

Ensemble,  
imaginons notre ville

**PLU DE PLAISIR**  
PLAN LOCAL D'URBANISME

**5.1. Règlement écrit  
Titres I à VI**

**Dispositions générales, dispositions  
communes applicables à toutes les zones,  
dispositions spécifiques applicables selon  
les zones U, A et N**

**REVISION**

**ARRÊT DU PROJET**

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil  
Communautaire du 14/12/2023

Le Président

Jean-Michel FOURGOUS





## Table des matières

<b>TITRE I :</b>	<b>GUIDE D'UTILISATION DU PLU .....</b>	<b>5</b>
<b>SECTION 1.</b>	<b>ORGANISATION DU PLU .....</b>	<b>6</b>
<b>SECTION 2.</b>	<b>MODE D'EMPLOI DU REGLEMENT.....</b>	<b>7</b>
<b>SECTION 3.</b>	<b>DEFINITION DES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS .....</b>	<b>8</b>
<b>SECTION 4.</b>	<b>LEXIQUE .....</b>	<b>11</b>
<b>SECTION 5.</b>	<b>LISTE DES ACRONYMES UTILISES.....</b>	<b>23</b>
<b>TITRE II – DISPOSITIONS GENERALES.....</b>		<b>24</b>
<b>SECTION 1.</b>	<b>CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN .....</b>	<b>25</b>
<b>SECTION 2.</b>	<b>DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES ET CONTENU DES DOCUMENTS GRAPHIQUES.....</b>	<b>25</b>
<b>SECTION 3.</b>	<b>PORTE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL .....</b>	<b>26</b>
ARTICLE 1	PERIMETRES VISES A L'ARTICLE R.151-52 DU CODE DE L'URBANISME .....	26
ARTICLE 2	DOCUMENTS ANNEXES AU PLU EN APPLICATION DE L'ARTICLE R.151-52 DU CODE DE L'URBANISME .....	26
ARTICLE 3	REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME (DISPOSITIONS D'ORDRE PUBLIC).....	27
ARTICLE 4	REGLEMENTATION RELATIVE AUX VESTIGES ARCHEOLOGIQUES .....	27
<b>SECTION 4.</b>	<b>DISPOSITIONS APPLICABLES A CERTAINS TRAVAUX.....</b>	<b>27</b>
ARTICLE 1	EDIFICATION DE CLOTURES* .....	27
ARTICLE 2	PERMIS DE DEMOLIR .....	27
ARTICLE 3	DEMANDE DE RAVALEMENT .....	28
ARTICLE 4	RECONSTRUCTION* .....	28
ARTICLE 5	ADAPTATIONS MINEURES.....	28
ARTICLE 6	DEROGATIONS, REGLES ALTERNATIVES .....	28
<b>SECTION 5.</b>	<b>INFORMATIONS ET RAPPELS RELATIFS AUX RISQUES ET NUISANCES AFFECTANT LE TERRITOIRE.....</b>	<b>28</b>
ARTICLE 1	RISQUE D'INONDATION .....	28
ARTICLE 2	ALEAS DE MOUVEMENT DE TERRAIN*DIFFERENTIEL CONSECUTIF A LA SECHERESSE ET A LA REHYDRATATION DES SOLS.....	29
ARTICLE 3	RISQUE LIE AU TRANSPORT DE MATIERES DANGEREUSES .....	29
ARTICLE 4	POLLUTION DES SOLS.....	29
ARTICLE 5	ZONES HUMIDES.....	29
ARTICLE 6	RISQUE INDUSTRIEL.....	30
<b>TITRE III – DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES U, N ET A .....</b>		<b>31</b>
<b>SECTION 1.</b>	<b>DESTINATION DES CONSTRUCTIONS*, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE.....</b>	<b>32</b>
ARTICLE 1	INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES .....	32
ARTICLE 2	MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE.....	34
<b>SECTION 2.</b>	<b>CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES .....</b>	<b>35</b>
ARTICLE 1	VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS .....	35
ARTICLE 2	QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE .....	35
ARTICLE 3	TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS...	37
ARTICLE 4	STATIONNEMENT.....	40
<b>SECTION 3.</b>	<b>ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX.....</b>	<b>44</b>
ARTICLE 1	CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS* PAR LES VOIES* PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES* AUX VOIES* OUVERTES AU PUBLIC .....	44
ARTICLE 2	DESSERTE PAR LES RESEAUX.....	44
<b>TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE.....</b>		<b>48</b>

<b>SECTION 1.</b>	<b>DESTINATION DES CONSTRUCTIONS*, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES .....</b>	<b>49</b>
ARTICLE 1	INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS .....	49
ARTICLE 2	MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE.....	54
<b>SECTION 2.</b>	<b>CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES .....</b>	<b>55</b>
ARTICLE 1	VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* .....	55
ARTICLE 2	QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE .....	63
ARTICLE 3.	TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DE CONSTRUCTIONS* ...	66
ARTICLE 4.	STATIONNEMENT.....	66
<b>SECTION 3.</b>	<b>EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....</b>	<b>67</b>
ARTICLE 1	CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS* PAR LES VOIES* PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES* AUX VOIES* OUVERTES AU PUBLIC .....	67
ARTICLE 2	DESSERTE PAR LES RESEAUX.....	67
<b>TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A .....</b>		<b>68</b>
<b>SECTION 1.</b>	<b>DESTINATION DES CONSTRUCTIONS*, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES .....</b>	<b>69</b>
ARTICLE 1.	INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS .....	69
<b>SECTION 2.</b>	<b>CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES .....</b>	<b>70</b>
ARTICLE 1	VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* .....	70
ARTICLE 2	QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE .....	71
ARTICLE 3	TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DE CONSTRUCTIONS* .	733
ARTICLE 4	STATIONNEMENT.....	733
<b>SECTION 3.</b>	<b>EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....</b>	<b>733</b>
ARTICLE 1.	CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS* PAR LES VOIES* PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES* AUX VOIES* OUVERTES AU PUBLIC .....	733
ARTICLE 2	DESSERTE PAR LES RESEAUX.....	733
<b>TITRE VI – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE .....</b>		<b>744</b>
<b>SECTION 1.</b>	<b>DESTINATION DES CONSTRUCTIONS*, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE .....</b>	<b>755</b>
ARTICLE 1.	INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS .....	755
<b>SECTION 2.</b>	<b>CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES .....</b>	<b>777</b>
ARTICLE 1.	VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* .....	777
ARTICLE 2.	QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE .....	79
ARTICLE 3	TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATI ET ABORDS DE CONSTRUCTIONS ....	800
ARTICLE 4.	STATIONNEMENT.....	811
<b>SECTION 3.</b>	<b>EQUIPEMENT ET RESEAUX .....</b>	<b>811</b>
ARTICLE 1.	CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS* PAR LES VOIES* PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES* AUX VOIES* OUVERTES AU PUBLIC .....	811
ARTICLE 2.	DESSERTE PAR LES RESEAUX.....	811

# TITRE I : GUIDE D'UTILISATION DU PLU

## Section 1. Organisation du PLU

---

Le PLU de Plaisir a pour objectif de favoriser l'évolution qualitative de la ville dans le respect des objectifs de développement durable et en favorisant l'émergence d'un urbanisme de projet et de négociation. Ainsi, les différentes pièces du PLU sont indissociables.

Organisé de manière classique le PLU comprend :

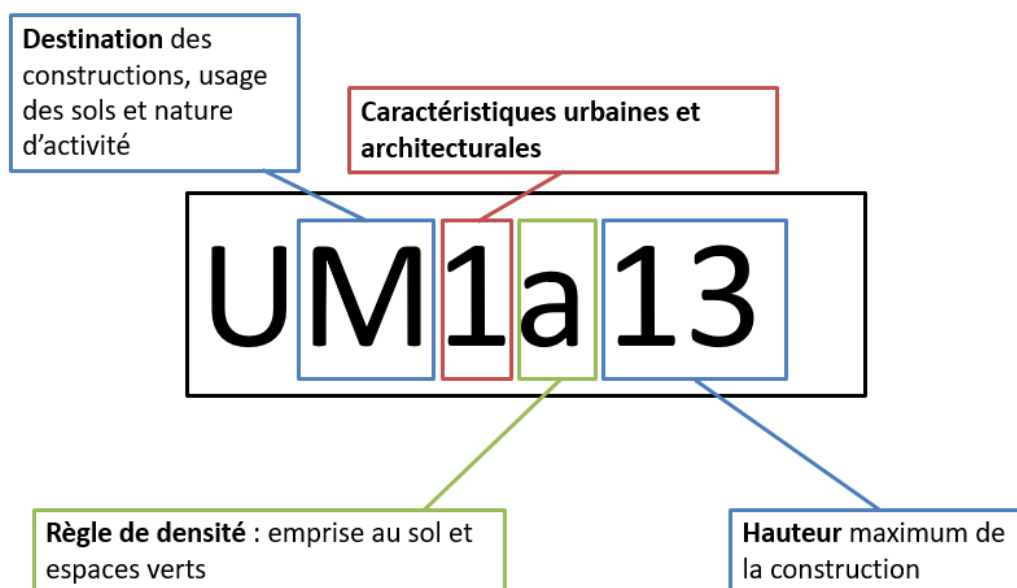
- Le rapport de présentation qui expose le diagnostic territorial, l'état initial du site et de l'environnement et la justification des choix.
- Le Projet d'aménagement et de développement durables qui expose le projet politique pour le devenir de Plaisir.
- Des orientations d'aménagement et de programmation qui précisent les objectifs qualitatifs et programmatiques pour l'évolution de secteurs stratégiques de la ville.
- Le règlement et son zonage qui précisent les possibilités de constructibilités, des précisions sur les objectifs poursuivis sont intégrés au règlement pour faciliter la compréhension des règles.
- Les servitudes et annexes\* qui présentent toutes les autres règles supérieures qui ont des impacts sur les possibilités de construction\*.

Tout nouveau projet de construction ou d'aménagement urbain porte en lui l'évolution de l'organisme urbain et doit être appréhendé au regard de l'ensemble de ces documents. Seuls les règlements (y compris son zonage) et les orientations d'aménagement et de programmation sont opposables aux permis de construire. Une attention particulière sera portée dans la mise en œuvre des projets d'aménagement urbain pour qu'ils contribuent à la mise en œuvre du projet de ville.

## Section 2. Mode d'emploi du règlement

Le règlement du PLU de Plaisir est organisé en 7 titres

- Le **Titre I** constitue le mode d'emploi du PLU de Plaisir. Il présente l'organisation du règlement, le fonctionnement des différents chapitres, un lexique permet de préciser comment doivent être compris les différents termes employés. Ce lexique est donc opposable, toutefois les illustrations ont pour but de faciliter la compréhension et ne sont pas opposables.
- Le **Titre II** expose les dispositions générales qui comprennent le rappel de normes supérieures.
- Le **Titre III** expose les dispositions communes applicables à l'ensemble des zones. Il précise ainsi les normes liées aux réseaux, stationnements, aux prescriptions liées à la préservation du patrimoine naturel et paysager, mais également des normes dérogoires.
- Le **Titre IV** expose les dispositions spécifiques applicables à la zone urbaine (U).  
La zone urbaine de Plaisir est réglementée selon un système d'indices qui correspond à la dénomination du secteur :



Une fiche par indice précise l'application spécifique de la règle.

- Le **Titre V** expose les dispositions spécifiques applicable à la zone agricole.
- Le **Titre VI** expose les dispositions spécifiques applicable à la zone naturelle.
- Le **Titre VII** présente les éléments patrimoniaux à préserver, pour chacun d'eux des prescriptions sont exigées et opposables.

Les illustrations ont pour but d'expliquer les règles et ne sont pas opposables.

Une application informatique a été développée et est accessible sur internet pour faciliter l'utilisation du PLU par les usagers.

## Section 3. Définition des destinations et sous-destinations

Destinations et sous destinations en application des articles [R. 151-27](#), [R. 151-28](#) et [R. 151-29](#) du code de l'urbanisme.

Définition des sous-destinations telles que définies par l'Arrêté du 10 novembre 2016

Exploitation agricole	La sous-destination « exploitation agricole » recouvre les constructions* destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions* destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.
Exploitation forestière	La sous-destination « exploitation forestière » recouvre les constructions* et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.
HABITATION	
Logement	La sous-destination « logement » recouvre les constructions* destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
Hébergement	La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions* destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	
Artisanat et commerce de détail	La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions* commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions* artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.
Restauration	La sous-destination « restauration » recouvre les constructions* destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
Commerce de gros	La sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions* destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	La sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » recouvre les constructions* destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.
Hébergement hôtelier et touristique	La sous-destination « hébergement hôtelier et touristique » recouvre les constructions* destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.
Cinéma	La sous-destination « cinéma » recouvre toute construction* répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l' <a href="#">article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée</a> accueillant une clientèle commerciale.



ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions* destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions* peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions* de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions* des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions* des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions* techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions* techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions* industrielles concourant à la production d'énergie.
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
Salles d'art et de spectacles	La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les constructions* destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
Équipements sportifs	La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
Autres équipements recevant du public	La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.
Lieux de culte	La sous-destination « lieux de culte » recouvre les constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	La sous-destination « industrie » recouvre les constructions* destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions* destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions* artisanales du secteur de la construction* ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction* ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
Entrepôt	La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions* destinées au stockage des biens ou à la logistique.
Bureau	La sous-destination « bureau » recouvre les constructions* destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.

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

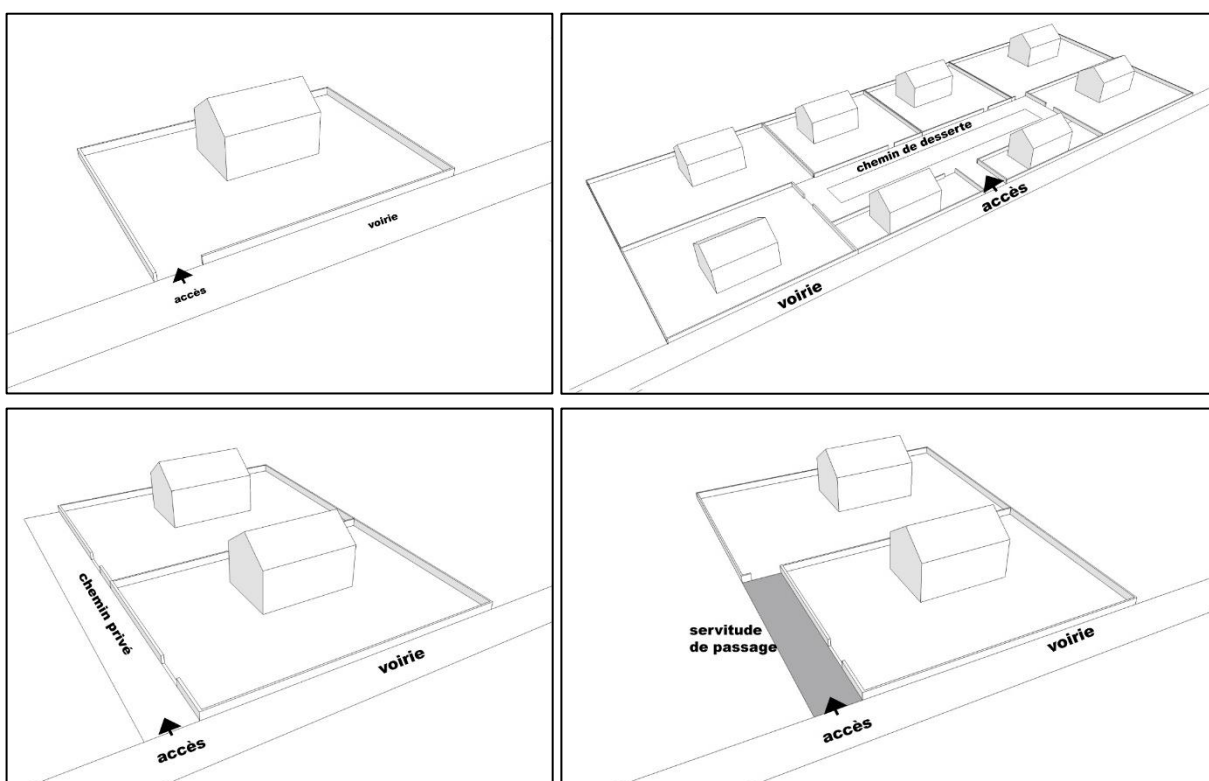
## Section 4. Lexique

### Abris de jardins\*

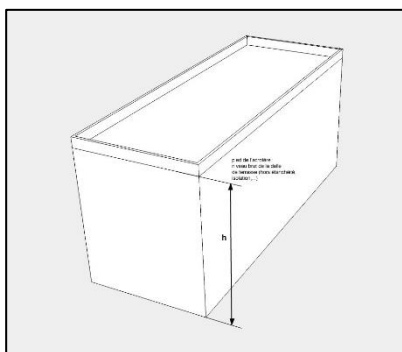
Les abris de jardins sont des petites constructions destinées à protéger des intempéries le matériel de jardinage, outils, machines, mobilier de jardin, ... Il ne peut être destiné à l'habitation. Il peut être démontable ou non, avec ou sans fondations. Leur hauteur ne doit pas dépasser 2,5 mètres, leur emprise au sol ne doit pas dépasser 15 m<sup>2</sup> et ils doivent être bien intégrés afin de ne pas produire de nuisances pour le voisinage.

### Accès\*

L'accès correspond au seuil assurant le lien entre la voie\* et le terrain\* d'assiette du projet. Ce dernier doit permettre aux véhicules et aux piétons de pénétrer sur le terrain\* et d'en sortir en toute sécurité.



### Acrotère\* (cf. également Hauteur\*)



Élément d'une façade\* situé au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse ou d'une toiture à faible pente pour en masquer la couverture. L'acrotère\* est souvent constitué d'un muret plein ou à claire-voie situé en bordure des toitures terrasses pour permettre le relevé d'étanchéité.

La hauteur\* des façades\* des constructions\* est mesurée au pied de l'acrotère\*, c'est-à-dire au niveau haut brut de la dalle de terrasse et n'inclut pas les éléments techniques nécessaires au relevé d'étanchéité et l'épaisseur de terre en cas de toiture végétalisée.

La hauteur de l'acrotère\* ne peut pas dépasser de plus d'un mètre la hauteur\* de façade\* autorisée.

## Alignement\*

L'alignement\* est la limite entre le terrain\* et le domaine public.

Lorsque le terrain\* est desservi par une voie\* privée, la limite entre le terrain\* et cette voie\* tient lieu d'alignement\*

Lorsqu'un emplacement réservé est inscrit sur le terrain\* en vue de la création ou de l'élargissement d'une voie\* ou d'un carrefour, la limite de l'emplacement réservé tient lieu d'alignement\*.

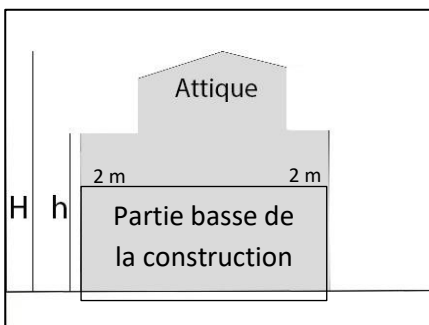
L'alignement peut-être le prolongement d'un bâtiment existant

## Annexe\*

Les annexes\* dont la hauteur\* totale (H) et l'emprise au sol\* n'excèdent pas respectivement 2,50 m et 15 m<sup>2</sup> de surface peuvent bénéficier d'exonération de certaines règles pour permettre leur implantation.

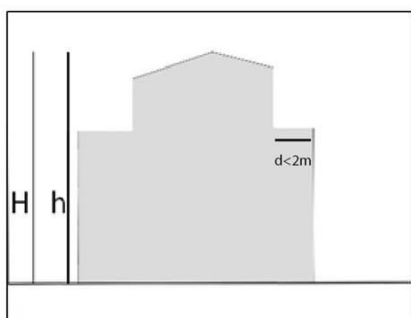
Il s'agit d'un bâtiment séparé d'un bâtiment principal par un espace d'au moins 2,50 mètres (distance mesurée aux points les plus proches, y compris les débords de toiture), ayant une fonction de service. Son usage ne peut être qu'accessoire à celui de la construction principale régulièrement autorisée dans la zone (liste d'exemples non exhaustive : abris ou garage pour véhicules et vélos, abris bois, abris de jardin, locaux piscines, locaux techniques, préau, ...). Les constructions à usage agricole et les piscines couvertes ou non ne sont pas des annexes.

## Attique\* ou étage en attique



Étage supérieur d'un édifice construit en retrait par rapport au plan des façades\* de la partie basse de la construction.

Il devra présenter un recul de 2 m minimum par rapport aux façades de la partie basse de la construction.



## Bâtiment

Un bâtiment\* est une construction\* couverte et close.

### Coefficient d'emprise au sol\*

Le coefficient d'emprise au sol\* est le rapport entre l'emprise au sol\* des constructions\* (y compris les annexes\*) et la surface du terrain\*.

### Coefficient d'espaces végétalisés\* (cf. espaces végétalisés de pleine terre\* et espaces végétalisés complémentaires\*)

Correspond à un pourcentage minimum d'espaces végétalisés à réaliser sur le terrain\*. Celui-ci est défini en fonction de l'indice en lettre minuscule porté dans le nom de la zone.

