à la condition d'être associés à des éléments de modénature que peuvent être les occultations.

Les matériaux destinés à recevoir un parement ou un enduit ( tels les parpaings, les briques creuses, les carreaux de plâtre ) ne peuvent être laissés apparents ; les matériaux imités ( tels les fausses pierres, les fausses briques, les fausses pièces de bois ), les tôles ondulées, les matériaux réfléchissants sont interdits.

Les ouvrages techniques, les appareillages de ventilation et de climatisation, les capteurs solaires, les antennes, les ventouses des chaudières, les lanterneaux, etc. et de manière générale tout les éléments techniques en saillie de la façade doivent être traités avec soin et intégrés dans la composition de la façade, de manière à ce que ces ouvrages soient invisibles depuis l'espace public.

Les baies :

L'utilisation du PVC pour les menuiseries des baies est proscrite.

Les enseignes commerciales :

Les enseignes commerciales doivent être intégrées dans les gabarits des bâtiments. Les totems, ainsi que les enseignes non-intégrées dans les gabarits des bâtiments, sont interdits.

Les capteurs solaires :

Les capteurs solaires sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration architecturale et urbaine.

Un capteur solaire situé sur une façade doit être implanté dans le plan de la façade, et un capteur solaire situé sur une toiture à pente doit être implanté dans le plan de la toiture, sans aucun décrochement, et avec la même pente que ladite toiture.

L'insertion d'un capteur solaire doit s'inspirer de la charte d'intégration architecturale et paysagère des panneaux solaires dans le Val d'Oise.

#### **4 - Clôtures**

Sur les limites séparatives, les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect (forme, matériaux, couleur) en harmonie avec la construction principale et son environnement.

Les divers éléments constituant la clôture doivent être en bois naturel ; toutefois les piles des portails peuvent être maçonnées.

Sur les limites entre l'espace privé et l'emprise publique, la clôture devra au minimum être traitées par une lisse en bois, dont la hauteur ne pourra excéder 0,50 mètre.

L'utilisation du PVC ou de l'aluminium pour les portails et les portillons est proscrite.

La hauteur maximale des clôtures ne peut excéder 1,80 mètre.

## **5 - Locaux accessoires**

Les locaux accessoires, tels les abris de stockage, les ouvrages techniques, les coffrets techniques... doivent être composés de parois de bois naturel à claire-voie, et traitées en cohérence d'aspect avec le bâtiment sur le même terrain. Leurs toitures sont plates ou inclinées avec une pente unique.

### **ARTICLE AUK 12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules (y compris pour les deux roues) correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il sera réalisé pour ce faire, le nombre de places minimum fixé par l'annexe II du règlement.

Toutefois, par dérogation à ladite annexe II du règlement, la surface des aires de stationnement ne peut excéder 0,75 fois la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce. Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces des aménagements destinés à faciliter la prise en charge ou la dépose de passagers des services réguliers de transport routier, les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de stationnement destinées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface.

Une place de stationnement, réservée aux personnes à mobilité réduite, doit être réalisée pour 50 places créées. Le stationnement Ces places doivent être réalisées dans le respect des normes en vigueur concernant l'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite.

Pour définir le dimensionnement des places, espaces de dégagement et aires de stationnement, le stationnement des 2 roues, on se référera à l'annexe II du règlement.

### **ARTICLE AUK 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES**

Les surfaces libres de toute construction doivent être aménagées et convenablement entretenues.

Une superficie minimale de 25 % de la surface totale de l'unité foncière doit être aménagée en espaces verts, plantés en pleine terre.

Toutefois, par dérogation à l'alinéa précédent, la superficie minimale est abaissée à 18 % pour les terrains occupés par des bâtiments à usage de commerce.

Les jardins sur dalle, sur parking couverts ou en terrasse, comptent comme espaces verts de pleine terre s'ils sont conçus avec une épaisseur de terre végétale minimum de 50 centimètres pour l'engazonnement ou pour les plantations d'arbustes, et 1 mètre pour les plantations d'arbres.

Les parties du terrain, non construites et non occupées par des voies de circulations doivent être engazonnées ou fleuries, agrémentées par des plantations de haies et plantées d'arbres à raison d'au moins un arbre de haute tige par 100 m<sup>2</sup> d'espace non construit.

En outre, l'emprise des bâtiments devra être entourée d'une bande végétalisée de deux mètres de largeur, à l'exception des parties situées au droit des accès aux bâtiments.

L'emprise des aires de stockage et de livraison devra être entourée d'une bande végétalisée de trois mètres de largeur, à l'exception des parties situées au droit des accès aux aires.  
Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre à haute-tige pour 3 places isolées et d'au moins deux arbres à haute-tige pour 5 places groupées.  
Les plantations existantes seront conservées au maximum.  
Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées.

### **ESPACES VERTS PROTEGES**

Sur les terrains mentionnés au plan de zonage comme faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, ~~toute construction, reconstruction, ou installation devra contribuer à mettre en valeur les espaces verts protégés~~ aucune construction ou installation n'est autorisée. Les aménagements réalisés devront contribuer à mettre en valeur les espaces verts protégés.

La disparition ou l'altération des arbres situés dans un espace vert protégé ne peut en aucun cas le déqualifier ou supprimer la protection qui le couvre.

### **SECTION 3 – POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE AUK 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)**

Le plafond du coefficient d'occupation du sol n'est pas fixé dans la zone AUK.

La zone AUK étant en totalité inscrite à l'intérieur du périmètre de la Z.A.C. des Meuniers, la surface maximale autorisée est de 40.000 mètres carrés de surface de planchers.



PLAN LOCAL D'URBANISME  
DE BESSANCOURT

[ DÉPARTEMENT DU VAL D'OISE ]

**LES ANNEXES DU RÈGLEMENT**

# ANNEXE 1 - DÉFINITIONS

ZONAGE.....	3
OCCUPATION DU SOL .....	6
VOIRIE.....	7
TERRAIN .....	10
IMPLANTATION, FORME, ET VOLUME DES CONSTRUCTIONS .....	12
HAUTEUR.....	17
DIVERS.....	20

## ZONAGE

*Les définitions apportées ci-dessous à titre informatif résultent des lois, décrets, circulaires, opposables à la date d'approbation du P.L.U.. Elles ne peuvent prévaloir sur les définitions réglementaires apportées notamment dans le Code de l'Urbanisme.*

### ZONAGE

---

Le territoire de la commune est découpé en zones. A chaque zone est attribuée une vocation des sols particulière, exprimée par un sigle (ex. : UA, N, A...).

**Remarque :** Les limites des zones, dans le cas de grandes parcelles, ne correspondent pas nécessairement aux limites parcellaires.

### ZONE

---

Une zone est constituée par l'ensemble des terrains faisant l'objet d'une même vocation et soumis aux mêmes règles (ex. : UA, N, A...).

### SECTEUR

---

C'est l'ensemble des terrains appartenant à une zone auxquels s'appliquent, outre un corps de règles, valable pour toute la zone, certaines règles particulières (ex. : UAa, secteur dans lequel la hauteur des bâtiments sera différente de celle de la zone UA).

### ZONES URBAINES

---

Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Elles sont désignées par un sigle commençant par la lettre « U » (ex. : UA, UG...).

