BARBIZON

Seine-et-Marne

PLAN LOCAL D'URBANISME

5 – REGLEMENT
5.1. REGLEMENT

MODIFICATION N°1
REVISION ALLEGE N°1

DOCUMENT APPROUVE LE 15 DECEMBRE 2022

Urbanisme – Paysage – Architecture
I. Rivière – S. Letellier

LISTE DES ZONES

► **La zone UA** englobe l'ensemble du village ancien de la commune.
Elle est également concernée par une orientation d'aménagement et de programmation (OAP).

► **La zone UB** couvre les développements à partir de la fin du XIXème siècle du village ancien sous forme d'habitat individuel ou d'opérations d'ensemble.

► **La zone UC** couvre les développements du village sous forme d'habitat individuel soit en milieu fortement boisé, soit à proximité de la plaine agricole.

► **La zone UD** couvre les ensembles de constructions de la Charbonnière et du Montoir en milieu fortement boisé.
Les constructions y sont possibles dans la limite de l'ouverture non boisée dessinée sur le document graphique (10 mètres autour de la construction).

► **La zone Ux** qui couvre les activités au nord de la RD 637.
Elle est également concernée par une orientation d'aménagement et de programmation (OAP).

► **La zone AUH** située à « La Grosse Haie » est destinée au développement d'une activité hôtelière.
Elle est également concernée par une orientation d'aménagement et de programmation (OAP).

► **La zone A** couvre les parties du territoire communal affectées aux exploitations rurales de culture et d'élevage. Elle est divisée en plusieurs parties :

- **La zone A** qui couvre les terres de culture de la plaine de l'Angélus, dans laquelle les constructions agricoles ne sont pas autorisées pour des raisons de protection du paysage

- **La zone Ac** dans laquelle les constructions agricoles sont autorisées. Elle comprend un sous-secteur Ac1 où les logements sont autorisés à l'intérieur des constructions existantes non destinées à l'activité agricole.

- **La zone Ae1** qui couvre les installations de la station d'épuration et de la station de pompage

- **La zone Ae2** qui couvre des équipements sportifs et le cimetière

► **La zone N** couvre des espaces naturels qu'il convient de protéger Elle est divisée en plusieurs parties :

- **La zone N** qui couvre les boisements de la plaine et ceux de la forêt, ainsi que les espaces naturels.

- **La zone Na** qui couvre notamment 50 mètres mesurés à partir de la lisière de la forêt. Seules les extensions modérées des constructions existantes et les annexes sont autorisées.

- ► **La zone Ne** qui couvre des terrains appartenant à la commune occupés en partie par une aire de stationnement publique, ils sont destinés à accueillir un agrandissement de cette aire de stationnement dans le respect du cadre paysager.

- **La zone Nj** qui couvre les espaces de jardins des habitations, seules les annexes y sont possibles.
  Elle est également concernée par une orientation d'aménagement et de programmation (OAP).

- **La zone Nx** qui couvre en bordure de la RD 637 une construction patrimoniale et son annexe situées dans un secteur boisé qui peuvent être reconverties vers une ou plusieurs destinations (ex Grand Veneur).

Certaines zones sont concernées par des risques de retrait-gonflement des argiles, d'inondation par remontée de nappe et de nuisances sonores. Leur localisation et les dispositions à prendre en compte, le cas échéant, sont exposées aux pages 68, 70 et 72 de la Partie I du Rapport de Présentation.

SOMMAIRE

TITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES 3
CHAPITRE I - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UA 4
UA - A/ DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE 4
UA - B/ CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE et PAYSAGERE 7
UA - C/ EQUIPEMENT ET RESEAUX 12
CHAPITRE II - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UB 14
UB - A/ DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE 14
UB - B/ CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE et PAYSAGERE 17
UB - C/ EQUIPEMENT ET RESEAUX 20
CHAPITRE III - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UC 23
UC - A/ DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE 23
UC - B/ CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE et PAYSAGERE 25
UC - C/ EQUIPEMENT ET RESEAUX 29
CHAPITRE IV- DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UD 32
UD - A/ DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE 32
UD - B/ CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE et PAYSAGERE 34
UD - C/ EQUIPEMENT ET RESEAUX 38
CHAPITRE V - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UX 41
UX - A/ DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE 41
UX - B/ CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE et PAYSAGERE 43
UX - C/ EQUIPEMENT ET RESEAUX 47
TITRE II– DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER 49
CHAPITRE I - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE AUH 50
AUH - A/ DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE. 50
AUH - B/ CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE et PAYSAGERE 52
AUH - C/ EQUIPEMENT ET RESEAUX 55
TITRE III– DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES 58
CHAPITRE I - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE A 59
A - A/ DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE 59
A - A/ DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, AFFECTATION DES SOLS 61
A - B/ CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE et PAYSAGERE 61
A - C/ EQUIPEMENT ET RESEAUX 62
CHAPITRE II - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE Ac 64
Ac - A/ DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE 64
Ac - A/ DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, AFFECTATION DES SOLS 66
Ac - B/ CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE et PAYSAGERE 67
Ac - C/ EQUIPEMENT ET RESEAUX 69
CHAPITRE III - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE Ae 71
A - A/ DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE 71
Ae - A/ DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, AFFECTATION DES SOLS 73
Ae - B/ CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE et PAYSAGERE 74
Ae - C/ EQUIPEMENT ET RESEAUX 75
TITRE IV– DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES. 78
CHAPITRE I - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE N 79
N - A/ DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE 79
N - A/ DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, AFFECTATION DES SOLS 81

N - B/ CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE et PAYSAGERE 82
N - C/ EQUIPEMENT ET RESEAUX 83
CHAPITRE II - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE Na **86**
Na - A/ DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE ... 86
Na - A/ DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, AFFECTATION DES SOLS **88**
Na - B/ CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE et PAYSAGERE 89
Na - C/ EQUIPEMENT ET RESEAUX 91
CHAPITRE III - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE NE **93**
NE - A/ DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE 93
NE - B/ CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE et PAYSAGERE 95
NE - C/ EQUIPEMENT ET RESEAUX 96
CHAPITRE IV - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE Nj **98**
Nj - A/ DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE 98
Nj - A/ DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, AFFECTATION DES SOLS **100**
Nj - B/ CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE et PAYSAGERE 100
Nj - C/ EQUIPEMENT ET RESEAUX 102
CHAPITRE V - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE Nx **104**
Nx - A/ DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE .. 104
Nx - A/ DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, AFFECTATION DES SOLS **106**
Nx - B/ CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE et PAYSAGERE 107
Nx - C/ EQUIPEMENT ET RESEAUX 108
ANNEXES ***111***
LEXIQUE 111
DEFINITIONS DES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS ISSUES DE L'ARRETE DU 10 NOVEMBRE 2016 ET MODIFIEES PAR LE DECRET DU 31 JANVIER 2020 113
«NORMES DE STATIONNEMENT VELO APPLICABLES AUX PLU ET PLUI EN ÎLE DE FRANCE ET DISPOSITIONS INDUITES PAR L'ARRETE DU 13/07/2016, MODIFIE PAR ARRETE DU 03/02/2017 RELATIF A L'APPLICATION DES ARTICLES R.111-14-4 A R.111-14-8 DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION, DEVENUS ARTICLES R.113-13 A R.113-17 » 116

TITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Article R151-21 du code de l'urbanisme, 3ème alinéa :
Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, 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 Plan Local d'Urbanisme s'oppose à l'application du troisième alinéa de l'article R151-21 du code de l'urbanisme.

CHAPITRE I - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UA

RAPPELS :

- **Les dispositions du site patrimonial remarquable (SPR) s'imposent à chaque zone**
- **La zone UA est également concernée par l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n°1.**

UA - A/ DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Tableau de synthèse :

Les destinations, les sous-destinations			
ZONE UA	**Autorisé**	**Autorisé sous conditions**	**Interdit**
L'exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole		X	
Exploitation forestière		X	
L'habitation			
Logement	X		
Hébergement	X		
Le commerce et les activités de service			
Artisanat et le commerce de détail	X		
Restauration	X		
Commerce de gros	X		
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
Hôtels	X		
Autres hébergements touristiques	X		
Cinéma			X
Les équipements d'intérêt collectif et services publics			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
Salles d'art et de spectacles	X		
Equipements sportifs	X		
Autres équipements recevant du public	X		
Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire			
Industrie		X	
Entrepôt		X	
Bureau	X		
Centre de congrès et d'exposition			X

Tableau de synthèse :

Les affectations			
ZONE UA	Autorisé	Autorisé sous conditions	Interdit
L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes			X
L'aménagement de terrains destinés à des parcs résidentiels de loisirs ou village de vacances			X
L'aménagement de terrains destinés à la pratique de sports ou de loisirs motorisés			X
L'aménagement de terrains destinés à des parcs d'attraction			X
L'aménagement de terrains destinés à la pratique du golf			X
L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs			X
Le stationnement d'une caravane isolée pour une durée supérieure à trois mois sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur			X
L'aménagement de terrains destinés aux dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs			X
Les dépôts de plus de dix véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs			X
L'ouverture et l'exploitation des carrières			X
Les dépôts de matériaux ou de déchets			X
Les affouillements et exhaussements de sol		X	

UA - A-1/ INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

UA - A-1-1 Les destinations et sous destinations des constructions suivantes sont interdites :

- L'exploitation agricole et forestière, à l'exception des constructions autorisées à l'article A-1-3.
- Le cinéma ;
- L'industrie et l'entrepôt à l'exception des constructions autorisées à l'article A-1-3.
- Le centre de congrès et d'exposition

UA, UB, UC, UD - A-1-2 Les affectations des sols suivantes sont interdites :

- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes.
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs résidentiels de loisirs ou village de vacances.
- L'aménagement de terrains pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés.
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs d'attraction,
- L'aménagement de terrains destinés à la pratique du golf,
- L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs.
- Le stationnement d'une caravane isolée pour une durée supérieure à trois mois consécutifs ou non, sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- L'aménagement de terrains destinés aux dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- Les dépôts de plus de dix véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- L'ouverture et l'exploitation de carrière.
- Les dépôts de matériaux ou de déchets.

UA - A-1-3 Les destinations, et sous destinations des constructions suivantes sont autorisées à condition :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière, à condition que les constructions nécessaires à ces activités soient liées à une exploitation existante à la date d'approbation du PLU dans la zone.

- Les constructions destinées à l'industrie, l'entrepôt à condition qu'il ne puisse être engendré des nuisances les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone et que les constructions ou installations ne soient pas incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage.

UA - A-1-4 Les affectations des sols suivantes sont autorisées à condition :

• Les affouillements et exhaussement de sol, s'ils sont liés et nécessaires à la réalisation des constructions et affectations des sols autorisées dans la zone.

UA - A-2/ MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

UA - A-2-1 Mixité des destinations ou sous destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière

• **De part et d'autre du linéaire commercial protégé** :
En application de l'article L 151-16 du code de l'urbanisme, la transformation de surfaces à rez-de-chaussée sur rue en une destination autre que l'artisanat et le commerce de détail, la restauration, les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, les hôtels, les autres hébergements touristiques ou les services publics ou d'intérêt collectif est interdite.

• **Dans le secteur de protection des constructions destinées aux hôtels et aux autres hébergements touristiques** :
En application de l'article L 151-16 du code de l'urbanisme, seules les sous-destinations "hôtels" ou "autres hébergements touristiques" sont autorisées.
Toutefois, à condition qu'elles soient liées aux hôtels ou aux autres hébergements touristiques, les destinations suivantes sont autorisées :

- la restauration, les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, le cinéma, le centre de congrès et d'exposition

UA - B/ CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE et PAYSAGERE

- Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

UA - B-1/ VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UA - B-1-1 Règles maximales et/ou règles minimales d'emprise au sol

L'emprise au sol* des constructions de toute nature ne doit pas excéder 50% de la superficie de la partie de l'unité foncière* située dans la zone UA.

Au-delà de la bande de 15 mètres et de la bande comprise entre 6 mètres et 21 mètres définies à l'article UA – B-1-3 :

- Les extensions* des constructions existantes ne doivent pas excéder 20% de l'emprise au sol préexistante à la date d'approbation du PLU non renouvelable par unité foncière*.
- L'emprise au sol de l'ensemble des annexes, à l'exception des piscines non couvertes, ne doit pas excéder 30 m².

UA - B-1-2 Règles maximales et/ou règles minimales de hauteur des constructions

- La hauteur maximum des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.
- Pour les bâtiments implantés à l'alignement*, la hauteur de la construction sera calculée à partir du point le plus bas de celle-ci sur l'alignement. Pour les autres, la hauteur de la construction sera calculée à partir du point le plus bas de celle-ci sur le sol existant.

- Pour les constructions destinées aux hôtels ou aux autres hébergements touristiques :
  La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 13 mètres. La hauteur à l'égout du toit ou à l'acrotère ne doit pas excéder 9 mètres.

- Pour les constructions destinées à un autre usage autorisé dans la zone que les hôtels ou les autres hébergements touristiques :
  La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 10 mètres. La hauteur à l'égout du toit ou à l'acrotère ne doit pas excéder 6 mètres.

- Toutefois, la hauteur de l'extension* d'une construction peut être égale à la hauteur de la construction qu'elle étend.

- La hauteur des annexes situées au-delà de la bande de 15 mètres et de la bande comprise entre 6 mètres et 21 mètres définies à l'article UA – B-1-3 ne doit pas excéder 3.50 mètres au faîtage, la hauteur à l'égout du toit ne doit pas excéder 2.20 mètres, la hauteur à l'acrotère ne doit pas excéder 2.80 mètres.

UA - B-1-3 Règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions existantes implantées à l'alignement* doivent être maintenues. En cas de démolition, elles doivent être reconstruites à l'alignement.

Le long de la rue de de Fleury, de la rue Grande, de la rue René Ménard, de la rue Théodore Rousseau de la rue des Charmettes, de la rue Diaz, de l'avenue de Gaulle, de la rue du 23 août 1945 et de la rue de la Belle Marie:

- Les constructions nouvelles doivent être implantées à l'alignement des emprises publiques. Cependant les constructions nouvelles peuvent être implantées en retrait à condition qu'il existe déjà une construction implantée en limite de l'emprise publique sur l'unité foncière* ou que le mur de clôture le long de l'emprises publique soit protégé par le SPR.

- L'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU implantée en retrait de l'alignement peut être édifiée à l'alignement ou en retrait.

- Au-delà de la bande de 15 mètres comptés à partir de l'alignement figurant au document graphique, seules les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et les annexes peuvent être implantées.

Le long de la rue Charles Jacques, de la rue Antoine Barye :
Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait de 6 mètres minimum par rapport à l'alignement des emprises publiques.

- Au-delà de la bande comprise entre 6 mètres et 21 mètres comptés à partir de l'alignement figurant au document graphique, seules les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et les annexes peuvent être implantées.

UA - B-1-4 Règles d'implantation par rapport aux limites séparatives

Le long de la rue de de Fleury, de la rue Grande, de la rue René Ménard, de la rue Théodore Rousseau de la rue des Charmettes, de la rue Diaz, de l'avenue de Gaulle, de la rue du 23 août 1945 et de la rue de la Belle Marie:

- Dans la bande de 15 mètres comptés à partir de l'alignement figurant au document graphique, les constructions, à l'exception des piscines non couvertes, doivent être implantées sur les limites séparatives* aboutissant aux voies ; sur les parcelles dont la largeur excède 15 m, les constructions, à l'exception des piscines non couvertes, pourront s'appuyer sur une seule des deux limites séparatives* aboutissant aux voies.
- Au-delà de la bande de 15 m comptés à partir de l'alignement figurant au document graphique, les constructions, à l'exception des piscines non couvertes peuvent être édifiées en limite séparative à condition :
  - que leur hauteur totale n'excède pas 3,50 m.

Le long de la rue Charles Jacques, de la rue Antoine Barye :

- Dans la bande comprise entre 6 mètres et 21 mètres comptés à partir de l'alignement figurant au document graphique, les constructions, à l'exception des piscines non couvertes doivent être implantées sur au moins une limite séparative* aboutissant aux voies.
- Au-delà de la bande comprise entre 6 mètres et 21 mètres comptés à partir de l'alignement figurant au document graphique, les constructions, à l'exception des piscines non couvertes, peuvent être édifiées en limite séparative à condition :
  - que leur hauteur totale n'excède pas 3,50 m.

Dans l'ensemble de la zone :

• En cas de retrait par rapport à la limite séparative*, celui-ci sera au moins égal à :

- 5 mètres, si la façade comporte des baies*.
- 3 mètres, si la façade est aveugle*.

UA - B-1-5 Règles d'implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions annexes*.
- Une distance d'au moins 15 mètres sera imposée entre deux bâtiments non contigus.

UA - B-2/ QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UA - B-2-1 Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

L'aspect extérieur des constructions devra être conforme aux dispositions fixées par les règles du SPR (Site Patrimonial Remarquable).

UA - B-2-2 Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

Le patrimoine bâti est réglementé dans le SPR.

UA - B-2-3 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

En cas de construction nouvelle excepté pour les extensions et les constructions annexes*, des ouvrages de récupération des eaux pluviales pour l'arrosage des jardins et pour tout autre usage conforme à la règlementation sanitaire doivent être installés.

Le règlement du SPR complète les prescriptions à respecter en matière de performance énergétique et environnementale des constructions.

UA - B-3/ TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

UA - B-3-1 Surfaces minimales non imperméabilisées ou éco-aménageables

Dans la zone UA :

Au moins 30% de la superficie de la partie de l'unité foncière* située dans la zone UA doit rester non imperméabilisée.

UA - B-3-2 Eléments de paysage à protéger

● Le patrimoine végétal est réglementé dans le SPR.

UA- B-3-3 Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

• Sont inclus dans la superficie non imperméabilisée l'emprise des ouvrages de récupération des eaux pluviales enterrés ou non.

UA - B-3-4 Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

• Les clôtures présenteront au moins tous les 5 mètres un espace minimum entre le sol et le bas de la clôture de 0.15 mètre de hauteur et de 0.15 mètre de largeur.

UA - B-4/ STATIONNEMENT

UA - B-4-1 Obligations de réalisation d'aires de stationnement.

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

Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elle la norme qui lui est propre.

Le résultat du calcul du nombre d'emplacements doit être arrondi à l'unité supérieure.

UA - B-4-2 Caractéristiques des aires de stationnement

B-4-2-1 - Les aires de stationnement extérieures

Les aires de stationnement extérieures (automobiles ou cycles) doivent être perméables (revêtement de sol sablés, pavés avec joints perméables, gravillonnés…) sur au moins 50% de leur surface.

Peuvent être incluses dans la superficie non imperméabilisée les aires de stationnement en matériaux poreux.

B-4-2-2 - Les places de stationnement pour les véhicules électriques ou hybrides rechargeables

● Les articles L113-11 à L.113-17 du Code de la construction et de l'habitation sont applicables.

● Dans les bâtiments neufs à usage principal d'habitation, groupant au moins deux logements, et équipés d'un parc de stationnement, celui-ci doit être alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.
● Dans les bâtiments neufs à usage principal industriel ou tertiaire, équipés d'un parc de stationnement destiné aux salariés, celui-ci doit être alimenté en électricité, pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.
● Dans les bâtiments neufs destinés à un service public, équipés d'un parc de stationnement, celui-ci doit être alimenté en électricité, pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

● Dans les bâtiments neufs constituant un ensemble commercial équipé d'un parc de stationnement destiné à la clientèle, celui-ci doit être alimenté en électricité, pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

● De plus, les aires de stationnement en plein air doivent être conçues pour être aménagées facilement pour la recharge des véhicules électriques.