Ce pourcentage minimum d'espaces végétalisés doit être réalisé de la manière suivante :

- Soit en totalité d'espaces végétalisés de pleine terre\* ;
- Soit conformément à la répartition précisée dans les dispositions particulières applicables aux zones urbaines :
  - Un pourcentage minimum d'espaces végétalisés de pleine terre\* (à l'exception des zones et secteurs indicés « a ») ;

Auquel s'ajoute,

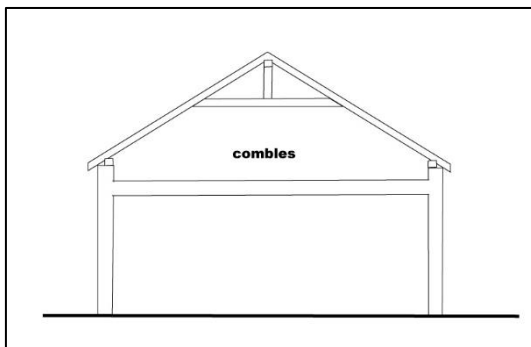
- Un pourcentage maximum comptabilisable en espaces végétalisés complémentaires\* (auquel s'applique un coefficient modérateur, défini dans le règlement de la zone, en fonction de la qualité des espaces végétalisés complémentaires\*) qui peut venir compléter les espaces végétalisés de pleine terre\* pour obtenir le pourcentage total d'espaces verts exigé sur le terrain\*.

Par ailleurs, dans les secteurs où un seuil de pleine terre est exigé, dans le cadre de la lutte contre le dérèglement climatique, à partir de 10 logements, des espaces communs végétalisés, correspondant à une surface de 5 m<sup>2</sup> par logement, devront être aménagés et regroupés en îlots de fraîcheur dédiés aux loisirs

### Clôture\*

Désigne tout type d'ouvrage (mur, muret, grillage, portail, etc.) ou de plantation de végétaux, qui clôt un terrain\* et qui sert à délimiter deux propriétés privées et/ou une propriété privée et le domaine public.

### Comble\*



Superstructure d'un bâtiment, comprenant la charpente et sa couverture ; par extension, volume entre le plancher haut et la toiture d'un bâtiment.

### Construction\*

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, édifié de manière temporaire ou non, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

### Construction existante\*

Une construction\* est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si les fondations et les éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions (comme la présence d'une toiture au moins partielle). Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction\* existante\*.

Une construction\* est régulièrement ou légalement édifiée si elle bénéficie d'une autorisation d'urbanisme en règle ou si elle a été construite avant 1943.

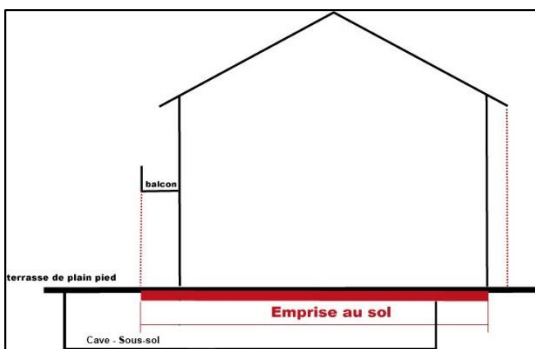
### Dispositif ajouré\* (clôture\*)

Lorsqu'il est préconisé, un dispositif ajouré est constitué de lames verticales ou horizontales qui sont distantes entre elles d'au moins 10 mm

### Dispositif de production d'énergie renouvelable\*

Les énergies renouvelables\* sont des énergies primaires inépuisables à très long terme car issues directement de phénomènes naturels, réguliers ou constants, liés à l'énergie du soleil, de la terre ou de la gravitation. Les dispositifs de production d'énergie renouvelable\* sont ainsi les dispositifs qui transforment ces énergies en énergie utile, tels que : chauffe-eau solaire, module photovoltaïque, pompe à chaleur, géothermie, éolienne, chauffage bois, ...

### Emprise au sol\*



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

Les rampes d'accès au parking souterrain et rampe d'accès PMR ne constituent pas de l'emprise au sol, mais sont comptabilisés au même titre que les espaces de circulation

comme des espaces imperméabilisés.

Tout élément d'un bâtiment ou toute construction créant un volume qu'il est possible de projeter au sol forme de l'emprise au sol. A ce titre, nous trouvons :

- les bassins de piscine (couverte ou non, intérieure ou extérieure)
- un abri ouvert mais couvert par une toiture supportée par des poteaux ou des murs.
- un abri Jardin, un atelier indépendant, un abri à poubelles ... qu'il soient clos et couverts ou similaires à l'abri ouvert
- un balcon ou une terrasse en étage en surplomb du RDC
- tous les volumes en porte-à-faux au-dessus du RDC (un étage décalé, par exemple)...

### Emprise publique\*


L'emprise publique\* correspond à un espace public.

Le terrain\* d'assiette d'une construction\* peut ainsi jouxter, non seulement une voie\* ou une autre propriété privée, mais également une emprise publique\*.

Constituent ainsi des emprises publiques\* les voies ferrées, les lignes de métro et tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les sentes, les bois et forêts domaniales, les places publiques, et les complexes sportifs, ...

### Espaces végétalisés de pleine terre\*

Sont considérés comme espaces végétalisés de pleine terre\* les espaces non bâtis ni en surface ni en sous-sol permettant la libre infiltration des eaux pluviales pouvant comprendre des noues, bassins végétalisés, etc. Tout espace vert surplombé d'une terrasse ou d'un balcon ne peut être considéré comme un espace végétalisé de pleine terre\*. Les aires de stationnement en surface et leurs accès ne sont pas comptabilisés au titre des espaces végétalisés de pleine terre. Toutefois, ils peuvent sous conditions être comptabilisé au titre des espaces végétalisés complémentaires\*

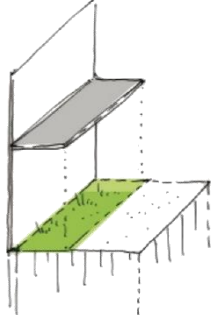
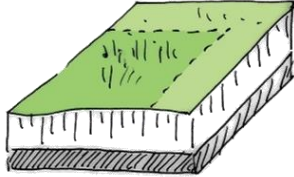
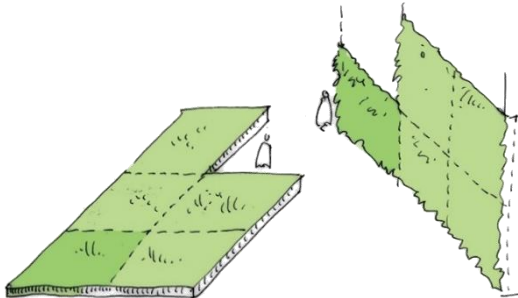
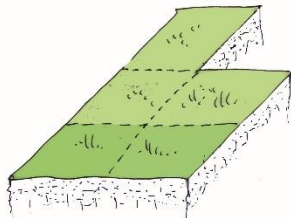
Description	Coefficient modérateur	Schéma illustratif
Espaces végétalisés de pleine terre	1	

*Illustration Urban Eco*

### Espaces végétalisés complémentaires

Sont considérés comme espaces végétalisés complémentaires\* les espaces suivants :

- Espaces végétalisés surplombés d'une terrasse ou d'un balcon. Ces espaces se verront attribuer un coefficient modérateur de 0,8.
- Espaces végétalisés sur dalle ou toiture présentant une épaisseur de terre supérieure ou égale à 0,60 mètre. Ces espaces se verront attribuer un coefficient modérateur de 0,6.
- Toitures d'une épaisseur de terre inférieure à 60 cm et d'au moins 10 cm d'épaisseur ou murs végétalisés. Ces éléments se verront attribuer un coefficient modérateur de 0,2.
- Les aires de stationnement et leurs accès perméables et végétalisés peuvent être comptabilisés au titre des espaces végétalisés complémentaires avec un coefficient modérateur de 0,4, sous réserve de respecter les conditions suivantes :
  - o pour permettre l'évolution des constructions à destination de logement et des constructions nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif existants à la date d'approbation du PLU;
  - o pour l'aménagement des aires de stationnement de plus de 20 places, dans la limite de 50 % de la superficie de l'aire de stationnement considérée et de ses accès.

Description	Coefficient modérateur	Schéma illustratif
Espaces végétalisés de pleine terre non bâtis en sous-sols et surplombés de balcons, débord de toiture, auvent, brise soleil ;	<b>0,8</b> 1 m <sup>2</sup> est comptabilisé pour 0,8 m <sup>2</sup> d'espace végétalisé complémentaire	
Espaces végétalisés sur dalle ou toiture d'une profondeur supérieure ou égale à 0,60 mètre.	<b>0,6</b> 1 m <sup>2</sup> est comptabilisé pour 0,6 m <sup>2</sup> d'espace végétalisé complémentaire	
Toitures d'une épaisseur de terre inférieure à 60 cm et d'au moins 10 cm d'épaisseur ou murs végétalisés	<b>0,2</b> 1 m <sup>2</sup> est comptabilisé pour 0,2 m <sup>2</sup> d'espace végétalisé complémentaire	
Les aires de stationnement et leurs accès <b>perméables et végétalisés</b> , dans les cas suivants : - pour permettre l'évolution des constructions à destination de logement et des constructions nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif existants à la date d'approbation du PLU ; - pour l'aménagement des aires de stationnement de plus de 20 places, dans la limite de 50 % de la superficie de l'aire de stationnement considérée et de ses accès.	<b>0,4</b> 1 m <sup>2</sup> est comptabilisé pour 0,4 m <sup>2</sup> d'espace végétalisé complémentaire	

*Illustration Urban Eco (en vert foncé la proportion comptabilisée au titre des espaces verts)*

**Extension\***

L'extension\* consiste en un agrandissement de la construction\* existante\*, l'extension\* ne peut être supérieure à 30% de la surface de plancher existante\* et dûment autorisée à la date d'approbation du présent PLU. L'extension\* peut être horizontale ou verticale (par surélévation\* ou excavation), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction\* existante\* à la date du présent PLU.

**Façade\***

Une façade\* est un mur extérieur délimitant l'enveloppe d'une construction\* et permettant de créer in fine de la surface de plancher. On distingue la façade\* principale (façade\* sur rue), la façade\* arrière et les façades\* latérales le plus souvent appelées pignon, ainsi que les façades des attiques. Elles intègrent tous les éléments



structuraux, tels que les baies, les bardages, les ouvertures\*, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

Le calcul des distances par rapport à l'alignement\* ou par rapport aux limites séparatives\* s'effectue à partir du plan (mur extérieur) des façades\* hors saillies\*.

### Faitage\*

Ligne de jonction supérieure de deux ou plusieurs pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées. Il constitue la ligne de partage des eaux pluviales.

Dans les autres cas, limite supérieure de la toiture.

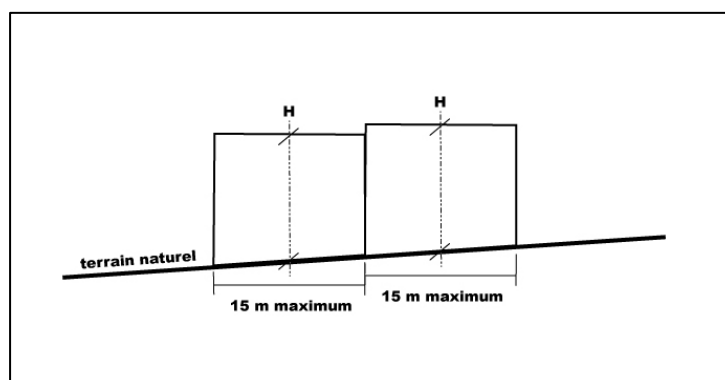
### Gabarit

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

### Hauteur\*

Les hauteurs maximales se mesurent :

- Pour les constructions\* à l'alignement\*, à partir du niveau fini du trottoir ou des espaces publics existants ou prévus, en limite de terrain\* jusqu'au point le plus haut de la construction\*.
- Pour les constructions\* en recul\*, à partir du sol naturel\* jusqu'au point le plus haut de la construction\*.
- Par ailleurs, pour les terrains\* en pente, le linéaire de chaque façade\* est découpé en sections nivelées de 15 mètres maximum dans le sens de la pente. La hauteur\* est mesurée au milieu de chaque section.

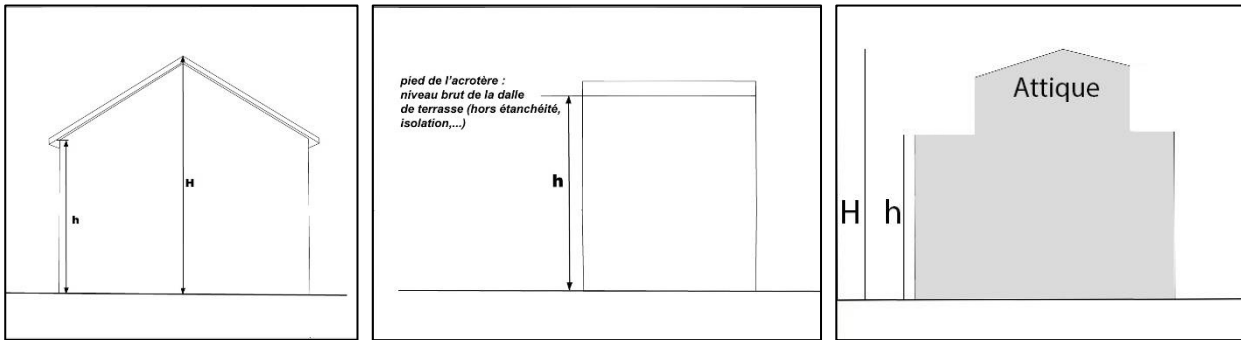


La hauteur\* maximale autorisée des constructions\* est une hauteur\* exprimée en mètre. Celle-ci repose sur les éléments suivants :

- Une hauteur\* maximale au point le plus haut de la construction\* (H)

Les ouvrages techniques indispensables, tels que les souches de cheminées ou de ventilation, les locaux techniques d'ascenseurs, les garde-corps, les dispositifs de production d'énergie renouvelable\*, les locaux techniques, les antennes, etc. ne sont pas comptés dans le calcul de la hauteur\*. Un travail d'intégration de ces éléments doit être mis en œuvre pour qu'ils soient le moins visible possible depuis les espaces publics.

- Une hauteur\* maximale de façade\* (h) définie à l'égout du toit ou au pied de l'acrotère\* des terrasses (hors attique).



### Installations classées pour la protection de l'environnement\*

Équipements ou installations qui, par leur nature, présentent un risque d'inconfort, d'insalubrité ou de danger. Ces établissements figurent dans la nomenclature établie par décret en Conseil d'État en application de la loi du 19 Juillet 1976.

La nomenclature classe ces installations en trois catégories :

- Déclaration : pour les activités les moins polluantes et les moins dangereuses. Une simple déclaration en préfecture est nécessaire.
- Autorisation : pour les installations présentant les risques ou pollutions les plus importants. L'exploitant doit faire une demande d'autorisation avant toute mise en service, démontrant l'acceptabilité du risque. Le préfet peut autoriser ou refuser le fonctionnement.
- Enregistrement : pour les secteurs dont les mesures techniques pour prévenir les inconvénients sont bien connues (stations-service, entrepôts...), un régime d'autorisation simplifiée, ou régime dit d'enregistrement, a été créé en 2009.

### Limite séparative\*

Les limites séparatives désignent l'ensemble des limites d'une unité foncière, ce sont donc les lignes séparant deux propriétés contiguës.

### Local accessoire

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

### Lucarne\*

Ouverture ménagée dans un pan de toiture pour donner du jour et de l'air aux locaux sous combles. Sa baie est verticale, et est abritée par un ouvrage de charpente et de couverture.

### Module de plantation\*

Un module de plantation\* correspond à un regroupement de plusieurs sujets végétaux au sein d'un secteur délimité. Un module de plantation\* sera constitué d'une fosse de plantation unique comportant au minimum 10 unités de plantation\*.

### NGF\*

Nivellement Général de la France (altitude orthométrique de référence).

### Niveau\*

Un niveau\* est l'espace compris entre le plancher et le plafond dans un bâtiment.

### Opération d'aménagement d'ensemble\*

Constituent des opérations d'aménagement d'ensemble\* les procédures ou dispositifs opérationnels suivants : les zones d'aménagement concerté (ZAC), les lotissements, les permis valant division,

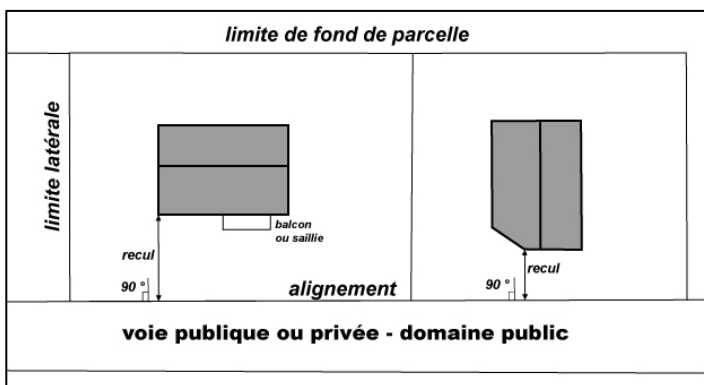
### Ouverture\*

Toute baie, orifice ou passage traversant de part en part une paroi de maçonnerie extérieure.

### Pente de toiture\*

Degré d'inclinaison du ou des versants d'une toiture.

### Recul\* (par rapport à l'alignement\*)



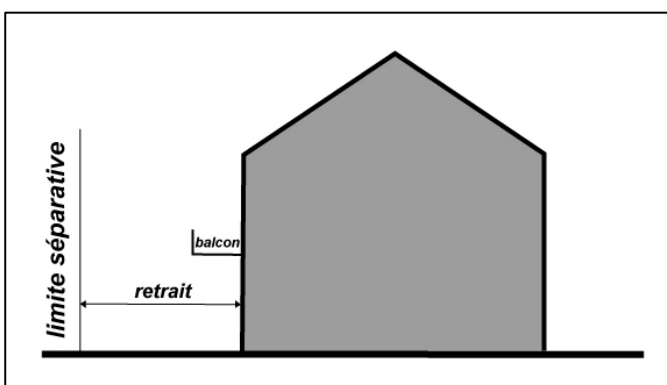
Le recul\* est la distance séparant une construction\* des emprises publiques\* ou des voies\* (publiques ou privées) ou d'un emplacement réservé. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite d'emprise publique\*, de voie publique ou privée ou d'emplacement réservé en tout point de la construction\*.

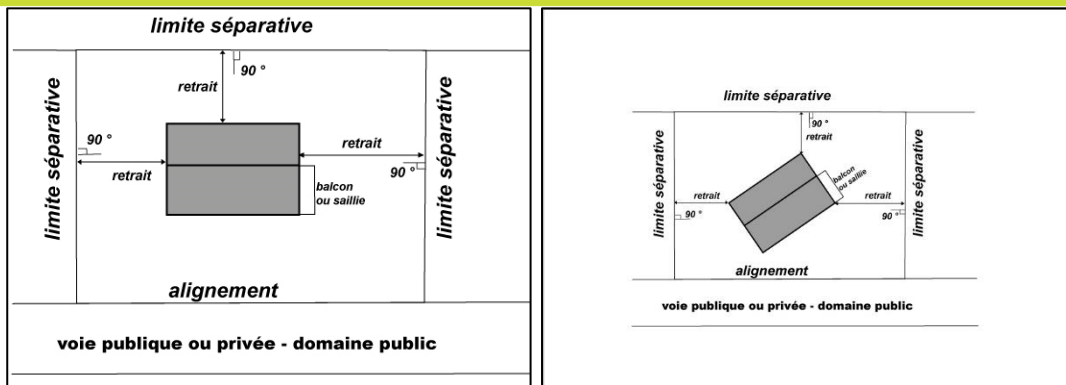
### Réhabilitation\*

Correspond à une remise en état lourde d'une construction existante\* ancienne (notamment des travaux de structure) sans procéder à une démolition-reconstruction.

### Retrait\* (par rapport aux limites séparatives\*)

Le retrait\* est la distance séparant la construction\* d'une limite séparative\*. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite séparative\* relativement au plan des façades\* (hors saillies\*).





### Saillie\*

Toute partie ou élément de construction\* ponctuel qui dépasse le plan d'une façade\* d'une construction\* et non constitutive d'une surface de plancher\* (SP). Les balcons, corniches, moulures, etc. constituent des saillies\*.

### Sol naturel\*

Niveau de terrain pris comme référence pour les différentes cotes de niveau d'une construction\*. Le sol naturel\* correspond au sol existant avant tout travaux d'affouillement ou d'exhaussement.

### STECAL\*

Secteur de taille et de capacité limitées pouvant être délimité en zones agricole ou naturelle. A titre exceptionnel, ces derniers peuvent autoriser : des constructions\*, des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage, des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leur utilisateur.

### Surélévation\*

Le terme « surélévation\* » d'une construction\* signifie toute augmentation de la hauteur\* de la construction\*. Une surélévation\* est une extension\* verticale.