### ZONES À URBANISER

---

Peuvent être classés en zone à urbaniser, dite zone « AU », les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

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

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement, existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

## **ZONES NATURELLES ET FORESTIERES**

---

Les zones naturelles et forestières sont dites les zones « N ». Peuvent être classés en zone naturelle ou forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Des constructions peuvent y être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

## **ZONES AGRICOLES**

---

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

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

## **ZONES D'ACTIVITES**

---

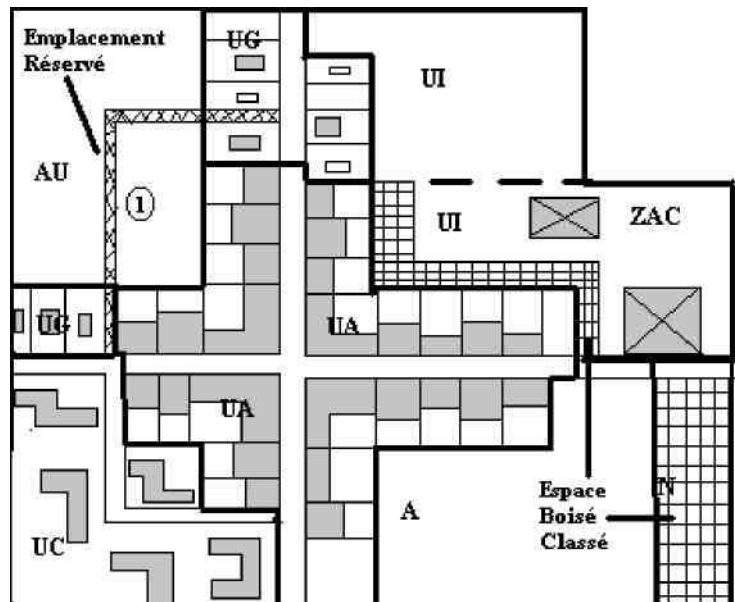
Ce sont des zones susceptibles de recevoir des établissements industriels ou commerciaux, des entreprises ou des bureaux. Elles sont désignées par le sigle UI.

Une zone industrielle est une zone d'activités recevant plus particulièrement les entreprises industrielles.

## **EMPLACEMENT RESERVE**

---

Terrain désigné par le P.L.U. comme devant faire l'objet dans l'avenir d'une acquisition par une collectivité publique dans le but d'y implanter un équipement public ou d'intérêt général ( voie, place, parc de stationnement, ouvrages publics, équipements d'intérêt général, espaces verts...). Le terrain devient alors inconstructible pour toute autre opération.



## **ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ ( Z.A.C.)**

---

Voir la définition aux pages suivantes.

## **ESPACE BOISE CLASSE :**

---

Le P.L.U. peut désigner des espaces boisés ( bois, parc, alignement d'arbres, arbre isolé...), dits classés, à conserver, à protéger, ou à créer. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol ( habitation, lotissement, dépôt, camping...). Toute coupe ou abattage est subordonné à une autorisation délivrée par l'autorité compétente. Tout défrichement est interdit.

## **ESPACE LIBRE, ESPACE VERT, ESPACE PLANTÉ :**

---

Les espaces libres ne comportent aucun ouvrage au-dessus du sol naturel ; ils comprennent des espaces minéraux ( tels les cours, les allées, les terrasses ), des aires de stationnement, des espaces verts ( tels les pelouses, les jardins ), des espaces plantés ( tels les taillis, les alignements, les futaies ) ; les espaces verts et les espaces plantés sont des espaces non-imperméabilisés ou éco-aménageables.

# OCCUPATION DU SOL

## **AFFOUILLEMENT DE SOL**

---

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

## **EXHAUSSEMENT DE SOL**

---

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

## **GROUPE D'HABITATIONS**

---

Opération comportant plusieurs constructions faisant l'objet d'un seul permis de construire.

## **INSTALLATION CLASSEE :**

---

Un établissement industriel ou agricole, une carrière... entrent dans la catégorie des « installations classées pour la protection de l'environnement » quand ils peuvent être la cause de dangers ou d'inconvénients, notamment pour :

- la commodité du voisinage,
- la sécurité,
- la salubrité,
- la santé publique,
- l'agriculture,
- la protection de la nature et de l'environnement,
- la conservation des sites et monuments.

Dans un esprit de prévention, une réglementation stricte a été élaborée, soumettant l'ouverture de telles installations à un régime d'autorisation préalable, d'enregistrement, ou de simple déclaration, selon le degré de gravité des nuisances dont elles peuvent être la cause (bruit, danger d'explosion ou d'incendie). Cette réglementation relève du code de l'environnement.

## **LOTISSEMENT :**

---

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

La création d'un lotissement est subordonnée à une déclaration ou à une autorisation préalables.

# VOIRIE

## ALIGNEMENT

---

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

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

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

Pour les voies de statut public, l'alignement est défini par la limite entre le domaine public et la propriété privée.

Au sens du présent règlement, pour les voies privées, « l'alignement » désigne la limite de fait séparant le terrain de la voie (cf. art. 6, 7, 9, 11, et 13, des règles applicables à chaque zone).

## VOIE PUBLIQUE

---

Une voie publique est, au sens du code de la voirie routière, une voie affectée à la circulation terrestre publique (hors voies ferrées) et appartenant au domaine public de la collectivité (État, département, commune) qui en est propriétaire (C. Voirie Routière, art. L.111-1). Au sens domanial du terme, elle englobe la chaussée ouverte aux véhicules mais aussi ses dépendances comme les trottoirs ( cf. *infra* ).

Au sens des articles 6, 11, 12, des règles applicables dans chaque zone la notion de voie recouvre les voies ouvertes à la circulation générale, c'est-à-dire toutes les voies publiques ou privées existantes ou à créer.

## VOIE PRIVEE

---

Constitue une voie privée pour l'application du présent règlement, tout passage desservant au moins deux terrains et disposant des aménagements nécessaires à la circulation tant des personnes que des véhicules, sans distinction de son régime de propriété (indivision, servitude de passage, etc...).

## VOIE EN IMPASSE

---

Les voies en impasse ne comportent qu'un seul débouché sur une autre voie, que leur partie terminale soit ou non aménagée pour permettre les demi-tours.

## VOIE PRINCIPALE ET SECONDAIRE

---

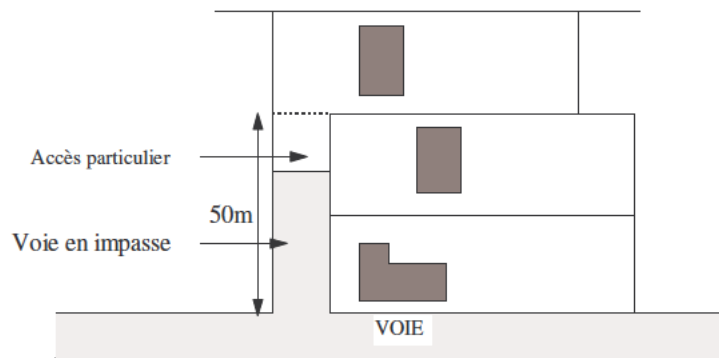
Pour une parcelle à l'angle de deux voies, la voie principale est celle qui dessert le terrain, la voie secondaire est celle qui n'offre aucun accès au terrain.

Lorsqu'une parcelle possède un accès sur les deux voies, la voie principale est celle à laquelle est adressé le terrain.

## ACCÈS

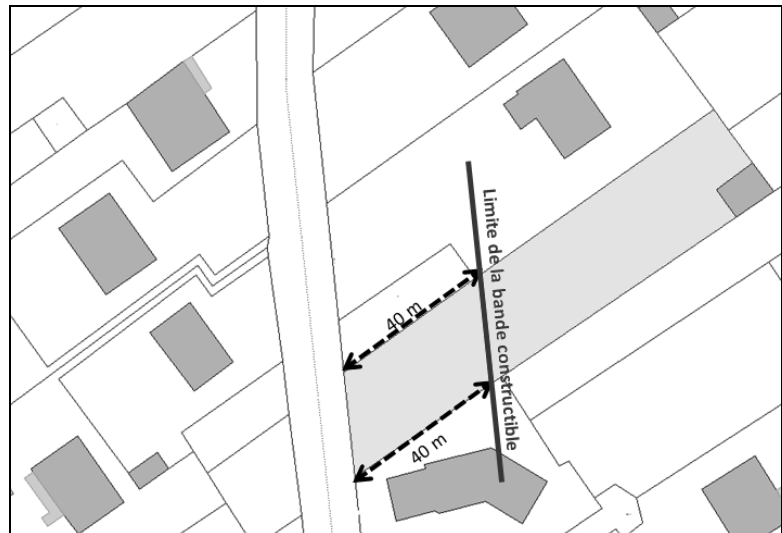
L'accès, pour les véhicules motorisés, est le linéaire de façade du terrain (portail), ou de la construction (porche) ou l'espace (servitude de passage, bande de terrain), par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain sur lequel est projetée l'opération, depuis la voie de desserte ouverte à la circulation générale.