B-4-2-3 - Dimension des places de stationnement

- Les dimensions minimum d'une place de stationnement pour vélo ou pour deux roues motorisées sont :
  - largeur 0.80m,
  - longueur 2.00m,
  - dégagement 1.80m.

- Chaque emplacement dans une aire collective de stationnement pour les véhicules automobiles doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :
  - longueur : 5 mètres
  - largeur : 2,30 mètres
  - dégagement : 6 x 2.30 mètres

B-4-2-4 - Nombre d'emplacements

Le stationnement des vélos

Le nombre de places créées répondra aux dispositions du Plan de Déplacements Urbains d'Ile de France et du code de la construction et de l'habitation qui sont portées au tableau « Normes de stationnement vélo applicables aux PLU et PLUi en Île de France et dispositions induites par l'arrêté du 13/07/2016, modifié par arrêté du 03/02/2017 relatif à l'application des articles R.111-14-4 à R.111-14-8 du code de la construction et de l'habitation, devenus articles R.113-13 à R.113-17 par le décret du 30/06/2021 recodifiant la partie réglementaire du livre I du Code de la construction et de l'habitation » figurant en annexe du présent règlement.

Le stationnement des véhicules automobiles

Lorsque des places de stationnement sont matérialisées sur le domaine public, au moins 2 % de l'ensemble des emplacements de chaque zone de stationnement, arrondis à l'unité supérieure, sont accessibles et adaptés aux personnes circulant en fauteuil roulant.
Les articles R162-1, R.162-2, R.162-6, R.162-9 et R.162-10 du Code de la construction et de l'habitation relatifs à l'accessibilité des places de stationnement aux personnes handicapées sont applicables.

En application de l'article L151-31 du code de l'urbanisme, le nombre de places de stationnement exigé peut être réduit de 15 % en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage.

Pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics :
Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité…).

Construction à destination d'habitation
Il sera créé une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher*.
La règle ci-dessus ne s'applique pas dans le cas de l'extension* d'un logement existant, à condition qu'il n'y ait pas création d'un nouveau logement.
Le nombre de places exigé pour les logements aidés par l'Etat peut être réduit conformément à la législation.

Aménagement de constructions existantes avec ou sans changement de destination à destination d'artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ou de bureaux
Aucune place de stationnement n'est exigée, à condition que le stationnement puisse être assuré sur l'espace public à proximité.

Constructions nouvelles à destination de bureaux
Il ne peut être exigé plus d'une place pour 55 m² de surface de plancher.

Constructions nouvelles à destination d'hôtels ou d'autres hébergements touristiques
Il doit être aménagé une place de stationnement pour une chambre.

Constructions nouvelles à destination d'artisanat et commerce de détail, de restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
A partir de 100 m² de surface de plancher, il doit être aménagé une place de stationnement pour 70 m² de surface de plancher.

UA - B-5-3 Mutualisation de tout ou partie des aires de stationnement

L'obligation de réalisation de places de stationnement peut être réduite de 20%, à condition que les places soient mutualisées entre au moins deux destinations de construction différentes. La réduction est calculée sur la totalité des places de stationnement calculée selon les règles ci-dessus.

UA - C/ EQUIPEMENT ET RESEAUX

UA - C-1/ DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

UA - C-1-1 Les conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie et répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé.
- Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques l'accès* sur celle(s) de ces voies qui présenterai(en)t une gêne ou un risque pour la circulation sera interdit.
- Tout nouvel accès* sur une route départementale (RD) est soumis à l'accord du gestionnaire de voirie.

UA - C-1-2 Les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets.

En cas de division de terrain, un emplacement accessible depuis la voie de desserte* doit être prévu pour la présentation temporaire des bacs roulants nécessaires au ramassage des déchets en vigueur sur la commune.

UA – C-2/ DESSERTE PAR LES RESEAUX

UA - C-2-1 Les conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement

C-2-1-1 – Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution présentant des caractéristiques suffisantes.

C-2-1-2 – Assainissement

- A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.
- Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques.
- Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.
- Tout déversement d'eaux usées non domestiques (hôtels, restaurant, artisanats, industries…), dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par les eaux usées ; l'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues.
- La vidange des piscines, jacuzzi est interdite dans les réseaux d'eaux usées ou d'eaux pluviales.

C-2-1-3 – Energie, télécommunications

Le raccordement des constructions nouvelles aux réseaux de télécommunication (téléphone, câble, fibre optique …) et d'énergie (électricité, gaz…) devra être en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau situé sous le domaine public.

UA - C-2-2 Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (art. 640 et 641 du Code Civil).
- Les eaux pluviales devront être traitées intégralement conservées ou infiltrées sur la parcelle.
  Le projet devra prendre en compte les mesures qui s'imposent pour assurer l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière*. En fonction de l'aptitude des sols à l'infiltration, devront être mises en œuvre des techniques de rétention ou de non-imperméabilisation, adaptables à chaque cas, destinées à stocker temporairement les eaux excédentaires.
  Pour en faciliter l'entretien et la pérennité, les rétentions seront réalisées de préférence à ciel ouvert et intégrées au parti architectural et paysager. Une note de calcul, fournie par le pétitionnaire, précisant le dimensionnement des ouvrages sera établie.
  Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Toute installation non soumise à déclaration au titre de la législation sur les installations classées* et/ou au titre du code l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

UA - C-2-3 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Les opérations de construction et d'aménagement doivent être équipées de lignes de communications électroniques à très haut débit.
- Les constructions destinées à l'habitation, le commerce et les activités de service, les équipements d'intérêt collectif et services publics (à l'exception des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés), les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire doivent être équipées de lignes de communications électroniques à très haut débit.
- Les constructions doivent disposer d'une adduction d'une taille suffisante pour permettre le passage des câbles de plusieurs opérateurs depuis la voie publique jusqu'au point de raccordement.
- Le raccordement des constructions nouvelles aux réseaux de télécommunication (téléphone, câble, fibre optique …) devra être en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau situé sous le domaine public.

CHAPITRE II - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UB

RAPPEL :

- **Les dispositions du site patrimonial remarquable (SPR) s'imposent à chaque zone**

UB - A/ DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Tableau de synthèse :

Les destinations, les sous-destinations			
ZONE UB	**Autorisé**	**Autorisé sous conditions**	**Interdit**
L'exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole			X
Exploitation forestière			X
L'habitation			
Logement	X		
Hébergement	X		
Le commerce et les activités de service			
Artisanat et le commerce de détail	X		
Restauration	X		
Commerce de gros	X		
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
Hôtels	X		
Autres hébergements touristiques	X		
Cinéma			X
Les équipements d'intérêt collectif et services publics			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
Salles d'art et de spectacles	X		
Equipements sportifs	X		
Autres équipements recevant du public	X		
Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire			
Industrie		X	
Entrepôt		X	
Bureau	X		
Centre de congrès et d'exposition			X

Tableau de synthèse :

Les affectations			
ZONES UB	Autorisé	Autorisé sous conditions	Interdit
L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes			X
L'aménagement de terrains destinés à des parcs résidentiels de loisirs ou village de vacances			X
L'aménagement de terrains destinés à la pratique de sports ou de loisirs motorisés			X
L'aménagement de terrains destinés à des parcs d'attraction			X
L'aménagement de terrains destinés à la pratique du golf			X
L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs			X
Le stationnement d'une caravane isolée pour une durée supérieure à trois mois sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur			X
L'aménagement de terrains destinés aux dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs			X
Les dépôts de plus de dix véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs			X
L'ouverture et l'exploitation des carrières			X
Les dépôts de matériaux ou de déchets			X
Les affouillements et exhaussements de sol		X	

UB - A-1/ INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

UB - A-1-1 Les destinations et sous destinations des constructions suivantes sont interdites :

- L'exploitation agricole et forestière,
- Le cinéma ;
- L'industrie et l'entrepôt à l'exception des constructions autorisées à l'article A-1-3.
- Le centre de congrès et d'exposition

UB - A-1-2 Les affectations des sols suivantes sont interdites :

- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes.
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs résidentiels de loisirs ou village de vacances.
- L'aménagement de terrains pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés.
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs d'attraction,
- L'aménagement de terrains destinés à la pratique du golf,
- L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs.
- Le stationnement d'une caravane isolée pour une durée supérieure à trois mois consécutifs ou non, sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- L'aménagement de terrains destinés aux dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- Les dépôts de plus de dix véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- Les dépôts de matériaux ou de déchets.
- L'ouverture et l'exploitation de carrière.

UB - A-1-3 Les destinations, et sous destinations des constructions suivantes sont autorisées à condition :

• Les constructions destinées à l'industrie, l'entrepôt à condition qu'il ne puisse être engendré des nuisances les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone et que les constructions ou installations ne soient pas incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage.

UB - A-1-4 Les affectations des sols suivantes sont autorisées à condition :

• Les affouillements et exhaussement de sol, s'ils sont liés et nécessaires à la réalisation des constructions et affectations des sols autorisées dans la zone.

UB - A-2/ MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

UB - A-2-1 Mixité des destinations ou sous destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière

• **Dans le secteur de protection des constructions destinées aux hôtels ou aux autres hébergements touristiques** :
En application de l'article L 151-16 du code de l'urbanisme, seules les sous-destinations « hôtels » ou "autres hébergements touristiques" sont autorisées.
Toutefois, à condition qu'elles soient liées à la sous-destination "hôtels" ou "autres hébergements touristiques", les destinations suivantes sont autorisées :

- la restauration, les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, le cinéma, le centre de congrès et d'exposition

UB - B/ CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE et PAYSAGERE

- Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

UB - B-1/ VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UB - B-1-1 Règles maximales et/ou règles minimales d'emprise au sol

- Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

- L'emprise au sol* des constructions de toute nature ne doit pas excéder 15% de la superficie de la partie de l'unité foncière* située dans la zone UB.

- L'emprise au sol de l'ensemble des annexes, à l'exception des piscines non couvertes, ne doit pas excéder 30 m².

UB - B-1-2 Règles maximales et/ou règles minimales de hauteur des constructions

- La hauteur maximum des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.
- Pour les bâtiments implantés à l'alignement*, la hauteur de la construction sera calculée à partir du point le plus bas de celle-ci sur l'alignement. Pour les autres, la hauteur de la construction sera calculée à partir du point le plus bas de celle-ci sur le sol existant.

- Pour les constructions destinées aux hôtels ou aux autres hébergements touristiques:
  La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 13 mètres. La hauteur à l'égout du toit ou à l'acrotère ne doit pas excéder 9 mètres.

- Pour les constructions destinées à un autre usage autorisé dans la zone que les hôtels ou les autres hébergements touristiques :
  La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 10 mètres. La hauteur à l'égout du toit ou à l'acrotère ne doit pas excéder 6 mètres.

- Toutefois, la hauteur de l'extension* d'une construction peut être égale à la hauteur de la construction qu'elle étend.

- La hauteur des annexes ne doit pas excéder 3.50 mètres au faîtage, la hauteur à l'égout du toit ne doit pas excéder 2.20 mètres, la hauteur à l'acrotère ne doit pas excéder 2.80 mètres.

UB - B-1-3 Règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait de 6 mètres minimum par rapport à l'alignement des emprises publiques

UB - B-1-4 Règles d'implantation par rapport aux limites séparatives

• En cas de retrait par rapport à la limite séparative*, celui-ci sera au moins égal à :
- 8 mètres

•Il n'est pas fixé de règle pour les constructions annexes* de moins de 12m² d'emprise au sol et de 3 mètres de hauteur.

UB - B-1-5 Règles d'implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions annexes*.

- Une distance d'au moins 16 mètres sera imposée entre deux bâtiments non contigus.

UB - B-2/ QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UB - B-2-1 Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

L'aspect extérieur des constructions devra être conforme aux dispositions fixées par les règles du SPR (Site Patrimonial Remarquable).

UB - B-2-2 Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

Le patrimoine bâti est réglementé dans le SPR.

UB - B-2-3 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

En cas de construction nouvelle excepté pour les extensions et les constructions annexes*, des ouvrages de récupération des eaux pluviales pour l'arrosage des jardins et pour tout autre usage conforme à la règlementation sanitaire doivent être installés.

Le règlement du SPR complète les prescriptions à respecter en matière de performance énergétique et environnemental du bâti.

UB - B-3/ TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

UB - B-3-1 Surfaces minimales non imperméabilisées ou éco-aménageables

Au moins 75% de la superficie de la partie de l'unité foncière* située dans la zone UB doit rester non imperméabilisée.

UB - B-3-2 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

• Au moins 60% de la superficie de la partie de l'unité foncière* située dans la zone UB doit être traité en espace vert planté.

UB - B-3-3 Eléments de paysage à protéger

● Le patrimoine végétal est réglementé dans le SPR.

UB - B-3-4 Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

• Sont inclus dans la superficie non imperméabilisée l'emprise des ouvrages de récupération des eaux pluviales enterrés ou non.

UB - B-3-5 Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

• Les clôtures présenteront au moins tous les 5 mètres un espace minimum entre le sol et le bas de la clôture de 0.15 mètre de hauteur et de 0.15 mètre de largeur.

UB - B-4/ STATIONNEMENT

UB - B-4-1 Obligations de réalisation d'aires de stationnement.

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

Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elle la norme qui lui est propre.

Le résultat du calcul du nombre d'emplacements doit être arrondi à l'unité supérieure.

UB - B-4-2 Caractéristiques des aires de stationnement

B-4-2-1 - Les aires de stationnement extérieures

Les aires de stationnement extérieures (automobiles ou cycles) doivent être perméables (revêtement de sol sablés, pavés avec joints perméables, gravillonnés…) sur au moins 50% de leur surface.

Peuvent être incluses dans la superficie non imperméabilisée les aires de stationnement en matériaux poreux.

B-4-2-2 - Les places de stationnement pour les véhicules électriques ou hybrides rechargeables

● Les articles L113-11 à L.113-17 du Code de la construction et de l'habitation sont applicables.

● Dans les bâtiments neufs à usage principal d'habitation, groupant au moins deux logements, et équipés d'un parc de stationnement, celui-ci doit être alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.
● Dans les bâtiments neufs à usage principal industriel ou tertiaire, équipés d'un parc de stationnement destiné aux salariés, celui-ci doit être alimenté en électricité, pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.
● Dans les bâtiments neufs destinés à un service public, équipés d'un parc de stationnement, celui-ci doit être alimenté en électricité, pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.
De plus, les aires de stationnement en plein air doivent être conçues pour être aménagées facilement pour la recharge des véhicules électriques.
● Dans les bâtiments neufs constituant un ensemble commercial équipé d'un parc de stationnement destiné à la clientèle, celui-ci doit être alimenté en électricité, pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

● De plus, les aires de stationnement en plein air doivent être conçues pour être aménagées facilement pour la recharge des véhicules électriques.

B-4-2-3 - Dimension des places de stationnement

- Les dimensions minimum d'une place de stationnement pour vélo ou pour deux roues motorisées sont :
  - largeur 0.80m,
  - longueur 2.00m,
  - dégagement 1.80m.

- Chaque emplacement dans une aire collective de stationnement pour les véhicules automobiles doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :
  - longueur : 5 mètres
  - largeur : 2,30 mètres
  - dégagement : 6 x 2.30 mètres

B-4-2-4 - Nombre d'emplacements

<u>Le stationnement des vélos</u>

Le nombre de places créées répondra aux dispositions du Plan de Déplacements Urbains d'Ile de France et du code de la construction et de l'habitation qui sont portées au tableau « Normes de stationnement vélo applicables aux PLU et PLUi en Île de France et dispositions induites par l'arrêté du 13/07/2016, modifié par arrêté du 03/02/2017 relatif à l'application des articles R.111-14-4 à R.111-14-8 du code de la construction et de l'habitation, devenus articles R.113-13 à R.113-17 par le décret du 30/06/2021 recodifiant la partie réglementaire du livre I du Code de la construction et de l'habitation » figurant en annexe du présent règlement.

Le stationnement des véhicules automobiles

Lorsque des places de stationnement sont matérialisées sur le domaine public, au moins 2 % de l'ensemble des emplacements de chaque zone de stationnement, arrondis à l'unité supérieure, sont accessibles et adaptés aux personnes circulant en fauteuil roulant.

Les articles R162-1, R.162-2, R.162-6, R.162-9 et R.162-10 du Code de la construction et de l'habitation relatifs à l'accessibilité des places de stationnement aux personnes handicapées sont applicables.

En application de l'article L151-31 du code de l'urbanisme, le nombre de places de stationnement exigé peut être réduit de 15 % en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage.

Pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics :
Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité…).

Construction à destination d'habitation
Il sera créé une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher*.
La règle ci-dessus ne s'applique pas dans le cas de l'extension* d'un logement existant, à condition qu'il n'y ait pas création d'un nouveau logement.
Le nombre de places exigé pour les logements aidés par l'Etat peut être réduit conformément à la législation.

Aménagement de constructions existantes avec ou sans changement de destination à destination d'artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ou de bureaux
Aucune place de stationnement n'est exigée, à condition que le stationnement puisse être assuré sur l'espace public à proximité.

Constructions nouvelles à destination de bureaux
Il doit être aménagé une place pour 55 m² de surface de plancher.

Constructions nouvelles à destination d'hôtels ou d'autres hébergements touristiques
Il doit être aménagé une place de stationnement pour une chambre.

Constructions nouvelles à destination d'artisanat et commerce de détail, de restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
A partir de 100 m² de surface de plancher, il doit être aménagé une place de stationnement pour 70 m² de surface de plancher.

UB - B-5-3 Mutualisation de tout ou partie des aires de stationnement

L'obligation de réalisation de places de stationnement peut être réduite de 20%, à condition que les places soient mutualisées entre au moins deux destinations de construction différentes. La réduction est calculée sur la totalité des places de stationnement calculée selon les règles ci-dessus.

UB - C/ EQUIPEMENT ET RESEAUX

UB - C-1/ DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

UB - C-1-1 Les conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie et répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé.
- Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques l'accès* sur celle(s) de ces voies qui présenterai(en)t une gêne ou un risque pour la circulation sera interdit.
- Tout nouvel accès* sur une route départementale (RD) est soumis à l'accord du gestionnaire de voirie.

UB - C-1-2 Les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets.

En cas de division de terrain, un emplacement accessible depuis la voie de desserte* doit être prévu pour la présentation temporaire des bacs roulants nécessaires au ramassage des déchets en vigueur sur la commune.

UB – C-2/ DESSERTE PAR LES RESEAUX

UB - C-2-1 Les conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement

C-2-1-1 – Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution présentant des caractéristiques suffisantes.

C-2-1-2 – Assainissement

- A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.
- En zone d'assainissement collectif, le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques.
- En zone d'assainissement non collectif, les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.
- Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.
- Tout déversement d'eaux usées non domestiques (hôtels, restaurant, artisanats, industries…), dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par les eaux usées ; l'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues.
- La vidange des piscines, jacuzzi est interdite dans les réseaux d'eaux usées ou d'eaux pluviales.

C-2-1-3 – Energie, télécommunications

Le raccordement des constructions nouvelles aux réseaux de télécommunication (téléphone, câble, fibre optique …) et d'énergie (électricité, gaz…) devra être en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau situé sous le domaine public.