### Surface de plancher\*

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

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

- Des surfaces de plancher\* des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- Des surfaces de plancher\* des caves ou des celliers, annexes\* à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune à plusieurs logements ;
- D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher\* affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

**Terrain\* ou unité foncière\***

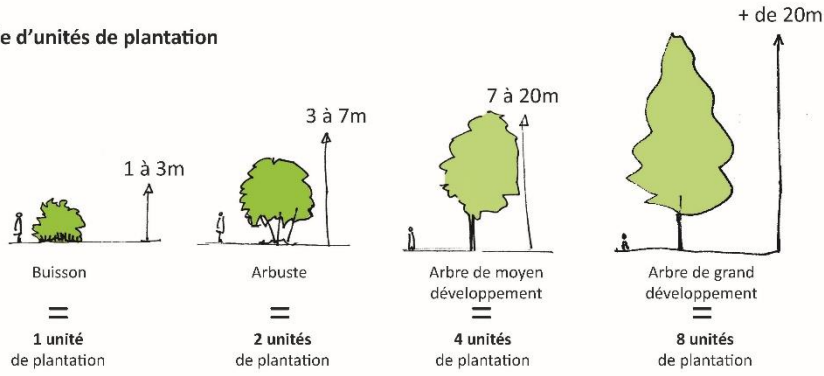
Un terrain\* (ou unité foncière\*) est une propriété foncière d'un seul tenant, composée d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire ou un même groupe de propriétaires.

**Unité de plantation\***

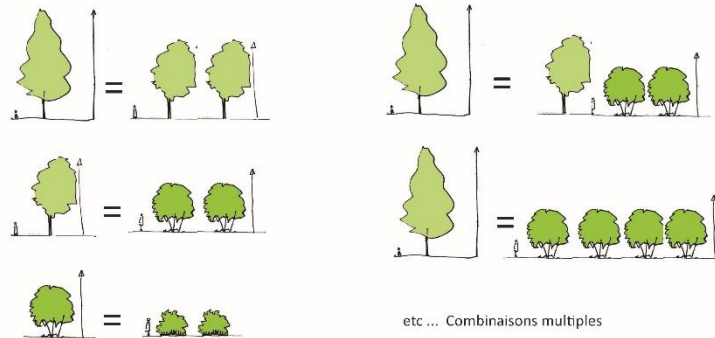
Le tableau ci-dessous définit la valeur des plants en unité de plantation\* :

Plant	Taille à maturité	Valeur du plant en nombre d'unité de plantation*
1 arbre de grand développement	> 20 mètres	8
1 arbre de moyen développement	7 à 20 mètres	4
1 arbre de petit développement	3 à 7 mètres	2
1 petit arbuste	1 à 3 mètres	1

**Typologie d'unités de plantation**



**Exemple de combinaisons équivalentes**



Source : Urban Eco

**Voie\***

Ce terme englobe toute voie\*, existante ou à créer dans le cadre d'un projet, quel que soit son statut (public ou privé), ouverte à la circulation et à tous modes de déplacement (automobile, modes « doux », transports collectifs...), permettant la desserte de l'espace naturel ou urbain et desservant plus d'une propriété.

## Section 5. Liste des acronymes utilisés

---

BRGM – Bureau de recherche géographique et minière

DRIEE – Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement et de l'Énergie

CINASPIC – Construction et installation nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif

EBC – Espace boisé classé

EICSP – Équipement d'Intérêt Collectif et Services Publics

ERP – Etablissement recevant du public

EPCI – Etablissement public à caractère intercommunal

ICPE – Installation classée pour la protection de l'environnement

IGH – Immeuble de grande hauteur

OAP – Orientation d'aménagement et de programmation

PADD – Projet d'aménagement et de développement durables

PDUIF – Plan de déplacements urbains de la région Ile de France

PLD – Plan local de déplacements

PLU – Plan local d'urbanisme

PMR – Personnes à mobilité réduite

RNU – Règlement National d'Urbanisme

SAGE – Schéma d'Aménagement et de Gestion des eaux

SDAGE – Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux

SQY – Saint-Quentin-en-Yvelines

SP – Surface de plancher

TAM – Taxe d'aménagement majorée

ZAC – Zone d'aménagement concerté

# TITRE II – DISPOSITIONS GENERALES



## Section 1. Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire de la commune de Plaisir.

Il est établi en application des articles L.151-8 à L.151-42 et R.151-9 à R.151-50 du code de l'urbanisme. Il s'applique aux constructions\* nouvelles et à tout aménagement de constructions\* existantes.

Il s'applique également aux installations classées pour la protection de l'environnement\* (ICPE) et aux démolitions (article L.421-3 du code de l'Urbanisme).

## Section 2. Division du territoire en zones et contenu des documents graphiques

Les documents graphiques présentent la division du territoire communal en :

- zones urbaines (U) ;
- zones naturelles (N) ;
- zones agricoles (A).
- Il n'y a pas de zone à urbaniser (AU) à Plaisir

Les documents graphiques comportent également des inscriptions graphiques relatives à :

- des **emplacements réservés** aux voies\* et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts,
- des emplacements réservés pour la réalisation d'opération de logement,
- des **espaces boisés classés** à conserver, à protéger ou à créer,
- des **alignements\* d'arbres** à préserver ou à créer,
- des arbres remarquables à protéger,
- des **espaces paysagers** à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier,
- des espaces paysagers modulés, cœurs d'îlots et fonds de parcelles protégés,
- des **mares** à protéger ou à mettre en valeur,
- des **zones humides** à protéger,
- des bâtiments\* ou éléments de construction\* remarquables à protéger ou à mettre en valeur,
- des **ensembles urbains remarquables** à protéger ou à mettre en valeur,
- des murs remarquables à protéger,
- des périmètres d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG),
- des **secteurs de mixité sociale** dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des objectifs de mixité sociale,
- des axes de préservation et de développement de la diversité commerciale,

## Section 3. Porté du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation du sol

---

### Article 1 Périmètres visés à l'article R.151-52 du Code de l'Urbanisme

---

Le territoire communal est concerné par un certain nombre de périmètres visés à l'article R151-52 du Code de l'Urbanisme qui sont reportés, à titre d'information, en annexe du présent Plan Local d'Urbanisme :

- Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le **droit de préemption urbain** défini aux articles L211-1 et suivants du Code de l'Urbanisme ;
- Le périmètre des secteurs situés au **voisinage des infrastructures de transports terrestres**, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L571-10 du Code de l'Environnement ;
- Le plan des zones à risques d'exposition au plomb ;
- Le périmètre des secteurs relatifs au taux de la taxe d'aménagement, en application de l'article L.331-14 et L.331-15

### Article 2 Documents annexés au PLU en application de l'article R.151-52 du Code de l'Urbanisme

---

Sont annexés au présent PLU les documents afférents aux diverses servitudes applicables sur tout ou partie du territoire communal, nonobstant les dispositions du PLU :

- Les **servitudes d'utilité publique** citées aux articles L151-43 et R151-51 du Code de l'Urbanisme concernant le territoire communal ;
- Les **schémas des réseaux d'eau et d'assainissement et des systèmes d'élimination des déchets**, existants ou en cours de réalisation, en précisant les emplacements retenus pour le captage, le traitement et le stockage des eaux destinées à la consommation, les stations d'épuration des eaux usées et le stockage et le traitement des déchets ;
- D'une part, les **prescriptions d'isolement acoustique** édictées, en application des articles L571-9 et L571-10 du Code de l'Environnement, dans les secteurs qui, situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, sont affectés par le bruit et, d'autre part, la référence des arrêtés préfectoraux correspondants et l'indication des lieux où ils peuvent être consultés ;
- Les actes instituant des **zones de publicité restreinte et des zones de publicité élargie**, en application des articles L581-10 à L581-14 du Code de l'Environnement ;
- Les dispositions d'un **projet de plan de prévention des risques naturels prévisibles** rendues opposables en application de l'article L562-2 du Code de l'Environnement.

### Article 3 Règlement National d'Urbanisme (dispositions d'ordre public)

---

Les règles du PLU se substituent au Règlement National d'Urbanisme à l'exception des articles suivants du Code de l'Urbanisme qui demeurent applicables sur l'ensemble du territoire communal couvert par le PLU :

- **Article R111-2** : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à **porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique** du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.
- **Article R111-4** : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un **site ou de vestiges archéologiques**.
- **Article R111-26** : Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L110-1 et L110-2 du Code de l'Environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des **conséquences dommageables pour l'environnement**.
- **Article R111-27** : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions\*, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments\*ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à **porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales**.

### Article 4 Règlementation relative aux vestiges archéologiques

---

Sont applicables dans ce domaine les dispositions ci-après :

- l'article L531-1 du Code du Patrimoine relatif aux autorisations de fouilles par l'Etat,
- l'article L531-14 du Code du Patrimoine relatif aux découvertes fortuites,
- l'article 8 du décret n°2004-490 du 3 juin 2004, relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive, qui précise les modalités de saisine du Préfet de Région par les services instructeurs.

## Section 4. Dispositions applicables à certains travaux

---

### Article 1 Edification de clôtures\*

---

L'**édification des clôtures\*** est soumise à déclaration préalable uniquement dans les cas prévus à l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme si la commune délibère en ce sens

### Article 2 Permis de démolir

---

Les **démolitions** sont soumises à permis de démolir dans les conditions définies aux articles R.421-26 et suivants du Code de l'Urbanisme si la commune délibère en ce sens.

### Article 3 Demande de ravalement

---

Les ravalements de façade n'ayant pas objet de modifier l'état initial des façades d'origine sont soumis à demande préalable dans les conditions définies à l'article R.421-17 du code de l'urbanisme si la commune délibère en ce sens.

### Article 4 Reconstruction

---

La reconstruction après sinistre à l'identique d'un bâtiment\* détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L111-23, la restauration d'un bâtiment\* dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment\*.

### Article 5 Adaptations mineures

---

Les règles et les servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions\* avoisinantes (article L152-3 du Code de l'Urbanisme).

### Article 6 Dérogations, règles alternatives

---

Les règles générales peuvent être assorties de règles alternatives qui permettent une application circonstanciée à des conditions locales particulières.

Ces règles alternatives ne peuvent avoir pour objet ou pour effet de se substituer aux possibilités reconnues à l'autorité compétente en matière d'autorisation d'urbanisme de procéder à des adaptations mineures par l'article L.152.3 et d'accorder des dérogations aux règles du PLU par les articles L.152-4 à 152-6.

## Section 5. Informations et rappels relatifs aux risques et nuisances affectant le territoire

---

### Article 1 Risque d'inondation

---

L'arrêté préfectoral du 2 novembre 1992, valant Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles portant délimitation des zones submersibles à risque d'inondation des cours d'eau non domaniaux, soumet les constructions\* projetées dans le périmètre des zones à risques (répertoriées sur le plan des servitudes) à des contraintes spécifiques.

## Article 2 Aléas de mouvement de terrain\* différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols

---

Le Bureau de Recherche Géographique et Minière (BRGM) identifie des secteurs d'aléas de retrait-gonflement des argiles de niveau faible à fort sur le territoire de Plaisir.

Les secteurs concernés sont rappelés au plan des obligations et informations diverses figurant en annexe du présent PLU.

## Article 3 Risque lié au transport de matières dangereuses

---

Dans les zones impactées par le risque lié au transport de matières dangereuses identifiées au sein des annexes du PLU, les constructions\* devront respecter les dispositions suivantes :

- Dans la zone permanente : sont interdites toutes nouvelles constructions\* ou extensions\* d'Immeuble de Grande Hauteur et Établissement Recevant du Public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.
- Dans la zone intermédiaire : l'aménageur de chaque projet devra engager une étude pour s'assurer que les conditions de sécurité sont satisfaisantes au regard des risques présentés. Cette étude repose sur les caractéristiques de l'ouvrage de transport, de son environnement mais aussi du projet envisagé et du respect de certaines contraintes en matière de sécurité. En outre, la mise en œuvre de mesures compensatoires de type physique sur l'ouvrage de transport destinée à réduire l'emprise de cette zone en limitant la principale source de risque d'accident est à privilégier. Cependant, malgré la mise en place de mesures compensatoires et dans certaines conditions, l'interdiction de construction\* ou d'extension\* d'IGH et d'ERP susceptibles de recevoir plus de 100 personnes peut intervenir. La DRIEE devra être consultée lors de la procédure de demande de permis de construire.
- Ces informations sont reportées pour information en annexe.

## Article 4 Pollution des sols

---

Il appartient au pétitionnaire de vérifier l'état sanitaire du sol et du sous-sol avec les occupations du sol envisagées. L'état des connaissances sur les pollutions avérées ou potentielles du sol ou du sous-sol est disponible respectivement dans la base de données sur les sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics à titre préventif et curatif (ex-BASOL) et dans l'inventaire historique des sites industriels et activités de service (base de données) BASIAS.

## Article 5 Zones humides

---

Il appartient au pétitionnaire de confirmer le caractère humide ou non de ses terrains\* et de se conformer aux obligations qui en découlent.

La cartographie des secteurs présentant une probabilité importante de zone humide (enveloppe classe 3) établie par la DRIEE Ile de France en 2018 est reportée pour information en annexe\* du présent PLU.

Cette cartographie à caractère informatif n'exonère pas les pétitionnaires de confirmer le caractère humide ou non de ces terrains en dehors des secteurs identifiés si ceux –ci présentent les caractéristiques d'une zone humide tel que défini au 1er alinéa du 5.6 des dispositions communes relatif aux zones humides en application des articles L. 214-7-1 et R. 211-108 du code de l'environnement – NOR : DEVO0922936A.

La commune de Plaisir est concernée par les risques industriels liés à la présence sur son territoire d'un établissement soumis à autorisation : la société « WOREX SNC » (parcelle BM 56). Un figuré est représenté sur les plans de zonage et de servitude pour informer de la présence de ce site. Le porté à connaissance de l'Etat présentant les risques et limitation de constructibilité liés à cette installation est inséré en annexe du PLU.

**TITRE III – DISPOSITIONS  
COMMUNES APPLICABLES  
A L'ENSEMBLE DES ZONES  
U, N ET A**

## Section 1. **Destination des constructions\* , usage des sols et natures d'activité**

### Article 1 **Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols et nature d'activités**

#### 1.1 Dispositions relatives aux ouvrages techniques

##### **Ouvrages techniques**

Les dispositions du présent règlement ne sont pas applicables aux ouvrages techniques liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs, en particulier aux affouillements et exhaussement de sol, nécessaires à ces ouvrages techniques, à condition :

- Que leur réalisation participe à l'amélioration de l'environnement paysager,
- Qu'ils soient rendus nécessaires pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques,
- Pour des raisons fonctionnelles (travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espaces publics) ou de raccordement aux réseaux (aménagements hydrauliques, électricité, eau potable, etc.)

##### **Antennes – réseaux numériques et de télécommunication**

En raison de la protection des paysages, la création de pylônes, antennes, paraboles et autres supports techniques autonomes ne sera rendue possible que sous réserve de respecter les prescriptions suivantes :

- Une intégration paysagère optimale afin qu'ils soient le plus discrets dans le grand paysage.
- Des possibilités de mutualisation des équipements sur un même mat afin d'éviter leur dispersion. Tout support nouvellement créé devra permettre l'accueil d'au moins 4 opérateurs mobiles.
- Afin de prévenir tout risque de chute, les pylônes de télécommunication de plus de 10 m de haut doivent respecter un retrait de toute construction, au moins égal à 1,5 fois leur hauteur, sauf dispositifs techniques liés à l'antenne elle-même (transformateurs, etc.).
- Dans les zones urbaines, les antennes disposées sur les constructions devront être non visibles depuis l'espace public.

#### 1.2 Dispositions relatives à la mise en œuvre des projets urbains

##### **Opération d'aménagement d'ensemble\***

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction\* sur une unité foncière\* ou sur plusieurs unités foncières\* contiguës, de plusieurs bâtiments\* dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

Le règlement du PLU de Plaisir ne s'y oppose pas.

Il précise, qu'en sus de l'application de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, toutes les opérations d'aménagement d'ensemble\* font l'objet d'une appréciation globale au regard de la totalité des l'ensemble des obligations réglementaires.



Sont considérées notamment comme des opérations d'aménagement d'ensemble\* :

- Les lotissements,
- Les ZAC,
- Les opérations faisant l'objet d'un permis groupé ou d'un permis d'aménager,
- Les opérations portant sur une unité foncière\* d'une superficie supérieure à 5000 m<sup>2</sup>.

**Emplacements réservés aux voies\* et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts**

Les emplacements réservés aux créations ou extensions de voies\* et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, sont repérés au document graphique par un figuré surfacique dont l'objet et le bénéficiaire sont rappelés par le tableau des emplacements réservés.

Sous réserve des dispositions du Code de l'Urbanisme, la construction\* est interdite sur les terrains\* bâtis ou non, concernés par un emplacement réservé dans le Plan Local d'Urbanisme communal.

Le propriétaire d'un terrain\* réservé peut, à compter du jour où le Plan Local d'Urbanisme communal a été approuvé et rendu opposable aux tiers, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel ce terrain\* a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition en application des dispositions du Code de l'Urbanisme.

**Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)**

Le PLU comprend des OAP thématiques, sectorielles et patrimoniales dont les dispositions et prescriptions quantitatives, qualitatives et programmatiques s'appliquent en sus du présent règlement.

**Périmètre d'attente de projet d'aménagement global**

Dans les périmètres identifiés au sein du règlement graphique au titre de l'article L151-41 5° du Code de l'Urbanisme, les constructions\* ou installations sont interdites. Toutefois, les travaux ayant pour objet l'extension\*, le changement de destination, la réfection ou la mise aux normes thermiques des constructions existantes\* sont autorisés à condition que ces travaux respectent les prescriptions du présent règlement et qu'ils n'aboutissent pas à la création d'un total de plus de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* supplémentaire sur chaque terrain\*.

La servitude est fixée pour une durée de 5 ans à compter de l'instauration des périmètres.

Commune	Nom du Secteur	Objectifs poursuivis	Date d'instauration
Plaisir	Site hospitalier – Site Marc Laurent	Assurer une reconversion qualitative de ce secteur au cœur de Plaisir, lieu d'articulation entre le centre historique et le pôle gare	Approbation du PLU

2.1 Les secteurs de mixité sociale

Les secteurs de mixité sociale sont les secteurs identifiés au document graphique et dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des objectifs de mixité sociale, soumis aux dispositions de l'article L151-41 4° du Code de l'Urbanisme.

Ce présent article ne s'applique pas aux constructions\* destinées à l'hébergement des publics spécifiques. (résidences seniors, foyers jeunes travailleurs...).

Dans les périmètres identifiés, les constructions\* à destination de logements sont autorisées à condition de répondre aux répartitions telle que définie dans le tableau ci-après.

Le calcul se fait par tranche entière entamée.

Nombre de logements de l'opération	Quantité minimale de logements aidés par un prêt agréé par l'État	Quantité minimale de logements en accession à réaliser
1 à 30 logements		Pas d'obligation
Plus de 30 logements	25%	Pas d'obligation

La programmation et répartition de la typologie par taille de logements devront être préalablement étudiées avec les services de la ville et de l'agglomération pour correspondre aux objectifs de rééquilibrage du parc de logements.

2.2 Linéaire de préservation et de développement de la diversité commerciale

Au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme, le changement de destination en habitat des locaux situés en rez-de-chaussée dans les secteurs repérés aux documents graphiques par le figuré linéaire est interdit.

En outre, dans le secteur du Centre-ville uniquement, les changements de destination des locaux à destination « d'artisanat et commerce de détail » sont strictement limités aux destinations « Artisanat et commerces de détail, » et « Restauration ».

## Section 2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

---

### Article 1 Volumétrie et implantation des constructions

---

#### 1.1 Dérogation pour assurer l'évolution des constructions\* existantes

##### **1.1.1. Implantation, extensions\* et surélévations\* de constructions\* existantes non implantées conformément aux dispositions de ces articles**

Une implantation différente de celle autorisée par l'indice de caractéristiques urbaines et architecturales du secteur concerné est autorisée, pour **les extensions\* et les surélévations\* de constructions\* existantes non implantées conformément aux dispositions de ces articles**, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante\*. En ce cas, elles doivent être réalisées avec un recul\* par rapport à l'alignement\* ou un retrait\* par rapport à la limite séparative égale à celui de la construction\* existante\*.

##### **1.1.2. Changement de destination de constructions\* existantes non implantées conformément aux dispositions de ces articles**

Les changements de destination sont autorisés pour les constructions\* existantes, et autorisées régulièrement avant la date d'approbation du présent PLU, non implantées conformément aux dispositions de la zone d'implantation ou de gabarit\* de la construction\* concernée, dans le respect des destinations admises dans ce secteur.

##### **1.1.3. Projet d'extension ou de renouvellement de secteurs dont les constructions\* ne sont pas conformes aux dispositions relatives aux taux d'espaces verts exigés.**

Des évolutions ou extensions peuvent être autorisées dans des secteurs dans lesquels les constructions\* existantes et régulièrement autorisées ne sont pas conformes aux taux d'espaces verts exigés dans le présent règlement sans rendre obligatoire l'atteinte de l'objectif visé par le PLU. En ce cas, les évolutions envisagées doivent, d'une part, ne pas aggraver la situation et, d'autre part, justifier d'une amélioration des qualités paysagères et de gestions de l'eau au regard de la situation antérieure.