L'accès particulier est la partie de terrain possédant les caractéristiques d'une voie mais ne desservant qu'une seule propriété :



## BANDE DE CONSTRUCTIBILITE

Lorsque le règlement la prévoit, la bande sera mesurée à partir de l'alignement (cf schéma) :



Déclenchent l'application d'une bande de constructibilité, lorsque le règlement la prévoit :

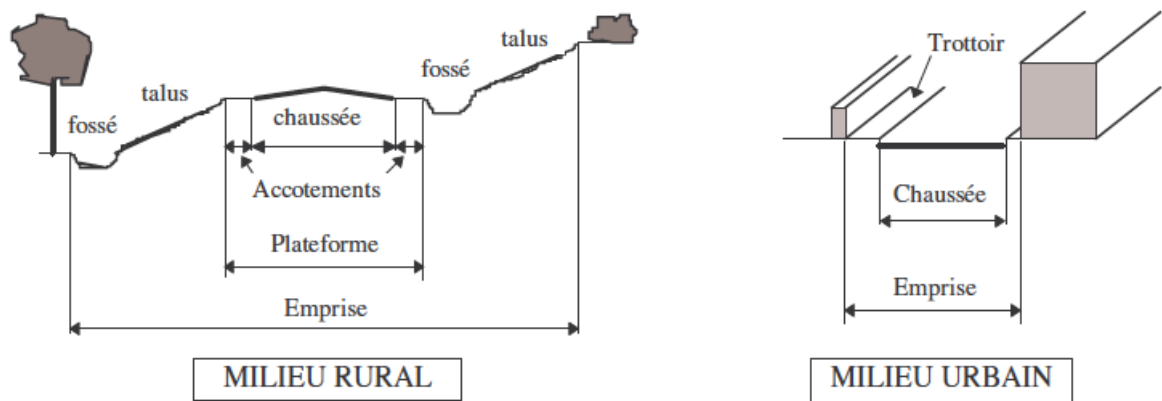
- Les voies publiques ou privées existantes à la date d'approbation du P.L.U., quelle que soit leur largeur,
- Les voies publiques ou privées nouvelles d'une largeur égale ou supérieure à celle définie par l'article 3.

## **ZONE NON AEDIFICANDI :**

Il s'agit d'une zone où toute construction est interdite (par exemple en bordure des autoroutes) à l'exception des installations nécessaires au fonctionnement du service public. Sa limite figure au plan de zonage.

## **EMPRISE ET PLATE-FORME D'UNE VOIE :**

L'emprise d'une voie publique est délimitée par l'alignement. Elle se compose de la plate-forme (partie utilisée pour la circulation et le stationnement des véhicules automobiles) et de ses annexes (accotements, trottoirs, fossés, talus) :



# TERRAIN

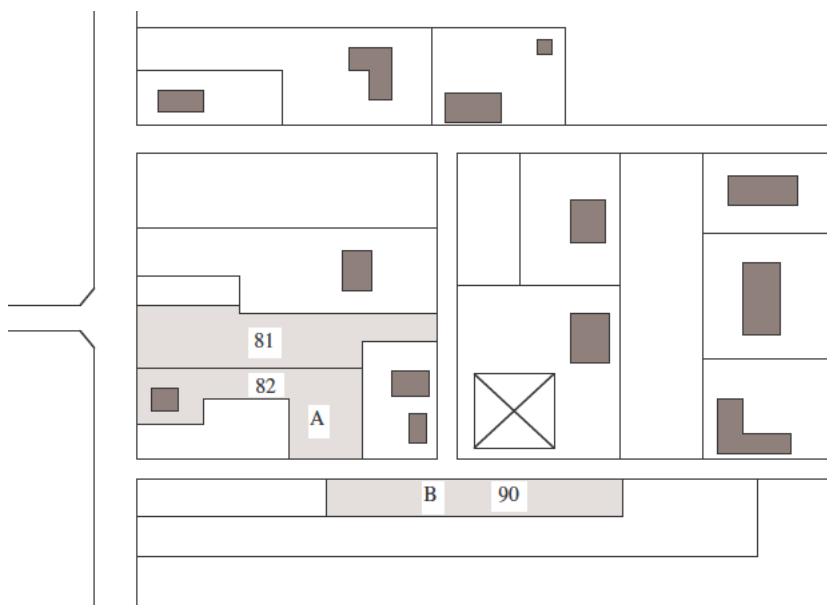
Il convient de distinguer :

## LA PARCELLE

C'est le plus petit élément du territoire. Elle figure sur le titre de propriété, identifiée par un numéro et rattachée à une section cadastrale.

## LE TERRAIN OU L'UNITE FONCIERE

Constitué de l'ensemble des parcelles cadastrales contiguës et appartenant au même propriétaire ou à la même indivision, le terrain ou l'unité foncière est la seule notion retenue pour l'application du règlement du P.L.U. :



Ex : Les parcelles 81 et 82, qui appartiennent à Monsieur **MARTIN**, constituent une seule unité foncière au sens du droit des sols ; la parcelle 90 constitue une autre unité foncière puisqu'elle est séparée des précédentes par une voie.

## SUPERFICIE DU TERRAIN

La superficie prise en compte pour déterminer le droit à construire (coefficient d'emprise au sol, etc...) est celle de l'unité foncière.

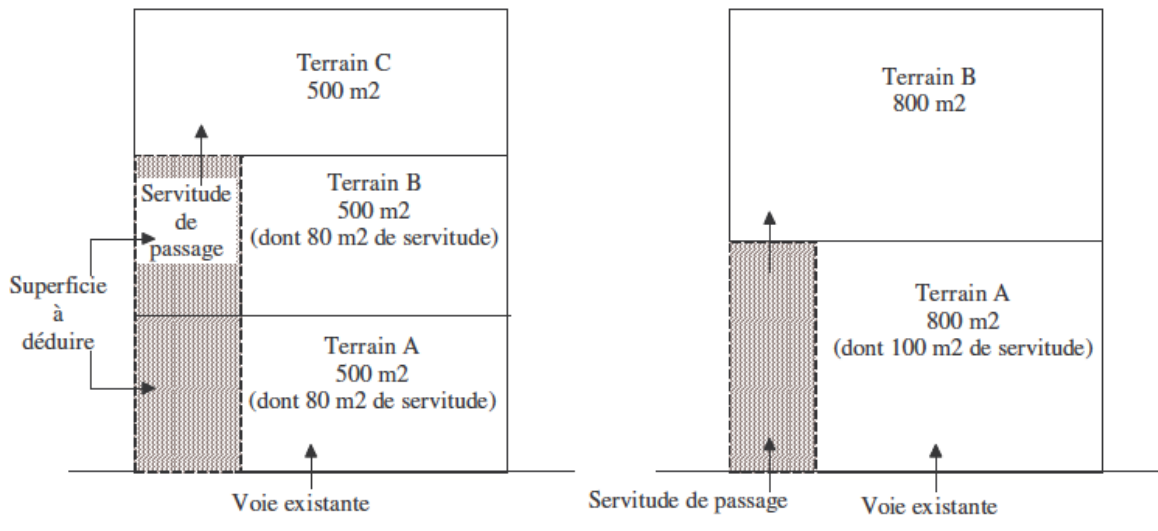
On doit déduire de cette superficie :

- 1°) La partie située dans un emplacement réservé pour la création ou l'élargissement de voies, ou dans un élargissement prévu au P.L.U. ;
- 2°) La partie située dans un emplacement réservé pour la réalisation d'ouvrages publics ou d'installations d'intérêt général.

## VOIRIE ET RESEAUX DIVERS (V.R.D.)

Cette expression désigne la voirie, proprement dite, l'assainissement, l'adduction d'eau, l'électricité et l'éclairage public, le gaz, le téléphone.

Une voie est dite en état de viabilité lorsqu'elle possède les caractéristiques physiques et les réseaux nécessaires à la desserte normale des constructions, compte tenu de leur importance et de leur destination.



La servitude de passage dessert 2 terrains (B et C). Elle constitue donc une voie.

Sa superficie n'est pas prise en compte pour le calcul des droits à construire.