UB - C-2-2 Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (art. 640 et 641 du Code Civil).
- Les eaux pluviales devront être traitées intégralement conservées ou infiltrées sur la parcelle.
  Le projet devra prendre en compte les mesures qui s'imposent pour assurer l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière*. En fonction de l'aptitude des sols à l'infiltration, devront être mises en œuvre des techniques de rétention ou de non-imperméabilisation, adaptables à chaque cas, destinées à stocker temporairement les eaux excédentaires.
  Pour en faciliter l'entretien et la pérennité, les rétentions seront réalisées de préférence à ciel ouvert et intégrées au parti architectural et paysager. Une note de calcul, fournie par le pétitionnaire, précisant le dimensionnement des ouvrages sera établie.
  Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Toute installation non soumise à déclaration au titre de la législation sur les installations classées* et/ou au titre du code l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

UB - C-2-3 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Les opérations de construction et d'aménagement doivent être équipées de lignes de communications électroniques à très haut débit.
- Les constructions destinées à l'habitation, le commerce et les activités de service, les équipements d'intérêt collectif et services publics (à l'exception des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés), les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire doivent être équipées de lignes de communications électroniques à très haut débit.
- Les constructions doivent disposer d'une adduction d'une taille suffisante pour permettre le passage des câbles de plusieurs opérateurs depuis la voie publique jusqu'au point de raccordement.
- Le raccordement des constructions nouvelles aux réseaux de télécommunication (téléphone, câble, fibre optique …) devra être en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau situé sous le domaine public.

CHAPITRE III - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UC

RAPPEL :

- **Les dispositions du site patrimonial remarquable (SPR) s'imposent à chaque zone**

UC - A/ DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Tableau de synthèse :

Les destinations, les sous-destinations			
ZONE UC	**Autorisé**	**Autorisé sous conditions**	**Interdit**
L'exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole			X
Exploitation forestière			X
L'habitation			
Logement	X		
Hébergement	X		
Le commerce et les activités de service			
Artisanat et le commerce de détail		X	
Restauration		X	
Commerce de gros		X	
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
Hôtels			X
Autres hébergements touristiques			X
Cinéma			X
Les équipements d'intérêt collectif et services publics			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
Salles d'art et de spectacles	X		
Equipements sportifs	X		
Autres équipements recevant du public	X		
Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire			
Industrie		X	
Entrepôt			X
Bureau		X	
Centre de congrès et d'exposition			X

Tableau de synthèse :

Les affectations			
ZONE UC	Autorisé	Autorisé sous conditions	Interdit
L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes			X
L'aménagement de terrains destinés à des parcs résidentiels de loisirs ou village de vacances			X
L'aménagement de terrains destinés à la pratique de sports ou de loisirs motorisés			X
L'aménagement de terrains destinés à des parcs d'attraction			X
L'aménagement de terrains destinés à la pratique du golf			X
L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs			X
Le stationnement d'une caravane isolée pour une durée supérieure à trois mois sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur			X
L'aménagement de terrains destinés aux dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs			X
Les dépôts de plus de dix véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs			X
L'ouverture et l'exploitation des carrières			X
Les dépôts de matériaux ou de déchets			X
Les affouillements et exhaussements de sol		X	

UC - A-1/ INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

UC - A-1-1 Les destinations et sous destinations des constructions suivantes sont interdites :

- L'exploitation agricole et forestière,
- Les hôtels,
- Les autres hébergements touristiques
- Le cinéma ;
- L'entrepôt,
- Le centre de congrès et d'exposition

UC - A-1-2 Les affectations des sols suivantes sont interdites :

- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes.
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs résidentiels de loisirs ou village de vacances.
- L'aménagement de terrains pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés.
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs d'attraction,
- L'aménagement de terrains destinés à la pratique du golf,
- L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs.
- Le stationnement d'une caravane isolée pour une durée supérieure à trois mois consécutifs ou non, sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- L'aménagement de terrains destinés aux dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- Les dépôts de plus de dix véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- Les dépôts de matériaux ou de déchets.
- L'ouverture et l'exploitation de carrière.

UC - A-1-3 Les destinations, et sous destinations des constructions suivantes sont autorisées à condition :

• Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail, la restauration, le commerce de gros, les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, l'industrie, le bureau à condition qu'il ne puisse être engendré des nuisances les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone et que les constructions ou installations ne soient pas incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage.

UC - A-1-4 Les affectations des sols suivantes sont autorisées à condition :

• Les affouillements et exhaussement de sol, s'ils sont liés et nécessaires à la réalisation des constructions et affectations des sols autorisées dans la zone.

UC - B/ CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE et PAYSAGERE

UC - B-1/ VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

- Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

UC - B-1-1 Règles maximales et/ou règles minimales d'emprise au sol

L'emprise au sol* des constructions de toute nature ne doit pas excéder 10% de la superficie de la partie de l'unité foncière* située dans la zone UC.

L'emprise au sol de l'ensemble des annexes, à l'exception des piscines non couvertes, ne doit pas excéder 30 m².

UC - B-1-2 Règles maximales et/ou règles minimales de hauteur des constructions

- La hauteur maximum des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.
- Pour les bâtiments implantés à l'alignement*, la hauteur de la construction sera calculée à partir du point le plus bas de celle-ci sur l'alignement. Pour les autres, la hauteur de la construction sera calculée à partir du point le plus bas de celle-ci sur le sol existant.

- La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 10 mètres. La hauteur à l'égout du toit ou à l'acrotère ne doit pas excéder 6 mètres.

- Toutefois, la hauteur de l'extension* d'une construction peut être égale à la hauteur de la construction qu'elle étend.

- La hauteur des annexes ne doit pas excéder 3.50 mètres au faîtage, la hauteur à l'égout du toit ne doit pas excéder 2.20 mètres, la hauteur à l'acrotère ne doit pas excéder 2.80 mètres.

UC - B-1-3 Règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait de 10 mètres minimum par rapport à l'alignement des emprises publiques.

UC - B-1-4 Règles d'implantation par rapport aux limites séparatives

• Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait des limites séparatives*.

• Le retrait par rapport à la limite séparative* sera au moins égal à :
- 1,5 fois la hauteur de la construction avec un minimum de 8 mètres.

• Il n'est pas fixé de règle pour les constructions annexes* de moins de 12m² d'emprise au sol et de 3 mètres de hauteur.

UC - B-1-5 Règles d'implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions annexes*.

- Une distance d'au moins 16 mètres sera imposée entre deux bâtiments non contigus.

UC - B-2/ QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UC - B-2-1 Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

L'aspect extérieur des constructions devra être conforme aux dispositions fixées par les règles du SPR (Site Patrimonial Remarquable).

UC - B-2-2 Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

Le patrimoine bâti est réglementé dans le SPR.

UC - B-2-3 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

En cas de construction nouvelle excepté pour les extensions et les constructions annexes*, des ouvrages de récupération des eaux pluviales pour l'arrosage des jardins et pour tout autre usage conforme à la règlementation sanitaire doivent être installés.

Le règlement du SPR complète les prescriptions à respecter en matière de performance énergétique et environnemental du bâti.

UC - B-3/ TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

UC - B-3-1 Surfaces minimales non imperméabilisées ou éco-aménageables

Au moins 80% de la superficie de la partie de l'unité foncière* située dans la zone UC doit rester non imperméabilisée.

UC - B-3-2 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

• Au moins 70% de la superficie de la partie de l'unité foncière* située dans la zone UC doit être traité en espace vert planté.

UC - B-3-3 Eléments de paysage à protéger

● Le patrimoine végétal est réglementé dans le SPR.

UC - B-3-4 Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

• Sont inclus dans la superficie non imperméabilisée l'emprise des ouvrages de récupération des eaux pluviales enterrés ou non.

UC - B-3-5 Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

• Les clôtures présenteront au moins tous les 5 mètres un espace minimum entre le sol et le bas de la clôture de 0.15 mètre de hauteur et de 0.15 mètre de largeur.

UC - B-4/ STATIONNEMENT

UC - B-4-1 Obligations de réalisation d'aires de stationnement.

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

Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elle la norme qui lui est propre.

Le résultat du calcul du nombre d'emplacements doit être arrondi à l'unité supérieure.

UC - B-4-2 Caractéristiques des aires de stationnement

B-4-2-1 - Les aires de stationnement extérieures

Les aires de stationnement extérieures (automobiles ou cycles) doivent être perméables (revêtement de sol sablés, pavés avec joints perméables, gravillonnés…) sur au moins 50% de leur surface.

B-4-2-2 - Les places de stationnement pour les véhicules électriques ou hybrides rechargeables

● Les articles L113-11 à L.113-17 du Code de la construction et de l'habitation sont applicables.

● Dans les bâtiments neufs à usage principal d'habitation, groupant au moins deux logements, et équipés d'un parc de stationnement, celui-ci doit être alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.
● Dans les bâtiments neufs à usage principal industriel ou tertiaire, équipés d'un parc de stationnement destiné aux salariés, celui-ci doit être alimenté en électricité, pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.
● Dans les bâtiments neufs destinés à un service public, équipés d'un parc de stationnement, celui-ci doit être alimenté en électricité, pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.
De plus, les aires de stationnement en plein air doivent être conçues pour être aménagées facilement pour la recharge des véhicules électriques.
● Dans les bâtiments neufs constituant un ensemble commercial équipé d'un parc de stationnement destiné à la clientèle, celui-ci doit être alimenté en électricité, pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

● De plus, les aires de stationnement en plein air doivent être conçues pour être aménagées facilement pour la recharge des véhicules électriques.

B-4-2-3 - Dimension des places de stationnement

- Les dimensions minimum d'une place de stationnement pour vélo ou pour deux roues motorisées sont :
  - largeur 0.80m,
  - longueur 2.00m,
  - dégagement 1.80m.

- Chaque emplacement dans une aire collective de stationnement pour les véhicules automobiles doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :
  - longueur : 5 mètres
  - largeur : 2,30 mètres
  - dégagement : 6 x 2.30 mètres

B-4-2-4 - Nombre d'emplacements

Le stationnement des vélos

Le nombre de places créées répondra aux dispositions du Plan de Déplacements Urbains d'Ile de France et du code de la construction et de l'habitation qui sont portées au tableau « Normes de stationnement vélo applicables aux PLU et PLUi en Île de France et dispositions induites par l'arrêté du 13/07/2016, modifié par arrêté du 03/02/2017 relatif à l'application des articles R.111-14-4 à R.111-14-8 du code de la construction et de l'habitation, devenus articles R.113-13 à R.113-17 par le décret du 30/06/2021 recodifiant la partie réglementaire du livre I du Code de la construction et de l'habitation » figurant en annexe du présent règlement.

Le stationnement des véhicules automobiles

Lorsque des places de stationnement sont matérialisées sur le domaine public, au moins 2 % de l'ensemble des emplacements de chaque zone de stationnement, arrondis à l'unité supérieure, sont accessibles et adaptés aux personnes circulant en fauteuil roulant.

Les articles R162-1, R.162-2, R.162-6, R.162-9 et R.162-10 du Code de la construction et de l'habitation relatifs à l'accessibilité des places de stationnement aux personnes handicapées sont applicables.

En application de l'article L151-31 du code de l'urbanisme, le nombre de places de stationnement exigé peut être réduit de 15 % en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage.

Pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics :
Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité…).

Construction à destination d'habitation
Il sera créé une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher*.
La règle ci-dessus ne s'applique pas dans le cas de l'extension* d'un logement existant, à condition qu'il n'y ait pas création d'un nouveau logement.
Le nombre de places exigé pour les logements aidés par l'Etat peut être réduit conformément à la législation.

Aménagement de constructions existantes avec ou sans changement de destination à destination d'artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ou de bureaux
Aucune place de stationnement n'est exigée, à condition que le stationnement puisse être assuré sur l'espace public à proximité.

Constructions nouvelles à destination de bureaux
Il ne peut être exigé plus d'une place pour 55 m² de surface de plancher.

29.

Constructions nouvelles à destination d'artisanat et commerce de détail, de restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
A partir de 100 m² de surface de plancher, il doit être aménagé une place de stationnement pour 70 m² de surface de plancher.

UC - B-5-3 Mutualisation de tout ou partie des aires de stationnement

L'obligation de réalisation de places de stationnement peut être réduite de 20%, à condition que les places soient mutualisées entre au moins deux destinations de construction différentes. La réduction est calculée sur la totalité des places de stationnement calculée selon les règles ci-dessus.

UC - C/ EQUIPEMENT ET RESEAUX

UC - C-1/ DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

UC - C-1-1 Les conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie et répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé.
- Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques l'accès* sur celle(s) de ces voies qui présenterai(en)t une gêne ou un risque pour la circulation sera interdit.
- Tout nouvel accès* sur une route départementale (RD) est soumis à l'accord du gestionnaire de voirie.

UC - C-1-2 Les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets.

En cas de division de terrain, un emplacement accessible depuis la voie de desserte* doit être prévu pour la présentation temporaire des bacs roulants nécessaires au ramassage des déchets en vigueur sur la commune.

UC – C-2/ DESSERTE PAR LES RESEAUX

UC - C-2-1 Les conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement

C-2-1-1 – Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution présentant des caractéristiques suffisantes.

C-2-1-2 – Assainissement

- A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.
- En zone d'assainissement collectif, le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques.
- En zone d'assainissement non collectif, les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.
- Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.
- Tout déversement d'eaux usées non domestiques (hôtels, restaurant, artisanats, industries…), dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par les eaux usées ; l'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues.
- La vidange des piscines, jacuzzi est interdite dans les réseaux d'eaux usées ou d'eaux pluviales.

C-2-1-3 – Energie, télécommunications

Le raccordement des constructions nouvelles aux réseaux de télécommunication (téléphone, câble, fibre optique …) et d'énergie (électricité, gaz…) devra être en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau situé sous le domaine public.

UC - C-2-2 Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (art. 640 et 641 du Code Civil).
- Les eaux pluviales devront être traitées intégralement conservées ou infiltrées sur la parcelle.
  Le projet devra prendre en compte les mesures qui s'imposent pour assurer l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière*. En fonction de l'aptitude des sols à l'infiltration, devront être mises en œuvre des techniques de rétention ou de non-imperméabilisation, adaptables à chaque cas, destinées à stocker temporairement les eaux excédentaires.
  Pour en faciliter l'entretien et la pérennité, les rétentions seront réalisées de préférence à ciel ouvert et intégrées au parti architectural et paysager. Une note de calcul, fournie par le pétitionnaire, précisant le dimensionnement des ouvrages sera établie.
  Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Toute installation non soumise à déclaration au titre de la législation sur les installations classées* et/ou au titre du code l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

UC - C-2-3 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Les opérations de construction et d'aménagement doivent être équipées de lignes de communications électroniques à très haut débit.
- Les constructions destinées à l'habitation, le commerce et les activités de service, les équipements d'intérêt collectif et services publics (à l'exception des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés), les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire doivent être équipées de lignes de communications électroniques à très haut débit.
- Les constructions doivent disposer d'une adduction d'une taille suffisante pour permettre le passage des câbles de plusieurs opérateurs depuis la voie publique jusqu'au point de raccordement.
- Le raccordement des constructions nouvelles aux réseaux de télécommunication (téléphone, câble, fibre optique …) devra être en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau situé sous le domaine public.

CHAPITRE IV- DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UD

RAPPELS :

- **Les dispositions du site patrimonial remarquable (SPR) s'imposent à chaque zone**

UD - A/ DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Tableau de synthèse :

Les destinations, les sous-destinations			
ZONE UD	**Autorisé**	**Autorisé sous conditions**	**Interdit**
L'exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole			X
Exploitation forestière			X
L'habitation			
Logement	X		
Hébergement	X		
Le commerce et les activités de service			
Artisanat et le commerce de détail		X	
Restauration			X
Commerce de gros			X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X
Hôtels			X
Autres hébergements touristiques			X
Cinéma			X
Les équipements d'intérêt collectif et services publics			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
Salles d'art et de spectacles			X
Equipements sportifs			X
Autres équipements recevant du public			X
Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire			
Industrie			X
Entrepôt			X
Bureau		X	
Centre de congrès et d'exposition			X

Tableau de synthèse :

Les affectations			
ZONE UD	Autorisé	Autorisé sous conditions	Interdit
L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes			X
L'aménagement de terrains destinés à des parcs résidentiels de loisirs ou village de vacances			X
L'aménagement de terrains destinés à la pratique de sports ou de loisirs motorisés			X
L'aménagement de terrains destinés à des parcs d'attraction			X
L'aménagement de terrains destinés à la pratique du golf			X
L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs			X
Le stationnement d'une caravane isolée pour une durée supérieure à trois mois sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur			X
L'aménagement de terrains destinés aux dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs			X
Les dépôts de plus de dix véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs			X
L'ouverture et l'exploitation des carrières			X
Les dépôts de matériaux ou de déchets			X
Les affouillements et exhaussements de sol		X	

UD - A-1/ INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

UD - A-1-1 Les destinations et sous destinations des constructions suivantes sont interdites :

- L'exploitation agricole et forestière.
- La restauration,
- Le commerce de gros,
- Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
- Les hôtels,
- Les autres hébergements touristiques,
- Le cinéma ;
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics,
- L'industrie,
- L'entrepôt,
- Le centre de congrès et d'exposition

UD - A-1-2 Les affectations des sols suivantes sont interdites :

- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes.
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs résidentiels de loisirs ou village de vacances.
- L'aménagement de terrains pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés.
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs d'attraction,
- L'aménagement de terrains destinés à la pratique du golf,
- L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs.
- Le stationnement d'une caravane isolée pour une durée supérieure à trois mois consécutifs ou non, sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- L'aménagement de terrains destinés aux dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- Les dépôts de plus de dix véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- Les dépôts de matériaux ou de déchets.
- L'ouverture et l'exploitation de carrière.

UD - A-1-3 Les destinations, et sous destinations des constructions suivantes sont autorisées à condition :

• Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail, le bureau à condition qu'il ne puisse être engendré des nuisances les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone et que les constructions ou installations ne soient pas incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage.

UD - A-1-4 Les affectations des sols suivantes sont autorisées à condition :

• Les affouillements et exhaussement de sol, s'ils sont liés et nécessaires à la réalisation des constructions et affectations des sols autorisées dans la zone.

UD - B/ CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE et PAYSAGERE

, UD - B-1/ VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

- Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

UD - B-1-1 Règles maximales et/ou règles minimales d'emprise au sol

L'emprise au sol* des constructions ne doit pas excéder 8% de la superficie de la partie de l'unité foncière* située dans la zone UD.

L'emprise au sol de l'ensemble des annexes, à l'exception des piscines non couvertes, ne doit pas excéder 30 m².

UD - B-1-2 Règles maximales et/ou règles minimales de hauteur des constructions

- La hauteur maximum des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.
- Pour les bâtiments implantés à l'alignement*, la hauteur de la construction sera calculée à partir du point le plus bas de celle-ci sur l'alignement. Pour les autres, la hauteur de la construction sera calculée à partir du point le plus bas de celle-ci sur le sol existant.

- La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 9 mètres. La hauteur à l'égout du toit ou à l'acrotère ne doit pas excéder 5 mètres.

- Toutefois, la hauteur de l'extension* d'une construction peut être égale à la hauteur de la construction qu'elle étend.

- La hauteur des annexes ne doit pas excéder 3.50 mètres au faîtage, la hauteur à l'égout du toit ne doit pas excéder 2.20 mètres, la hauteur à l'acrotère ne doit pas excéder 2.80 mètres.

UD - B-1-3 Règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait de 10 mètres minimum par rapport à l'alignement des emprises publiques.

UD - B-1-4 Règles d'implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait des limites séparatives*.

Le retrait par rapport à la limite séparative* sera au moins égal à :
- 8 mètres

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions annexes* de moins de 12m² d'emprise au sol et de 3 mètres de hauteur.

UD - B-1-5 Règles d'implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions annexes*.

Une distance d'au moins 16 mètres sera imposée entre deux bâtiments non contigus.

UD - B-2/ QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UD - B-2-1 Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

L'aspect extérieur des constructions devra être conforme aux dispositions fixées par les règles du SPR (Site Patrimonial Remarquable).

UD - B-2-2 Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

Le patrimoine bâti est réglementé dans le SPR.