### Article 2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

---

#### 2.1 Éléments bâtis et architecturaux remarquables

Les éléments bâtis et architecturaux remarquables repérés sur les documents graphiques se répartissent en 4 catégories :

- les bâtiments\*ou éléments de construction\* remarquables à protéger ou à mettre en valeur soumis aux dispositions de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme.
- les murs remarquables à protéger, soumis aux dispositions de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme ;

Tous les travaux réalisés sur les constructions\* identifiées doivent être conçus dans le respect des dispositions générales et applicables aux zones concernées du règlement, et dans le respect d'une préservation et d'une mise en valeur des caractéristiques historiques, culturelles et paysagères qui ont conduit à leur classification au titre VII du présent règlement.

Pour l'ensemble des mesures énoncées ci-dessous, tout projet de modification peut être refusé s'il porte atteinte, de par son implantation, aux espaces extérieurs attenants à la construction\* ayant une qualité paysagère forte, à sa volumétrie et/ou aux traitements de façades\* et toitures de la construction\* d'origine.

Tout nouveau projet doit assurer l'insertion des nouvelles constructions\* avec le tissu urbain existant, ayant une valeur patrimoniale ponctuelle et/ou d'ensemble.

Ainsi, lorsque les prescriptions spécifiques présentes au titre VII les y autorisent, les différentes mesures à prendre en compte dans le cadre du présent règlement sont :

#### Démolition

- La démolition des constructions\* ou parties de constructions\* à valeur patrimoniale identifiées au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme est autorisée, dans les seuls cas suivants :
  - o Démolition(s) partielle(s) rendue(s) nécessaire(s) lors de travaux de mise en conformité avec des normes impératives (sécurité incendie, accessibilité pour des personnes à mobilité réduite, etc...) ;
  - o Démolition(s) partielle(s) ou totale rendue(s) nécessaire(s) de construction\* menaçant ruine en application du Code de la Construction\* et de l'Habitation, ou d'immeuble insalubre en application du Code de la Santé Publique.

#### Réhabilitation\*

- Tout projet de réhabilitation\* doit être respectueux de l'identité architecturale de la construction\*.

#### Modification des volumes, façades\*

- Toute modification apportée en termes de volumétrie générale ou de façade\* ne doit pas dénaturer, lorsque cela est demandé, la composition d'ensemble et le caractère architectural de la construction\* d'origine.

#### Surélévation\*

- Tout projet de surélévation\* peut être refusé s'il entraîne des changements trop radicaux en termes de composition d'ensemble urbain (alignement\* bâti, volumétrie générale...) et/ou de volumétrie et de composition de façades\* de la construction\* d'origine.

### 2.2 Performances énergétiques et environnementales

2.2.1 Toute construction\* neuve supérieure à 1000 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* doit comporter un dispositif de production d'énergie renouvelable\* et au moins un dispositif destiné à récupérer l'eau.

2.2.2 La loi n'autorise pas le PLU à prescrire ou interdire l'emploi de certains matériaux. Le PLU préconise toutefois, pour toutes nouvelles constructions\* ou extensions\*, l'emploi de matériaux locaux, biosourcés (bois, terre crue, chanvre, ...), réutilisables, recyclés ou issus du réemploi et récupérables.

### 2.3 Travaux d'isolation thermique des constructions existantes\*(à la date d'approbation du présent PLU)

Les travaux d'isolation thermique par l'extérieur sur les façades\* et les toitures sont autorisés.

Sous réserve de la bonne qualité et insertion urbaine du projet d'isolation :

- Le non-respect de la distance de recul\* peut être aggravé de 0,50 mètres pour permettre de réaliser une isolation par l'extérieur de constructions existantes.\*
- Le débord sur l'espace public est permis sous réserve de l'accord du gestionnaire de l'espace public.
- Le débord sur la parcelle voisine est autorisé sous réserve de l'accord du propriétaire de celle-ci.

La hauteur\* peut être augmentée de 0,50 mètres et le non-respect de la hauteur\* autorisée peut être aggravé de 0,50 mètres pour permettre de réaliser une isolation par l'extérieur de constructions\* existantes.

### Article 3 Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions

#### 3.1 Espaces boisés classés

Certains terrains\* sont repérés aux documents graphiques au titre d'espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer en application des dispositions du Code de l'Urbanisme.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par le code forestier.

Sauf application des dispositions du Code de l'Urbanisme, ces terrains\* sont inconstructibles à l'exception des bâtiments\* strictement nécessaires à l'exploitation des bois soumis au régime forestier.

#### 3.2 Les espaces paysagers modulés, à mettre en valeur, à requalifier, ou à créer soumis aux dispositions de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

Ces espaces non bâtis, nécessaires au maintien des continuités écologiques et/ou à la qualité des paysages, sont à protéger. Leur constructibilité est très fortement limitée. Ainsi, sont interdites toutes nouvelles constructions\* et installations, à l'exception de celles soumises aux conditions ci-dessous.

Les aménagements et constructions\* de locaux techniques et de constructions\* liées au fonctionnement du service public ou d'intérêt collectif et nécessaires à la valorisation de ces espaces (aires de jeux, abris vélos, cheminements doux, bacs de compostage légers, ...) sont autorisés, à condition :

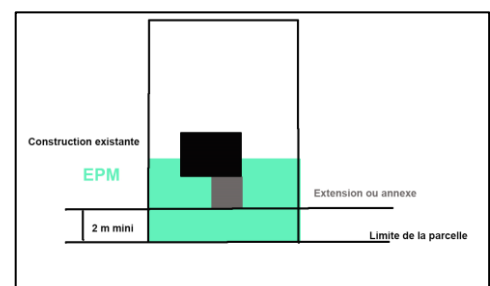
- De préserver la dominante végétale de ces espaces,
- De limiter l'emprise au sol\* des constructions\* à 5 % de la superficie protégée du terrain\*.

Des accès\* et voies\* peuvent y être aménagés. Le stationnement y est interdit.

Les arbres compris dans ces espaces doivent être préservés. Toutefois, quand leur abattage est nécessaire, un arbre dont le développement sera équivalent à terme, doit être replanté dans l'EPM.

Par ailleurs les constructions annexes\* et extensions\* peuvent être autorisées à condition :

- Que leur hauteur\* (H) soit limitée à 2,5 mètres, et leur emprise au sol soit limitée à 15m<sup>2</sup>
- Qu'elles soient situées en retrait\* minimum de 2 mètres par rapport à la limite impactée par l'espace paysager délimité,
- Qu'elles respectent des dispositions des autres articles du présent règlement.



### 3.3 Les mares à protéger ou mettre en valeur, soumis aux dispositions de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

Les mares existantes sur le territoire communal ont été identifiées au zonage. Cette identification permet d'assurer la pérennité de ces espaces en eau, rares en milieu urbain, notamment vis-à-vis du comblement et des constructions\*.

Seuls les aménagements et ouvrages techniques qui visent à assurer leur mise en valeur, leur pérennité et leur vocation de régulation hydraulique sont autorisés.

Les constructions\* nouvelles sont interdites dans une bande de 10 mètres, à compter du haut de la berge, autour de la mare.

### 3.4 Zones humides

On entend par zone humide les terrains\*, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année.

Conformément aux dispositions du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) et du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de la Mauldre, la destruction des zones humides doit être évitée en recherchant prioritairement la possibilité technicoéconomique d'implanter les projets en dehors de ces zones. À défaut du principe d'évitement, lorsque l'exception à ce principe est justifiée, la réduction de l'incidence du projet sur la zone humide devra être recherchée et démontrée.

Si l'analyse technico-économique a démontré qu'il ne peut être envisagé d'établir le projet en dehors de ces zones, la destruction, y compris partielle, d'une zone humide est soumise à mesures compensatoires.

Les zones humides identifiées sont recensées sur le plan de zonage. La cartographie présentée n'a pas de caractère exhaustif. Des zones humides répondant aux critères de l'arrêté du 24 juin 2008 modifié le 1er octobre 2009 peuvent exister sans pour autant être repérées sur cette carte.

Cette identification permet d'assurer la pérennité de ces espaces qui connaissent de fortes régressions. Les prescriptions opposables sont définies dans chaque règlement du SAGE où la zone humide se situe.

Aussi, dans les espaces ainsi identifiés, les prescriptions sont :

- D'interdire tout mouvement de terrain susceptible de porter atteinte au caractère humide du secteur,
- De préserver les écoulements pour maintenir l'alimentation hydrique du secteur

### 3.5 Bande inconstructible de 50 mètres en lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares

Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France, approuvé par décret du Premier Ministre le 27 décembre 2013, a placé dans ses objectifs généraux l'ambition d'« améliorer l'espace urbain et son environnement naturel » en gérant notamment « durablement l'écosystème naturel [...] de l'Ile-de-France ».

Ses orientations détaillées (Livre 3) prévoient des règles strictes avec lesquelles les documents d'urbanisme doivent être compatibles : « préserver et valoriser les espaces boisés et les espaces naturels ».

Les règles strictes :

« Sans préjudice des dispositions du Code de l'Environnement, les espaces naturels [...] des différentes parties du territoire doivent être préservés. [...] ».

*Sans préjudice des dispositions du Code Forestier en matière de gestion durable, les bois et forêts doivent être préservés.*

*Lorsque les dispositions législatives et réglementaires applicables à ces espaces permettent de l'envisager, peuvent être autorisés :*

- *Le passage des infrastructures, à condition qu'aucune autre solution ne soit techniquement possible à un coût raisonnable et que son impact soit limité [...];*
- *L'exploitation de carrières, sous réserve de ne pas engager des destructions irréversibles et de garantir le retour à une vocation naturelle ou boisée des sols concernés.*

*D'autres projets peuvent être rendus possibles à titre exceptionnel [...], sous réserve de compensation prévue pour les espaces boisés. Les aménagements et constructions\* doivent être économes en espaces et veiller à une bonne intégration environnementale et paysagère, notamment par le maintien ou la restauration des continuités écologiques [...].*

*Les lisières des espaces boisés doivent être protégées. En dehors des sites urbains constitués, à l'exclusion des bâtiments\* à destination agricole, toute nouvelle urbanisation ne peut être implantée qu'à une distance d'au moins 50 mètres des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares. Un ensemble de constructions\* éparses ne saurait être regardé comme site urbain constitué.*

*Peuvent être autorisés les aménagements et les installations assurant la vocation multifonctionnelle de la forêt, à savoir la production forestière, l'accueil du public, les missions écologiques et paysagères, et notamment :*

- *L'accès\* pour les besoins de la gestion forestière ;*
- *L'implantation des équipements nécessaires au développement économique de la filière bois ;*
- *L'extension\* du patrimoine forestier ouvert au public, notamment en secteur périurbain et dans les secteurs carencés du cœur métropole ».*

Les massifs boisés de plus de 100 ha présents sur le territoire communal, la lisière de 50 mètres et les sites urbains constitués sont reportés sur le document graphique pour information

#### 4.1 Dispositions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions\* doit être assuré **en dehors des voies\* publiques et des emprises publiques\*** ;

En cas d'impossibilité de réaliser les places de stationnement des véhicules exigées par le présent article sur le terrain\* d'assiette de l'opération ou sur un terrain\* situé dans l'environnement immédiat, le constructeur peut se dégager de ses obligations :

- Soit en acquérant dans un parc privé de stationnement, existant ou en cours de réalisation, situé à moins de 300 mètres du terrain\* de l'opération les surfaces de stationnement qui lui font défaut,
- Soit en obtenant une concession à long terme dans un parc public ou privé de stationnement existant ou en cours de réalisation, et situé à moins de 300 mètres de l'opération,

Les normes imposées peuvent être assouplies sous réserve de la présentation d'une note de fonctionnement mutualisé avec des stationnements à proximité (autres équipements, stationnement public, ...) pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.

Sont soumis à l'obligation de réaliser des aires de stationnement automobiles et des véhicules à deux-roues motorisés ou non :

- Toute construction\* nouvelle.
- Tout changement de destination ou aménagement susceptibles de générer des nouveaux besoins qu'il soit soumis ou non à autorisation ou déclaration.
- Toute extension\* de plus de 25 m<sup>2</sup> générant une nouvelle tranche au regard des normes de stationnement par rapport à la surface de plancher existante
- Pour la destination « habitation », toute évolution entraînant la création d'un ou plusieurs logements.

En cas de changement de destination de tout ou partie d'une construction\*, les normes de stationnement à respecter sont celles de la nouvelle destination.

En cas de division foncière :

- Les nouvelles constructions\* sont soumises aux dispositions du présent article.
- Pour les constructions\* existantes, le nombre de place de stationnement existant et/ou déjà pris en compte dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme précédente doit être maintenu, sauf en cas de réalisation d'un nombre de place supérieur à la règle exigée.

Modalité de calcul des places de stationnement : le calcul se fait par tranche entière entamée, ainsi lorsqu'il est exigé une place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* (SP), le nombre de places exigées, pour une opération de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*, est de 2 places.

Les aires de stationnement devront comporter une ou plusieurs bornes de recharge des véhicules électriques conformément à la législation en vigueur.

Le stationnement des cycles non motorisés devra être assuré dans des espaces couverts, sécurisés et situés de préférence au rez-de-chaussée des constructions\* ou des annexes\*. En cas de difficulté technique à réaliser ces places en rez-de-chaussée, un travail sur l'accessibilité des stationnements devra être réalisé permettant de réaliser ces stationnements au R-1 du bâtiment sous réserve de présenter, dans une note explicative à joindre au permis de construire, les dispositifs techniques garantissant l'accessibilité aisée et pratique indispensable pour un usage quotidien des cycles. Le stationnement des cycles non motorisés est interdit en dessous du R-1.



Les locaux vélos devront disposer d'au moins 1,5 m<sup>2</sup> par place de stationnement exigée. Si la surface du local dévolu au stationnement est inférieure, un note jointe au permis de construire, devra détailler les dispositifs mis en place pour assurer le stationnement aisé du nombre de vélos requis.

Pour les Équipements d'Intérêt Collectif et Services Publics (EICSP), notamment ceux qui requièrent un nombre important de stationnement pour les cycles et sous réserve de mise en place des dispositifs de protections et de sécurité adéquate, le stationnement des cycles pourra être assuré en dehors d'espaces couverts.

Pour les bureaux de moins de 200 m<sup>2</sup> (par changement de destination), en cas d'impossibilité technique de réaliser les stationnements cycles non motorisés requis, ceux-ci peuvent être reportés sur l'espace public sous réserve de son organisation en accord avec le gestionnaire de l'espace public.

La conception des places de stationnements doit garantir leur bonne utilisation, ainsi :

- Les places commandées sont tolérées si les places fonctionnent ensemble et sont destinées à un seul logement ;
- Les tailles, formes et accès des places doivent permettre les manœuvres aisées de véhicules ;
- Les places de stationnement doivent être de 5 mètres de long et de 2,5 mètres de large minimum. Toutefois, une largeur de 2,3 mètres sera tolérée dans le cadre d'une augmentation de surface de plancher, d'une reconstruction ou d'un changement de destination, si les emplacements sont existants à l'intérieur d'un bâti conservé ou d'un sous-sol.

Pour limiter leur impact paysager, les aires de stationnements seront préférentiellement réalisées en sous-sol, ou dans le volume des constructions\*. Dans le cas contraire, un revêtement perméable et/ou végétalisé, par exemple de type « gazon renforcé », devra être privilégié. Les conditions de plantations des aires de stationnement sont précisées dans les articles 5 des zones U, A et N.

#### [4.2 Les normes de stationnement qui s'imposent aux constructions\\* sont les suivantes :](#)

Le 25 juin 2022, un décret a précisé les modalités d'application des articles L. 113-18 à L. 113-20 du CCH, relatifs à la sécurisation du stationnement vélo par l'installation d'infrastructures dédiées dans les parcs de stationnement automobiles annexes aux ensembles d'habitations et aux bâtiments.

Il a été suivi d'un arrêté du 30 juin 2022 qui fixe la surface par emplacement et le nombre minimal d'emplacements destinées au stationnement sécurisé des vélos, en fonction de la catégorie et de la capacité du bâtiment, selon l'article R. 113-18 du CCH.

Ce décret doit être respecté en sus des règles édictées ci-après.

Destination	Norme de stationnement des véhicules exigée sur la commune en dehors du cercle de proximité des gares	Norme de stationnement des véhicules exigée dans un rayon de 500 m autour des gares matérialisé sur le plan de zonage	Norme de stationnement exigée pour le stationnement des véhicules à deux-roues motorisés	Norme de stationnement exigée pour le stationnement des cycles non motorisés
<b>Habitation</b>				
Logement	1 place par tranche de 60 m <sup>2</sup> de SP, avec un minimum d'une place par logement.	1 place par logement	Pour les opérations de plus de 500 m <sup>2</sup> de SP, 1 place par tranche de 500 m <sup>2</sup> de SP	1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales 2 emplacements par logements à partir de 3 pièces principales
Logement locatif financé par un prêt agréé par l'Etat	1 place par logement	0,5 place par logement	Pour les opérations de plus de 500 m <sup>2</sup> de SP, 1 place par tranche de 500 m <sup>2</sup> de SP	1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales 2 emplacements par logements à partir de 3 pièces principales
Hébergement	1 place pour 3 places d'hébergement	1 place pour 6 places d'hébergement	1 place pour 20 places d'hébergement	1 place pour 3 places d'hébergement
<b>Commerce et activité de service</b>				
Artisanat et commerce de détail  Restauration  Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place par tranche de 60 m <sup>2</sup> de SP de surface de vente.  L'emprise au sol des stationnements ne peut excéder 75% de la SP.  Les commerces de moins de 200 m <sup>2</sup> peuvent être exonérés sous réserve de la disponibilité de places de stationnement public à proximité et de l'accord de leur gestionnaire.	1 place par tranche de 80 m <sup>2</sup> de SP de surface de vente.  L'emprise au sol des stationnements ne peut excéder 70 % de la SP.  Les commerces de moins de 200 m <sup>2</sup> peuvent être exonérés sous réserve de la disponibilité de places de stationnement public à proximité et de l'accord de leur gestionnaire.	Pour les opérations de plus de 500 m <sup>2</sup> de SP, 1 place par tranche de 500 m <sup>2</sup> de SP	Il n'est pas exigé de place pour les commerces d'une SP inférieure ou égale à 200 m <sup>2</sup> .  Au-delà des 200 premiers m <sup>2</sup> de SP, 1 place par tranche de 200 m <sup>2</sup> de SP
Hébergement hôtelier et touristique	1 place pour 3 chambres	1 place pour 4 chambres	1 place pour 20 chambres	5 places pour les hôtels de plus de 20 chambres
Commerce de Gros	1 place par tranche de 150 m <sup>2</sup> de SP	1 place par tranche de 150 m <sup>2</sup> de SP	Pour les opérations de plus de 500 m <sup>2</sup> de SP, 1 place par tranche de 500 m <sup>2</sup> de SP,	1 place par tranche de 100 m <sup>2</sup> de SP
Cinéma	1 place pour 5 fauteuils, sans pouvoir excéder 1 place pour 3 fauteuils	1 place pour 6 fauteuils, sans pouvoir excéder 1 place pour 3 fauteuils	1 place pour 100 fauteuils	1 place pour 50 fauteuils
<b>Equipement d'intérêt collectif et services publics</b>				
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés  Lieux de culte	1 place par tranche de 50 m <sup>2</sup> de SP	1 place par tranche de 50 m <sup>2</sup> de SP	Pour les opérations de plus de 500 m <sup>2</sup> de SP, 1 place par tranche de 500 m <sup>2</sup> de SP,	2 places par tranche de 100 m <sup>2</sup> de SP

Destination	Norme de stationnement des véhicules exigée sur la commune en dehors du cercle de proximité des gares	Norme de stationnement des véhicules exigée dans un rayon de 500 m autour des gares matérialisé sur le plan de zonage	Norme de stationnement exigée pour le stationnement des véhicules à deux-roues motorisés	Norme de stationnement exigée pour le stationnement des cycles non motorisés
Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés	Il n'est pas exigé de place de stationnement pour les 400 premiers m <sup>2</sup> de SP Au-delà des 400 premiers m <sup>2</sup> , il est exigé 1 place par tranche de 100 m <sup>2</sup> de SP	Il n'est pas exigé de place de stationnement pour les 400 premiers m <sup>2</sup> de SP Au-delà des 400 premiers m <sup>2</sup> , il est exigé 1 place par tranche de 100 m <sup>2</sup> de SP	Pour les opérations de plus de 500 m <sup>2</sup> de SP, 1 place par tranche de 500 m <sup>2</sup> de SP	1 place par tranche de 200 m <sup>2</sup> de SP
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	En fonction d'une note particulière de fréquentation personnel, public et élèves	En fonction d'une note particulière de fréquentation personnel, public et élèves	En fonction d'une note particulière de fréquentation personnel, public et élèves	En fonction d'une note particulière de fréquentation avec un minimum d'1 place pour 8 à 12 élèves
Salles d'art et de spectacles	1 place pour 5 fauteuils, sans pouvoir excéder 1 place pour 3 fauteuils	1 place pour 6 fauteuils, sans pouvoir excéder 1 place pour 3 fauteuils	1 place pour 100 fauteuils	1 place pour 50 fauteuils
Équipements sportifs et autres équipements recevant du public	En fonction d'une note particulière de fréquentation	En fonction d'une note particulière de fréquentation	En fonction d'une note particulière de fréquentation	2 places par tranche de 100 m <sup>2</sup> de SP
Les constructions* dont les destinations et fréquentations justifient un nombre de places différent peuvent déroger à la règle. En ce cas, les normes de stationnement feront l'objet d'une note particulière de fréquentation en cohérence avec les orientations du PDUIF qui devra être jointe à la demande de permis de construire				
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaires				
Industrie	1 place par tranche de 60 m <sup>2</sup> de SP	1 place par tranche de 75 m <sup>2</sup> de SP	Pour les opérations de plus de 500 m <sup>2</sup> de SP, 1 place par tranche de 500 m <sup>2</sup> de SP,	2 places par tranche de 200 m <sup>2</sup> de SP
Les constructions* de plus de 1000 m <sup>2</sup> de SP, pourront déroger à la règle sous réserve de la transmission d'une note d'étude particulière de fréquentation qui devra être jointe à la demande de permis de construire.				
Entrepôts Cuisine dédiée à la vente en ligne	Il n'est pas exigé de place de stationnement pour les 400 premiers m <sup>2</sup> de SP Au-delà, il est exigé 1 place par tranche de 100 m <sup>2</sup> de SP	Il n'est pas exigé de place de stationnement pour les 400 premiers m <sup>2</sup> de SP Au-delà, il est exigé 1 place par tranche de 100 m <sup>2</sup> de SP	Pour les opérations de plus de 500 m <sup>2</sup> de SP, 1 place par tranche de 500 m <sup>2</sup> de SP	1 place par tranche de 200 m <sup>2</sup> de SP
Les constructions* de plus de 1000 m <sup>2</sup> de SP, pourront déroger à la règle sous réserve de la transmission d'une note d'étude particulière de fréquentation qui devra être jointe à la demande de permis de construire.				
Bureau	1 place par tranche de 55 m <sup>2</sup> de SP	1 place par tranche de 65 m <sup>2</sup> de SP sans pouvoir excéder une place pour 45 m <sup>2</sup>	Pour les opérations de plus de 500 m <sup>2</sup> de SP, 1 place par tranche de 500 m <sup>2</sup> de SP,	2 places par tranche de 100 m <sup>2</sup> de SP
Centre de congrès et d'exposition	1 place pour 5 fauteuils, sans pouvoir excéder 1 place pour 3 fauteuils	1 place pour 6 fauteuils, sans pouvoir excéder 1 place pour 3 fauteuils	1 place pour 100 fauteuils	1 place pour 50 fauteuils
Exploitation agricole et forestière				
Il n'est pas exigé de place de stationnement				

## Section 3. Équipements et réseaux

---

### Article 1 Conditions de desserte des terrains\* par les voies\* publiques ou privées et d'accès\* aux voies\* ouvertes au public

---

Rappel : Tout terrain\* enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne bénéficie d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

#### 1.1 Accès

Les accès\* doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, en observant lorsque nécessaire un retrait du portail par rapport à la rue, et satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, de la défense contre l'incendie et du ramassage des ordures ménagères.