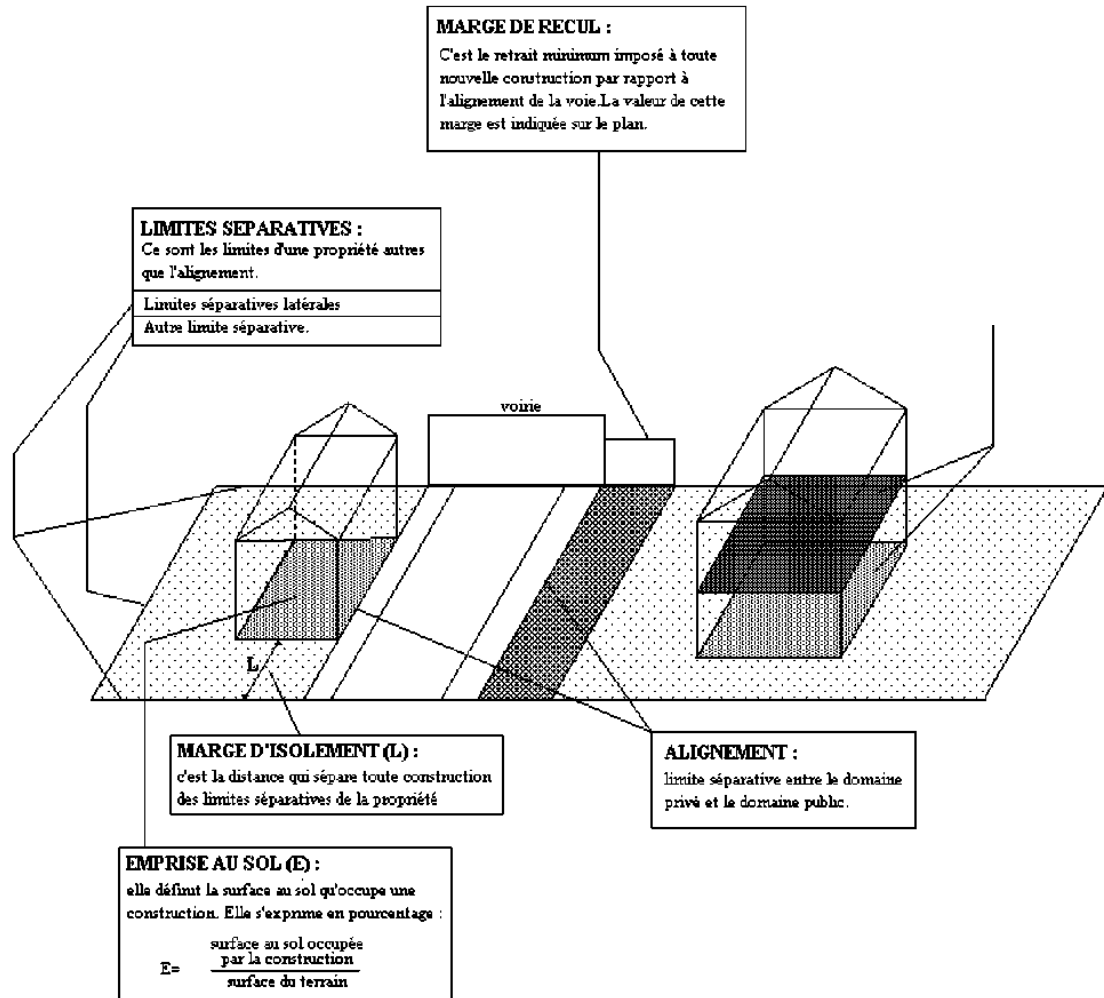
La même règle s'applique quel que soit le statut juridique de l'accès.

La servitude ne dessert qu'un terrain (B). Elle ne constitue donc pas une voie.

Sa superficie est prise en compte pour le calcul des droits à construire du terrain A.

Elle ne le serait pas si l'accès au terrain A se faisait par la servitude (2 terrains desservis).

# IMPLANTATION, FORME, ET VOLUME DES CONSTRUCTIONS



Voir définitions et exemples pages suivantes.

## IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

L'article 6 définit les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies.

Sauf dispositions contraires du règlement, il s'agit de l'ensemble des voies ouvertes à la circulation générale, qu'elles soient publiques ou privées et quel que soit leur statut ou leur fonction (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins, places, parcs de stationnement publics...).

Sont concernées les voies qui, à la date de la décision administrative se prononçant sur la constructibilité du terrain ou sur l'utilisation du sol, sont soit existantes, soit prévues

par le Plan Local d'Urbanisme ou par un projet de remaniement parcellaire approuvé (lotissement, A.F.U. autorisée, etc...).

Toutefois, lorsqu'il est prévu une obligation de construire dans une bande d'une certaine profondeur par rapport à l'alignement, le règlement peut ne prendre en compte que les voies existantes ou prévues dans un projet ayant fait l'objet d'une décision administrative avant son approbation. Dans ce cas, la création de voies privées postérieures à cette date ne peut avoir pour effet d'étendre la bande de constructibilité.

L'implantation à l'alignement n'exclut pas des ruptures dans la façade pour des raisons architecturales ou pour tenir compte de la forme du terrain (relief, longueur du bâtiment, courbure de la voie, etc...).

De même, des ouvrages tels que balcons ou oriels peuvent être édifiés en saillie, sous réserve de l'autorisation du propriétaire ou du gestionnaire de la voie.

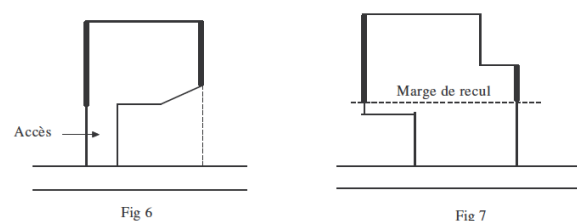
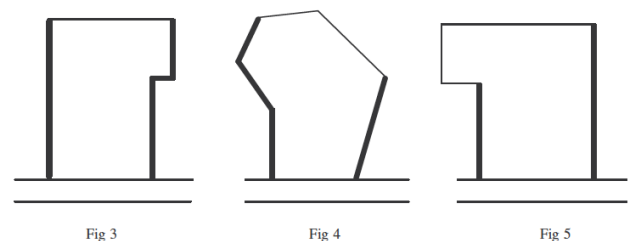
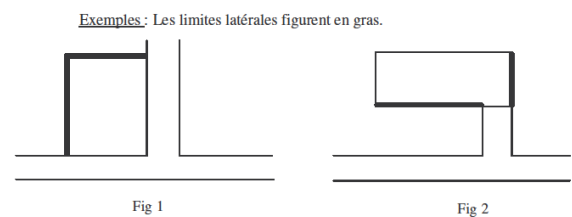
## LIMITES SEPARATIVES

Il s'agit des limites du terrain autres que celles situées en bordure des voies publiques ou privées.

On distingue dans certains cas les limites latérales des autres limites. Sont considérées comme limites latérales celles qui aboutissent directement à la voie de desserte du terrain, soit en ligne droite (fig. 1 et 2) soit selon une ligne légèrement brisée ou comportant de légers décrochements (fig. 3 et 4).

En cas de rupture marquée dans le tracé de la limite séparative, seul le segment rejoignant l'alignement est considéré comme limite latérale (fig. 5).

Si toutefois la partie du terrain dont les limites séparatives aboutissent à la voie est impropre à recevoir une construction (accès, largeur de façade insuffisante, marge de recul, etc...), les limites latérales, sont celles situées dans la partie constructible, dont le prolongement recoupe la voie (fig. 6) ou qui aboutissent à la limite de la zone constructible (fig. 7).



## EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est la projection verticale du volume des constructions sur un même terrain, tous débords et surplombs inclus.

Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises en sont exclus, ainsi que les débords de toiture, lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

## **MARGES D'ISOLEMENT**

---

La marge d'isolement est la distance séparant toute construction des limites séparatives. Son calcul s'appuie sur les définitions suivantes :

- Distance minimale (d)

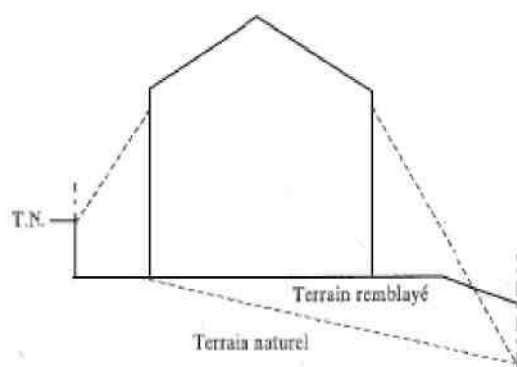
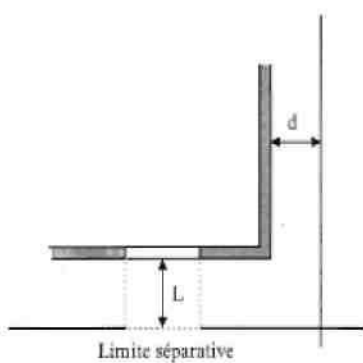
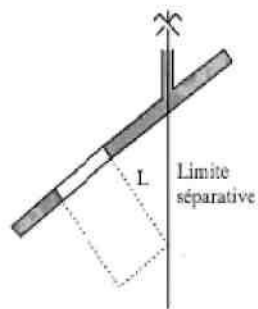
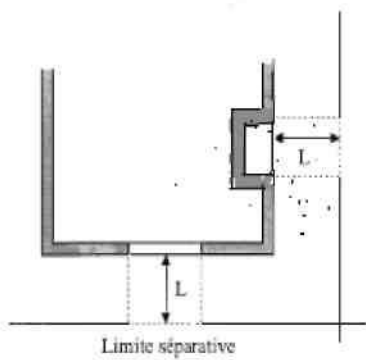
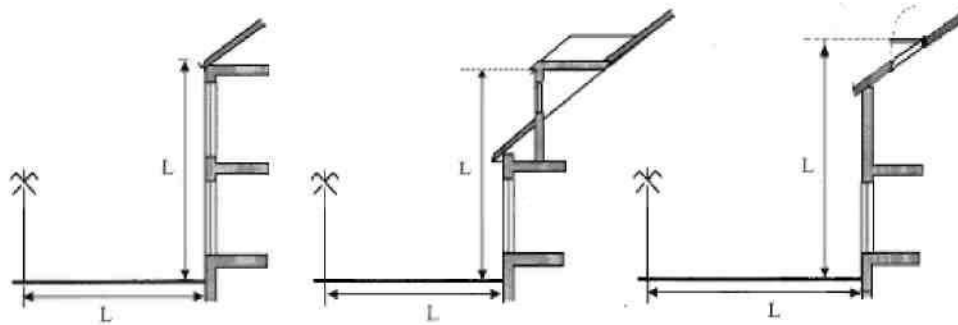
Fixée par le règlement de la zone, cette distance constitue un minimum absolu. Elle se calcule par rapport soit au mur de façade, soit à l'aplomb des saillies (sauf exceptions prévues dans le règlement de la zone). Pour les bâtiments ne comportant pas de parois (hangars, abris sur poteaux...), la marge d'isolement se calcule par rapport à l'aplomb de la toiture.

La distance minimale est applicable à toute construction ou ouvrage soumis à autorisation d'utilisation du sol (piscine, socle de pylône en maçonnerie, etc...), à l'exception des ouvrages unidimensionnels ou à claire voie (poteaux, pylônes, antennes...).

- Longueur de vue (L)

Lorsqu'une façade comporte des baies constituant une vue, chacune de ces baies doit se trouver à une distance minimum des limites séparatives, appelée longueur de vue.

La même règle s'applique aux loggias normalement accessibles, pour lesquelles la longueur de vue se mesure à partir du garde-corps.



## **MODIFICATION, EXTENSION, OU SURELEVATION DE BATIMENT**

---

Des règles particulières tenant compte de l'existence de bâtiments existants sont parfois prévues par certains articles du règlement.

Elles ont pour but de ne pas faire obstacle à des travaux d'agrandissement ou d'amélioration de ces bâtiments, dans des proportions raisonnables.

Elles ne peuvent par conséquent aboutir à en autoriser la reconstruction ou une augmentation de surface trop importante par rapport à l'existant.

Sont par conséquent exclus, au sens de cette règle, les travaux ayant pour effet :

- de reconstruire un immeuble après démolition partielle ou totale. Sont considérés comme démolition les travaux qui, rendant dangereuse ou impossible l'utilisation des locaux, se soldent par l'inhabitabilité du local (destruction de la toiture et du dernier plancher haut, des murs de façade, des murs porteurs, etc...),
- de conforter un bâtiment vétuste ou construit en matériaux légers, ou dont la surface de planchers est inférieure à 60 m<sup>2</sup>,
- d'augmenter de plus de 50 % la surface de planchers existante,
- d'augmenter de plus de 50 % l'emprise au sol existante.

## **GROUPE DE CONSTRUCTIONS**

---

Un groupe de constructions est une opération faisant l'objet d'une demande de permis de construire présentée par une seule personne physique ou morale en vue de l'édification de plusieurs constructions sur un même terrain, celui-ci pouvant ou non faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Les bâtiments déjà existants ne sont pas considérés comme faisant partie du groupe de constructions.

# HAUTEUR

## **HAUTEUR A L'ÉGOUT DU TOIT (H).**

---

La hauteur à l'égout du toit des constructions est définie par la différence d'altitude entre le niveau du terrain naturel en un point déterminé par chaque article du règlement et le bas de la pente du toit (où se situe en général la gouttière).

Les lucarnes peuvent dépasser cette hauteur à l'égout si leur largeur cumulée est inférieure au tiers de la longueur totale du pan de toit dans lequel elles s'inscrivent.

Dans le cas contraire la hauteur (H) se mesure au linteau des baies.

En cas de toiture terrasse où à pente bordée par un acrotère, la hauteur se mesure au sommet de l'acrotère.

## **HAUTEUR TOTALE (HT)**

---

La hauteur totale est définie par la différence d'altitude entre la partie la plus élevée de la construction ou de l'ouvrage (en général le faîtage ou le sommet de l'acrotère) et, selon les dispositions du règlement, soit le terrain naturel, soit le sol fini.

Sur les terrains en pente, cette hauteur se mesure verticalement en chaque point de la construction.

Ne sont pas pris en compte pour définir cette hauteur :

- les balustrades et garde corps à claire voie,
- la partie ajourée des acrotères,
- les pergolas,
- les souches de cheminée,
- les locaux techniques de machinerie d'ascenseur,
- les accès aux toitures terrasses.

## **CAS PARTICULIERS :**

---

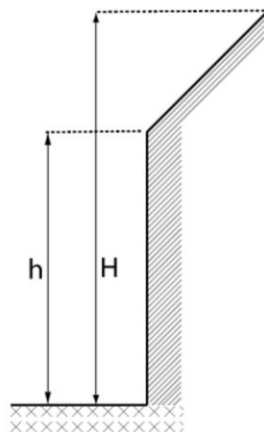
Constructions ne comportant pas « d'égout du toit » ou d'acrotère :

Seule la hauteur totale (HT) sera prise en compte pour le calcul de la hauteur définie à l'article 10.

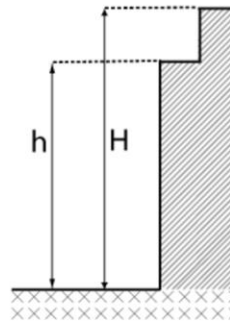
### **Etage en attique :**

La hauteur totale « H » se mesure du sol naturel au point le plus élevé du bâtiment, non comptés les ouvrages techniques indispensables et de faible emprise tels les souches de cheminées ou de ventilation, les locaux techniques d'ascenseurs, les garde-corps, à la condition que leur superficie n'excède pas 10 % de la superficie du dernier niveau de la construction

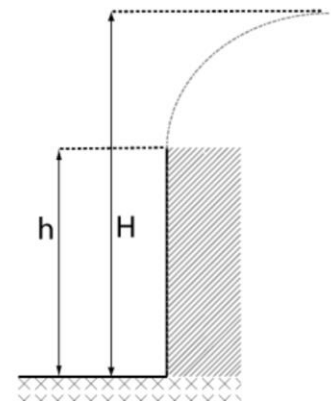
La hauteur de la façade « h » est la mesure verticale, prise au nu de la façade entre le sol naturel et le niveau le plus élevé de la façade.