UD - B-2-3 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

En cas de construction nouvelle excepté pour les extensions et les constructions annexes*, des ouvrages de récupération des eaux pluviales pour l'arrosage des jardins et pour tout autre usage conforme à la règlementation sanitaire doivent être installés.

Le règlement du SPR complète les prescriptions à respecter en matière de performance énergétique et environnemental du bâti.

UD - B-3/ TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

UD - B-3-1 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

Espaces boisés classés :
• Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation et les défrichements sont interdits dans les Espaces Boisés Classés au titre de l'article L.113-2 du Code de l'urbanisme et figurant comme tels au document graphique.

UD - B-3-3 Eléments de paysage à protéger

● Le patrimoine végétal est réglementé dans le SPR.

UD - B-3-4 Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

• Peuvent être inclus dans la superficie non imperméabilisée l'emprise des ouvrages de récupération des eaux pluviales enterrés ou non.

UD - B-3-5 Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

• Les clôtures présenteront au moins tous les 5 mètres un espace minimum entre le sol et le bas de la clôture de 0.15 mètre de hauteur et de 0.15 mètre de largeur.

UD - B-4/ STATIONNEMENT

UD - B-4-1 Obligations de réalisation d'aires de stationnement.

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

Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elle la norme qui lui est propre.

Le résultat du calcul du nombre d'emplacements doit être arrondi à l'unité supérieure.

UD - B-4-2 Caractéristiques des aires de stationnement

B-4-2-1 - Les aires de stationnement extérieures

Les aires de stationnement extérieures (automobiles ou cycles) doivent être perméables (revêtement de sol sablés, pavés avec joints perméables, gravillonnés…) sur au moins 50% de leur surface.

Peuvent être incluses dans la superficie non imperméabilisée les aires de stationnement en matériaux poreux.

B-4-2-2 - Les places de stationnement pour les véhicules électriques ou hybrides rechargeables

● Les articles L113-11 à L.113-17 du Code de la construction et de l'habitation sont applicables.

● Dans les bâtiments neufs à usage principal d'habitation, groupant au moins deux logements, et équipés d'un parc de stationnement, celui-ci doit être alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.
● Dans les bâtiments neufs à usage principal industriel ou tertiaire, équipés d'un parc de stationnement destiné aux salariés, celui-ci doit être alimenté en électricité, pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.
● Dans les bâtiments neufs destinés à un service public, équipés d'un parc de stationnement, celui-ci doit être alimenté en électricité, pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.
De plus, les aires de stationnement en plein air doivent être conçues pour être aménagées facilement pour la recharge des véhicules électriques.
● Dans les bâtiments neufs constituant un ensemble commercial équipé d'un parc de stationnement destiné à la clientèle, celui-ci doit être alimenté en électricité, pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

● De plus, les aires de stationnement en plein air doivent être conçues pour être aménagées facilement pour la recharge des véhicules électriques.

B-4-2-3 - Dimension des places de stationnement

- Les dimensions minimum d'une place de stationnement pour vélo ou pour deux roues motorisées sont :
  - largeur 0.80m,
  - longueur 2.00m,
  - dégagement 1.80m.

- Chaque emplacement dans une aire collective de stationnement pour les véhicules automobiles doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :
  - longueur : 5 mètres
  - largeur : 2,30 mètres
  - dégagement : 6 x 2.30 mètres

B-4-2-4 - Nombre d'emplacements

Le stationnement des vélos

Le nombre de places créées répondra aux dispositions du Plan de Déplacements Urbains d'Ile de France et du code de la construction et de l'habitation qui sont portées au tableau « Normes de stationnement vélo applicables aux PLU et PLUi en Île de France et dispositions induites par l'arrêté du 13/07/2016, modifié par arrêté du 03/02/2017 relatif à l'application des articles R.111-14-4 à R.111-14-8 du code de la construction et de l'habitation, devenus articles R.113-13 à R.113-17 par le décret du 30/06/2021 recodifiant la partie réglementaire du livre I du Code de la construction et de l'habitation » figurant en annexe du présent règlement.

Le stationnement des véhicules automobiles

Lorsque des places de stationnement sont matérialisées sur le domaine public, au moins 2 % de l'ensemble des emplacements de chaque zone de stationnement, arrondis à l'unité supérieure, sont accessibles et adaptés aux personnes circulant en fauteuil roulant.

Les articles R162-1, R.162-2, R.162-6, R.162-9 et R.162-10 du Code de la construction et de l'habitation relatifs à l'accessibilité des places de stationnement aux personnes handicapées sont applicables.

En application de l'article L151-31 du code de l'urbanisme, le nombre de places de stationnement exigé peut être réduit de 15 % en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage.

Pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics :
Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité…).

Construction à destination d'habitation
Il sera créé une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher*.
La règle ci-dessus ne s'applique pas dans le cas de l'extension* d'un logement existant, à condition qu'il n'y ait pas création d'un nouveau logement.
Le nombre de places exigé pour les logements aidés par l'Etat peut être réduit conformément à la législation.

Aménagement de constructions existantes avec ou sans changement de destination à destination d'artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ou de bureaux
Aucune place de stationnement n'est exigée, à condition que le stationnement puisse être assuré sur l'espace public à proximité.

Constructions nouvelles à destination de bureaux
Il ne peut être exigé plus d'une place pour 55 m² de surface de plancher.

Constructions nouvelles à destination d'artisanat et commerce de détail, de restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
A partir de 100 m² de surface de plancher, il doit être aménagé une place de stationnement pour 70 m² de surface de plancher.

UD - C/ EQUIPEMENT ET RESEAUX

UD - C-1/ DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

UD - C-1-1 Les conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie et répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé.
- Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques l'accès* sur celle(s) de ces voies qui présenterai(en)t une gêne ou un risque pour la circulation sera interdit.
- Tout nouvel accès* sur une route départementale (RD) est soumis à l'accord du gestionnaire de voirie.

UD - C-1-2 Les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets.

En cas de division de terrain, un emplacement accessible depuis la voie de desserte* doit être prévu pour la présentation temporaire des bacs roulants nécessaires au ramassage des déchets en vigueur sur la commune.

UD – C-2/ DESSERTE PAR LES RESEAUX

UD - C-2-1 Les conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement

C-2-1-1 – Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution présentant des caractéristiques suffisantes.

C-2-1-2 – Assainissement

- A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.
- En zone d'assainissement collectif, le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques.
- En zone d'assainissement non collectif, les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.
- Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.
- Tout déversement d'eaux usées non domestiques (hôtels, restaurant, artisanats, industries…), dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par les eaux usées ; l'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues.
- La vidange des piscines, jacuzzi est interdite dans les réseaux d'eaux usées ou d'eaux pluviales.

C-2-1-3 – Energie, télécommunications

Le raccordement des constructions nouvelles aux réseaux de télécommunication (téléphone, câble, fibre optique …) et d'énergie (électricité, gaz…) devra être en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau situé sous le domaine public.

UD - C-2-2 Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (art. 640 et 641 du Code Civil).
- Les eaux pluviales devront être traitées intégralement conservées ou infiltrées sur la parcelle.
  Le projet devra prendre en compte les mesures qui s'imposent pour assurer l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière*. En fonction de l'aptitude des sols à l'infiltration, devront être mises en œuvre des techniques de rétention ou de non-imperméabilisation, adaptables à chaque cas, destinées à stocker temporairement les eaux excédentaires.
  Pour en faciliter l'entretien et la pérennité, les rétentions seront réalisées de préférence à ciel ouvert et intégrées au parti architectural et paysager. Une note de calcul, fournie par le pétitionnaire, précisant le dimensionnement des ouvrages sera établie.
  Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Toute installation non soumise à déclaration au titre de la législation sur les installations classées* et/ou au titre du code l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

UD - C-2-3 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Les opérations de construction et d'aménagement doivent être équipées de lignes de communications électroniques à très haut débit.
- Les constructions destinées à l'habitation, le commerce et les activités de service, les équipements d'intérêt collectif et services publics (à l'exception des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés), les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire doivent être équipées de lignes de communications électroniques à très haut débit.
- Les constructions doivent disposer d'une adduction d'une taille suffisante pour permettre le passage des câbles de plusieurs opérateurs depuis la voie publique jusqu'au point de raccordement.

Le raccordement des constructions nouvelles aux réseaux de télécommunication (téléphone, câble, fibre optique …) devra être en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau situé sous le domaine public.

CHAPITRE V - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UX

RAPPELS :

- **Les dispositions du site patrimonial remarquable (SPR) s'imposent à chaque zone**
- **La zone UX est également concernée par l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n°2.**

UX - A/ DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Tableau de synthèse :

Les destinations, les sous-destinations			
ZONE Ux	Autorisé	Autorisé sous conditions	Interdit
L'exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole			X
Exploitation forestière			X
L'habitation			
Logement		X	
Hébergement		X	
Le commerce et les activités de service			
Artisanat et le commerce de détail		X	
Restauration		X	
Commerce de gros		X	
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
Hôtels		X	
Autres hébergements touristiques		X	
Cinéma			X
Les équipements d'intérêt collectif et services publics			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
Salles d'art et de spectacles		X	
Equipements sportifs		X	
Autres équipements recevant du public		X	
Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire			
Industrie		X	
Entrepôt		X	
Bureau		X	
Centre de congrès et d'exposition		X	

Tableau de synthèse :

Les affectations			
ZONE UX	Autorisé	Autorisé sous conditions	Interdit
L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes			X
L'aménagement de terrains destinés à des parcs résidentiels de loisirs ou village de vacances			X
L'aménagement de terrains destinés à la pratique de sports ou de loisirs motorisés			X
L'aménagement de terrains destinés à des parcs d'attraction			X
L'aménagement de terrains destinés à la pratique du golf			X
L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs			X
Le stationnement d'une caravane isolée pour une durée supérieure à trois mois sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur			X
L'aménagement de terrains destinés aux dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs			X
Les dépôts de plus de dix véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs			X
L'ouverture et l'exploitation des carrières			X
Les dépôts de matériaux ou de déchets			X
Les installations classées soumises à déclaration		X	
Les installations classées soumises à enregistrement et à autorisation			X
Les affouillements et exhaussements de sol		X	

UX - A-1/ INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

UX - A-1-1 Les destinations et sous destinations des constructions suivantes sont interdites :

- L'exploitation agricole et forestière,
- Le cinéma,
- L'habitation, à l'exception des constructions autorisées à l'article A-1-3

UX - A-1-2 Les affectations des sols suivantes sont interdites :

- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes.
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs résidentiels de loisirs ou village de vacances.
- L'aménagement de terrains pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés.
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs d'attraction,
- L'aménagement de terrains destinés à la pratique du golf,
- L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs.
- Le stationnement d'une caravane isolée pour une durée supérieure à trois mois consécutifs ou non, sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- L'aménagement de terrains destinés aux dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- Les dépôts de plus de dix véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- • Les dépôts de matériaux ou de déchets.
- L'ouverture et l'exploitation de carrière.

UX - A-1-3 Les destinations, et sous destinations des constructions suivantes sont autorisées à condition :

• Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail, la restauration, le commerce de gros, les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, les hôtels, les autres hébergements touristiques, les équipements d'intérêt collectif et services publics, les autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires à condition qu'il ne puisse être engendré des nuisances les rendant incompatibles avec le caractère de la zone Ux et de son environnement immédiat et que les constructions ou installations ne soient pas incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage.

• L'aménagement des constructions existantes destinées à l'habitation.

UX - A-1-4 Les affectations des sols suivantes sont autorisées à condition :

• Les affouillements et exhaussement de sol, s'ils sont liés et nécessaires à la réalisation des constructions et affectations des sols autorisées dans la zone.

UX - B/ CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE et PAYSAGERE

UX - B-1/ VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

- Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

UX - B-1-1 Règles maximales et/ou règles minimales d'emprise au sol

L'emprise au sol* des constructions ne doit pas excéder 60% de la superficie de la partie de l'unité foncière* située dans la zone UX.

UX - B-1-2 Règles maximales et/ou règles minimales de hauteur des constructions

- La hauteur maximum des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

- Pour les bâtiments implantés à l'alignement*, la hauteur de la construction sera calculée à partir du point le plus bas de celle-ci sur l'alignement. Pour les autres, la hauteur de la construction sera calculée à partir du point le plus bas de celle-ci sur le sol existant.

- La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 10 mètres. La hauteur à l'égout du toit ne doit pas excéder 6 mètres.
- Dans le cas d'une toiture terrasse, la hauteur des constructions est limitée à 7 mètres mesurée à l'acrotère.

- Toutefois, la hauteur de l'extension* d'une construction peut être égale à la hauteur de la construction qu'elle étend.

UX - B-1-3 Règles d'implantation par rapport aux limites séparatives

• En cas de retrait par rapport à la limite séparative*, celui-ci sera au moins égal à :
- 5 mètres, si la façade comporte des baies*.
- 3 mètres, si la façade est aveugle*.

UX - B-2/ QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UX - B-2-1 Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

L'aspect extérieur des constructions devra être conforme aux dispositions fixées par les règles du SPR (Site Patrimonial Remarquable).

UX - B-2-2 Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

Le patrimoine bâti est réglementé dans le SPR.

UX - B-2-3 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

En cas de construction nouvelle excepté pour les extensions et les constructions annexes*, des ouvrages de récupération des eaux pluviales pour l'arrosage des jardins et des espaces verts et pour tout autre usage conforme à la règlementation sanitaire doivent être installés.

Le règlement du SPR complète les prescriptions à respecter en matière de performance énergétique et environnemental du bâti.

UX - B-3/ TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

UX - B-3-1 Surfaces minimales non imperméabilisées ou éco-aménageables

Au moins 20% de la superficie la partie de l'unité foncière* située dans la zone UX doit rester non imperméabilisée.

UX - B-3-2 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

• Au moins 10% de la superficie de la partie de l'unité foncière* située dans la zone UX doit être traité en espace vert planté.

UX - B-3-3 Eléments de paysage à protéger

● Le patrimoine végétal est réglementé dans le SPR.

UX - B-3-4 Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

• Peuvent être inclus dans la superficie non imperméabilisée l'emprise des ouvrages de récupération des eaux pluviales enterrés ou non.

UX - B-3-5 Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

• Les clôtures présenteront au moins tous les 5 mètres un espace minimum entre le sol et le bas de la clôture de 0.15 mètre de hauteur et de 0.15 mètre de largeur.

UX - B-4/ STATIONNEMENT

UX - B-4-1 Obligations de réalisation d'aires de stationnement.

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

Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elle la norme qui lui est propre.

Le résultat du calcul du nombre d'emplacements doit être arrondi à l'unité supérieure.

UX - B-4-2 Caractéristiques des aires de stationnement

B-4-2-1 - Les aires de stationnement extérieures

Les aires de stationnement extérieures (automobiles ou cycles) doivent être perméables (revêtement de sol sablés, pavés avec joints perméables, gravillonnés…) sur au moins 50% de leur surface.

B-4-2-2 - Les places de stationnement pour les véhicules électriques ou hybrides rechargeables

● Les articles L113-11 à L.113-17 du Code de la construction et de l'habitation sont applicables.

● Dans les bâtiments neufs à usage principal d'habitation, groupant au moins deux logements, et équipés d'un parc de stationnement, celui-ci doit être alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.
● Dans les bâtiments neufs à usage principal industriel ou tertiaire, équipés d'un parc de stationnement destiné aux salariés, celui-ci doit être alimenté en électricité, pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.
● Dans les bâtiments neufs destinés à un service public, équipés d'un parc de stationnement, celui-ci doit être alimenté en électricité, pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.
De plus, les aires de stationnement en plein air doivent être conçues pour être aménagées facilement pour la recharge des véhicules électriques.
● Dans les bâtiments neufs constituant un ensemble commercial équipé d'un parc de stationnement destiné à la clientèle, celui-ci doit être alimenté en électricité, pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

● De plus, les aires de stationnement en plein air doivent être conçues pour être aménagées facilement pour la recharge des véhicules électriques.

B-4-2-3 - Dimension des places de stationnement

- Les dimensions minimum d'une place de stationnement pour vélo ou pour deux roues motorisées sont :

- largeur 0.80m,
- longueur 2.00m,
- dégagement 1.80m.

- Chaque emplacement dans une aire collective de stationnement pour les véhicules automobiles doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :
  - longueur : 5 mètres
  - largeur : 2,30 mètres
  - dégagement : 6 x 2.30 mètres

B-4-2-4 - Nombre d'emplacements

Le stationnement des vélos

Le nombre de places créées répondra aux dispositions du Plan de Déplacements Urbains d'Ile de France et du code de la construction et de l'habitation qui sont portées au tableau « Normes de stationnement vélo applicables aux PLU et PLUi en Île de France et dispositions induites par l'arrêté du 13/07/2016, modifié par arrêté du 03/02/2017 relatif à l'application des articles R.111-14-4 à R.111-14-8 du code de la construction et de l'habitation, devenus articles R.113-13 à R.113-17 par le décret du 30/06/2021 recodifiant la partie réglementaire du livre I du Code de la construction et de l'habitation » figurant en annexe du présent règlement.

Le stationnement des véhicules automobiles

Lorsque des places de stationnement sont matérialisées sur le domaine public, au moins 2 % de l'ensemble des emplacements de chaque zone de stationnement, arrondis à l'unité supérieure, sont accessibles et adaptés aux personnes circulant en fauteuil roulant.

Les articles R162-1, R.162-2, R.162-6, R.162-9 et R.162-10 du Code de la construction et de l'habitation relatifs à l'accessibilité des places de stationnement aux personnes handicapées sont applicables.

En application de l'article L151-31 du code de l'urbanisme, le nombre de places de stationnement exigé peut être réduit de 15 % en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage.

Pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics :
Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité…).

Construction à destination d'habitation
Il sera créé une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher*.
La règle ci-dessus ne s'applique pas dans le cas de l'extension* d'un logement existant, à condition qu'il n'y ait pas création d'un nouveau logement.
Le nombre de places exigé pour les logements aidés par l'Etat peut être réduit conformément à la législation.

Constructions nouvelles à destination de bureaux
Il ne peut être exigé plus d'une place pour 55 m² de surface de plancher.

Constructions nouvelles à destination d'hôtels ou d'autres hébergements touristiques
Il doit être aménagé une place de stationnement pour une chambre.

Constructions nouvelles à destination d'artisanat et commerce de détail, de restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, industrie, entrepôt, centre de congrès et d'exposition
A partir de 100 m² de surface de plancher, il doit être aménagé une place de stationnement pour 70 m² de surface de plancher.

UX - C/ EQUIPEMENT ET RESEAUX

UX - C-1/ DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

UX - C-1-1 Les conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie et répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé.
- Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques l'accès* sur celle(s) de ces voies qui présenterai(en)t une gêne ou un risque pour la circulation sera interdit.
- Tout nouvel accès* sur une route départementale (RD) est soumis à l'accord du gestionnaire de voirie.

UX - C-1-2 Les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets.

En cas de division de terrain, un emplacement accessible depuis la voie de desserte* doit être prévu pour la présentation temporaire des bacs roulants nécessaires au ramassage des déchets en vigueur sur la commune.

UX – C-2/ DESSERTE PAR LES RESEAUX

UX - C-2-1 Les conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement

C-2-1-1 – Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution présentant des caractéristiques suffisantes.

C-2-1-2 – Assainissement

- A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.
- Les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.
- Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.
- Tout déversement d'eaux usées non domestiques (hôtels, restaurant, artisanats, industries, piscines…), dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par les eaux usées ; l'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues.

C-2-1-3 – Energie, télécommunications

Le raccordement des constructions nouvelles aux réseaux de télécommunication (téléphone, câble, fibre optique …) et d'énergie (électricité, gaz…) devra être en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau situé sous le domaine public.