Un seul accès est autorisé pour les terrains ayant une largeur de façade inférieure ou égale à 17 mètres. Pour les terrains dont la largeur de façade est supérieure à 17 mètres, deux accès au plus peuvent être autorisés à condition qu'ils soient distant 10 mètres.

#### 1.2 Voies

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies\* nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies\* nouvelles en impasse d'une longueur supérieure à 50 m doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule (et notamment ceux des services de secours et des services publics) de faire demi-tour.

### Article 2 Desserte par les réseaux

---

#### 2.1 Eau potable

La Communauté d'agglomération de Saint Quentin en Yvelines a transféré à deux syndicats mixtes intercommunaux la compétence eau potable sur le territoire de Saint-Quentin en Yvelines : AQUAVESC et SIRYAE. AQUAVESC est le syndicat compétent pour la Commune de Plaisir.

Tout projet d'alimentation en eau potable doit respecter le schéma de distribution d'eau potable tel que décrit à l'article L2224-7-1 du CGCT qui a pour objet de déterminer les zones desservies par le réseau d'eau potable pour lesquelles une obligation de desserte s'applique (cf. cartographies en annexe du PLU). Celui-ci arrête la zone desservie au réseau de distribution existant. En cas de demande de raccordement dans une zone non desservie, l'extension de réseau est alors à la charge du pétitionnaire. Des refus de raccordements sont néanmoins possibles dans la zone desservie, s'ils sont justifiés (construction illégale...).

Toute construction\* à usage d'habitation doit être raccordée au réseau public d'eau potable ;

Toute construction\* nouvelle à usage autre que d'habitation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable ou justifier d'une ressource suffisante (captages, forages, puits) et de qualité conforme aux réglementations en vigueur (Code de la Santé Publique) ;

Tout projet d'alimentation en eau potable par une ressource privée devra obligatoirement faire l'objet d'un dossier de déclaration (bâtiment à usage d'habitation unifamiliale) ou d'un dossier d'autorisation (bâtiment à usage autre qu'unifamilial) ;

Lorsqu'il est envisagé d'utiliser l'eau potable pour alimenter un réseau ou un circuit fermé pouvant présenter des risques particuliers pour la distribution située en amont, tout particulier et toute activité doit respecter les consignes de sécurité vis-à-vis du réseau en disposant des disconnecteurs ou similaires pour pallier d'éventuels retours vers celui-ci.

## 2.2 Assainissement

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être de type séparatif ;

Toute opération devra respecter les prescriptions imposées dans les règlements d'assainissement (collectif et non collectif) de la Communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines, dans le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Seine Normandie et dans le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de la Mauldre.

### **2.2.1 Eaux usées**

Toute construction\* ou installation nouvelle à usage domestique située en zone d'assainissement collectif doit être raccordée au réseau public de collecte des eaux usées dès qu'il existe conformément au zonage définissant les zones d'assainissement collectif et non collectif de la Communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines représenté au plan n°7.3.1 annexé au présent PLU.

Le raccordement des eaux usées devra faire l'objet d'une demande de branchement auprès du service assainissement de la Communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines.

Les modalités techniques et administratives de raccordement sont définies dans le règlement d'assainissement collectif de la Communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines et dans le cahier de prescriptions techniques en matière d'assainissement en vigueur.

Les opérations de construction\* situées en zone d'assainissement non collectif doivent disposer d'une installation d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur et aux prescriptions de la Communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines.

L'évacuation des eaux usées non-domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation du Président de la Communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines.

Tout nouveau projet d'aménagement d'ensemble\* doit être étudié en s'assurant de sa viabilité au regard des stations d'épuration existantes ou en prévoyant les travaux nécessaires sur les équipements publics.

### **2.2.2 Eaux pluviales**

Le raccordement au réseau d'eaux pluviales n'est pas obligatoire.

En cas de nécessité de raccordement au réseau public des eaux pluviales, celui-ci est soumis à autorisation. Une demande de branchement devra être adressée au service assainissement de la Communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines. Cette dernière pourra refuser tout branchement aux réseaux d'eaux pluviales pour toute opération de construction\* pouvant générer des débits susceptibles de provoquer une saturation des réseaux ou de la station d'épuration.

Les modalités techniques et administratives de raccordement des eaux pluviales sont définies dans le règlement d'assainissement collectif de la Communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines et dans le cahier de prescriptions techniques en matière d'assainissement en vigueur.

Conformément aux dispositions des Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) et du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de la Mauldre, il doit être recherché, dès la conception des aménagements et réaménagements, des solutions permettant de limiter par tout moyen l'imperméabilisation des sols sur la parcelle concernée par le projet.

Les aménagements réalisés doivent être tels qu'ils permettent d'atteindre l'objectif du « zéro rejet » d'eaux pluviales pour les pluies courantes (10 mm/24H) dans la mesure où les contraintes techniques et économiques liées au projet restent acceptables.

La gestion des eaux pluviales doit s'effectuer au plus près d'où la pluie tombe avec la mise en place de dispositifs favorisant une gestion à la source des eaux pluviales : mise en place de revêtements perméables tels que les pavés non jointifs, création de noues, de tranchées d'infiltration, de toitures végétalisées, de systèmes de récupération des eaux pluviales pour l'arrosage des espaces verts ou le lavage des espaces extérieurs, etc.

En particulier, ces techniques devront être mises en œuvre sur les aires de stationnement à l'air libre.

Pour toute opération de construction\*, les possibilités d'infiltration à la parcelle devront faire l'objet d'études de perméabilité des sols de telle sorte que l'absorption sur l'unité foncière\* soit systématiquement privilégiée au maximum de sa capacité.

En cas d'une impossibilité de procéder totalement par infiltration, le rejet de l'excédent non infiltrable pourra être dirigé vers le réseau public de collecte des eaux pluviales.

Une dérogation au principe d'infiltration des eaux pluviales pourra être étudié dès lors :

- qu'un arrêté de protection de captage d'eau potable interdit l'infiltration ;
- qu'un risque de mouvement de terrain ne permet pas l'infiltration dans le sous-sol ;
- que les caractéristiques du sous-sol (perméabilité, pollution) limitent l'infiltration.

Dans le cas où les caractéristiques du sous-sol (perméabilité, pollution) limitent l'infiltration, l'impossibilité technique devra être démontré par une étude de perméabilité des sols.

La Communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines se réserve le droit d'exiger tous les compléments qu'elle juge utile pour analyser votre demande de dérogation.

L'excédent d'eau pluviale n'ayant pu être infiltré est soumis à des limitations avant rejet au réseau public d'assainissement des eaux pluviales, conformément au zonage des eaux pluviales de la Communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines représenté au plan n°7.3.2 annexé au présent PLU.

Une note de dimensionnement relatifs aux dispositifs de gestion des eaux pluviales qui seront mis en œuvre devra être fournies afin de vérifier le respect des prescriptions auxquelles est soumise l'opération d'aménagement.

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales devront être conçues, de préférence selon des méthodes alternatives (noues, tranchées drainantes, puits d'infiltration, etc.) à l'utilisation systématique de bassins de rétention. Le constructeur ou l'aménageur recherchera préférentiellement une gestion visible de l'eau pluviale permettant une bonne valorisation de l'eau dans la ville.

Dans le cas où les eaux pluviales rejoignent directement le milieu naturel, le débit de ruissellement généré en sortie de parcelle doit être conforme aux limites fixées par le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de la Mauldre.

### **2.2.3 Domanialité des réseaux**

Les collecteurs d'assainissement publics traversant le domaine privé doivent faire l'objet d'une inscription aux hypothèques et d'une servitude de passage signée entre Saint-Quentin-en-Yvelines et le propriétaire.

Les modalités d'accès aux ouvrages d'assainissement doivent être conformes aux modalités présentes dans le cahier de prescriptions techniques en matière d'assainissement en vigueur.

### 2.3 Collecte des déchets

Les bâtiments, locaux ou installations soumis à permis de construire doivent comporter des espaces de stockage, de manipulation, de tri et de circulation des déchets, dimensionnés en fonction des contextes locaux et de l'organisation de la collecte des déchets.

Dans les opérations d'aménagement la gestion des déchets peut être mutualisable à l'échelle de tout ou partie de l'opération.

Ainsi, pour tout projet nécessitant un dépôt de permis de construire, il est conseillé au pétitionnaire de prendre attache auprès du service « Déchets » de SQY pour définir les modalités de stockage et de localisation pertinentes à retenir pour la mise en œuvre des espaces et locaux de déchets.

Dans le cadre d'une opération de plus de 30 logements, il est recommandé d'intégrer un service d'apport volontaire sous forme de bornes enterrées sur le terrain d'assiette de l'opération et accessible de la voie publique.

Dans le cas où des locaux sont mis en place, ils doivent être aménagés en rez-de-chaussée des constructions.

Pour toute opération de plus de 5 logements collectifs, un local destiné au stockage des encombrants devra être adapté aux besoins et prévu en respectant les mêmes préconisations que pour les autres déchets.

Afin de faciliter le ramassage par les services compétents, une ou plusieurs aires de présentation à la collecte sur le terrain d'assiette de l'opération et accessibles depuis la voie devront être aménagées quand le local de stockage n'est pas directement accessible depuis la voie publique.

Pour toute opération de plus de 15 logements collectifs, il est recommandé d'intégrer un dispositif de compostage collectif préférentiellement installé en extérieur.

Dans le cas d'une opération mixte (habitat, commerces, entreprises, etc.), chaque entité doit disposer de ses propres locaux de stockage.

Dans l'objectif de limiter l'impact sur la circulation au moment de la collecte des déchets, les bornes d'apport volontaire et les aires de présentation à la collecte devront prioritairement être installées le long des voies les moins circulées.

### 2.4 Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les constructions\* nouvelles doivent être raccordées aux réseaux de distribution d'énergie (électricité, gaz) et de télécommunication (téléphone, câble, fibre optique) présents au droit de la construction\*.

Ces réseaux doivent être conçus en souterrain\*, sauf difficulté technique reconnue par le service gestionnaire intéressé. Si une impossibilité est constatée, dans le cas de restauration d'une construction existante\*, le branchement peut être assuré par câble torsadé ou courant posé sur les façades\*(technique « dissimulée »).

# TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE

La zone urbaine, dite « zone U » : correspond aux « secteurs déjà urbanisés et aux secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions\* à implanter » (article R.151-18 du code de l'urbanisme).

Le règlement de la zone U est complété par le titre II présentant les dispositions générales et le titre III du présent règlement qui fixe les dispositions communes applicables à toutes les zones.



## Section 1. Destination des constructions\*, usage des sols et natures d'activités

---

### Article 1 Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols

---

#### 1.1 Sont interdits dans toute la zone U

L'ouverture et l'exploitation de carrières, ainsi que toute exploitation du sous-sol ;

Les affouillements, exhaussements, décaissements et remblaiements des sols nécessitant une autorisation au titre des articles R421-9, R421-20 et R421-23 du Code de l'Urbanisme,

Les dépôts sauvages de ferrailles, matériaux, combustibles solides ou liquides, ainsi que les dépôts de véhicules à l'air libre à l'exception des aires de stationnement.

#### 1.2 Sont soumis à conditions dans toute la zone U

La création, l'extension\* et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et autres usagers du secteur, que soient mises en œuvre toutes les dispositions pour les rendre compatibles avec l'habitat environnant, qu'il n'en résulte pas pour le voisinage de nuisances (bruits, circulation, etc.) ou de risques (incendie, explosion, etc.).

### 1.3 Dispositions spécifiques selon les indices de destination

Récapitulatif synthétique des destinations, autorisées, interdites ou soumises à conditions, les détails d'application sont précisés par indice dans les pages suivantes.

	M	R	Rs	A	Ae	Ai	E
<b>EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE</b>							
Exploitation agricole							
Exploitation forestière							
<b>HABITATION</b>							
Logement							
Hébergement							
<b>COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE</b>							
Artisanat et commerce de détail							
Restauration							
Commerce de gros							
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Sauf linéaires commerciaux						
Hébergement hôtelier et touristique							
Cinéma							
<b>ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>							
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés							
Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés							
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale							
Salles d'art et de spectacles							
Équipements sportifs							
Lieux de culte							
Autres équipements recevant du public							
<b>AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE</b>							
Industrie							
Entrepôt							
Bureau							
Cuisine dédiée à la vente en ligne							
Centre de congrès et d'exposition							

Autorisé

Autorisé sous condition

Interdit

<b>Dispositions applicables en secteur M</b>
<b>EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE</b>
<i>Les constructions*, installations et ouvrages à destination d'exploitation agricole sont autorisés sous conditions de ne pas compromettre le fonctionnement urbain</i>
<i>Les constructions*, installations et ouvrages à destination d'exploitation forestières sont autorisés sous conditions de ne pas compromettre le fonctionnement urbain</i>
<b>HABITATION</b>
<i>Les constructions*, installations et ouvrages à destination de logement sont autorisés</i>
<i>Les constructions*, installations et ouvrages à destination d'hébergement sont autorisés</i>
<b>COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE</b>
<i>Les constructions*, installations et ouvrages à destination d'artisanat et commerce de détail sont autorisés.</i>
<i>Les constructions*, installations et ouvrages à destination de restauration sont autorisés</i>
<i>Les constructions*, installations et ouvrages à destination de commerce de gros sont interdites</i>
<i>Les constructions*, installations et ouvrages à destination d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle sont autorisés en dehors des secteurs de préservation et de développement de la diversité commerciale dans lesquels le changement de destination est interdit</i>
<i>Les constructions*, installations et ouvrages à destination d'hébergement hôtelier et touristique sont autorisés</i>
<i>Les constructions*, installations et ouvrages à destination de cinéma sont autorisés</i>
<b>ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>
<i>Les constructions*, installations et ouvrages à destination locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés sont autorisés</i>
<i>Les constructions*, installations et ouvrages à destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés sont autorisés sous conditions de ne pas compromettre le fonctionnement urbain</i>
<i>Les constructions*, installations et ouvrages à destination d'établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale sont autorisés</i>
<i>Les constructions*, installations et ouvrages à destination de Salles d'art et de spectacles sont autorisés</i>
<i>Les constructions*, installations et ouvrages à destination d'équipements sportifs sont autorisée</i>
<i>Les constructions*, installations et ouvrages à destination d'autres équipements recevant du public sont autorisés sous conditions d'être nécessaires au fonctionnement du secteur</i>
<b>AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE</b>
<i>Les constructions*, installations et ouvrages à destination d'Industrie sont interdites</i>
<i>Les constructions*, installations et ouvrages à destination d'Entrepôt ainsi que leur extension*, sont autorisés à condition qu'ils soient directement liés à une construction* autorisée dans la zone, qu'ils soient situés sur le même terrain* que la construction* dont ils dépendent et que leur surface n'excède pas un tiers de la surface de plancher* totale de l'activité admise</i>
<i>Les constructions*, installations et ouvrages à destination de Bureau sont autorisés</i>
<i>Les constructions*, installations et ouvrages à destination de Centre de congrès et d'exposition sont autorisés</i>

<b>Dispositions applicables en secteur R et Rs</b>
<b>EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE</b>
Les constructions*, installations et ouvrages à destination d' <b>exploitation agricole</b> sont <b>autorisés sous conditions</b> de ne pas compromettre le fonctionnement urbain
Les constructions*, installations et ouvrages à destination d' <b>exploitation forestières</b> sont <b>autorisés sous conditions</b> de ne pas compromettre le fonctionnement urbain
<b>HABITATION</b>
Les constructions*, installations et ouvrages à destination de <b>logement</b> sont <b>autorisés</b>
Les nouvelles constructions*, installations et ouvrages à destination d' <b>hébergement</b> sont <b>interdites</b> sauf pour les hébergements existants à date d'approbation du présent PLU
<b>COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE</b>
Les <b>réhabilitations*</b> de constructions*, installations et ouvrages existants à destination d' <b>artisanat et commerce de détail</b> régulièrement <b>autorisés à condition</b> qu'elles soient nécessaires et liées au fonctionnement de l'activité principale de la construction* compatible avec le caractère de la zone ; En R uniquement, à l'exclusion de Rs, les nouvelles constructions*, installations et ouvrages à destination d' <b>artisanat et commerce de détail</b> ainsi que leur extension* sont <b>autorisés à condition que leur surface de plancher* n'excède pas 300 m2. En Rs, elles sont donc interdites.</b>
Les <b>réhabilitations*</b> de constructions*, installations et ouvrages existants à destination de <b>restauration</b> régulièrement <b>autorisés à condition</b> qu'elles soient nécessaires et liées au fonctionnement de l'activité principale de la construction* compatible avec le caractère de la zone ; En UR uniquement à l'exclusion de Rs les nouvelles constructions*, installations et ouvrages à destination de <b>restauration</b> ainsi que leur extension* sont <b>autorisés à condition que leur surface de plancher* n'excède pas 300 m2. En Rs, elles sont donc interdites.</b>
Les constructions*, installations et ouvrages à destination de <b>commerce de gros</b> sont <b>interdites</b>
Les <b>réhabilitations*</b> de constructions*, installations et ouvrages existants à destination d' <b>activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</b> régulièrement <b>autorisés à condition</b> qu'elles soient nécessaires et liées au fonctionnement de l'activité principale de la construction* compatible avec le caractère de la zone ; En R uniquement à l'exclusion de Rs les nouvelles constructions*, installations et ouvrages à destination d' <b>activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</b> ainsi que leur extension* sont <b>autorisés à condition que leur surface de plancher* n'excède pas 300 m2. En Rs, elles sont donc interdites.</b>
Les constructions*, installations et ouvrages à destination d' <b>hébergement hôtelier et touristique</b> sont <b>autorisés sous condition</b> de d'être inscrite à l'intérieur des volumes des logements pour permettre l'accueil de Chambre d'hôtes.
Les constructions*, installations et ouvrages à destination de <b>cinéma</b> sont <b>interdits</b>
<b>ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>
Les constructions*, installations et ouvrages à destination <b>locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</b> sont <b>autorisés</b>
Les constructions*, installations et ouvrages à destination de <b>locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés</b> sont <b>autorisés sous conditions de ne pas compromettre le fonctionnement urbain</b>
Les constructions*, installations et ouvrages à destination d' <b>établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</b> sont <b>autorisés</b>
Les constructions*, installations et ouvrages à destination de <b>Salles d'art et de spectacles</b> sont <b>autorisés</b>
Les constructions*, installations et ouvrages à destination d' <b>équipements sportifs</b> sont <b>autorisée</b>
Les constructions*, installations et ouvrages à destination d' <b>autres équipements recevant du public</b> sont <b>interdits.</b>
<b>AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE</b>
Les constructions*, installations et ouvrages à destination d' <b>Industrie</b> sont <b>interdits</b>
Les constructions* neuves à destination d' <b>entrepôt</b> sont <b>interdites.</b>
Les <b>réhabilitations*</b> de constructions*, installations et ouvrages existants* à destination d' <b>entrepôts, d'artisanat, de commerces</b> régulièrement <b>autorisés à condition</b> qu'elles soient nécessaires et liées au fonctionnement de l'activité principale de la construction* compatible avec le caractère de la zone ;
Les <b>réhabilitations*</b> de constructions*, installations et ouvrages existants à destination de <b>bureau</b> régulièrement <b>autorisés à condition</b> qu'elles soient nécessaires et liées au fonctionnement de l'activité principale de la construction* compatible avec le caractère de la zone ; En UR uniquement à l'exclusion de Rs les nouvelles constructions*, installations et ouvrages à destination <b>bureau</b> ainsi que leur extension* sont <b>autorisés à condition que leur surface de plancher* n'excède pas 300 m2. En Rs, elles sont donc interdites.</b>
Les constructions*, installations et ouvrages à destination de <b>Centre de congrès et d'exposition</b> sont <b>interdites.</b>