Toiture en pente



Attique en retrait



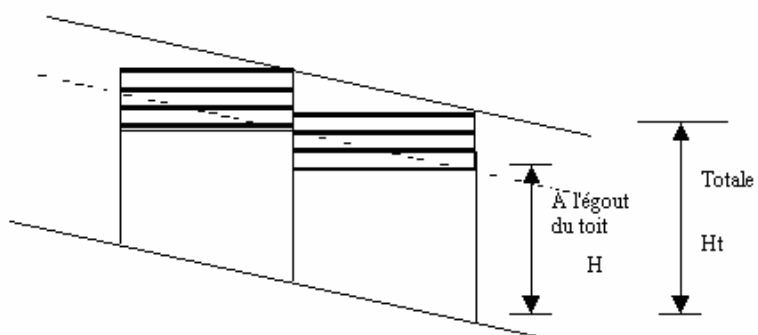
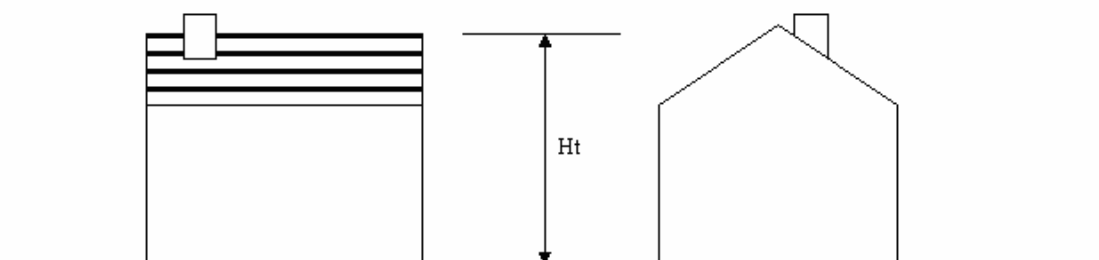
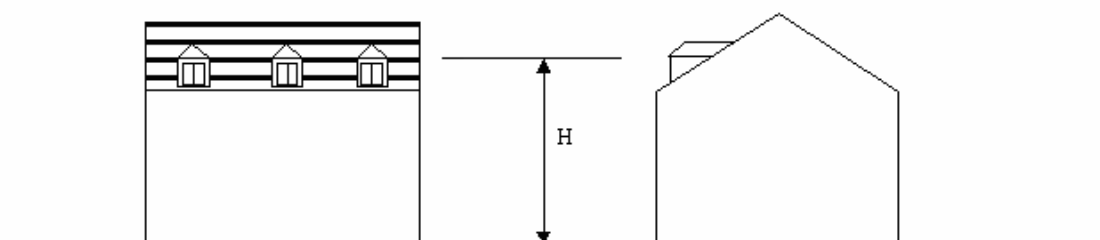
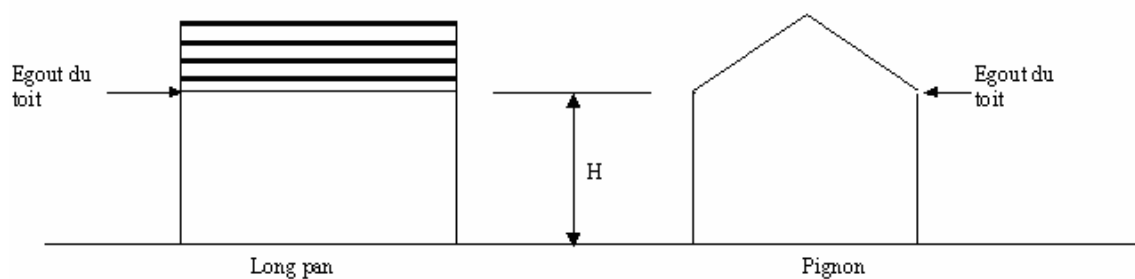
Toiture à la Mansart  
ou à la Parisienne

## **TERRAIN NATUREL**

---

On entend par terrain naturel le niveau du terrain (T.N.) tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction.

## HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS



## **DIVERS**

### **ARBRE À HAUTE-TIGE**

---

Un arbre à haute-tige ou, elliptiquement, une haute-tige, est un arbre fruitier dont la tige s'élève librement, par opposition à un arbre à demi-tige, qui est un arbre fruitier dont la croissance naturelle a été artificiellement arrêtée. Par extension, un arbre à haute-tige ( ou un arbre de plein-vent ) est un arbre dont la tige [ le tronc ] dépasse – ou dépassera au terme de sa croissance - cinq pieds ( environ 1,60 mètres ) de haut.

### **DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE (D.U.P.) :**

---

C'est un acte administratif qui déclare utile pour l'intérêt général la réalisation d'un projet. Cet acte est pris après que le projet ait été soumis à une enquête publique. Il permet à la collectivité publique d'acquérir les terrains nécessaires à la réalisation de l'opération soit par accord amiable, soit à défaut par voie d'expropriation.

### **MISE EN DEMEURE D'ACQUERIR :**

---

Lorsqu'un terrain est situé dans un emplacement réservé, son propriétaire peut demander au bénéficiaire de cet emplacement (Commune, Département, Etat...) de le lui acheter dans un délai d'un an (la demande doit être adressée au Maire, par pli recommandé avec accusé de réception). Cette mesure ne peut s'appliquer que si le P.L.U. est approuvé.

### **DROIT DE PREEMPTION URBAIN :**

---

C'est un instrument de politique foncière, se substituant aux zones d'intervention foncière (ZIF.), institué au profit des communes, leur permettant d'exercer un droit de préemption sur tout ou partie des zones urbaines et des zones d'urbanisation future, pour la création d'espaces verts, la réalisation de logements sociaux et d'équipements collectifs, la réalisation de bâtiments ou la rénovation de quartiers et la constitution de réserves foncières.

Dans toute commune dotée d'un plan local d'urbanisme approuvé, le Conseil Municipal peut décider, par délibération, l'institution ou la suppression du droit de préemption urbain ou la modification de son champ d'application sur les zones considérées.

Tout propriétaire d'un bien soumis au droit de préemption urbain peut proposer, au titulaire de ce droit, l'acquisition de ce bien, mais ne peut mettre ce dernier en demeure d'acquiescer.

La date de référence, prise pour l'évaluation des biens, se situe au plus récent des actes approuvant ou modifiant le Plan local d'Urbanisme.

### **ZONE D'AMENAGEMENT DIFFERE (Z.A.D.) :**

---

La Zone d'Aménagement Différé ( Z.A.D.) est un outil permettant à l'État ou à certaines personnes publiques d'intervenir dans les transactions immobilières qui portent sur un secteur déterminé dans lequel des actions ou opérations d'aménagement

d'intérêt public, au sens de l'article L.300-1 du code de l'urbanisme, sont prévues à long terme.

Comme celui du D.P.U., le régime actuel de la Z.A.D. résulte essentiellement de la « Loi S.R.U », modifiée par la loi n° 2010-597 du 3 juin 2010 puis par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014. Elle est régie par les articles L.212-1 et suivants, et R.212-1 et suivants, du Code de l'Urbanisme.

La Z.A.D concerne les zones urbaines aussi bien que les zones naturelles. Les zones urbaines ou urbanisables délimitées par un P.L.U. approuvé et comprises dans un périmètre provisoire de Z.A.D. ou dans une Z.A.D. ne sont plus soumises au droit de préemption urbain institué sur ces territoires. L'exercice du droit de préemption est limité à 14 ans ( à 6 ans depuis la loi n° 2010-597 du 3 juin 2010 ).

La personne publique ou l'organisme agréé (Établissement public, Société d'Économie Mixte), bénéficiaire de la Z.A.D., peut alors se porter acquéreur des terrains mis en vente dans le périmètre.

La Z.A.D. est créée par un arrêté préfectoral, sur une proposition de la Commune.

La Z.A.D. de Bessancourt a été créée par le décret du 8 avril 1991, au profit de l'Etat.

Puis par un arrêté du 29 mars 2005, la Commune est devenue, pour une durée de 2 ans, la titulaire du droit de préemption sur le territoire concerné par les projets d'urbanisation.

Enfin, par un arrêté préfectoral du 23 mars 2007, le périmètre provisoire de la Z.A.D. a été transformé en un périmètre définitif.