UX - C-2-2 Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (art. 640 et 641 du Code Civil).
- Les eaux pluviales devront être traitées intégralement conservées ou infiltrées sur la parcelle.
  Le projet devra prendre en compte les mesures qui s'imposent pour assurer l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière*. En fonction de l'aptitude des sols à l'infiltration, devront être mises en œuvre des techniques de rétention ou de non-imperméabilisation, adaptables à chaque cas, destinées à stocker temporairement les eaux excédentaires.
  Pour en faciliter l'entretien et la pérennité, les rétentions seront réalisées de préférence à ciel ouvert et intégrées au parti architectural et paysager. Une note de calcul, fournie par le pétitionnaire, précisant le dimensionnement des ouvrages sera établie.
  Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Toute installation non soumise à déclaration au titre de la législation sur les installations classées* et/ou au titre du code l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

UX - C-2-3 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Les opérations de construction et d'aménagement doivent être équipées de lignes de communications électroniques à très haut débit.
- Les constructions destinées à l'habitation, le commerce et les activités de service, les équipements d'intérêt collectif et services publics (à l'exception des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés), les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire doivent être équipées de lignes de communications électroniques à très haut débit.
- Les constructions doivent disposer d'une adduction d'une taille suffisante pour permettre le passage des câbles de plusieurs opérateurs depuis la voie publique jusqu'au point de raccordement.
- Le raccordement des constructions nouvelles aux réseaux de télécommunication (téléphone, câble, fibre optique …) devra être en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau situé sous le domaine public.

TITRE II– DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE I - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE AUH

RAPPELS :

- **Les dispositions du site patrimonial remarquable (SPR) s'imposent à chaque zone**
- **La zone AUH est également concernée par l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n°3.**

AUH - A/ DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Tableau de synthèse :

Les destinations, les sous-destinations			
ZONE AUH	**Autorisé**	**Autorisé sous conditions**	**Interdit**
L'exploitation agricole et forestière			**X**
Exploitation agricole			X
Exploitation forestière			X
L'habitation			**X**
Logement			X
Hébergement			X
Le commerce et les activités de service			
Artisanat et le commerce de détail			X
Restauration		X	
Commerce de gros			X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
Hôtels	X		
Autres hébergements touristiques	X		
Cinéma		X	
Les équipements d'intérêt collectif et services publics			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
Salles d'art et de spectacles			X
Equipements sportifs			X
Autres équipements recevant du public			X
Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire			
Industrie			X
Entrepôt			X
Bureau			X
Centre de congrès et d'exposition		X	

Tableau de synthèse :

Les affectations			
ZONE AUH	Autorisé	Autorisé sous conditions	Interdit
L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes			X
L'aménagement de terrains destinés à des parcs résidentiels de loisirs ou village de vacances			X
L'aménagement de terrains destinés à la pratique de sports ou de loisirs motorisés			X
L'aménagement de terrains destinés à des parcs d'attraction			X
L'aménagement de terrains destinés à la pratique du golf			X
L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs			X
Le stationnement d'une caravane isolée pour une durée supérieure à trois mois sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur			X
L'aménagement de terrains destinés aux dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs			X
Les dépôts de plus de dix véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs			X
L'ouverture et l'exploitation des carrières			X
Les dépôts de matériaux ou de déchets			X
Les affouillements et exhaussements de sol		X	

AUH - A-1/ INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

AUH - A-1-1 Les destinations et sous destinations des constructions suivantes sont interdites :

- L'exploitation agricole et forestière.
- L'habitation,
- L'artisanat et le commerce de détail,
- Le commerce de gros,
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics,
- L'industrie,
- L'entrepôt,
- Le bureau,

AUH - A-1-2 Les affectations des sols suivantes sont interdites :

- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes.
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs résidentiels de loisirs ou village de vacances.
- L'aménagement de terrains pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés.
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs d'attraction,
- L'aménagement de terrains destinés à la pratique du golf,
- L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs.
- Le stationnement d'une caravane isolée pour une durée supérieure à trois mois consécutifs ou non, sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- L'aménagement de terrains destinés aux dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- Les dépôts de plus de dix véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- Les dépôts de matériaux et de déchets.
- L'ouverture et l'exploitation de carrière.

AUH - A-1-3 Les destinations, et sous destinations des constructions suivantes sont autorisées à condition :

• Les constructions destinées à la restauration, les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, le cinéma, centre de congrès et d'exposition à condition qu'elles soient liées aux hôtels ou aux autres hébergements touristiques.

AUH - A-1-4 Les affectations des sols suivantes sont autorisées à condition :

• Les affouillements et exhaussement de sol, s'ils sont liés et nécessaires à la réalisation des constructions et affectations des sols autorisées dans la zone.

AUH - B/ CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE et PAYSAGERE

AUH - B-1/ VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

AUH - B-1-1 Règles maximales et/ou règles minimales d'emprise au sol

L'emprise au sol* des constructions ne doit pas excéder 10% de la superficie de la partie de l'unité foncière* située dans la zone AUH.

AUH - B-1-2 Règles maximales et/ou règles minimales de hauteur des constructions

- La hauteur maximum des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.
- Pour les bâtiments implantés à l'alignement*, la hauteur de la construction sera calculée à partir du point le plus bas de celle-ci sur l'alignement. Pour les autres, la hauteur de la construction sera calculée à partir du point le plus bas de celle-ci sur le sol existant.

- La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 7 mètres.

AUH - B-1-3 Règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait de 10 mètres minimum par rapport à l'alignement des emprises publiques.

AUH - B-1-4 Règles d'implantation par rapport aux limites séparatives

• Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait des limites séparatives*.
• Le retrait par rapport à la limite séparative* sera au moins égal à :
- 8 mètres

AUH - B-2/ QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

AUH - B-2-1 Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

L'aspect extérieur des constructions devra être conforme aux dispositions fixées par les règles du SPR (Site Patrimonial Remarquable).

AUH - B-2-2 Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

Le patrimoine bâti est réglementé dans le SPR.

AUH - B-2-3 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

En cas de construction nouvelle excepté pour les extensions et les constructions annexes*, des ouvrages de récupération des eaux pluviales pour l'arrosage des jardins et pour tout autre usage conforme à la règlementation sanitaire doivent être installés.

Le règlement du SPR complète les prescriptions à respecter en matière de performance énergétique et environnemental du bâti.

AUH - B-3/ TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

AUH - B-3-1 Surfaces minimales non imperméabilisées ou éco-aménageables

Au moins 70% de la superficie de la partie de l'unité foncière* située dans la zone AUH doit rester non imperméabilisée.

AUH - B-3-2 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

• Au moins 50% de la superficie de la partie de l'unité foncière* située dans la zone AUH doit être traité en espace vert planté.

AUH - B-3-3 Eléments de paysage à protéger

● Le patrimoine végétal est réglementé dans le SPR.

AUH - B-3-4 Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

• Peuvent être inclus dans la superficie non imperméabilisée l'emprise des ouvrages de récupération des eaux pluviales enterrés ou non.

AUH - B-3-5 Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

• Les clôtures présenteront au moins tous les 5 mètres un espace minimum entre le sol et le bas de la clôture de 0.15 mètre de hauteur et de 0.15 mètre de largeur.

AUH - B-4/ STATIONNEMENT

AUH - B-4-1 Obligations de réalisation d'aires de stationnement.

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

Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elle la norme qui lui est propre.

Le résultat du calcul du nombre d'emplacements doit être arrondi à l'unité supérieure.

AUH - B-4-2 Caractéristiques des aires de stationnement

B-4-2-1 - Les aires de stationnement extérieures

Les aires de stationnement extérieures (automobiles ou cycles) doivent être perméables (revêtement de sol sablés, pavés avec joints perméables, gravillonnés…) sur au moins 50% de leur surface.

B-4-2-2 - Les places de stationnement pour les véhicules électriques ou hybrides rechargeables

● Les articles L113-11 à L.113-17 du Code de la construction et de l'habitation sont applicables.

Au moins 20% des aires de stationnement en plein air doivent être conçues pour être aménagées facilement pour la recharge des véhicules électriques.

B-4-2-3 - Dimension des places de stationnement

- Les dimensions minimum d'une place de stationnement pour vélo ou pour deux roues motorisées sont :
  - largeur 0.80m,
  - longueur 2.00m,
  - dégagement 1.80m.

- Chaque emplacement dans une aire collective de stationnement pour les véhicules automobiles doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :
  - longueur : 5 mètres
  - largeur : 2,30 mètres
  - dégagement : 6 x 2.30 mètres

B-4-2-4 - Nombre d'emplacements

<u>Le stationnement des vélos</u>

Le nombre de places créées répondra aux dispositions du Plan de Déplacements Urbains d'Ile de France et du code de la construction et de l'habitation qui sont portées au tableau « Normes de stationnement vélo applicables aux PLU et PLUi en Île de France et dispositions induites par l'arrêté du 13/07/2016, modifié par

arrêté du 03/02/2017 relatif à l'application des articles R.111-14-4 à R.111-14-8 du code de la construction et de l'habitation, devenus articles R.113-13 à R.113-17 par le décret du 30/06/2021 recodifiant la partie réglementaire du livre I du Code de la construction et de l'habitation » figurant en annexe du présent règlement.

Le stationnement des véhicules automobiles

Lorsque des places de stationnement sont matérialisées sur le domaine public, au moins 2 % de l'ensemble des emplacements de chaque zone de stationnement, arrondis à l'unité supérieure, sont accessibles et adaptés aux personnes circulant en fauteuil roulant.

Les articles R162-1, R.162-2, R.162-6, R.162-9 et R.162-10 du Code de la construction et de l'habitation relatifs à l'accessibilité des places de stationnement aux personnes handicapées sont applicables.

En application de l'article L151-31 du code de l'urbanisme, le nombre de places de stationnement exigé peut être réduit de 15 % en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage.
.

Constructions nouvelles à destination d'hôtels ou d'autres hébergements touristiques
Il doit être aménagé une place de stationnement pour une chambre.

AUH - C/ EQUIPEMENT ET RESEAUX

AUH - C-1/ DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

AUH - C-1-1 Les conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie et répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé.
- Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques l'accès* sur celle(s) de ces voies qui présenterai(en)t une gêne ou un risque pour la circulation sera interdit.
- Tout nouvel accès* sur une route départementale (RD) est soumis à l'accord du gestionnaire de voirie.

AUH - C-1-2 Les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets.

Un emplacement accessible depuis la voie de desserte* doit être prévu pour la présentation temporaire des bacs roulants nécessaires au ramassage des déchets en vigueur sur la commune.

AUH – C-2/ DESSERTE PAR LES RESEAUX

AUH - C-2-1 Les conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement

C-2-1-1 – Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution présentant des caractéristiques suffisantes.

C-2-1-2 – Assainissement

- A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.
- Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques.
- Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.
- Tout déversement d'eaux usées non domestiques (hôtels, restaurant, artisanats, industries…), dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par les eaux usées ; l'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues.
- La vidange des piscines, jacuzzi est interdite dans les réseaux d'eaux usées ou d'eaux pluviales.

C-2-1-3 – Energie et télécommunications

Le raccordement des constructions nouvelles aux réseaux de télécommunication (téléphone, câble, fibre optique …) et d'énergie (électricité, gaz…) devra être en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau situé sous le domaine public.

AUH - C-2-2 Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (art. 640 et 641 du Code Civil).
- Les eaux pluviales devront être traitées intégralement conservées ou infiltrées sur la parcelle.
  Le projet devra prendre en compte les mesures qui s'imposent pour assurer l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière*. En fonction de l'aptitude des sols à l'infiltration, devront être mises en œuvre des techniques de rétention ou de non-imperméabilisation, adaptables à chaque cas, destinées à stocker temporairement les eaux excédentaires.
  Pour en faciliter l'entretien et la pérennité, les rétentions seront réalisées de préférence à ciel ouvert et intégrées au parti architectural et paysager. Une note de calcul, fournie par le pétitionnaire, précisant le dimensionnement des ouvrages sera établie.
  Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Toute installation non soumise à déclaration au titre de la législation sur les installations classées* et/ou au titre du code l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

AUH - C-2-3 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Les opérations de construction et d'aménagement doivent être équipées de lignes de communications électroniques à très haut débit.
- Les constructions destinées à l'habitation, le commerce et les activités de service, les équipements d'intérêt collectif et services publics (à l'exception des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés), les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire doivent être équipées de lignes de communications électroniques à très haut débit.

- Les constructions doivent disposer d'une adduction d'une taille suffisante pour permettre le passage des câbles de plusieurs opérateurs depuis la voie publique jusqu'au point de raccordement.
- Le raccordement des constructions nouvelles aux réseaux de télécommunication (téléphone, câble, fibre optique …) devra être en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau situé sous le domaine public.

TITRE III– DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE I - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE A

RAPPEL :

- **Les dispositions du site patrimonial remarquable (SPR) s'imposent à chaque zone**

A - A/ DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Tableau de synthèse :

Les destinations, les sous-destinations			
ZONE A	**Autorisé**	**Autorisé sous conditions**	**Interdit**
L'exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole			X
Exploitation forestière			X
L'habitation			
Logement			X
Hébergement			X
Le commerce et les activités de service			
Artisanat et le commerce de détail			X
Restauration			X
Commerce de gros			X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X
Hôtels			X
Autres hébergements touristiques			X
Cinéma			X
Les équipements d'intérêt collectif et services publics			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
Salles d'art et de spectacles			X
Equipements sportifs			X
Autres équipements recevant du public			X
Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire			
Industrie			X
Entrepôt			X
Bureau			X
Centre de congrès et d'exposition			X

Les affectations			
ZONE A	Autorisé	Autorisé sous conditions	Interdit
L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes			X
L'aménagement de terrains destinés à des parcs résidentiels de loisirs ou village de vacances			X
L'aménagement de terrains destinés à la pratique de sports ou de loisirs motorisés			X
L'aménagement de terrains destinés à des parcs d'attraction			X
L'aménagement de terrains destinés à la pratique du golf			X
L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs			X
Le stationnement d'une caravane isolée pour une durée supérieure à trois mois sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur			X
L'aménagement de terrains destinés aux dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs			X
Les dépôts de plus de dix véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs			X
L'ouverture et l'exploitation des carrières			X
Les dépôts de matériaux ou de déchets			X
Les affouillements et exhaussements de sol			X

A - A/ DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, AFFECTATION DES SOLS

A - A-1/ DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Dans la bande de 50 mètres de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares, toute nouvelle urbanisation est interdite, à l'exclusion des bâtiments à destination agricole à condition qu'ils soient autorisés dans la zone.

A - A-1-1 Les destinations et sous destinations des constructions suivantes sont interdites :

- L'exploitation agricole et forestière,
- L'habitation,
- Le commerce et les activités de service.
- Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics.

A - A-1-2 Les affectations des sols suivantes sont interdites :

- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes.
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs résidentiels de loisirs ou village de vacances.
- L'aménagement de terrains pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés.
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs d'attraction,
- L'aménagement de terrains destinés à la pratique du golf,
- L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs.
- Le stationnement d'une caravane isolée pour une durée supérieure à trois mois consécutifs ou non, sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- L'aménagement de terrains destinés aux dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- Les dépôts de plus de dix véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- L'ouverture et l'exploitation de carrière.
- Les dépôts de matériaux ou de déchets.
- Les affouillements et exhaussements de sol.

A - A-1-3 Les destinations et sous destinations des constructions suivantes sont autorisées à condition :

Sans objet.

A - A-1-4 Les affectations des sols suivantes sont autorisées à condition :

Sans objet.

A - B/ CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE et PAYSAGERE

A - B-1/ VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

A - B-2/ QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

A - B-2-1 Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

L'aspect des clôtures devra être conforme aux dispositions fixées par les règles du SPR (Site Patrimonial Remarquable).

A - B-2-2 Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

Le patrimoine bâti est règlementé dans le SPR.

A - B-3/ TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

A - B-3-1 Eléments de paysage à protéger

● Le patrimoine végétal est réglementé dans le SPR.

● Pour les « mares et mouillères » identifiées au règlement graphique comme éléments de paysage au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, toute modification des lieux (comblement, recouvrement, creusement etc…) susceptible de remettre en cause leur rôle dans la fonctionnalité du réseau écologique auquel elles appartiennent (zone humide et corridor écologique notamment), est interdite.
Toute modification de leur alimentation en eau est interdite.
La plantation de boisements susceptibles de remettre en cause leurs particularités écologiques est interdite.

A - B-3-2 Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

• Les clôtures présenteront au moins tous les 5 mètres un espace minimum entre le sol et le bas de la clôture de 0.15 mètre de hauteur et de 0.15 mètre de largeur.

A - B-4/ STATIONNEMENT

A - B-4-1 Obligations de réalisation d'aires de stationnement.

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

A - C/ EQUIPEMENT ET RESEAUX

A - C-1/ DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

A - C-1-1 Les conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques l'accès* sur celle(s) de ces voies qui présenterai(en)t une gêne ou un risque pour la circulation sera interdit.
- Tout nouvel accès* sur une route départementale (RD) est soumis à l'accord du gestionnaire de voirie.

A – C-2/ DESSERTE PAR LES RESEAUX

A - C-2-1 Les conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement

C-2-1-1 – Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par un branchement à un réseau collectif de distribution présentant des caractéristiques suffisantes. En l'absence d'un tel réseau, l'alimentation pourra être effectuée par captage, forage ou puits conforme à la réglementation en vigueur et à condition que l'eau soit distribuée à l'intérieur de la construction par des canalisations sous pression.

C-2-1-2 – Assainissement

- A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.
- En zone d'assainissement non collectif, les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.
- Toute évacuation non traitée réglementairement dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.
- Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par les eaux usées ; l'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues.
- La vidange des piscines, jacuzzi est interdite dans les réseaux d'eaux usées ou d'eaux pluviales.

A - C-2-2 Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (art. 640 et 641 du Code Civil).
- Les eaux pluviales devront être traitées intégralement sur le terrain propre à l'opération.

CHAPITRE II - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE Ac

RAPPEL :

- **Les dispositions du site patrimonial remarquable (SPR) s'imposent à chaque zone**

Ac - A/ DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Tableau de synthèse :

Les destinations, les sous-destinations			
ZONE Ac	**Autorisé**	**Autorisé sous conditions**	**Interdit**
L'exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole	X		
Exploitation forestière	X		
L'habitation			
Logement		X	
Hébergement			X
Le commerce et les activités de service			
Artisanat et le commerce de détail			X
Restauration			X
Commerce de gros			X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X
Hôtels			X
Autres hébergements touristiques			X
Cinéma			X
Les équipements d'intérêt collectif et services publics			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
Salles d'art et de spectacles			X
Equipements sportifs			X
Autres équipements recevant du public			X
Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire			
Industrie			X
Entrepôt			X
Bureau			X
Centre de congrès et d'exposition			X

Les affectations			
ZONE Ac	Autorisé	Autorisé sous conditions	Interdit
L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes			X
L'aménagement de terrains destinés à des parcs résidentiels de loisirs ou village de vacances			X
L'aménagement de terrains destinés à la pratique de sports ou de loisirs motorisés			X
L'aménagement de terrains destinés à des parcs d'attraction			X
L'aménagement de terrains destinés à la pratique du golf			X
L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs			X
Le stationnement d'une caravane isolée pour une durée supérieure à trois mois sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur			X
L'aménagement de terrains destinés aux dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs			X
Les dépôts de plus de dix véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs			X
L'ouverture et l'exploitation des carrières			X
Les dépôts de matériaux ou de déchets			X
Les affouillements et exhaussements de sol		X	

Ac - A/ DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, AFFECTATION DES SOLS

Dans la bande de 50 mètres de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares, toute nouvelle urbanisation est interdite, à l'exclusion des bâtiments à destination agricole à condition qu'ils soient autorisés dans la zone.