<b>Dispositions applicables en secteur A, Ae et Ai</b>
<b>EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE</b>
Les constructions*, installations et ouvrages à destination <b>d'exploitation agricole</b> sont <b>autorisés sous conditions</b> de ne pas compromettre le fonctionnement urbain
Les constructions*, installations et ouvrages à destination <b>d'exploitation forestières</b> sont <b>autorisés sous conditions</b> de ne pas compromettre le fonctionnement urbain
<b>HABITATION</b>
Les constructions*, installations et ouvrages à destination <b>de logement</b> sont <b>autorisés à condition</b> qu'elles soient directement liées à la fonction de gardiennage ou directement nécessaires à une activité autorisée dans le secteur, qu'elles soient situées sur le même terrain* que l'activité dont elles dépendent et que leur surface de plancher* n'excède pas 90 m <sup>2</sup> ;
Les constructions*, installations et ouvrages à destination <b>d'hébergement</b> sont <b>interdites</b>
<b>COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE</b>
Les <b>réhabilitations*</b> de constructions*, installations et ouvrages existants régulièrement autorisés à destination <b>d'artisanat et commerce de détail</b> sont <b>autorisés</b> ; En A uniquement, à l'exclusion des secteurs Ae et Ai, les nouvelles constructions*, installations et ouvrages à destination <b>d'artisanat et commerce de détail</b> ainsi que leur extension* sont <b>autorisés</b> . En Ae et Ai uniquement, les nouvelles constructions*, installations et ouvrages à destination <b>d'artisanat et commerce de détail</b> ainsi que leur extension* sont <b>autorisés à condition que leur surface de plancher* n'excède pas 300 m<sup>2</sup></b> .
Les constructions*, installations et ouvrages à destination de <b>restauration</b> sont <b>autorisés</b> En A uniquement, les constructions*, installations et ouvrages à destination de <b>commerce de gros</b> sont <b>autorisés</b> . En Ae et Ai les constructions*, installations et ouvrages à destination de <b>commerce de gros</b> sont <b>interdites</b> .
Les constructions*, installations et ouvrages à destination de <b>d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</b> sont <b>autorisés</b> .
Les constructions*, installations et ouvrages à destination <b>d'hébergement hôtelier et touristique</b> sont <b>autorisés</b> En A, les constructions*, installations et ouvrages à destination <b>de cinéma</b> sont <b>autorisés</b> En Ae et Ai, les constructions*, installations et ouvrages à destination <b>de cinéma</b> sont <b>interdites</b>
<b>ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>
Les constructions*, installations et ouvrages à destination <b>locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</b> sont <b>autorisés</b>
Les constructions*, installations et ouvrages à destination de <b>locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés</b> sont <b>autorisés</b>
Les constructions*, installations et ouvrages à destination d'établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale sont <b>autorisés</b> .
Les constructions*, installations et ouvrages à destination de <b>Salles d'art et de spectacles</b> sont <b>autorisés</b>
Les constructions*, installations et ouvrages à destination d' <b>équipements sportifs</b> sont <b>autorisés</b>
Les constructions*, installations et ouvrages à destination d' <b>autres équipements recevant du public</b> sont <b>autorisés sous conditions d'être nécessaire au fonctionnement du secteur</b>
<b>AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE</b>
En secteur A uniquement, à l'exclusion des secteurs Ae et Ai, les constructions*, installations et ouvrages à destination d' <b>Industrie</b> sont <b>interdites</b> . En secteur Ae et Ai uniquement, à l'exclusion des secteurs A, les constructions*, installations et ouvrages à destination d' <b>Industrie</b> sont <b>autorisés</b> .
En secteur Ai uniquement, à l'exclusion des secteurs A et Ae les constructions*, installations et ouvrages à destination d' <b>Entrepôt</b> ainsi que leur extension* sont <b>autorisés</b> . En secteur A et Ae les constructions*, installations et ouvrages à destination d' <b>Entrepôt</b> ainsi que leur extension*, sont <b>autorisés à condition</b> qu'ils soient directement liés à une construction* autorisée dans la zone, qu'ils soient situés sur le même terrain* que la construction* dont ils dépendent et que leur surface n'excède pas un tiers de la surface de plancher* totale de l'activité admise
Les constructions*, installations et ouvrages à destination de <b>Bureau</b> sont <b>autorisés</b> En A uniquement, à l'exclusion des secteurs Ae et Ai, les constructions*, installations et ouvrages à destination de <b>Centre de congrès et d'exposition</b> sont <b>autorisés</b> . En Ae et Ai, elles sont donc <b>interdites</b> .

<b>Dispositions applicables en secteur E</b>
<b>EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE</b>
Les constructions*, installations et ouvrages à destination d' <b>exploitation agricole</b> sont <b>autorisés sous conditions</b> de ne pas compromettre le fonctionnement urbain
Les constructions*, installations et ouvrages à destination d' <b>exploitation forestières</b> sont <b>autorisés sous conditions</b> de ne pas compromettre le fonctionnement urbain
<b>HABITATION</b>
Les constructions*, installations et ouvrages à destination de logement sont <b>autorisées à condition</b> qu'elles soient directement liées à la fonction de gardiennage ou directement nécessaires à une activité autorisée dans la zone, qu'elles soient situées sur le même terrain* que l'activité dont elles dépendent et que leur surface de plancher* n'excède pas 90 m;
Les constructions*, installations et ouvrages à destination d' <b>hébergement</b> sont <b>autorisés sous condition</b> de ne pas nécessiter la création d'établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale.
<b>COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE</b>
Les constructions*, installations et ouvrages à destination d' <b>artisanat et commerce de détail</b> sont <b>autorisés à condition</b> de constituer un local accessoire* d'un équipement d'intérêt collectif et d'une surface de plancher* inférieure à 300 m2.
Les constructions*, installations et ouvrages à destination de <b>restauration</b> sont <b>autorisés à condition</b> de constituer un local accessoire* d'un équipement d'intérêt collectif et d'une surface de plancher* inférieure à 300 m2.
Les constructions*, installations et ouvrages à destination de <b>commerce de gros</b> sont <b>interdites</b>
Les constructions*, installations et ouvrages à destination d' <b>activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</b> sont <b>autorisés à condition</b> de constituer un local accessoire* d'un équipement d'intérêt collectif et d'une surface de plancher* inférieure à 300 m2.
Les constructions*, installations et ouvrages à destination d' <b>hébergement hôtelier et touristique</b> sont <b>autorisés à condition</b> de constituer un local accessoire* d'un équipement d'intérêt collectif et d'une surface de plancher* inférieure à 300 m2.
Les constructions*, installations et ouvrages à destination de <b>cinéma</b> sont <b>autorisés à condition qu'ils répondent à des objectifs de service public ou d'intérêt collectif.</b>
<b>EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>
Les <b>locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</b> sont <b>autorisés</b>
Les constructions*, installations et ouvrages à destination de <b>locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés</b> sont <b>autorisés.</b>
Les constructions*, installations et ouvrages à destination d' <b>établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</b> sont <b>autorisés</b>
Les constructions*, installations et ouvrages à destination de <b>Salles d'art et de spectacles</b> sont <b>autorisés</b>
Les constructions*, installations et ouvrages à destination d' <b>équipements sportifs</b> sont <b>autorisée</b>
Les constructions*, installations et ouvrages à destination d' <b>autres équipements recevant du public</b> sont <b>autorisés</b>
<b>AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE</b>
Les constructions*, installations et ouvrages à destination d' <b>Industrie</b> sont <b>interdites</b>
Les constructions*, installations et ouvrages à destination d' <b>Entrepôt</b> ainsi que leur extension*, sont <b>autorisés à condition</b> qu'ils soient directement liés à une construction* autorisée dans la zone, qu'ils soient situés sur le même terrain* que la construction* dont ils dépendent et que leur surface n'excède pas un tiers de la surface de plancher* totale de l'activité admise
Les constructions*, installations et ouvrages à destination de <b>Bureau</b> sont <b>autorisés à condition de constituer un local accessoire* d'un équipement d'intérêt collectif et d'une surface de plancher* inférieure à 300 m2.</b>
Les constructions*, installations et ouvrages à destination de <b>Centre de congrès et d'exposition</b> sont <b>autorisés à condition qu'ils répondent à des objectifs de service public ou d'intérêt collectif.</b>

## Article 2 Mixité fonctionnelle et sociale

Se reporter à l'article 2 des dispositions communes applicables à l'ensemble des zones U, N et A.

## Section 2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

### Article 1 Volumétrie et implantation des constructions\*

#### 1.1 Indice de densité

Tableau des emprises au sol maximales autorisées et pourcentage minimum d'espaces verts exigés selon les indices portés dans le nom de la zone.

Indice	Pourcentage minimum d'espaces verts sur le terrain*		Règle de répartition	Emprise au sol* maximale des constructions*
	Pourcentage total minimum d'espace vert	Pourcentage <b>minimum</b> d'espaces verts de pleine terre		
A	20%	0%	20%	Non réglementé
B	25%	15%	10%	80 % de la surface du terrain*
C	30%	20%	10%	60 % de la surface du terrain*
D	40%	25%	15%	50 % de la surface du terrain*
E	50%	25%	25%	40 % de la surface du terrain*
F	60%	30%	30%	30 % de la surface du terrain*

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux Equipements d'Intérêt Collectif et Services Publics (EICSP).

#### 1.2 Implantation des constructions

##### 1.2.1. Disposition applicable à toute la zone U quel que soit l'indice du secteur

L'alignement\* par rapport aux voies\* s'applique aux voies\* existantes et à créer telles que définies dans le présent règlement. Ainsi, lorsqu'un emplacement réservé est inscrit sur le terrain\* en vue de la création ou de l'élargissement d'une voie\* ou d'un carrefour, la limite de l'emplacement réservé tient lieu d'alignement\* pour l'application du présent article ;

Les éventuelles saillies\* et surplombs au-dessus du domaine public peuvent être autorisés sous réserve d'une autorisation délivrée par le gestionnaire de l'espace public.

La distance d'implantation des constructions\* par rapport aux limites séparatives\* ne s'applique pas aux constructions\* annexes\* dont la hauteur\* totale (H) et l'emprise au sol\* n'excèdent pas respectivement 2,50 mètres et 15 m<sup>2</sup> de surface.

La distance est calculée de la limite séparative au plan des façades\*tous débords et surplomb exclus, à l'exception des balcons de plus d'un mètre de profondeur.

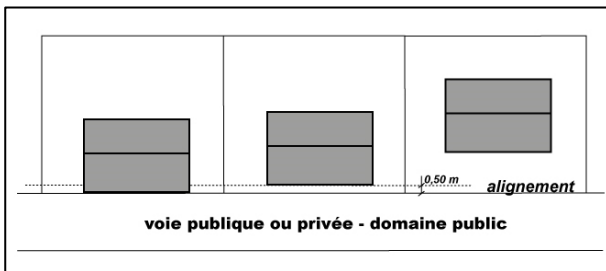
La distance d'implantation des bâtiments annexes par rapport aux autres bâtiments ne devra pas être inférieure à 2.50 m.

Dès lors qu'une construction présente un débord (balcons...) supérieur à 1,50 m, la distance à respecter par rapport aux limites séparatives, par rapport aux voies et/ou des bâtiments les uns par rapport aux autres sur une même unité foncière est mesurée à partir de l'extrémité de ce débord.

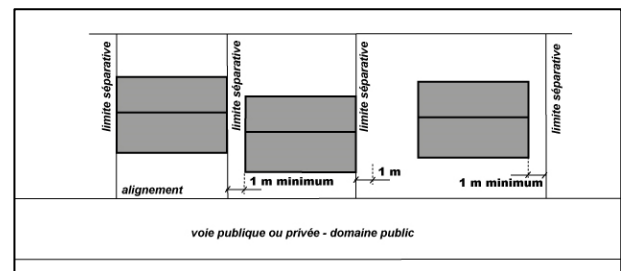
### 1.2.2 Dispositions spécifiques applicables uniquement aux équipements d'intérêt collectif et services publics dans toute la zone U :

Sauf dispositions particulières portées aux documents graphiques, le plan des façades\* des constructions\* peut être implanté :

Soit à l'alignement\* soit en recul\* de 0,50 mètres minimum de l'alignement\* des voies\*.



Soit en limites(s) séparative(s), soit en retrait\* d'1 mètre minimum



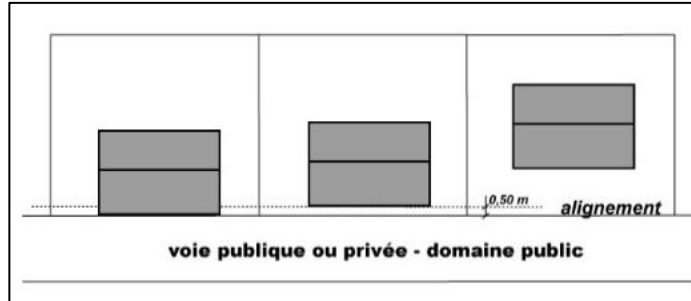


### 1.2.3. Disposition applicables à l'indice 1

**IMPLANTATION par rapport aux voies\* publiques et privées et implantation par rapport aux emprises publiques**

**Les constructions\* peuvent s'implanter :**

- soit à l'alignement\* des voies\* ou des emprises publiques
- soit en recul\* d'au moins 0,5 m par rapport à l'alignement\* des voies\* ou des emprises publiques ;



Pour la destination « habitat » des dispositions doivent être prises pour assurer l'intimité des logements construits en rez-de-chaussée.

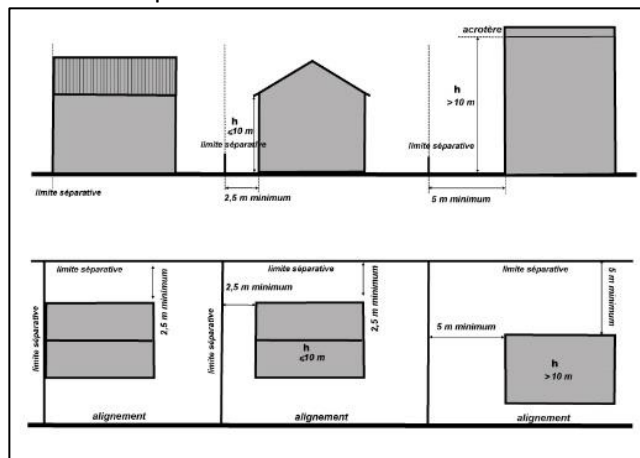
**IMPLANTATION sur les limites de parcelle**

**Les constructions\* peuvent s'implanter :**

- sur une limite séparative ;
- sur plusieurs limites séparatives\* ;
- en retrait\* des limites séparatives\*.

Lorsqu'elles ne sont pas implantées en limite(s) séparative(s), les constructions\* doivent respecter un retrait\* de :

- de 2,5 m min pour les constructions\* d'une hauteur\* ≤ à 10 m de façade ;
- de 5 m min pour les constructions\* d'une hauteur\* > à 10 m de façade.



- Disposition spécifique pour les terrains en zone UA jouxtant une zone UR :

Les terrains situés en zone UA ayant une limite séparative commune à une zone UR doivent respecter un retrait de 15 mètres par rapport à cette limite.

**IMPLANTATION des constructions\* sur une même propriété**

Les constructions\* non contiguës implantées sur une même unité foncière\* devront respecter une distance de retrait\* qui doit être au moins égale à la moitié de la hauteur\* de la façade\* de la construction\* la plus haute sans pouvoir être inférieure à 2,5 mètres.

**Volumétrie toiture**

Les toitures à pentes présenteront une pente comprise entre 30 et 40°.

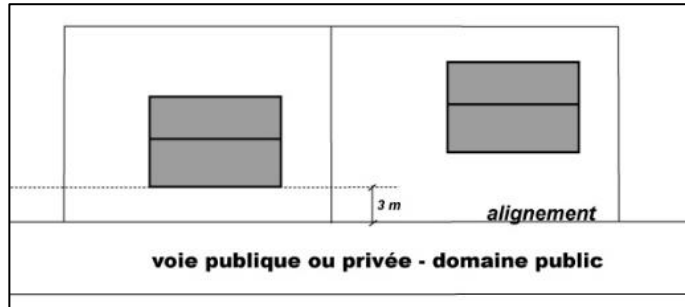
**Hauteur clôture\***

La hauteur des clôtures\* ne doit pas excéder 1,80m.

**1.2.4. Disposition applicables à l'indice 2**

**IMPLANTATION par rapport aux voies\* publiques et privées et implantation par rapport aux emprises publiques**

**Les constructions\* doivent s'implanter en recul\*** d'au moins 3m par rapport à l'alignement\* des voies\* ;



**IMPLANTATION sur les limites de parcelle**

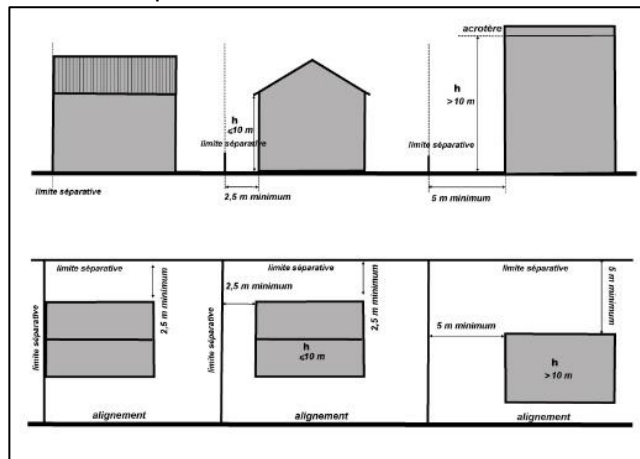
**Les constructions\* peuvent s'implanter :**

- sur une limite séparative ;
- sur plusieurs limites séparatives\* ;
- en retrait\* des limites séparatives\*.

Lorsqu'elles ne sont pas implantées en limite(s) séparative(s), les constructions\* doivent respecter un retrait\* de :

de 2,5 m min pour les constructions\* d'une hauteur\* ≤ à 10 m de façade ;

de 5 m min pour les constructions\* d'une hauteur\* > à 10 m de façade.



**IMPLANTATION des constructions\* sur une même propriété**

Les constructions\* non contiguës implantées sur une même unité foncière\* devront respecter une distance de retrait\* qui doit être au moins égale à la moitié de la hauteur\* de la façade\* de la construction\* la plus haute sans pouvoir être inférieure à 2,5 mètres.

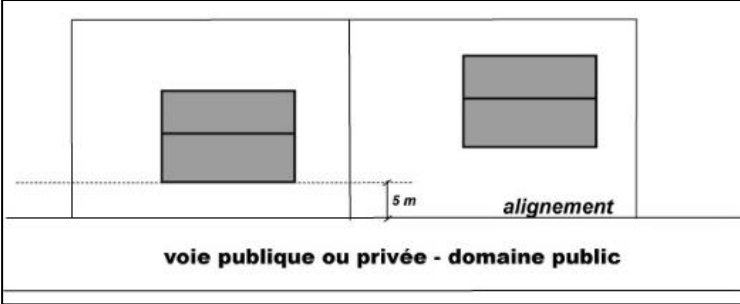
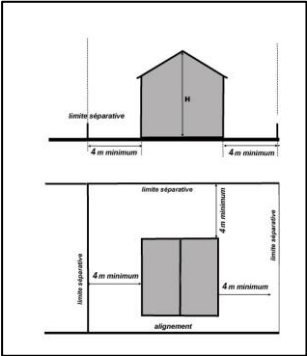
**Volumétrie toiture**

Les toitures à pentes présenteront une pente comprise entre 30 et 40°.