### **SERVITUDE D'UTILITE PUBLIQUE :**

---

C'est une mesure de protection limitant le droit d'utilisation du sol. Elle concerne certains ouvrages et sites publics existants (forêts, monuments historiques, lignes électriques, ondes radioélectriques...).

Ces servitudes sont instituées indépendamment du PLU par des actes administratifs spécifiques et deviennent applicables dès lors que leur procédures d'institution ont été accomplies. La liste de ces servitudes figure en annexe du PLU

### **ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ (Z.A.C.) :**

---

Il s'agit d'une zone à l'intérieur de laquelle un aménageur est chargé de réaliser l'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis, notamment en vue de la réalisation :

- de construction à usage d'habitation, de commerces, d'industrie, de services,
- d'installations et d'équipements collectifs publics ou privés.

Avant l'entrée en vigueur de la loi sur la solidarité et le renouvellement urbains ( la loi S.R.U. du 13 décembre 2000 ), la procédure de Z.A.C. apportait, à la collectivité ou à l'établissement public, un ensemble de moyens pour réaliser une opération d'urbanisme basée en particulier sur :

- des règles d'urbanisme qui traduisent la structure et le contenu du projet,
- un engagement des collectivités responsables de la réalisation des équipements publics nécessaires aux besoins de la zone,

- des relations contractuelles avec un aménageur chargé d'acquérir, d'équiper, et parfois même de commercialiser les terrains.

Depuis le 1<sup>er</sup> avril 2001, le plan d'aménagement de zones ( P.A.Z.), par lequel la Z.A.C. créait des règles d'urbanisme qui lui étaient spécifiques, n'existe plus. Il fait désormais partie intégrante du plan local d'urbanisme ( P.L.U.). Par conséquent, la procédure de la Z.A.C. ne permet plus d'instaurer des règles dérogatoires d'urbanisme.

## ANNEXE II – NORMES DE STATIONNEMENT

Les besoins en places de stationnement pour certaines activités varient en fonction des possibilités de desserte par les transports en commun.

Un secteur bénéficie d'une bonne desserte en transports en commun lorsqu'il existe à moins de 300 m., une gare SNCF - RER ou un ou des arrêts de bus situés sur des lignes desservant des lieux de centralité importants, avec une fréquence de passage et des amplitudes horaires satisfaisantes.

La desserte est moyenne lorsque la gare ou les arrêts de bus sont situés entre 300 et 600 m ou lorsque les lignes de transport en commun ne desservent pas des pôles importants ou avec une fréquence de passage et amplitudes horaires peu satisfaisantes.

La desserte est mauvaise dans les autres cas.

### 1 – LOGEMENTS

Il sera prévu au minimum :

a) **Logements :**

- 2 places par logement de 3 pièces principales et plus,
- 1,5 place par logement jusqu'à 2 pièces principales.

Les places « commandées », c'est-à-dire nécessitant le déplacement d'un autre véhicule pour être accessibles, sont comptées pour moitié.

b) **Stationnement deux roues :**

~~1 % minimum de la surface de planchers, dans les immeubles d'habitation collectifs, devra être affecté au remisage des vélos, dans des locaux fermés et facilement accessibles. Le local à vélos ne devra pas avoir une surface inférieure à 5 m<sup>2</sup>. Les~~ immeubles d'habitation collectifs seront équipés d'un ou plusieurs espace(s) réservé(s) au stationnement sécurisé des vélos respectant les normes minimales suivantes :

- 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales,
- 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas,
- Le (ou les) espace(s) prévu(s) pour le stationnement doit(doivent) avoir une superficie minimale de 5 m<sup>2</sup>

• **Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat :**

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

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

création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors œuvre nette existant avant le commencement des travaux.

• **Stationnement des visiteurs :**

Pour les immeubles collectifs, les groupes de constructions et les lotissements, un minimum de 10 % du nombre total de places exigibles sur le terrain devra être réservé aux visiteurs et accessible en permanence.

## **2 - BUREAUX**

Nombre de places pour 1 000 m<sup>2</sup> de surface de planchers :

- bonne desserte : 16 places,
- moyenne desserte : 24 places,
- mauvaise desserte : 32 places.

### **Stationnement deux-roues :**

~~0,3 %~~ **1,5 %** de la surface de plancher devra être affectée au remisage des vélos dans des locaux fermés et facilement accessibles. Le local à vélos ne devra pas avoir une surface inférieure à 5 m<sup>2</sup>.

## **3 - INDUSTRIES ET ACTIVITES ARTISANALES**

Les besoins en place de stationnement pour les industries varient surtout en fonction du type de l'industrie, de la situation géographique et des possibilités de desserte en transport en commun.

Lorsqu'on trouve à l'intérieur d'un même établissement des locaux de plusieurs types :

- Bureaux : administratifs, commerciaux, bureaux d'étude, laboratoires...
- Ateliers de fabrication et d'outillage,
- Magasins et entrepôts.

Les normes de stationnement sont calculées par types de locaux à l'intérieur de l'établissement.

Il doit être prévu en outre une aire de stationnement couverte pour les véhicules à deux roues.

### **a) Bureaux :**

Mêmes normes que les bureaux isolés ( voir paragraphe 2 ).

### **b) Ateliers de fabrication :**

Nombre de places pour 1 000 m<sup>2</sup> de surface de planchers :

	<b>DENSITE &lt; 30 m<sup>2</sup>/emploi</b>	<b>DENSITE &gt; 30 m<sup>2</sup>/ emploi</b>
<b>Bonne desserte</b>	<b>12</b>	<b>10</b>
<b>Moyenne desserte</b>	<b>16</b>	<b>13</b>
<b>Mauvaise desserte</b>	<b>20</b>	<b>16</b>

**c) Magasins – entrepôts :**

Voir paragraphe 4.

**Stationnement deux-roues :**

0,3 % de la surface de plancher devra être affectée au remisage des vélos dans des locaux fermés et facilement accessibles. Le local à vélos ne devra pas avoir une surface inférieure à 5 m<sup>2</sup>.

**4 – ATELIERS DE REPARATION – DEPOTS – ENTREPOTS**

**a) Ateliers de réparation :**

10 pl./1 000 m<sup>2</sup> de surface de planchers.

**b) Dépôts – exposition vente :**

Nombre de places pour 1 000 m<sup>2</sup> de surface de planchers :

Bonne desserte : 12 ;

Moyenne desserte : 18 ;

Mauvaise desserte : 25 .

**c) Entrepôts avec activité de livraison-exposition :**

4 pl./1 000 m<sup>2</sup> de surface de planchers.

**Stationnement deux-roues :**

0,15 % de la surface de plancher des entrepôts devra être affectée au remisage des vélos dans des locaux fermés et facilement accessibles. Le local à vélos ne devra pas avoir une surface inférieure à 5 m<sup>2</sup>.

0,3 % de la surface de plancher des autres activités devra être affectée au remisage des vélos dans des locaux fermés et facilement accessibles. Le local à vélos ne devra pas avoir une surface inférieure à 5 m<sup>2</sup>.

**5 – COMMERCES**

**a) Commerces isolés**

Nombre de places pour 1 000 m<sup>2</sup> de surface de planchers :

Alimentaires :

Bonne desserte : 0 place ;

Moyenne et mauvaise desserte : 16 places ;

Autres dont boutiques de stations-services : 24 places.

**b) Surfaces commerciales supérieures à 2000 m<sup>2</sup> :**

Bonne desserte: 38 places ;

Moyenne et mauvaise desserte : 54 places.

### **Stationnement deux-roues (pour personnel) :**

Pour les surfaces commerciales dont la surface de planchers est supérieure à 200 m<sup>2</sup>, 0,3 % de cette surface de planchers devra être affectée au stationnement des vélos dans des locaux fermés et facilement accessibles.

#### **c) Marchés :**

20 places pour 1 000 m<sup>2</sup> de surface de vente pour les véhicules de livraison.

### **6 – EQUIPEMENTS DIVERS :**

#### **a) Hôtels :**

- 1 place par chambre,

- 1 place de car par tranche de 100 chambres

Une réduction est possible en cas de très bonne desserte.

#### **b) Restaurants :**

Bonne desserte: 1 pl./10 m<sup>2</sup> de salle ;

Moyenne ou mauvaise desserte : 3 pl./10 m<sup>2</sup> de salle.