Ac - A-1/ DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Ac - A-1-1 Les destinations et sous destinations des constructions suivantes sont interdites :

- Le logement à l'exception des constructions autorisées à l'article A-1-3.
- L'hébergement,
- Le commerce et les activités de service.
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

Ac - A-1-2 Les affectations des sols suivantes sont interdites :

- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes.
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs résidentiels de loisirs ou village de vacances.
- L'aménagement de terrains pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés.
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs d'attraction,
- L'aménagement de terrains destinés à la pratique du golf,
- L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs.
- Le stationnement d'une caravane isolée pour une durée supérieure à trois mois consécutifs ou non, sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- L'aménagement de terrains destinés aux dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- Les dépôts de plus de dix véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- Les dépôts de matériaux ou de déchets.
- L'ouverture et l'exploitation de carrière.

Ac - A-1-3 Les destinations et sous destinations des constructions suivantes sont autorisées à condition :

Dans la zone Ac

- Le logement s'il est lié et nécessaire à l'exploitation agricole, intégré à un bâtiment agricole et possédant le même accès. Un seul logement est admis par exploitation agricole.

Dans la zone Ac1
Le logement, à condition qu'il soit aménagé au sein des constructions existantes, non affectées à l'exploitation agricole, à la date d'approbation du PLU.

Dans les zones Ac et Ac1

Dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site :

- les extensions* des constructions existantes destinées à l'habitation dans la limite de 20% supplémentaire de l'emprise au sol* préexistante à la date d'approbation du PLU non renouvelable par unité foncière*.
- les annexes* détachées à la construction principale destinée à l'habitation sont autorisées à condition :

- que leur hauteur soit inférieure à 3.50 mètres au faîtage, la hauteur à l'égout du toit ne doit pas excéder 2.20 mètres, la hauteur à l'acrotère ne doit pas excéder 2.80 mètres.
- que leur emprise au sol* totale n'excède pas à 30 m².

Ac - A-1-4 Les affectations des sols suivantes sont autorisées à condition :

Les affouillements et exhaussement de sol, s'ils sont liés et nécessaires à la réalisation des constructions et affectations des sols autorisées dans la zone et qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

- Les installations classées à condition :
  - qu'elles soient liées et nécessaires à l'activité autorisées dans la zone,
  - qu'il ne puisse être engendré des nuisances les rendant incompatibles avec le caractère de la zone et la proximité des zones habitées,
  - que les constructions ou installations ne soient pas incompatibles avec la sécurité, la salubrité,
  - que les constructions ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Ac - B/ CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE et PAYSAGERE

Ac - B-1/ VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Ac - B-1-1 Règles maximales et/ou règles minimales d'emprise au sol

Les extensions* des constructions existantes destinées à l'habitation ne doivent pas excéder 20% de l'emprise au sol préexistante à la date d'approbation du PLU non renouvelable par unité foncière*.
L'emprise au sol* de l'ensemble des annexes* à la construction principale* à usage d'habitation ne doit pas excéder 30 m².

Ac - B-1-2 Règles maximales et/ou minimales de hauteur des constructions

- La hauteur maximum des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.
- Pour les bâtiments implantés à l'alignement*, la hauteur de la construction sera calculée à partir du point le plus bas de celle-ci sur l'alignement. Pour les autres, la hauteur de la construction sera calculée à partir du point le plus bas de celle-ci sur le sol existant.

La hauteur totale des constructions à usage d'activité agricole ou forestière ne doit pas excéder 12 m.

La hauteur des annexes ne doit pas excéder 3.50 mètres au faîtage, la hauteur à l'égout du toit ne doit pas excéder 2.20 mètres, la hauteur à l'acrotère ne doit pas excéder 2.80 mètres.

La hauteur de l'extension* d'une construction peut être égale à la hauteur de la construction qu'elle étend.

Ac - B-2/ QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Ac - B-2-1 Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

L'aspect extérieur des constructions devra être conforme aux dispositions fixées par les règles du SPR (Site Patrimonial Remarquable).

Ac - B-2-2 Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

Le patrimoine bâti est règlementé dans le SPR.

Ac - B-3/ TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Ac - B-3-1 Eléments de paysage à protéger

● Le patrimoine végétal est réglementé dans le SPR.

● Pour les « mares et mouillères » identifiées au règlement graphique comme éléments de paysage au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, toute modification des lieux (comblement, recouvrement, creusement etc…) susceptible de remettre en cause leur rôle dans la fonctionnalité du réseau écologique auquel elles appartiennent (zone humide et corridor écologique notamment), est interdite.
Toute modification de leur alimentation en eau est interdite.
La plantation de boisements susceptibles de remettre en cause leurs particularités écologiques est interdite.

Pour les « éléments de paysage naturel » identifiés au règlement graphique comme éléments de paysage au titre des articles L. 151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme, toute modification des lieux, notamment les coupes et abattages d'arbres ainsi que les mouvements de sols ou les changements apportés au traitement des espaces extérieurs sont soumis à déclaration préalable. Cette autorisation pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les modifications envisagées sont de nature à compromettre la qualité paysagère ou écologique de ces espaces.
L'aménagement d'aires de stationnement extérieures et de voies d'accès et de desserte y est autorisé, à condition d'entrainer un minimum d'abattage d'arbres. En cas d'abattage, un nombre équivalent d'arbres à grand développement d'essences locales et possiblement d'essences identiques devra être replanté.

Ac - B-3-2 Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

• Les clôtures présenteront au moins tous les 5 mètres un espace minimum entre le sol et le bas de la clôture de 0.15 mètre de hauteur et de 0.15 mètre de largeur.

A - B-4/ STATIONNEMENT

Ac - B-4-1 Obligations de réalisation d'aires de stationnement.

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

Ac - B-4-2 Caractéristiques des aires de stationnement

B-4-2-1 - Les aires de stationnement extérieures

Les aires de stationnement extérieures (automobiles ou cycles) doivent être perméables (revêtement de sol sablés, pavés avec joints perméables, gravillonnés…).

Ac - C/ EQUIPEMENT ET RESEAUX

Ac - C-1/ DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Ac - C-1-1 Les conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie et répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé.
- Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques l'accès* sur celle(s) de ces voies qui présenterai(en)t une gêne ou un risque pour la circulation sera interdit.
- Tout nouvel accès* sur une route départementale (RD) est soumis à l'accord du gestionnaire de voirie.

Ac – C-2/ DESSERTE PAR LES RESEAUX

Ac - C-2-1 Les conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement

C-2-1-1 – Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par un branchement à un réseau collectif de distribution présentant des caractéristiques suffisantes. En l'absence d'un tel réseau, l'alimentation pourra être effectuée par captage, forage ou puits conforme à la réglementation en vigueur et à condition que l'eau soit distribuée à l'intérieur de la construction par des canalisations sous pression.

C-2-1-2 – Assainissement

- A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.
- En zone d'assainissement non collectif, les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.
- Toute évacuation non traitée réglementairement dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.
- Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par les eaux usées ; l'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues.
- La vidange des piscines, jacuzzi est interdite dans les réseaux d'eaux usées ou d'eaux pluviales.

C-2-1-3 – Energie, télécommunications

Le raccordement des constructions nouvelles aux réseaux de télécommunication (téléphone, câble, fibre optique …) et d'énergie (électricité, gaz…) devra être en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau situé sous le domaine public.

Ac - C-2-2 Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (art. 640 et 641 du Code Civil).
- Les eaux pluviales devront être traitées intégralement sur le terrain propre à l'opération.
  Le projet devra prendre en compte les mesures qui s'imposent pour assurer l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière*. En fonction de l'aptitude des sols à l'infiltration, devront être mises en œuvre des techniques de rétention ou de non-imperméabilisation, adaptables à chaque cas, destinées à stocker temporairement les eaux excédentaires.
  Pour en faciliter l'entretien et la pérennité, les rétentions seront réalisées de préférence à ciel ouvert et intégrées au parti architectural et paysager (par exemple sous forme de noues). Une note de calcul, fournie par le pétitionnaire, précisant le dimensionnement des ouvrages sera établie.
  Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Toute installation non soumise à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou au titre du code l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

Ac - C-2-3 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Les opérations de construction et d'aménagement doivent être équipées de lignes de communications électroniques à très haut débit.
- Le raccordement des constructions nouvelles aux réseaux de télécommunication (téléphone, câble, fibre optique …) devra être en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau situé sous le domaine public.

CHAPITRE III - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE Ae

RAPPEL :

- **Les dispositions du site patrimonial remarquable (SPR) s'imposent à chaque zone**

A - A/ DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Tableau de synthèse :

Les destinations, les sous-destinations			
ZONE Ae	**Autorisé**	**Autorisé sous conditions**	**Interdit**
L'exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole			X
Exploitation forestière			X
L'habitation			
Logement		X	
Hébergement			X
Le commerce et les activités de service			
Artisanat et le commerce de détail			X
Restauration			X
Commerce de gros			X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X
Hôtels			X
Autres hébergements touristiques			X
Cinéma			X
Les équipements d'intérêt collectif et services publics			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
Salles d'art et de spectacles			X
Equipements sportifs		X	
Autres équipements recevant du public			X
Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire			
Industrie			X
Entrepôt			X
Bureau			X
Centre de congrès et d'exposition			X

Tableau de synthèse :

Les affectations			
ZONE Ae	Autorisé	Autorisé sous conditions	Interdit
L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes			X
L'aménagement de terrains destinés à des parcs résidentiels de loisirs ou village de vacances			X
L'aménagement de terrains destinés à la pratique de sports ou de loisirs motorisés			X
L'aménagement de terrains destinés à des parcs d'attraction			X
L'aménagement de terrains destinés à la pratique du golf			X
L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs			X
Le stationnement d'une caravane isolée pour une durée supérieure à trois mois sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur			X
L'aménagement de terrains destinés aux dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs			X
Les dépôts de plus de dix véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs			X
L'ouverture et l'exploitation des carrières			X
Les dépôts de matériaux ou de déchets			X
Les installations classées soumises à déclaration		X	
Les installations classées soumises à enregistrement et à autorisation			X
Les affouillements et exhaussements de sol		X	

Ae - A/ DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, AFFECTATION DES SOLS

Ae - A-1/ DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Ae - A-1-1 Les destinations et sous destinations des constructions suivantes sont interdites :

- L'exploitation agricole et forestière.
- L'habitation, à l'exception des constructions autorisées à l'article A-1-3.
- Le commerce et les activités de service.
- Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics, à l'exception des constructions autorisées à l'article A-1-3.

Ae - A-1-2 Les affectations des sols suivantes sont interdites :

- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes.
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs résidentiels de loisirs ou village de vacances.
- L'aménagement de terrains pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés.
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs d'attraction,
- L'aménagement de terrains destinés à la pratique du golf,
- L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs.
- Le stationnement d'une caravane isolée pour une durée supérieure à trois mois consécutifs ou non, sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- L'aménagement de terrains destinés aux dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- Les dépôts de plus de dix véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- Les dépôts de matériaux ou de déchets.
- L'ouverture et l'exploitation de carrière.

Ae - A-1-3 Les destinations et sous destinations des constructions suivantes sont autorisées à condition :

En zone Ae1 :

- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés, à condition que les constructions ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

En zone Ae2 :

- Le logement s'il est lié et nécessaire au fonctionnement de l'équipement d'intérêt collectif et services publics.

Les équipements sportifs, à condition que les constructions ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Ae - A-1-4 Les affectations des sols suivantes sont autorisées à condition :

Les affouillements et exhaussement de sol, s'ils sont liés et nécessaires à la réalisation des constructions et affectations des sols autorisées dans la zone et qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

- Les installations classées à condition :
  - qu'elles soient liées et nécessaires à l'activité autorisées dans la zone,
  - qu'il ne puisse être engendré des nuisances les rendant incompatibles avec le caractère de la zone et la proximité des zones habitées,
  - que les constructions ou installations ne soient pas incompatibles avec la sécurité, la salubrité,
  - que les constructions ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Ae - B/ CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE et PAYSAGERE

Ae - B-1/ VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Ae - B-1-1 Règles maximales et/ou règles minimales d'emprise au sol

L'emprise au sol* des constructions de toute nature ne doit pas excéder 10% de la superficie de la partie de l'unité foncière* située dans la zone Ae.

Ae - B-1-2 Règles maximales et/ou règles minimales de hauteur des constructions

- La hauteur maximum des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.
- Pour les bâtiments implantés à l'alignement*, la hauteur de la construction sera calculée à partir du point le plus bas de celle-ci sur l'alignement. Pour les autres, la hauteur de la construction sera calculée à partir du point le plus bas de celle-ci sur le sol existant.

- La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 9 mètres. La hauteur à l'égout du toit ou à l'acrotère ne doit pas excéder 5 mètres.

Ae - B-1-3 Règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement des emprises publiques.

Ae - B-1-4 Règles d'implantation par rapport aux limites séparatives

• Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait des limites séparatives*.

• Le retrait par rapport à la limite séparative* sera au moins égal à :
- 3 mètres

Ae - B-2/ QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Ae - B-2-1 Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

L'aspect extérieur des constructions devra être conforme aux dispositions fixées par les règles du SPR (Site Patrimonial Remarquable).

Ae - B-2-2 Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

Le patrimoine bâti est règlementé dans le SPR.

Ae - B-3/ TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Ae - B-3-1 Eléments de paysage à protéger

● Le patrimoine végétal est réglementé dans le SPR.

● Pour les « mares et mouillères » identifiées au règlement graphique comme éléments de paysage au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, toute modification des lieux (comblement, recouvrement, creusement etc…) susceptible de remettre en cause leur rôle dans la fonctionnalité du réseau écologique auquel elles appartiennent (zone humide et corridor écologique notamment), est interdite.
Toute modification de leur alimentation en eau est interdite.
La plantation de boisements susceptibles de remettre en cause leurs particularités écologiques est interdite.

Ae - B-3-2 Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

• Les clôtures présenteront au moins tous les 5 mètres un espace minimum entre le sol et le bas de la clôture de 0.15 mètre de hauteur et de 0.15 mètre de largeur.

Ae - B-4/ STATIONNEMENT

Ae - B-4-1 Obligations de réalisation d'aires de stationnement.

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

A e- B-4-2 Caractéristiques des aires de stationnement

B-4-2-1 - Les aires de stationnement extérieures

Les aires de stationnement extérieures (automobiles ou cycles) doivent être perméables (revêtement de sol sablés, pavés avec joints perméables, gravillonnés…).

Ae - C/ EQUIPEMENT ET RESEAUX

Ae - C-1/ DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Ae - C-1-1 Les conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie et répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé.
- Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques l'accès* sur celle(s) de ces voies qui présenterai(en)t une gêne ou un risque pour la circulation sera interdit.
- Tout nouvel accès* sur une route départementale (RD) est soumis à l'accord du gestionnaire de voirie.

A – C-2/ DESSERTE PAR LES RESEAUX

Ae - C-2-1 Les conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement

C-2-1-1 – Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par un branchement à un réseau collectif de distribution présentant des caractéristiques suffisantes. En l'absence d'un tel réseau, l'alimentation pourra être effectuée par captage, forage ou puits conforme à la réglementation en vigueur et à condition que l'eau soit distribuée à l'intérieur de la construction par des canalisations sous pression.

C-2-1-2 – Assainissement

- A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.
- En zone d'assainissement non collectif, les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.
- Toute évacuation non traitée réglementairement dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.
- Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par les eaux usées ; l'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues.

C-2-1-3 – Energie, télécommunications

Le raccordement des constructions nouvelles aux réseaux de télécommunication (téléphone, câble, fibre optique …) et d'énergie (électricité, gaz…) devra être en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau situé sous le domaine public.

Ae - C-2-2 Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (art. 640 et 641 du Code Civil).
- Les eaux pluviales devront être traitées intégralement sur le terrain propre à l'opération.
  Le projet devra prendre en compte les mesures qui s'imposent pour assurer l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière*. En fonction de l'aptitude des sols à l'infiltration, devront être mises en œuvre des techniques de rétention ou de non-imperméabilisation, adaptables à chaque cas, destinées à stocker temporairement les eaux excédentaires.
  Pour en faciliter l'entretien et la pérennité, les rétentions seront réalisées de préférence à ciel ouvert et intégrées au parti architectural et paysager (par exemple sous forme de noues). Une note de calcul,

fournie par le pétitionnaire, précisant le dimensionnement des ouvrages sera établie.
Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

- Toute installation non soumise à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou au titre du code l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

Ae - C-2-3 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Les opérations de construction et d'aménagement doivent être équipées de lignes de communications électroniques à très haut débit.
- Le raccordement des constructions nouvelles aux réseaux de télécommunication (téléphone, câble, fibre optique …) devra être en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau situé sous le domaine public.

TITRE IV– DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

CHAPITRE I - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE N

RAPPEL :

- **Les dispositions du site patrimonial remarquable (SPR) s'imposent à chaque zone**

N - A/ DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Tableau de synthèse :

Les destinations, les sous-destinations			
ZONE N	**Autorisé**	**Autorisé sous conditions**	**Interdit**
L'exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole			X
Exploitation forestière			X
L'habitation			
Logement		X	
Hébergement			X
Le commerce et les activités de service			
Artisanat et le commerce de détail			X
Restauration			X
Commerce de gros			X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X
Hôtels			X
Autres hébergements touristiques			X
Cinéma			X
Les équipements d'intérêt collectif et services publics			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
Salles d'art et de spectacles			X
Equipements sportifs			X
Autres équipements recevant du public			X
Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire			
Industrie			X
Entrepôt			X
Bureau			X
Centre de congrès et d'exposition			X

Tableau de synthèse :

Les affectations			
ZONE N	**Autorisé**	**Autorisé sous conditions**	**Interdit**
L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes			X
L'aménagement de terrains destinés à des parcs résidentiels de loisirs ou village de vacances			X
L'aménagement de terrains destinés à la pratique de sports ou de loisirs motorisés			X
L'aménagement de terrains destinés à des parcs d'attraction			X
L'aménagement de terrains destinés à la pratique du golf			X
L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs			X
Le stationnement d'une caravane isolée pour une durée supérieure à trois mois sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur			X
L'aménagement de terrains destinés aux dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs			X
Les dépôts de plus de dix véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs			X
L'ouverture et l'exploitation des carrières			X
Les dépôts de matériaux ou de déchets			X
Les affouillements et exhaussements de sol		X	

N - A/ DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, AFFECTATION DES SOLS

N - A-1/ INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Dans la bande de 50 mètres de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares, toute nouvelle urbanisation est interdite, à l'exclusion des bâtiments à destination agricole à condition qu'ils soient autorisés dans la zone.

N - A-1-1 Les destinations et sous destinations des constructions suivantes sont interdites :

- Les constructions nécessaires à l'exploitation agricole et forestière.
- L'habitation, à l'exception de celles qui sont autorisées à l'article A-1-3.
- Le commerce et les activités de service.
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

N - A-1-2 Les affectations des sols suivantes sont interdites :

- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes.
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs résidentiels de loisirs ou village de vacances.
- L'aménagement de terrains pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés.
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs d'attraction,
- L'aménagement de terrains destinés à la pratique du golf,
- L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs.
- Le stationnement d'une caravane isolée pour une durée supérieure à trois mois consécutifs ou non, sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- L'aménagement de terrains destinés aux dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- Les dépôts de plus de dix véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- Les dépôts de matériaux ou de déchets.
- L'ouverture et l'exploitation de carrière.

N - A-1-3 Les destinations et sous destinations des constructions suivantes sont autorisées à condition :

Dans la zone N :

Les annexes* détachées à la construction principale* destinée à l'habitation sont autorisées à condition :

- qu'elles soient implantées à moins de 20 mètres de la construction principale destinée à l'habitation ,
- que leur hauteur soit inférieure à 3.50 mètres au faîtage, la hauteur à l'égout du toit ne doit pas excéder 2.20 mètres, la hauteur à l'acrotère ne doit pas excéder 2.80 mètres.
- que leur emprise au sol* totale n'excède pas à 30 m².