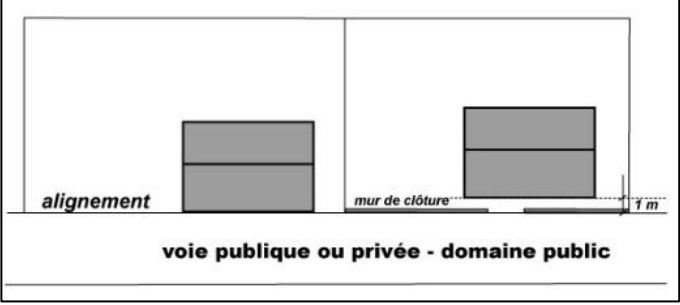
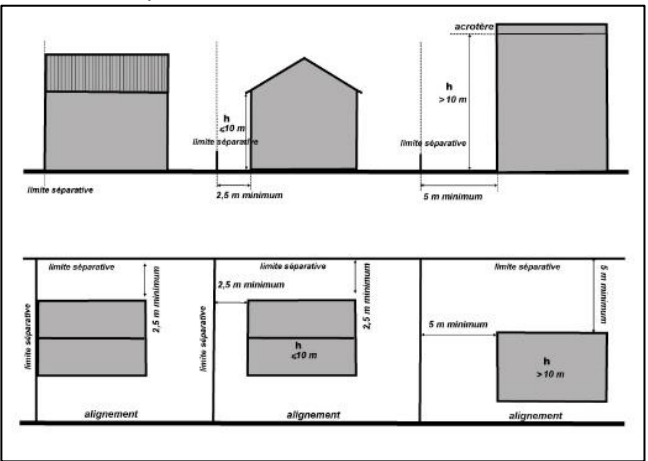
**Hauteur clôture\***

La hauteur des clôtures\* ne doit pas excéder 1,80m.

### 1.2.5. Disposition applicables à l'indice 3

<p><b>IMPLANTATION par rapport aux voies* publiques et privées et implantation par rapport aux emprises publiques</b></p>	<p><b>Les constructions* doivent s'implanter en recul* d'au moins 5m par rapport à l'alignement* des voies* ;</b></p> 
<p><b>IMPLANTATION sur les limites de parcelle</b></p>	<p><b>Les constructions* doivent s'implanter en retrait* des limites séparatives* en respectant un recul de 4 m minimum pour les constructions*</b></p> 
<p><b>IMPLANTATION des constructions* sur une même propriété</b></p>	<p>Les constructions* non contiguës implantées sur une même unité foncière* devront respecter une distance de retrait* qui doit être au moins égale à la moitié de la hauteur* de la façade* de la construction* la plus haute sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.</p>
<p><b>Volumétrie toiture</b></p>	<p>Les toitures à pentes présenteront une pente comprise entre 30 et 40°.</p>
<p><b>Hauteur* clôture</b></p>	<p>La hauteur des clôtures* ne doit pas excéder 1,80m.</p>

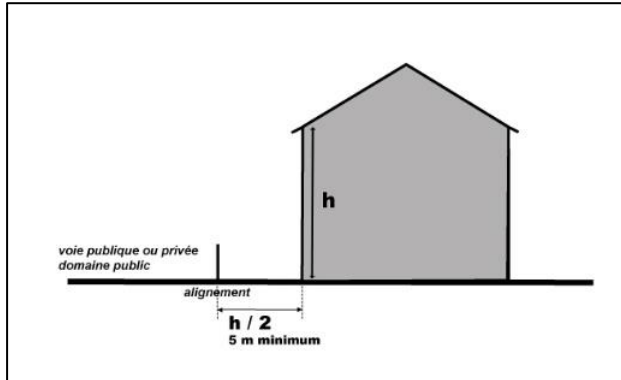
**1.2.6. Disposition applicables à l'indice 4**

<p><b>IMPLANTATION par rapport aux voies* publiques et privées et implantation par rapport aux emprises publiques</b></p>	<p><b>Les constructions* doivent s'implanter</b> à l'alignement* des voies* ;          Toutefois les constructions* peuvent s'implanter en recul* d'au moins 1 mètre si un mur de clôture*, assure la continuité visuelle de l'alignement*.</p>  <p>Pour la destination « habitat » des dispositions doivent être prises pour assurer l'intimité des logements construits en rez-de-chaussée.</p>
<p><b>IMPLANTATION sur les limites de parcelle</b></p>	<p><b>Les constructions* peuvent s'implanter :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- sur une limite séparative ;</li> <li>- sur plusieurs limites séparatives* ;</li> <li>- en retrait* des limites séparatives*.</li> </ul> <p>Lorsqu'elles ne sont pas implantées en limite(s) séparative(s), les constructions* doivent respecter un retrait* de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>de 2,5 m min pour les constructions* d'une hauteur* ≤ à 10 m à l'égout du toit ;</li> <li>de 5 m min pour les constructions* d'une hauteur* &gt; à 10 m à l'égout du toit.</li> </ul> 
<p><b>Implantations des constructions* sur une même propriété</b></p>	<p>Les constructions* non contiguës implantées sur une même unité foncière* devront respecter une distance de retrait* qui doit être au moins égale à la moitié de la hauteur* de la façade* de la construction* la plus haute sans pouvoir être inférieure à 2,5 mètres.</p>
<p><b>Volumétrie toiture</b></p>	<p>Les toitures à pentes présenteront une pente comprise entre 35 et 45°.</p>
<p><b>Hauteur clôture</b></p>	<p>La hauteur des clôtures* ne doit pas excéder 1,80 m.</p>

**1.2.7. Disposition applicables à l'indice 5**

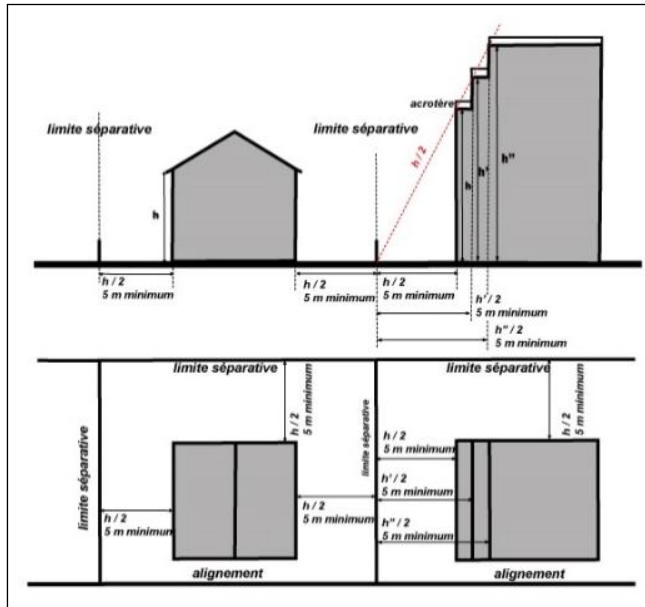
**IMPLANTATION par rapport aux voies\* publiques et privées et implantation par rapport aux emprises publiques**

Les constructions\* doivent s'implanter avec un recul\* au moins égal à la moitié de la hauteur\* de la façade\* ( $L = h/2$ ) avec un minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement\*.



**IMPLANTATION sur les limites de parcelle**

Les constructions\* doivent s'implanter en retrait\* des limites séparatives\*. Le plan des façades\* des constructions\* doit respecter un retrait\* minimum égal à la moitié de la hauteur\* de façade\* ( $L=h/2$ ) avec un minimum de 5 mètres.



- Disposition spécifique pour les terrains en zone UA jouxtant une zone UR : Les terrains situés en zone UA ayant une limite séparative commune à une zone UR doivent respecter un retrait de 15 mètres par rapport à cette limite.

**IMPLANTATION des constructions\* sur une même propriété**

Les constructions\* non contiguës implantées sur une même unité foncière\* devront respecter une distance de retrait\* qui doit être au moins égale à la moitié de la hauteur\* de la façade\* de la construction\* la plus haute sans pouvoir être inférieure à 2,5 mètres.

**Volumétrie toiture**

Les toitures à pentes présenteront une pente comprise entre 30 et 40°.

**Hauteur clôture\***

La hauteur des clôtures\* ne doit pas excéder 2 m.

### 1.3 Hauteur\* des constructions\*

La hauteur\* maximale autorisée des constructions\* est une hauteur\* exprimée en mètres. Celle-ci repose sur les éléments suivants :

- *Une hauteur\* maximum au point le plus haut de la construction\* (H)* exprimée par le dernier nombre porté par le nom du secteur.
- *Une hauteur\* maximale de façade\* (h)* définie à l'égout du toit ou au pied de l'acrotère\* des terrasses
- A cette hauteur\* maximale autorisée est associé le tableau de correspondance ci-dessous affichant le nombre de niveaux\* maximum admis pour une hauteur\* donnée :

Hauteur* totale maximale de la construction* = indice porté dans la zone (H)	Nombre de niveaux* maximum admis pour les constructions*	Hauteur* maximale en mètres de la façade* (h)
6	R ou R+C ou A	4
9	R+1 ou R+1+C ou A	7
13	R+2 ou R+2+C ou A	10
16	R+3 ou R+3+C ou A	13
19	R+4 ou R+4+C ou A	16
22	R+5 ou R+5+C ou A	19

En zone UA (sous-secteurs inclus) ou UE, lorsqu'un projet dépasse la hauteur maximale en mètres de la façade (h) tout en respectant le nombre de niveaux\* maximum admis pour les constructions\*, il sera autorisé que la hauteur totale de la construction\* (H) se substitue à la hauteur\* maximale de la façade (h).

### 2.1 Dispositions générales

Nonobstant les dispositions du présent article, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales pour les constructions\* ou installations ne présentant pas d'unité d'aspect, ni de réel équilibre dans le jeu des volumes, dans le rythme et les proportions des percements, dans la modénature et dans la coloration des parements de façades\*.

Les constructions\* doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du terrain\* et non l'inverse.

Les locaux techniques (locaux poubelles, boîtes aux lettres, bornes techniques, etc ...) doivent être intégrés dans la construction\* ou un mur de clôture\* ou être regroupés dans des locaux annexes bien intégrés à l'opération.

Les emplacements destinés aux déchets doivent être masqués depuis la voie\* publique, en restant néanmoins accessibles depuis le domaine public.

Les constructions\* et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises à ces dispositions.

### 2.2 Façades

Les constructions\* doivent utiliser des matériaux de qualité et présenter une bonne qualité architecturale. D'une manière générale, les matériaux mis en œuvre doivent être compatibles avec l'architecture des bâtiments\*et doivent permettre un vieillissement correct de l'ouvrage ;

Le revêtement des façades\* doit être pensé en harmonie avec celui des constructions\* avoisinantes ou faire l'objet d'une composition qui s'intègre à l'environnement. Les teintes choisies devront s'appuyer de préférence sur le nuancier réalisé par le Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse (voir annexe) ;

L'ensemble de la construction\*, y compris les ouvrages techniques ainsi que les façades\* latérales et arrières, doivent être traités avec le même soin que la façade\* principale et en harmonie avec elle (matériaux, couleurs, nature des parements, etc.) ;

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouvert est interdit.

## 2.3 Les clôtures\*

**2.3.1. Les clôtures\*** (et les éléments entrant dans leur composition, tels que les murs, portes, portails, grilles ou balustrades) doivent présenter une cohérence d'aspect avec la construction\* et être conçues avec simplicité, en évitant les éléments d'aspect précaire, de caractère insolite, trop recherché, les imitations de matériaux naturels.

Les murs meulières existants seront conservés.

### **2.3.2. La hauteur des clôtures est réglementée par l'indice des formes urbaines présentée dans l'article 3.2.**

Toutefois des hauteurs supérieures peuvent-être autorisées :

- Pour permettre la reconstruction à l'identique de clôtures\* anciennes présentant un intérêt d'aspect architectural
- Pour des raisons de sécurité liées au fonctionnement des activités ou des équipements. Une note argumentée, explicitant les motifs et les intentions, devra être réalisée pour pouvoir déroger à la règle
- Pour tenir compte de la topographie du terrain. Une coupe présentant la problématique et démontrant la parfaite intégration devra être produite.

Pour tous les indices à l'exception de l'indice 4, en limite des voies\* et des emprises publiques les clôtures\* seront composées soit :

- D'un muret, surmonté d'un dispositif ajouré\* sur toute sa hauteur doublée ou non d'une haie. En ce cas, la partie pleine fera un tiers de la hauteur totale. Les maçonneries devront être en harmonie avec la construction\* principale.
- D'une haie végétale, constituée de préférence par des essences locales et plurispécifiques, doublée ou non d'un grillage de couleur foncée.

**2.3.3. Pour les secteurs régis par l'indice 4, les clôtures\* en limite des voies\* publiques ou privées et emprises publiques\*** seront composées par un mur ou un mur bahut d'une hauteur minimale de 90 cm de hauteur. Sauf contre-indication paysagère, ceux-ci seront constitués soit en pierre meulière, soit constitués de moellons de pierre meulière, soit des mêmes matériaux et coloris que la construction\*. Les murs bahut pourront être surmontés d'un dispositif ajouré\* sur toute sa hauteur.

**2.3.4. En limites séparatives\*, les clôtures\* seront de préférence constituées d'un grillage doublé d'une haie vive.**

**2.3.5. Sont notamment interdits les matériaux suivants pour l'édification des clôtures :**

- Les panneaux de béton ou de plastique;
- Les poteaux de ciment;
- Les panneaux de tôle et les cadres tubulaires;
- Les éléments hétéroclites.
- Les panneaux en bois et canisses sont interdits en limite de voie publique ou privée ou en limite du domaine public

**2.3.6. Pour toutes les clôtures, il est recommandé :**

- De prévoir des ouvertures au niveau du sol pour permettre le passage de la microfaune,
- De constituer les haies à partir d'essences locales et plurispécifiques mentionnées au sein de la palette végétale du Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse.



### 2.3.7 Des dérogations aux règles relatives aux clôtures\* pourront être accordées, aussi bien en terme de hauteur que d'aspect :

- Dans le cadre de projet global et en accord avec la Commune, pour assurer la protection par rapport aux axes structurants créateurs de nuisances,
- Pour la surélévation par un dispositif ajouré\* des clôtures\* existantes, avant la date d'approbation du présent PLU, dont les murets existants ne permettraient pas de respecter la répartition un tiers/deux tiers entre partie pleine et partie ajourée,
- Pour la reconstruction des clôtures\* existantes à la date de l'approbation du présent règlement,
- Pour les EICSP devant répondre aux obligations du plan Vigipirate,
- Pour des raisons de sécurité liées au fonctionnement des activités ou des équipements. Une note argumentée, explicitant les motifs et les inventions, devra être réalisée pour pouvoir déroger à la règle.

### 2.4 Les toitures

Les toitures des constructions\* devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception ;

Les toitures à pentes présenteront une pente respectant les prescriptions de l'indice de forme urbaine du secteur concerné. Elles seront recouvertes de préférence de tuiles plates du type à emboîtement couleur dominante brun roux ou sablé champagne. Sont interdits l'emploi de tuiles mécaniques rouges et toits en bac acier.

En indice 4, les matériaux utilisés pour les toitures à pentes devront de préférence avoir l'aspect de petites tuiles plates traditionnelles.

Pour éviter les effets de toiture importants, les combles\* ne pourront abriter qu'un seul niveau\* aménageable.

Les toitures terrasses sont autorisées à condition de faire l'objet d'un traitement de finition particulièrement soigné. Leur végétalisation est recommandée.

### 2.5 Éléments techniques

Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés et ne pas dépasser du faitage pour les toitures à pente(s) de manière à en réduire l'impact visuel depuis les voies\* publiques et privées. La pose d'antenne est interdite en saillie\* des balcons et des façades\*.

Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, etc.) ainsi que tous dispositifs de production d'énergie renouvelable sont encouragés à condition d'être intégrés de manière harmonieuse à la construction\*

### Article 3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords de constructions\*

---

Les espaces végétalisés, qu'ils soient de pleine terre ou complémentaires, doivent être plantés à raison à minima d'une unité de plantation\* par tranche entamée de 20 m<sup>2</sup> ;

*Ainsi, pour un espace végétalisé de 200 m<sup>2</sup>, il est nécessaire de réaliser 10 unités de plantation (200m<sup>2</sup> / 20m<sup>2</sup>).*

Ces unités de plantation doivent être réparties en panachant les différents types de plants présents dans le tableau inclus dans la définition présente dans le titre I « Guide d'utilisation du PLU », Section.4. « Lexique » du présent règlement.

*Par exemple, dans ce cas précis il peut être envisagé la plantation d'1 arbre de moyen développement, celle d'un arbre de petit développement et d'une haie de 4 petits arbustes ((0\*8) + (1\*4) + (1\*2) + (4\*1)) = 10).*

Dans les secteurs où un seuil de pleine terre est exigé, dans le cadre de la lutte contre le dérèglement climatique, à partir de 10 logements collectifs, des espaces communs végétalisés, correspondant à une surface de 5 m<sup>2</sup> par logement, devront être aménagés et regroupés en îlots de fraîcheur dédiés aux loisirs

Les aires de stationnement de surface doivent être plantées à raison d'une unité de plantation\* pour une place de stationnement ;

Pour les aires de stationnement de surfaces de plus de 20 places, les plantations doivent être regroupées en module de plantation\*, à raison d'un module de plantation\* par tranche échue de 10 places de stationnement. Un module de plantation\* sera constitué d'une fosse de plantation unique comportant au minimum 10 unités de plantation. Les modules de plantation doivent être répartis sur l'ensemble de l'aire de stationnement ;

La strate arbustive devra de préférence être composée d'un tiers d'essences persistantes et de deux tiers d'essences caduc.

Les espèces végétales seront préférentiellement choisies parmi la flore indigène du bassin parisien selon la liste de recommandation de l'Agence Régionale de Biodiversité Ile de France. Il est également conseillé de respecter la palette végétale du Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse (voir annexe).

Les espèces végétales invasives inscrites sur les listes I et II de l'Agence Régionale de la Biodiversité Ile de France sont interdites.

Les plantations doivent être adaptées au contexte dans lequel elles sont plantées pour assurer leur bon développement. Il est conseillé de se reporter à la Charte de l'arbre annexée au présent règlement.

Les plantations doivent être plantées en bonne intelligence avec le voisinage et dans le respect des règles minimales du Code Civil.

Lors du choix des essences et de la gestion des espaces plantés, une attention particulière sera portée sur les risques liés aux plantes allergisantes en prenant en compte les recommandations du guide du Réseau National de Sensibilisation Aérobiologique (voir annexe n°7.3.23).

### Article 4. Stationnement

---

Se reporter à l'article 6 des dispositions communes applicables à l'ensemble des zones U, N et A

### Section 3. Equipements et réseaux

---

Article 1 Conditions de desserte des terrains\* par les voies\* publiques ou privées et d'accès\* aux voies\* ouvertes au public

---

Se reporter à l'article 7 des dispositions communes applicables à l'ensemble des zones U, N et A

Article 2 Desserte par les réseaux

---

Se reporter à l'article 8 des dispositions communes applicables à l'ensemble des zones U, N et A

# TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Il s'agit des « secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles » (article R.151-22 du code de l'urbanisme). C'est un régime strict et surveillé, seules les constructions\* ou installations nécessaires aux services publics et à l'exploitation agricole peuvent y être autorisées.

Un sous-secteur Ap est identifié dans lequel les constructions sont interdites pour assurer la préservation des grands paysages.

Le règlement de la zone A est complété par le titre I présentant les dispositions générales et le titre II du présent règlement qui fixe les dispositions communes applicables à toutes les zones.

## Section 1. Destination des constructions\*, usage des sols et natures d'activités

---

### Article 1. Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols

---

#### 1.1 Occupations et utilisations du sol interdites dans la zone A et tous ses secteurs

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées au paragraphe relatif aux occupations et utilisations du sol admise sous conditions.

Le stationnement des caravanes est interdit.

#### 1.2 Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

Dans la mesure où, par leur nature, leur importance ou leur aspect, elles ne portent pas atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages sont autorisées, sous réserve de conditions particulières, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- L'entretien, la réfection et l'extension\* des constructions\* régulièrement autorisées existantes à la date d'approbation du présent PLU ;
- Les constructions\* et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition qu'elles soient compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière.

#### 1.3 Occupations et utilisations du sol admises sous conditions à l'exclusion du secteur AP

Sont autorisées, sous réserve de conditions particulières, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions\* et installations nécessaires à l'exploitation agricole, équestre ou forestière à condition de garantir leur bonne insertion dans le site ;
- Les constructions\* qui ont pour support à l'activité agricole :
  - o locaux de vente des produits de l'exploitation, à condition qu'ils soient directement liés à l'activité agricole,
- Les constructions\* et extension de construction à usage d'habitation à conditions qu'elles respectent cumulativement les conditions suivantes :
  - o qu'elles soient limitées à un total maximum de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* dévolue au logement par unité d'exploitation,
  - o qu'elles soient directement nécessaires au fonctionnement de l'activité agricole, l'exploitant en fera la démonstration,
  - o qu'elles soient regroupées (distance de moins de 40 m) avec les bâtiments d'exploitation qui requièrent leur présence,
  - o que leur intégration dans le grand paysage soit assurée.

## Section 2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

---

### Article 1 Volumétrie et implantation des constructions\*

---

#### 1.1 Implantations des constructions\* par rapport aux voies\* et emprises publiques\*

Le présent article s'applique aux voies\* existantes et à créer. Ainsi, lorsqu'un emplacement réservé est inscrit sur le terrain\* en vue de la création ou de l'élargissement d'une voie\* ou d'un carrefour, la limite de l'emplacement réservé tient lieu d'alignement\* pour l'application du présent article ;

Les constructions\* doivent s'implanter en respectant un recul\* de 10 mètres à partir de l'alignement\* des voies\* départementales et de 6 mètres à partir de l'alignement\* des autres voies\* ;

Des dispositions différentes peuvent être admises pour les constructions\* annexes\*

#### 1.2 Implantation des constructions\* par rapport aux limites séparatives\*

La distance est calculée de la limite séparative au plan des façades\* tous débords et surplombs exclus.