Si le restaurant est regroupé avec un hôtel :

1 pl./10 m<sup>2</sup> dans tous les cas, à l'usage du restaurant.

#### **c) Camping et stationnement des caravanes :**

1 place par emplacement de tente ou de caravane.

### **Stationnement deux-roues :**

0,3 % de la surface de planchers devra être affectée au remisage des vélos dans des locaux fermés et facilement accessibles. Le local à vélos ne devra pas avoir une surface inférieure à 5 m<sup>2</sup>.

### **7 – EQUIPEMENTS SCOLAIRES**

#### **a) Enseignement supérieur :**

20 places de stationnement pour 100 personnes

(enseignants, étudiants, et personnels).

Stationnement deux-roues (couvert) : 0,125 m<sup>2</sup> par élève.

#### **b) Lycée et C.E.S. :**

- 1 place de stationnement pour 20 élèves,

- 1 emplacement de car devant l'entrée.

Stationnement deux-roues (couvert) : 0,125 m<sup>2</sup> par élève.

#### **c) École primaire ou école maternelle :**

1 place par classe et par emploi administratif.

Stationnement deux-roues (couvert) : ~~0,1 m<sup>2</sup>~~ 0,125 m<sup>2</sup> par élève.

## **8 – EQUIPEMENTS SANITAIRES ET SOCIAUX**

### **a) Hôpitaux, cliniques :**

25 places pour 100 lits si bonne desserte ;

50 places pour 100 lits si moyenne ou mauvaise desserte .

### **b) Foyers de personnes âgées – Maison de retraite**

(Il s'agit des établissements spécialisés hébergeant des personnes dépendantes, disposant de locaux de soins et d'une assistance médicale permanente)

Nombre de places :

- **Pensionnaires** : 2 % du nombre de chambres,

- **Visiteurs** : 10 % du nombre de chambres,

- **Personnels** : 40 % du nombre de personnes employées.

### **c) Foyers de travailleurs :**

#### **Véhicules automobiles :**

1 place pour 4 lits si bonne desserte,

1 place pour 3 lits si moyenne ou mauvaise desserte.

#### **Deux-roues (abris obligatoirement couverts) :**

1 place pour 7 lits si bonne desserte,

1 place pour 4 lits dans le cas contraire.

### **d) Crèches – Halte garderies :**

- **Crèche de 60 berceaux** : Personnel 6 places,  
Parents 2 à 10 places selon la desserte.

- **Crèche de 40 berceaux** : Personnel 4 places,  
Parents 2 à 7 places selon la desserte.

- **Halte garderie de 20 pl.** : Personnel 2 places,  
Parents 2 à 3 places selon la desserte.

### **e) Centres de P.M.I. :**

- **Petit centre** : Personnel 2 places ;

- **Grand centre** : Personnel 5 places ,

Visiteurs 2 à 3 places selon la desserte.

### **Stationnement deux-roues :**

Les équipements seront équipés d'un ou plusieurs espace(s) réservé(s) au stationnement sécurisé des vélos respectant les normes minimales suivantes :

- 1 place pour 10 employés,
- Le (ou les) espace(s) prévu(s) pour le stationnement doit(doivent) avoir une superficie minimale de 5 m<sup>2</sup>

## 9– EQUIPEMENTS CULTURELS ET CULTUELS

### SALLES DE SPECTACLES :

#### a) Théâtre, spectacle à vocation de l'agglomération :

**Personnel :** 1 place voiture pour 30 à 40 employés.

**Public :** 1 place voiture pour 3 places de spectateurs,  
1 place deux roues pour 10 places de spectateurs,  
1 place car pour 140 places de spectateurs.

#### b) Salle de spectacle à vocation locale :

En centre-ville avec bonne desserte : idem théâtres, mais 1 place voiture pour 5 places de spectateurs.

En périphérie : idem théâtres.

### SALLES DE REUNIONS OU SALLES POLYVALENTES :

#### a) Salle de congrès :

Idem théâtres.

#### b) Salle polyvalente à vocation locale :

Idem salles de spectacles à vocation locale.

#### c) Salle de réunion, lieu de culte, discothèque, etc... :

1 place voiture pour 3 personnes.

### Stationnement deux-roues :

Les équipements seront équipés d'un ou plusieurs espace(s) réservé(s) au stationnement sécurisé des vélos respectant les normes minimales suivantes :

- 1 place pour 10 employés,
- Le (ou les) espace(s) prévu(s) pour le stationnement doit(doivent) avoir une superficie minimale de 5 m<sup>2</sup>

## 10 – EQUIPEMENTS SPORTIFS

### STADES :

#### Automobiles :

- 40 places par terrain de rugby,
- 30 places par terrain de football,
- 10 % de l'emprise dans les autres cas (terrain + dégagement normalisé).
- 1 place par 5 places de tribunes (pouvant être réduit jusqu'à 1 place par 10 places si le stationnement est possible sur la voirie).

#### Deux roues :

- 10 places par terrain,
- 1 place pour 20 places de tribunes.

**Cars :**

- Stade sans tribune : 1 emplacement par terrain peut être prévu en réduisant le nombre de places des véhicules particuliers d'une surface équivalente.
- Stade avec tribunes : 1 emplacement par terrain en plus des véhicules particuliers.

**TENNIS :**

- 2 places pour véhicules particuliers par court,
- 1 place deux-roues par court,
- 1 emplacement de car par équipement.

**GYMNASE :**

- 28 pl. pour 1 000m<sup>2</sup> de surface de planchers pour les véhicules particuliers,
- 20 places deux-roues par gymnase (devant l'entrée),
- 1 à 2 emplacements de cars matérialisés.

**11 – PISCINES, PATINOIRES****Véhicules particuliers :**

<b>Stationnement des visiteurs</b>	<b>Localisation centrale et bonne desserte</b>	<b>Localisation périphérique et mauvaise desserte</b>
<b>Piscine</b>	1 place pour 200 m de bassin	1 place pour 100 m de bassin
<b>Patinoire</b>	1 place pour 250 m de piste	1 place pour 125 m de piste
<b>Stationnement du personnel</b>	0,5 place par personne	1 place par personne

**Deux roues :**

- 1 place pour 5 m<sup>2</sup> de bassin ou de piste,
- 2 à 3 places pour 5 m<sup>2</sup> de bassin pour les piscines avec solarium.

Ces emplacements doivent obligatoirement être situés devant l'entrée.

**Cars :**

1 à 2 emplacements, soit devant l'entrée soit dans le parc de stationnement avec réservation devant l'entrée pour charger et décharger.

**12 – AUTRES CONSTRUCTIONS OU INSTALLATIONS**

Le nombre de places de stationnement sera calculé en fonction de la nature de la construction ou de l'installation, de son effectif total admissible et de ses conditions d'utilisation.

Il devra permettre, compte-tenu de la situation du terrain et des caractéristiques locales, d'éviter tout stationnement sur les voies publiques ou privées.

### 13- CAS PARTICULIERS

Lorsque sur un même terrain des constructions ou installations de nature différente créent des besoins en stationnement à des périodes très différentes du jour ou de l'année, le nombre réglementaire de places peut être exceptionnellement réduit sur justification fournie par le demandeur de l'autorisation d'utilisation du sol.

Il en est de même lorsque la capacité maximale d'un établissement n'est atteinte que de façon exceptionnelle et que le stationnement peut être assuré à cette occasion sur les voies publiques ou sur des terrains situés à proximité, sans que cela entraîne une gêne excessive pour la circulation et la tranquillité des habitants.

### 14 – CARACTERISTIQUES TECHNIQUES DES PLACES

Les dimensions des places de stationnement automobiles varient selon leur utilisation.

- Supermarchés et centres commerciaux : 5,00 m x 2,50 m + 7,00 m de dégagement.
- Emplacements privés :
  - dimensions normales : 5,50 m x 2,50 m + 6,00 m de dégagement,
  - dimensions minimales : 5,00 m x 2,30 m + 5,00 m de dégagement  
pour un nombre limité de places
- Emplacements pour personnes à mobilité réduite :
  - places isolées : 5,50 m x 3,30 m + 6,00 m de dégagement,
  - places groupées : 5,50 m x (2,50 m + 0,80 m + 2,50 m) + 6,00 m de dégagement.