N - A-1-4 Les affectations des sols suivantes sont autorisées à condition :

Les affouillements et exhaussement de sol, s'ils sont liés et nécessaires à la réalisation des constructions et affectations des sols autorisées dans la zone.

N - B/ CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE et PAYSAGERE

N - B-1/ VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

N - B-1-1 Règles maximales et/ou minimales d'emprise au sol des constructions

L'emprise au sol* de l'ensemble des annexes* à la construction principale* à usage d'habitation ne doit pas excéder 30 m².

N - B-1-2 Règles maximales et/ou minimales de hauteur des constructions

La hauteur des annexes ne doit pas excéder 3.50 mètres au faîtage, la hauteur à l'égout du toit ne doit pas excéder 2.20 mètres, la hauteur à l'acrotère ne doit pas excéder 2.80 mètres.

N - B-1-3 Règles d'implantation par rapport aux voies publiques, aux voies privées et aux emprises publiques

- Les annexes* sont implantées en retrait de 8 mètres par rapport à l'alignement.

N - B-1-4 Règles d'implantation par rapport aux limites séparatives

- Les annexes* sont implantées en retrait de 8 mètres par rapport aux limites séparatives*.

N - B-1-5 Règle d'implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

• Les annexes* à la construction principale doivent être implantées à moins de 20 mètres de celle-ci.

N - B-2/ QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

N - B-2-1 Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

L'aspect extérieur des constructions devra être conforme aux dispositions fixées par les règles du SPR (Site Patrimonial Remarquable).

N - B-2-2 Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

Le patrimoine bâti est réglementé dans le SPR.

N - B-2-3 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Il est recommandé d'installer des ouvrages de récupération des eaux pluviales pour l'arrosage des jardins et pour tout autre usage conforme à la réglementation sanitaire.

Le règlement du SPR complète les prescriptions à respecter en matière de performance énergétique et environnemental du bâti.

N - B-3/ TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

N - B-3-1 Surfaces minimales non imperméabilisées ou éco-aménageables

Au moins 90% de la superficie de la partie de l'unité foncière* située dans la zone N doit rester non imperméabilisée.

N - B-3-2 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

Espaces boisés classés :

• Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation et les défrichements sont interdits dans les Espaces Boisés Classés au titre de l'article L.113-2 du Code de l'urbanisme et figurant comme tels au document graphique.

Plantations :

• Au moins 80% de la superficie de la partie de l'unité foncière* située dans la zone N doit être traité en espace vert planté.

N - B-3-3 Eléments de paysage à protéger

● Le patrimoine végétal est réglementé dans le SPR.

N - B-3-4 Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

• Les clôtures présenteront au moins tous les 5 mètres un espace minimum entre le sol et le bas de la clôture de 0.15 mètre de hauteur et de 0.15 mètre de largeur.

N - B-4/ STATIONNEMENT

N - B-4-1 Obligations de réalisation d'aires de stationnement.

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

N - B-4-2 Caractéristiques des aires de stationnement

Les aires de stationnement extérieures (automobiles ou cycles) doivent être perméables (revêtement de sol sablés, pavés avec joints perméables, gravillonnés…).

N - C/ EQUIPEMENT ET RESEAUX

N - C-1/ DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

N - C-1-1 Les conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie et répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé.
- Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques l'accès* sur celle(s) de ces voies qui présenterai(en)t une gêne ou un risque pour la circulation sera interdit.
- Tout nouvel accès* sur une route départementale (RD) est soumis à l'accord du gestionnaire de voirie.

N – C-2/ DESSERTE PAR LES RESEAUX

N - C-2-1 Les conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement

C-2-1-1 – Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par un branchement à un réseau collectif de distribution présentant des caractéristiques suffisantes. En l'absence d'un tel réseau, l'alimentation pourra être effectuée par captage, forage ou puits conforme à la réglementation en vigueur et à condition que l'eau soit distribuée à l'intérieur de la construction par des canalisations sous pression.

C-2-1-2 – Assainissement

- A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.
- En zone d'assainissement collectif, le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques.
- En zone d'assainissement non collectif, les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.
- Toute évacuation non traitée règlementairement dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.
- Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par les eaux usées ; l'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues.
- La vidange des piscines, jacuzzi est interdite dans les réseaux d'eaux usées ou d'eaux pluviales.

C-2-1-3 – Energie, télécommunications

Le raccordement des constructions nouvelles aux réseaux de télécommunication (téléphone, câble, fibre optique …) et d'énergie (électricité, gaz…) devra être en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau situé sous le domaine public.

N - C-2-2 Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (art. 640 et 641 du Code Civil).

Les eaux pluviales devront être traitées intégralement sur le terrain propre à l'opération.

- Le projet devra prendre en compte les mesures qui s'imposent pour assurer l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière*. En fonction de l'aptitude des sols à l'infiltration, devront être mises en œuvre des techniques de rétention ou de non-imperméabilisation, adaptables à chaque cas, destinées à stocker temporairement les eaux excédentaires.
  Pour en faciliter l'entretien et la pérennité, les rétentions seront réalisées de préférence à ciel ouvert et intégrées au parti architectural et paysager (par exemple sous forme de noues). Une note de calcul précisant le dimensionnement des ouvrages sera établie. Une note de calcul, fournie par le pétitionnaire, précisant le dimensionnement des ouvrages sera établie.
  Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Toute installation non soumise à déclaration au titre de la législation sur les installations classées* et/ou au titre du code l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

CHAPITRE II - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE Na

RAPPEL :

- **Les dispositions du site patrimonial remarquable (SPR) s'imposent à chaque zone**

Na - A/ DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Tableau de synthèse :

Les destinations, les sous-destinations			
ZONE Na	**Autorisé**	**Autorisé sous conditions**	**Interdit**
L'exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole			X
Exploitation forestière			X
L'habitation			
Logement		X	
Hébergement			X
Le commerce et les activités de service			
Artisanat et le commerce de détail			X
Restauration			X
Commerce de gros			X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X
Hôtels		X	
Autres hébergements touristiques		X	
Cinéma			X
Les équipements d'intérêt collectif et services publics			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
Salles d'art et de spectacles			X
Equipements sportifs			X
Autres équipements recevant du public			X
Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire			
Industrie			X
Entrepôt			X
Bureau			X
Centre de congrès et d'exposition			X

Les affectations			
ZONE Na	**Autorisé**	**Autorisé sous conditions**	**Interdit**
L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes			X
L'aménagement de terrains destinés à des parcs résidentiels de loisirs ou village de vacances			X
L'aménagement de terrains destinés à la pratique de sports ou de loisirs motorisés			X
L'aménagement de terrains destinés à des parcs d'attraction			X
L'aménagement de terrains destinés à la pratique du golf			X
L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs			X
Le stationnement d'une caravane isolée pour une durée supérieure à trois mois sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur			X
L'aménagement de terrains destinés aux dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs			X
Les dépôts de plus de dix véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs			X
L'ouverture et l'exploitation des carrières			X
Les dépôts de matériaux ou de déchets			X
Les affouillements et exhaussements de sol		X	

Na - A/ DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, AFFECTATION DES SOLS

Na - A-1/ INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Na - A-1-1 Les destinations et sous destinations des constructions suivantes sont interdites :

- Les constructions nécessaires à l'exploitation agricole et forestière.
- L'habitation, à l'exception de celles qui sont autorisées à l'article A-1-3.
- Le commerce et les activités de service, à l'exception de celles qui sont autorisées à l'article A-1-3.
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics, à l'exception de celles qui sont autorisées à l'article A-1-3.
- Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

Na - A-1-2 Les affectations des sols suivantes sont interdites :

- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes.
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs résidentiels de loisirs ou village de vacances.
- L'aménagement de terrains pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés.
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs d'attraction,
- L'aménagement de terrains destinés à la pratique du golf,
- L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs.
- Le stationnement d'une caravane isolée pour une durée supérieure à trois mois consécutifs ou non, sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- L'aménagement de terrains destinés aux dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- Les dépôts de plus de dix véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- Les dépôts de matériaux ou de déchets.
- L'ouverture et l'exploitation de carrière.

Na - A-1-3 Les destinations et sous destinations des constructions suivantes sont autorisées à condition :

- Les extensions* des constructions existantes destinées à l'habitation dans la limite de 20% supplémentaire de l'emprise au sol* préexistante à la date d'approbation du PLU non renouvelable par unité foncière*.
- Les annexes* détachées à la construction principale destinée à l'habitation sont autorisées à condition :
  - que leur hauteur soit inférieure à 3.50 mètres au faîtage, la hauteur à l'égout du toit ne doit pas excéder 2.20 mètres, la hauteur à l'acrotère ne doit pas excéder 2.80 mètres.
  - que leur emprise au sol* totale n'excède pas à 30 m².

• Dès lors que le changement de destination ne compromet pas la qualité paysagère et écologique du site, les bâtiments* désignés sur le document graphique en tant que « bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination » peuvent, au titre de l'article L 151-11 2° du code de l'urbanisme, être reconvertis à destination de :

- L'artisanat et le commerce de détail
- La restauration
- Les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Les hôtels
- Les autres hébergements touristiques
- Les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
- Les autres équipements recevant du public

Na - A-1-4 Les affectations des sols suivantes sont autorisées à condition :

- Les affouillements et exhaussement de sol, s'ils sont liés et nécessaires à la réalisation des constructions et affectations des sols autorisées dans la zone.

Na - B/ CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE et PAYSAGERE

Na - B-1/ VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Na - B-1-1 Règles maximales et/ou minimales d'emprise au sol des constructions

L'emprise au sol* de l'ensemble des annexes* à la construction principale* à usage d'habitation, à l'exception des piscines non couvertes, ne doit pas excéder 30 m².

Les extensions* des constructions existantes destinées à l'habitation ne doivent pas excéder 20% de l'emprise au sol préexistante à la date d'approbation du PLU non renouvelable par unité foncière*.

Na - B-1-2 Règles maximales et/ou minimales de hauteur des constructions

- La hauteur des annexes ne doit pas excéder 3.50 mètres au faîtage, la hauteur à l'égout du toit ne doit pas excéder 2.20 mètres, la hauteur à l'acrotère ne doit pas excéder 2.80 mètres.

- La hauteur de l'extension* d'une construction peut être égale au maximum à la hauteur de la construction qu'elle étend.

Na - B-1-3 Règles d'implantation par rapport aux limites séparatives

- Les extensions des constructions principales et les annexes doivent être implantées en retrait des limites séparatives* .Le retrait sera au moins égal à 5 mètres.

Na - B-1-4 Règle d'implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

• Les annexes* à la construction principale* à usage d'habitation doivent être implantées à moins de 20 mètres de celle-ci.

Na - B-2/ QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Na - B-2-1 Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

L'aspect extérieur des constructions devra être conforme aux dispositions fixées par les règles du SPR (Site Patrimonial Remarquable).

Na - B-2-2 Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

Le patrimoine bâti est réglementé dans le SPR.

Na - B-2-3 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Il est recommandé d'installer des ouvrages de récupération des eaux pluviales pour l'arrosage des jardins et pour tout autre usage conforme à la réglementation sanitaire.

Le règlement du SPR complète les prescriptions à respecter en matière de performance énergétique et environnemental du bâti.

Na - B-3/ TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Na - B-3-1 Surfaces minimales non imperméabilisées ou éco-aménageables

Au moins 80% de la superficie de la partie de l'unité foncière* située dans la zone Na doit rester non imperméabilisée.

Na - B-3-2 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

Espaces boisés classés :

• Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation et les défrichements sont interdits dans les Espaces Boisés Classés au titre de l'article L.113-2 du Code de l'urbanisme et figurant comme tels au document graphique.

Plantations :

• Au moins 70% de la superficie de la partie de l'unité foncière* située dans la zone Na doit être traité en espace vert planté.

Na - B-3-3 Eléments de paysage à protéger

● Le patrimoine végétal est réglementé dans le SPR.

Na - B-3-4 Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

• Les clôtures présenteront au moins tous les 5 mètres un espace minimum entre le sol et le bas de la clôture de 0.15 mètre de hauteur et de 0.15 mètre de largeur.

Na - B-4/ STATIONNEMENT

Na - B-4-1 Obligations de réalisation d'aires de stationnement.

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

Na - B-4-2 Caractéristiques des aires de stationnement

Les aires de stationnement extérieures (automobiles ou cycles) doivent être perméables (revêtement de sol sablés, pavés avec joints perméables, gravillonnés…).

Na - C/ EQUIPEMENT ET RESEAUX

Na - C-1/ DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Na - C-1-1 Les conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie et répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé.
- Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques l'accès* sur celle(s) de ces voies qui présenterai(en)t une gêne ou un risque pour la circulation sera interdit.
- Tout nouvel accès* sur une route départementale (RD) est soumis à l'accord du gestionnaire de voirie.

Na – C-2/ DESSERTE PAR LES RESEAUX

Na - C-2-1 Les conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement

C-2-1-1 – Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par un branchement à un réseau collectif de distribution présentant des caractéristiques suffisantes. En l'absence d'un tel réseau, l'alimentation pourra être effectuée par captage, forage ou puits conforme à la réglementation en vigueur et à condition que l'eau soit distribuée à l'intérieur de la construction par des canalisations sous pression.

C-2-1-2 – Assainissement

- A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.
- En zone d'assainissement collectif, le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques.
- En zone d'assainissement non collectif, les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.
- Toute évacuation non traitée règlementairement dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.
- Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par les eaux usées ; l'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues.
- La vidange des piscines, jacuzzi est interdite dans les réseaux d'eaux usées ou d'eaux pluviales.

C-2-1-3 – Energie, télécommunications

Le raccordement des constructions nouvelles aux réseaux de télécommunication (téléphone, câble, fibre optique …) et d'énergie (électricité, gaz…) devra être en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau situé sous le domaine public.

Na - C-2-2 Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (art. 640 et 641 du Code Civil).
  Les eaux pluviales devront être traitées intégralement sur le terrain propre à l'opération.
- Le projet devra prendre en compte les mesures qui s'imposent pour assurer l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière*. En fonction de l'aptitude des sols à l'infiltration, devront être mises en œuvre des techniques de rétention ou de non-imperméabilisation, adaptables à chaque cas, destinées à stocker temporairement les eaux excédentaires.
  Pour en faciliter l'entretien et la pérennité, les rétentions seront réalisées de préférence à ciel ouvert et intégrées au parti architectural et paysager (par exemple sous forme de noues). Une note de calcul précisant le dimensionnement des ouvrages sera établie. Une note de calcul, fournie par le pétitionnaire, précisant le dimensionnement des ouvrages sera établie.
  Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Toute installation non soumise à déclaration au titre de la législation sur les installations classées* et/ou au titre du code l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

Na - C-2-3 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Les opérations de construction et d'aménagement doivent être équipées de lignes de communications électroniques à très haut débit.
- Les constructions destinées à l'habitation, doivent être équipées de lignes de communications électroniques à très haut débit.
- Les constructions doivent disposer d'une adduction d'une taille suffisante pour permettre le passage des câbles de plusieurs opérateurs depuis la voie publique jusqu'au point de raccordement.
- Le raccordement des constructions nouvelles aux réseaux de télécommunication (téléphone, câble, fibre optique …) devra être en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau situé sous le domaine public.

CHAPITRE III - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE NE

RAPPEL :

- **Les dispositions du site patrimonial remarquable (SPR) s'imposent à chaque zone**

NE - A/ DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Tableau de synthèse :

Les destinations, les sous-destinations			
ZONE NE	**Autorisé**	**Autorisé sous conditions**	**Interdit**
L'exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole			X
Exploitation forestière			X
L'habitation			
Logement			X
Hébergement			X
Le commerce et les activités de service			
Artisanat et le commerce de détail			X
Restauration			X
Commerce de gros			X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X
Hôtels			X
Autres hébergements touristiques			X
Cinéma			X
Les équipements d'intérêt collectif et services publics			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
Salles d'art et de spectacles			X
Equipements sportifs			X
Autres équipements recevant du public			X
Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire			
Industrie			X
Entrepôt			X
Bureau			X
Centre de congrès et d'exposition			X

Tableau de synthèse :

Les affectations			
ZONE NE	Autorisé	Autorisé sous conditions	Interdit
L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes			X
L'aménagement de terrains destinés à des parcs résidentiels de loisirs ou village de vacances			X
L'aménagement de terrains destinés à la pratique de sports ou de loisirs motorisés			X
L'aménagement de terrains destinés à des parcs d'attraction			X
L'aménagement de terrains destinés à la pratique du golf			X
L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs			X
Le stationnement d'une caravane isolée pour une durée supérieure à trois mois sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur			X
L'aménagement de terrains destinés aux dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs			X
Les dépôts de plus de dix véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs			X
L'ouverture et l'exploitation des carrières			X
Les dépôts de matériaux ou de déchets			X
Les affouillements et exhaussements de sol		X	

NE - A-1/ INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

NE - A-1-1 Les destinations et sous destinations des constructions suivantes sont interdites :

- L'exploitation agricole et forestière,
- L'habitation,
- Le commerce et les activités de service,
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics à l'exception des aménagements autorisés à l'article A-1-3.
- Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire,

NE - A-1-2 Les affectations des sols suivantes sont interdites :

- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes.
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs résidentiels de loisirs ou village de vacances.
- L'aménagement de terrains pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés.
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs d'attraction,
- L'aménagement de terrains destinés à la pratique du golf,
- L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs.
- Le stationnement d'une caravane isolée pour une durée supérieure à trois mois consécutifs ou non, sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- L'aménagement de terrains destinés aux dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- Les dépôts de plus de dix véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- Les dépôts de matériaux ou de déchets.
- L'ouverture et l'exploitation de carrière.

NE - A-1-3 Les destinations et sous destinations des constructions suivantes sont autorisées à condition :

L'aménagement et l'agrandissement de l'aire de stationnement dans le respect du caractère paysager de la zone.

NE - A-1-4 Les affectations des sols suivantes sont autorisées à condition :

• Les affouillements et exhaussement de sol, s'ils sont liés et nécessaires à la réalisation des constructions et affectations des sols autorisées dans la zone.

NE - B/ CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE et PAYSAGERE

NE - B-2/ QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

NE - B-2-1 Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

L'aspect extérieur des constructions devra être conforme aux dispositions fixées par les règles du SPR (Site Patrimonial Remarquable).

NE - B-3/ TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

NE - B-3-1 Surfaces minimales non imperméabilisées ou éco-aménageables

Au moins 70% de la superficie de la partie de l'unité foncière* située dans la zone NE doit rester non imperméabilisée.

NE - B-3-2 Eléments de paysage à protéger

● Le patrimoine végétal est réglementé dans le SPR.

NE - B-3-3 Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

• Les clôtures présenteront au moins tous les 5 mètres un espace minimum entre le sol et le bas de la clôture de 0.15 mètre de hauteur et de 0.15 mètre de largeur.

NE - B-4/ STATIONNEMENT

NE - B-4-1 Caractéristiques des aires de stationnement

B-4-1-1 - Les aires de stationnement extérieures

Les nouvelles aires de stationnement extérieures (automobiles ou cycles) doivent être perméables (revêtement de sol sablés, pavés avec joints perméables, gravillonnés…).

NE - C/ EQUIPEMENT ET RESEAUX

NE – C-1/ DESSERTE PAR LES RESEAUX

NE - C-1-1 Les conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement

C-1-1-1 – Energie, télécommunications

Le raccordement aux réseaux de télécommunication (téléphone, câble, fibre optique …) et d'énergie (électricité, gaz…) devra être en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau situé sous le domaine public.