Les constructions\* peuvent s'implanter :

- Soit en limite(s) séparative(s)\* ;
- Soit en retrait\*.

Les constructions\* qui ne s'implantent pas en limite séparative\*, doivent être implantées avec un retrait\* minimal égal à la moitié de la hauteur\* de la façade\* ( $L=H/2$ ) avec un minimum de 5 mètres ;

Le présent article ne s'applique pas aux annexes\*.

#### 1.3 Hauteur\* maximale des constructions

La hauteur\* maximale des constructions\* et installations nécessaires aux exploitations agricoles ou équestres ne pourra excéder 12 mètres au point le plus haut de la construction\* (H) ;

La hauteur\* maximale des constructions\* d'habitation ne pourra excéder 7 mètres à l'égout du toit ou au pied de l'acrotère\* des toitures terrasses (h) ;

Il n'est pas fixé de règle pour l'implantation des constructions\* et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### 1.4 Emprise au sol\*

Les extensions\* des constructions\* existantes ne correspondant plus à la destination de la zone et régulièrement autorisées à la date d'approbation du PLU ne devront pas conduire à une augmentation de plus de 20 m<sup>2</sup> de l'emprise au sol\* totale (dans la limite d'une seule extension\* possible) ;

L'emprise au sol\* maximale autorisée pour les abris de jardin ne peut excéder 5 m<sup>2</sup> de surface, à raison d'un abri maximum par jardin.

L'emprise au sol\* maximale des constructions\* ne peut excéder 15 % de l'unité foncière\* sur laquelle elle se situe.

### 2.1 Dispositions générales

Nonobstant les dispositions du présent article, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales pour les constructions\* ou installations ne présentant pas d'unité d'aspect, ni de réel équilibre dans le jeu des volumes, dans le rythme et les proportions des percements, dans la modénature et dans la coloration des parements de façades\*.

Les constructions\* doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du terrain\* et non l'inverse.

Les locaux techniques (locaux poubelles, boîtes aux lettres, bornes techniques, etc, ...) doivent être intégrés dans la construction\* ou un mur de clôture\*.

Les emplacements destinés aux déchets doivent être masqués depuis la voie\* publique.

Les constructions\* et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises à ces dispositions.

### 2.2 Façades

Les nouvelles constructions\* doivent utiliser des matériaux de qualité et présenter une bonne qualité architecturale. D'une manière générale, les matériaux mis en œuvre doivent être compatibles avec l'architecture des bâtiments\* et doivent permettre un vieillissement correct de l'ouvrage ;

Le revêtement des façades\* doit être pensé en harmonie avec celui des constructions\* avoisinantes ou faire l'objet d'une composition qui s'intègre à l'environnement. Les teintes choisies devront s'appuyer de préférence sur le nuancier réalisé par le Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse (voir annexe) ;

L'ensemble de la construction\*, y compris les ouvrages techniques ainsi que les façades\* latérales et arrières, doivent être traités avec le même soin que la façade\* principale et en harmonie avec elle (matériaux, couleurs, nature des parements, etc.) ;

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouvert est interdit.

### 2.3 Toitures

Les toitures des constructions\* devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception ;

En dehors des hangars agricoles, les toitures seront recouvertes de préférence de tuiles plates du type à emboîtement couleur dominante brun roux ou sablé champagne ; sont interdits l'emploi de tuiles mécaniques rouges et toits en bac acier.

Pour éviter les effets de toiture importants, les combles\* ne pourront abriter qu'un seul niveau\* aménageable ;

Les toitures terrasses sont autorisées à condition de faire l'objet d'un traitement de finition particulièrement soigné.

### 2.4 Clôtures

La hauteur\* des clôtures\* ne doit pas excéder **1,60 mètres**. Toutefois des hauteurs\* supérieures peuvent être autorisées :

- Pour permettre la reconstruction\* à l'identique de clôtures\* anciennes présentant un intérêt d'aspect ;
  - Pour s'adapter aux contraintes topographiques et sous réserve d'une bonne intégration paysagère ;
  - Pour des raisons de sécurité liées au fonctionnement des activités ou des équipements.
- Une note argumentée, explicitant les motifs et les intentions, devra être réalisée pour pouvoir déroger à la règle ;

Les clôtures\* et les éléments entrant dans leur composition, tels que les murs, portillons, portails, grilles ou balustrades, doivent présenter une cohérence d'aspect avec la construction\* et être conçus avec simplicité en évitant les éléments d'aspect précaire, de caractère insolite ou trop recherché ;

Les clôtures\* en limite des voies\* publiques ou privées et emprises publiques\*, seront composées soit :

- d'un dispositif ajouré\*, doublé ou non d'une haie ;
- d'une haie.

En limite séparative, les clôtures\* seront de préférence constituées d'un grillage doublé ou non d'une haie. Il est recommandé de prévoir des ouvertures au niveau\* du sol, pour faciliter les déplacements de la petite faune.

Dans les espaces d'élevage et de culture, les clôtures de type grillage forestier sur poteaux bois seront privilégiées.

Une attention sera portée aux paysages, ainsi les haies seront évitées si elles nuisent à la perception de vue lointaines ou de paysages ouverts.

Les haies seront constituées par des essences locales et plurispécifiques mentionnées au sein de la palette végétale du Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse (voir annexe), doublée ou non d'un grillage de couleur foncée.

### 2.5. Bâtiments\*annexes\*

Les bâtiments\*annexes\* doivent faire l'objet d'un soin particulier dans leur implantation par rapport à la construction\* principale et au traitement paysager de la parcelle ;

Les bâtiments\*annexes\* seront de préférence recouverts d'un matériau présentant une homogénéité de teinte et de matières avec la construction\* principale. D'une manière générale, les matériaux mis en œuvre doivent permettre un vieillissement correct de l'ouvrage.

### 2.6. Éléments techniques

Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés et ne pas dépasser du faitage pour les toitures à pente(s) de manière à en réduire l'impact visuel depuis les voies\* publiques et privées. La pose d'antenne est interdite en saillie\* des balcons et des façades\*.

Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, etc.) ainsi que tous dispositifs de production d'énergie renouvelable sont encouragés à condition d'être intégrés de manière harmonieuse à la construction\*.



## Article 3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords de constructions\*

---

### 3.1. Obligation de planter :

Les aires de stationnement non couvertes doivent être plantées à raison de deux unités de plantation pour une place de stationnement ;

Pour les aires de stationnement non couvertes de plus de 10 places, les plantations doivent être regroupées en module de plantation\*, à raison d'un module de plantation\* par tranche échue de 5 places de stationnement. Un module de plantation\* sera constitué d'une fosse de plantation unique comportant au minimum 10 unités de plantation. Les modules de plantation doivent être répartis sur l'ensemble de l'aire de stationnement ;

La strate arbustive devra de préférence être composée d'un tiers d'essences persistantes et de deux tiers d'essences caduc.

Les espèces végétales seront préférentiellement choisies parmi la flore indigène du bassin parisien selon la liste de recommandation de l'ARB Ile de France, il également est conseillé de respecter la palette végétale du Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse (voir annexe).

Les espèces végétales invasives inscrites sur les listes I et II de selon la liste de de l'ARB Ile de France sont interdites.

Aucun sol ne sera laissé nu. Les pieds d'arbres accueilleront une végétation herbacée et des couvre-sols.

Les plantations doivent être adaptées au contexte dans lequel elles sont plantées pour assurer leur bon développement. Il est conseillé de se reporter à la charte de l'arbre annexée au présent règlement.

## Article 4 Stationnement

---

Se reporter à l'article 6 des dispositions communes applicables à l'ensemble des zones U, N et A.

## Section 3. Equipements et réseaux

---

### Article 1. Conditions de desserte des terrains\* par les voies\* publiques ou privées et d'accès\* aux voies\* ouvertes au public

---

Se reporter à l'article 7 des dispositions communes applicables à l'ensemble des zones U, N et A.

### Article 2 Desserte par les réseaux

---

Se reporter à l'article 8 des dispositions communes applicables à l'ensemble des zones U, N et A.

# TITRE VI – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE

Les zones naturelles et forestières, dites « zones N » : ce sont 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, soit de la nécessité de préserver ou de restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues » (article R. 151-24 du code de l'urbanisme).

La zone N, comprend quelques sous-secteurs identifiés Ne qui accueillent des équipements spécifiques.

**Le règlement de la zone N est complété par le titre I présentant les dispositions générales et le titre III du présent règlement** qui fixe les dispositions communes applicables à toutes les zones.

## Section 1. Destination des constructions\*, usages des sols et natures d'activité

---

### Article 1. Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols

---

#### 1.1. Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées au paragraphe relatif aux occupation et utilisations du sol admise sous conditions.

Le stationnement des caravanes est interdit.

#### 1.2. Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

##### **1.2.1. Dispositions générales applicable à l'ensemble de la zone N y compris les sous secteurs Ne**

Dans la mesure où, par leur nature, leur importance ou leur aspect, elles ne portent pas atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages sont autorisées, sous réserve de conditions particulières, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions\* et installations à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole et forestière dans la limite de 10% maximum d'emprise au sol ;
- Les travaux d'extension\* des bâtiments\*d'habitation existants à condition que le projet ne conduise pas à une augmentation de plus de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol\* existante à la date d'approbation du PLU et sous réserve de ne pas porter atteinte à la zone ;
- Les constructions\*, installations et ouvrages techniques liés aux réseaux de transport d'énergie, d'eau et télécommunication à condition de garantir leur bonne insertion dans le site ;
- L'entretien, la réfection et la réhabilitation des constructions\* régulièrement autorisées existantes à la date d'approbation du présent PLU ;

##### **1.2.2. Occupations et utilisations du sol admises sous conditions dans tous les secteurs Ne :**

Les constructions\* et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les constructions\* accessoires nécessaires à leur fonctionnement, à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;

### 1.2.3. Occupations et utilisations du sol admises sous conditions dans chacun des secteurs Ne :

En sus des conditions ci-dessus le tableau ci-après précise la localisation et la destination de chacun des secteurs Ne ainsi que les conditions spécifiques pour chacun d'eux.

Numéro Ne	Localisation	Destination spécifique	Condition
Ne01	Parc des Quatre Saisons	Ouvrages techniques et sportifs Parcours sportifs	Ouvrages nécessaires au fonctionnement du site dans la limite de 300 m <sup>2</sup> d'emprise au sol
Ne02	Espace de loisirs des Gâtines	Ouvrages techniques, sportifs et de loisirs	Ouvrages nécessaires au fonctionnement du site dans la limite de 150 m <sup>2</sup> d'emprise au sol
Ne03	Bois de Sainte Apolline	Refuge SPA	Ouvrages nécessaires au fonctionnement du site dans la limite de 500 m <sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaires par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent règlement
Ne04	Mare aux saules	Ouvrages techniques et sportifs Jardins familiaux	Ouvrages nécessaires au fonctionnement du site dans la limite de 500 m <sup>2</sup> d'emprise au sol
Ne05	Golf Isabella	Ouvrages techniques et sportifs	Ouvrages nécessaires au fonctionnement du site dans la limite de 200 m <sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaires par rapport à l'emprise au sol existante régulièrement autorisée à la date d'approbation du présent règlement
Ne06	Parc du Château	Ouvrages techniques et culturels	Ouvrages nécessaires au fonctionnement du site dans la limite de 800 m <sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaires par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent règlement

Les logements destinés au gardiennage et directement nécessaires au fonctionnement des équipements, constructions\* ou installations autorisés dans le secteur dans une limite de 90 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* par logement.

## Section 2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

---

### Article 1. Volumétrie et implantation des constructions\*

---

#### 1.1 Implantation des constructions\* par rapport aux voies\* et emprises publiques\*

Le plan des façades\* des constructions\* doit être implanté avec un recul\* au moins égal à la hauteur\* des bâtiments\* (H ou h suivant leur implantation) par rapport à l'alignement\* des voies\* avec un minimum de 10 mètres par rapport aux routes départementales, et de 6 mètres par rapport aux autres voies\* ;

Des dispositions différentes peuvent être admises pour les annexes\*.

#### 1.2 Implantation des constructions\* par rapport aux limites séparatives\*

Les constructions\* peuvent s'implanter :

- Soit en limite(s) séparative(s)\* ;
- Soit en retrait\*.

Pour les constructions\* qui ne s'implantent pas en limite séparative, elles doivent respecter un retrait\* au moins égal à la moitié de la hauteur\* de la façade\* de la construction\* ( $L = h/2$ ) avec un minimum de 6 mètres par rapport aux limite(s) séparative(s) ;

Le présent article ne s'applique pas aux constructions\* annexes\* présentant une hauteur\* totale inférieure ou égale à 2,50 mètres et une emprise au sol\* inférieure à 15 m<sup>2</sup>.

Le présent article ne s'applique pas aux ouvrages techniques tels que les transformateurs électriques.

#### 1.3 Implantation des constructions\* les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions\* non contiguës implantées sur une même unité foncière\* devront respecter une marge de retrait\* au moins égale à la moitié de la hauteur\* de la façade\* de la construction\* la plus haute, avec un minimum de 5 m.

Le présent article ne s'applique pas aux constructions\* annexes\*.

#### 1.4 Emprise au sol\*

Les extensions\* des constructions\* existantes et régulièrement autorisées à la date d'approbation du PLU et à destination d'habitation ne devront pas conduire à une augmentation de plus de 20 m<sup>2</sup> de l'emprise au sol\* totale (dans la limite d'une seule extension\* possible) ;

En zone Ne04, l'emprise au sol\* maximale autorisée pour les abris de jardin ne peut excéder 5 m<sup>2</sup> de surface, à raison d'un abri maximum par jardin.

#### 1.5 Hauteur\* maximale des constructions

La hauteur\* maximale des constructions\* (H) et installations nécessaires aux exploitations forestières, agricoles ou équestres ne pourra excéder 12 mètres au point le plus haut de la construction\* ;

La hauteur\* maximale des façades\* des constructions\* (h) d'habitation ne pourra excéder 7 mètres ;

Les hauteurs\* pour l'implantation des constructions\* et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et locaux accessoires\* est définie par sous-secteur Ne selon le tableau ci-après :

Numéro Ne	Localisation	Destination spécifique	Hauteur maximale autorisée
Ne01	Parc des Quatre Saisons	Ouvrages techniques et sportifs Parcours sportifs	La hauteur* totale (H) maximale autorisée est limitée à 9 mètres
Ne02	Espace de loisirs des Gâtines	Ouvrages techniques, sportifs et de loisirs	La hauteur* totale (H) maximale autorisée est limitée à 9 mètres
Ne03	Bois de Sainte Apolline	Refuge SPA	La hauteur* totale (H) maximale autorisée est limitée à 9 mètres
Ne04	Mare aux saules	Ouvrages techniques et sportifs	La hauteur* totale (H) maximale autorisée est limitée à 9 mètres
Ne05	Golf Isabella	Ouvrages techniques et sportifs	La hauteur* totale (H) maximale autorisée est limitée à 9 mètres
Ne06	Parc du Château	Ouvrages techniques et culturels	La hauteur* totale (H) maximale autorisée est celle du bâtiment le plus haut existant dans le secteur

## Article 2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

---

### 2.1 Dispositions générales

Nonobstant les dispositions du présent article, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales pour les constructions\* ou installations ne présentant pas d'unité d'aspect, ni de réel équilibre dans le jeu des volumes, dans le rythme et les proportions des percements, dans la modénature et dans la coloration des parements de façades\*.

Les constructions\* doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du terrain\* et non l'inverse.

Les locaux techniques (locaux poubelles, boîtes aux lettres, bornes techniques, etc ...) doivent être intégrés dans la construction\* ou un mur de clôture\*.

Les emplacements destinés aux déchets doivent être masqués depuis la voie\* publique.

Les constructions\* et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises à ces dispositions.

### 2.2 Façades\*

Les nouvelles constructions\* doivent utiliser des matériaux de qualité et présenter une bonne qualité architecturale. D'une manière générale, les matériaux mis en œuvre doivent être compatibles avec l'architecture des bâtiments\* et doivent permettre un vieillissement correct de l'ouvrage ;

Le revêtement des façades\* doit être pensé en harmonie avec celui des constructions\* avoisinantes ou faire l'objet d'une composition qui s'intègre à l'environnement. Les teintes choisies devront s'appuyer de préférence sur le nuancier réalisé par le Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse (voir annexe) ;

L'ensemble de la construction\*, y compris les ouvrages techniques ainsi que les façades\* latérales et arrières, doivent être traités avec le même soin que la façade\* principale et en harmonie avec elle (matériaux, couleurs, nature des parements, etc.) ;

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouvert est interdit.

### 2.3 Toitures

Les toitures des constructions\* devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception ;

Pour éviter les effets de toiture importants, les combles\* ne pourront abriter qu'un seul niveau\* aménageable ;

Les toitures terrasses sont autorisées à condition de faire l'objet d'un traitement de finition particulièrement soigné.

### 2.4 Clôtures\*

La hauteur\* totale des clôtures\* ne doit pas excéder **1,80 mètres**. Toutefois des hauteurs\* supérieures peuvent être autorisées :

- Pour permettre la reconstruction\* à l'identique de clôtures\* anciennes présentant un intérêt d'aspect ;
- Pour des raisons de sécurité liées au fonctionnement des activités ou des équipements.

Une note argumentée, explicitant les motifs et les intentions, devra être réalisée pour pouvoir déroger à la règle ;

Les clôtures\* et les éléments entrant dans leur composition, tels que les murs, portillons, portails, grilles ou balustrades, doivent présenter une cohérence d'aspect avec la construction\* et être conçus avec simplicité en évitant les éléments d'aspect précaire, de caractère insolite ou trop recherché ;

Les clôtures\* en limite des voies\* publiques ou privées et emprises publiques\*, seront composées soit :

- d'un dispositif ajouré\*, doublé ou non d'une haie ;
- d'une haie.

En limite séparative, les clôtures\* seront constituées d'un grillage doublé d'une haie. Il est recommandé de prévoir des ouvertures au niveau\* du sol, pour faciliter les déplacements de la petite faune.

Les haies seront constituées par des essences locales et plurispécifiques mentionnées au sein de la palette végétale du Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse (voir annexe), doublée ou non d'un grillage de couleur foncée.

### 2.5 Bâtiments\* annexes\*

Les bâtiments\* annexes\* doivent faire l'objet d'un soin particulier dans leur implantation par rapport à la construction\* principale et au traitement paysager de la parcelle ;

Les bâtiments\* annexes\* seront de préférence recouverts d'un matériau présentant une homogénéité de teinte et de matières avec la construction\* principale. D'une manière générale, les matériaux mis en œuvre doivent permettre un vieillissement correct de l'ouvrage.

### 2.6 Eléments techniques

Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés et ne pas dépasser du faitage pour les toitures à pente(s) de manière à en réduire l'impact visuel depuis les voies\* publiques et privées. La pose d'antenne est interdite en saillie\* des balcons et des façades\*.

Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, etc.) ainsi que tous dispositifs de production d'énergie renouvelable sont encouragés à condition d'être intégrés de manière harmonieuse à la construction\* ;

Les boîtes aux lettres et les coffrets techniques devront être intégrés dans les constructions\* ou sur la clôture\* en veillant à sa bonne intégration.

## Article 3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâti et abords de constructions

---

### 3.1 Obligation de planter

Les aires de stationnement non couvertes doivent être plantées à raison de deux unités de plantation pour une place de stationnement ;

Pour les aires de stationnement non couvertes de plus de 10 places, les plantations doivent être regroupées en module de plantation\*, à raison d'un module de plantation\* par tranche échue de 5 places de stationnement. Un module de plantation\* sera constitué d'une fosse de plantation unique comportant au minimum 10 unités de plantation. Les modules de plantation doivent être répartis sur l'ensemble de l'aire de stationnement ;

La strate arbustive devra de préférence être composée d'un tiers d'essences persistantes et de deux tiers d'essences caduc.



Les espèces végétales seront préférentiellement choisies parmi la flore indigène du bassin parisien selon la liste de recommandation de l'ARB Ile de France, et il est également conseillé de respecter la palette végétale du Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse (voir annexe).

Les espèces végétales invasives inscrites sur les listes I et II de l'ARB Ile de France sont interdites.

Aucun sol ne sera laissé nu. Les pieds d'arbres accueilleront une végétation herbacée et des couvre-sols.

Les plantations doivent être adaptées au contexte dans lequel elles sont plantées pour assurer leur bon développement. Il est conseillé de se reporter à la charte de l'arbre annexée au présent règlement.

#### Article 4. Stationnement

---

Se reporter à l'article 6 des dispositions communes applicables à l'ensemble des zones U, N et A.

### Section 3. Equipement et réseaux

---

#### Article 1. Conditions de desserte des terrains\* par les voies\* publiques ou privées et d'accès\* aux voies\* ouvertes au public

---

Se reporter à l'article 7 des dispositions communes applicables à l'ensemble des zones U, N et A.

#### Article 2. Desserte par les réseaux

---

Se reporter à l'article 8 des dispositions communes applicables à l'ensemble des zones U, N et A.