NE - C-1-2 Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (art. 640 et 641 du Code Civil).
- Les eaux pluviales devront être traitées intégralement conservées ou infiltrées sur la parcelle.
  Le projet devra prendre en compte les mesures qui s'imposent pour assurer l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière*. En fonction de l'aptitude des sols à l'infiltration, devront être mises en œuvre des techniques de rétention ou de non-imperméabilisation, adaptables à chaque cas, destinées à stocker temporairement les eaux excédentaires.
  Pour en faciliter l'entretien et la pérennité, les rétentions seront réalisées de préférence à ciel ouvert et intégrées au parti architectural et paysager. Une note de calcul, fournie par le pétitionnaire, précisant le dimensionnement des ouvrages sera établie.

Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

- Toute installation non soumise à déclaration au titre de la législation sur les installations classées* et/ou au titre du code l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

CHAPITRE IV - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE Nj

RAPPELS :

- **Les dispositions du site patrimonial remarquable (SPR) s'imposent à chaque zone**
- **La zone Nj est également concernée par l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n°1.**

Nj - A/ DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Tableau de synthèse :

Les destinations, les sous-destinations			
ZONE Nj	**Autorisé**	**Autorisé sous conditions**	**Interdit**
L'exploitation agricole et forestière			**X**
Exploitation agricole			X
Exploitation forestière			X
L'habitation			
Logement		X	
Hébergement			X
Le commerce et les activités de service			
Artisanat et le commerce de détail			X
Restauration			X
Commerce de gros			X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X
Hôtels			X
Autres hébergements touristiques			
Cinéma			X
Les équipements d'intérêt collectif et services publics			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
Salles d'art et de spectacles			X
Equipements sportifs			X
Autres équipements recevant du public			X
Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire			
Industrie			X
Entrepôt			X
Bureau			X
Centre de congrès et d'exposition			X

Tableau de synthèse :

Les affectations			
ZONE Nj	**Autorisé**	**Autorisé sous conditions**	**Interdit**
L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes			X
L'aménagement de terrains destinés à des parcs résidentiels de loisirs ou village de vacances			X
L'aménagement de terrains destinés à la pratique de sports ou de loisirs motorisés			X
L'aménagement de terrains destinés à des parcs d'attraction			X
L'aménagement de terrains destinés à la pratique du golf			X
L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs			X
Le stationnement d'une caravane isolée pour une durée supérieure à trois mois sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur			X
L'aménagement de terrains destinés aux dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs			X
Les dépôts de plus de dix véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs			X
L'ouverture et l'exploitation des carrières			X
Les dépôts de matériaux ou de déchets			X
Les affouillements et exhaussements de sol		X	

Nj - A/ DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, AFFECTATION DES SOLS

Nj - A-1/ INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Nj - A-1-1 Les destinations et sous destinations des constructions suivantes sont interdites :

- Les constructions nécessaires à l'exploitation agricole et forestière.
- L'habitation, à l'exception de celles qui sont autorisées à l'article A-1-3.
- Le commerce et les activités de service.
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

Nj - A-1-2 Les affectations des sols suivantes sont interdites :

- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes.
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs résidentiels de loisirs ou village de vacances.
- L'aménagement de terrains pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés.
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs d'attraction,
- L'aménagement de terrains destinés à la pratique du golf,
- L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs.
- Le stationnement d'une caravane isolée pour une durée supérieure à trois mois consécutifs ou non, sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- L'aménagement de terrains destinés aux dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- Les dépôts de plus de dix véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- Les dépôts de matériaux ou de déchets.
- L'ouverture et l'exploitation de carrière.

Nj - A-1-3 Les destinations et sous destinations des constructions suivantes sont autorisées à condition :

- Les extensions* des constructions existantes dans la limite de 20% supplémentaire de l'emprise au sol* préexistante à la date d'approbation du PLU non renouvelable par unité foncière*.

Les annexes* à la construction principale, à condition :

- qu'elles ne soient pas affectées au stationnement,
- que leur hauteur soit inférieure à 3.50 mètres au faîtage, la hauteur à l'égout du toit ne doit pas excéder 2.20 mètres, la hauteur à l'acrotère ne doit pas excéder 2.80 mètres.
- que leur emprise au sol* totale n'excède pas à 30 m².

Nj - A-1-4 Les affectations des sols suivantes sont autorisées à condition :

Les affouillements et exhaussement de sol, s'ils sont liés et nécessaires à la réalisation des constructions et affectations des sols autorisées dans la zone.

Nj - B/ CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE et PAYSAGERE

Nj - B-1/ VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Nj - B-1-1 Règles maximales et/ou minimales d'emprise au sol des constructions

Les extensions* des constructions existantes destinées à l'habitation ne doivent pas excéder 20% de l'emprise au sol préexistante à la date d'approbation du PLU non renouvelable par unité foncière*.
L'emprise au sol* des annexes* à la construction principale* à usage d'habitation ne doit pas excéder 30 m².

Nj - B-1-2 Règles maximales et/ou minimales de hauteur des constructions

- La hauteur des annexes ne doit pas excéder 3.50 mètres au faîtage, la hauteur à l'égout du toit ne doit pas excéder 2.20 mètres, la hauteur à l'acrotère ne doit pas excéder 2.80 mètres.

- La hauteur de l'extension* d'une construction peut être égale au maximum à la hauteur de la construction qu'elle étend.

Nj - B-1-3 Règles d'implantation par rapport aux limites séparatives

- Les extensions des constructions et les annexes* à la construction principale peuvent être implantées soit sur une limite séparative soit en retrait. En cas de retrait par rapport à la limite séparative*, celui-ci sera au moins égal à 3 mètres.

Nj - B-2/ QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Nj - B-2-1 Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

L'aspect extérieur des constructions devra être conforme aux dispositions fixées par les règles du SPR (Site Patrimonial Remarquable).

Nj - B-2-2 Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

Le patrimoine bâti est réglementé dans le SPR.

Nj - B-2-3 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Il est recommandé d'installer des ouvrages de récupération des eaux pluviales pour l'arrosage des jardins et pour tout autre usage conforme à la réglementation sanitaire.

Le règlement du SPR complète les prescriptions à respecter en matière de performance énergétique et environnemental du bâti.

Nj - B-3/ TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Nj - B-3-1 Surfaces minimales non imperméabilisées ou éco-aménageables

Au moins 90% de la superficie de la partie de l'unité foncière* située dans la zone Nj doit rester non imperméabilisée.

Nj - B-3-2 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

• Au moins 80% de la superficie de la partie de l'unité foncière* située dans la zone Nj doit être traité en espace vert planté.

Nj - B-3-3 Eléments de paysage à protéger

● Le patrimoine végétal est réglementé dans le SPR.

Nj - B-3-4 Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

• Les clôtures présenteront au moins tous les 5 mètres un espace minimum entre le sol et le bas de la clôture de 0.15 mètre de hauteur et de 0.15 mètre de largeur.

Nj - C/ EQUIPEMENT ET RESEAUX

Nj - C-1/ DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Nj - C-1-1 Les conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie et répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé.
- Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques l'accès* sur celle(s) de ces voies qui présenterai(en)t une gêne ou un risque pour la circulation sera interdit.
- Tout nouvel accès* sur une route départementale (RD) est soumis à l'accord du gestionnaire de voirie.

Nj – C-2/ DESSERTE PAR LES RESEAUX

Nj - C-2-1 Les conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement

C-2-1-1 – Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par un branchement à un réseau collectif de distribution présentant des caractéristiques suffisantes. En l'absence d'un tel réseau, l'alimentation pourra être effectuée par captage, forage ou puits conforme à la réglementation en vigueur et à condition que l'eau soit distribuée à l'intérieur de la construction par des canalisations sous pression.

C-2-1-2 – Assainissement

- A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.
- En zone d'assainissement collectif, le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques.

- En zone d'assainissement non collectif, les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.
- Toute évacuation non traitée règlementairement dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.
- Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par les eaux usées ; l'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues.

C-2-1-3 – Energie, télécommunications

Le raccordement des constructions nouvelles aux réseaux de télécommunication (téléphone, câble, fibre optique …) et d'énergie (électricité, gaz…) devra être en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau situé sous le domaine public.

Nj - C-2-2 Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (art. 640 et 641 du Code Civil).
  Les eaux pluviales devront être traitées intégralement sur le terrain propre à l'opération.
- Le projet devra prendre en compte les mesures qui s'imposent pour assurer l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière*. En fonction de l'aptitude des sols à l'infiltration, devront être mises en œuvre des techniques de rétention ou de non-imperméabilisation, adaptables à chaque cas, destinées à stocker temporairement les eaux excédentaires.
  Pour en faciliter l'entretien et la pérennité, les rétentions seront réalisées de préférence à ciel ouvert et intégrées au parti architectural et paysager (par exemple sous forme de noues). Une note de calcul précisant le dimensionnement des ouvrages sera établie. Une note de calcul, fournie par le pétitionnaire, précisant le dimensionnement des ouvrages sera établie.
  Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Toute installation non soumise à déclaration au titre de la législation sur les installations classées* et/ou au titre du code l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

CHAPITRE V - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE Nx

RAPPEL :

- **Les dispositions du site patrimonial remarquable (SPR) s'imposent à chaque zone**

Nx - A/ DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Tableau de synthèse :

Les destinations, les sous-destinations			
ZONE Nx	**Autorisé**	**Autorisé sous conditions**	**Interdit**
L'exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole			X
Exploitation forestière			X
L'habitation			
Logement		X	
Hébergement			X
Le commerce et les activités de service			
Artisanat et le commerce de détail		X	
Restauration		X	
Commerce de gros		X	
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
Hôtels		X	
Autres hébergements touristiques		X	
Cinéma			X
Les équipements d'intérêt collectif et services publics			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
Salles d'art et de spectacles			X
Equipements sportifs			X
Autres équipements recevant du public			X
Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire			
Industrie			X
Entrepôt			X
Bureau		X	
Centre de congrès et d'exposition		X	

Tableau de synthèse :

Les affectations			
ZONE Nx	**Autorisé**	**Autorisé sous conditions**	**Interdit**
L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes			X
L'aménagement de terrains destinés à des parcs résidentiels de loisirs ou village de vacances			X
L'aménagement de terrains destinés à la pratique de sports ou de loisirs motorisés			X
L'aménagement de terrains destinés à des parcs d'attraction			X
L'aménagement de terrains destinés à la pratique du golf			X
L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs			X
Le stationnement d'une caravane isolée pour une durée supérieure à trois mois sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur			X
L'aménagement de terrains destinés aux dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs			X
Les dépôts de plus de dix véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs			X
L'ouverture et l'exploitation des carrières			X
Les dépôts de matériaux ou de déchets			X
Les affouillements et exhaussements de sol		X	

Nx - A/ DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, AFFECTATION DES SOLS

Nx - A-1/ INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Nx - A-1-1 Les destinations et sous destinations des constructions suivantes sont interdites :

- Les constructions nécessaires à l'exploitation agricole et forestière.
- L'habitation, à l'exception de celles qui sont autorisées à l'article A-1-3.
- Le commerce et les activités de service. à l'exception de celles qui sont autorisées à l'article A-1-3.
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire. à l'exception de celles qui sont autorisées à l'article A-1-3.

Nx - A-1-2 Les affectations des sols suivantes sont interdites :

- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes.
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs résidentiels de loisirs ou village de vacances.
- L'aménagement de terrains pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés.
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs d'attraction,
- L'aménagement de terrains destinés à la pratique du golf,
- L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs.
- Le stationnement d'une caravane isolée pour une durée supérieure à trois mois consécutifs ou non, sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- L'aménagement de terrains destinés aux dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- Les dépôts de plus de dix véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- Les dépôts de matériaux ou de déchets.
- L'ouverture et l'exploitation de carrière.

Nx - A-1-3 Les destinations et sous destinations des constructions suivantes sont autorisées à condition :

• A condition :
- qu'elles s'établissent dans les constructions existantes,
- qu'il ne puisse être engendré des nuisances les rendant incompatibles avec le caractère de la zone Nx et de son environnement immédiat et que les constructions ou installations ne soient pas incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage.

Les destinations suivantes sont autorisées :
Le logement, l'artisanat et le commerce de détail, la restauration, le commerce de gros, les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, l'es hôtels, les autres hébergements touristiques, le bureau, le centre de congrès et d'exposition.

Nx - A-1-4 Les affectations des sols suivantes sont autorisées à condition :

Les affouillements et exhaussement de sol, s'ils sont liés et nécessaires à la réalisation des constructions et affectations des sols autorisées dans la zone.

Nx - B/ CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE et PAYSAGERE

Nx - B-1/ VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

Nx - B-2/ QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Nx - B-2-1 Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

L'aspect extérieur des constructions devra être conforme aux dispositions fixées par les règles du SPR (Site Patrimonial Remarquable).

Nx - B-2-2 Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

Le patrimoine bâti est réglementé dans le SPR.

Nx - B-2-3 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Il est recommandé d'installer des ouvrages de récupération des eaux pluviales pour l'arrosage des jardins et pour tout autre usage conforme à la réglementation sanitaire.

Le règlement du SPR complète les prescriptions à respecter en matière de performance énergétique et environnemental du bâti.

Nx - B-3/ TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Nx - B-3-1 Surfaces minimales non imperméabilisées ou éco-aménageables

Au moins 80% de la superficie de la partie de l'unité foncière* situé dans la zone Nx doit rester non imperméabilisée.

Nx - B-3-2 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

Espaces boisés classés :

• Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation et les défrichements sont interdits dans les Espaces Boisés Classés au titre de l'article L.113-2 du Code de l'urbanisme et figurant comme tels au document graphique.

Plantations :

• Au moins 50% de la superficie la partie de de l'unité foncière* située dans la zone Nx doit être traité en espace vert planté.

Nx - B-3-3 Eléments de paysage à protéger

● Le patrimoine végétal est réglementé dans le SPR.

Nx - B-3-4 Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

• Les clôtures présenteront au moins tous les 5 mètres un espace minimum entre le sol et le bas de la clôture de 0.15 mètre de hauteur et de 0.15 mètre de largeur.

Nx - B-4/ STATIONNEMENT

Nx - B-4-1 Obligations de réalisation d'aires de stationnement.

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

Nx - B-4-2 Caractéristiques des aires de stationnement

Les aires de stationnement extérieures (automobiles ou cycles) doivent être perméables (revêtement de sol sablés, pavés avec joints perméables, gravillonnés…).

Nx - C/ EQUIPEMENT ET RESEAUX

Nx - C-1/ DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Nx - C-1-1 Les conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie et répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé.
- Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques l'accès* sur celle(s) de ces voies qui présenterai(en)t une gêne ou un risque pour la circulation sera interdit.
- Tout nouvel accès* sur une route départementale (RD) est soumis à l'accord du gestionnaire de voirie.

Nx – C-2/ DESSERTE PAR LES RESEAUX

Nx - C-2-1 Les conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement

C-2-1-1 – Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par un branchement à un réseau collectif de distribution présentant des caractéristiques suffisantes. En l'absence d'un tel réseau, l'alimentation pourra être effectuée par captage, forage ou puits

conforme à la réglementation en vigueur et à condition que l'eau soit distribuée à l'intérieur de la construction par des canalisations sous pression.

C-2-1-2 – Assainissement

- A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.
- En zone d'assainissement collectif, le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques.
- En zone d'assainissement non collectif, les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.
- Toute évacuation non traitée règlementairement dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.
- Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par les eaux usées ; l'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues.

C-2-1-3 – Energie, télécommunications

Le raccordement des constructions nouvelles aux réseaux de télécommunication (téléphone, câble, fibre optique …) et d'énergie (électricité, gaz…) devra être en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau situé sous le domaine public.

Nx - C-2-2 Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (art. 640 et 641 du Code Civil).
  Les eaux pluviales devront être traitées intégralement sur le terrain propre à l'opération.
- Le projet devra prendre en compte les mesures qui s'imposent pour assurer l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière*. En fonction de l'aptitude des sols à l'infiltration, devront être mises en œuvre des techniques de rétention ou de non-imperméabilisation, adaptables à chaque cas, destinées à stocker temporairement les eaux excédentaires.
  Pour en faciliter l'entretien et la pérennité, les rétentions seront réalisées de préférence à ciel ouvert et intégrées au parti architectural et paysager (par exemple sous forme de noues). Une note de calcul précisant le dimensionnement des ouvrages sera établie. Une note de calcul, fournie par le pétitionnaire, précisant le dimensionnement des ouvrages sera établie.
  Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Toute installation non soumise à déclaration au titre de la législation sur les installations classées* et/ou au titre du code l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

Nx - C-2-3 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Les opérations de construction et d'aménagement doivent être équipées de lignes de communications électroniques à très haut débit.
- Les constructions destinées à l'habitation, doivent être équipées de lignes de communications électroniques à très haut débit.
- Les constructions doivent disposer d'une adduction d'une taille suffisante pour permettre le passage des câbles de plusieurs opérateurs depuis la voie publique jusqu'au point de raccordement.

- Le raccordement des constructions nouvelles aux réseaux de télécommunication (téléphone, câble, fibre optique …) devra être en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau situé sous le domaine public.

ANNEXES

LEXIQUE

(source : lexique national d'urbanisme - décret du 28 décembre 2015)

1. Annexe
Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.
Quelques exemples d'annexes :
abri de jardin, garage, carport, bûcher, abri pour animaux, piscine non couverte, pool house …

2. Bâtiment
Un bâtiment est une construction couverte et close.

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

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

5. 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.

6. Extension
L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

7. Façade
Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

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

9. Hauteur
La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale.

Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

10. Limites séparatives
Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types: les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

11. 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.

12. Voies ou emprises publiques
La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.
L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

Définitions propres au PLU de Barbizon :

Espaces verts :
Terre végétale en relation directe avec les strates du sol naturel.
Exemple : Jardin maraîcher ou horticole, talus borduré, bassin non étanche, noue, fossé.

Espace perméable :
Revêtement perméable pour l'air et l'eau, infiltration d'eau de pluie.
Exemple : terre végétale, graviers, sol sablé, dallage de bois, pierres de treillis de pelouse, terre armée, pavés drainants ou joints engazonnés.

DEFINITIONS DES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS ISSUES DE L'ARRETE DU 10 NOVEMBRE 2016 ET MODIFIEES PAR LE DECRET DU 31 JANVIER 2020

Les destinations de constructions possibles sont :

- L'exploitation agricole et forestière,
ses sous destinations sont les suivantes :

. Exploitation agricole,
. Exploitation forestière.

- **L'habitation,**
ses sous destinations sont les suivantes :

. Le logement,
. L'hébergement.

- **Le commerce et les activités de service**,
ses sous destinations sont les suivantes :

. L'artisanat et le commerce de détail,
. La restauration,
. Le commerce de gros,
. Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
. Les hôtels
. Les autres hébergements touristiques,
. Le cinéma ;

- **Les équipements d'intérêt collectif et services publics**,
ses sous destinations sont les suivantes :

. Les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,
. Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,
. Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,
. Les salles d'art et de spectacles,
. Les équipements sportifs,
. Les autres équipements recevant du public ;

- **Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire**,
Ses sous destinations sont les suivantes :

. L'industrie,
. L'entrepôt,
. Le bureau.
. Centre de congrès et d'exposition

Arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu.

Article 1
La destination de construction « exploitation agricole et forestière » prévue au 1° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : exploitation agricole, exploitation forestière.

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.

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.

Article 2
La destination de construction « habitation » prévue au 2° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : logement, hébergement.

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.

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.

Article 3
La destination de construction « commerce et activité de service » prévue au 3° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma.

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.

La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.

La sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

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.

La sous-destination « hôtels » recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.
. La sous-destination « autres hébergements touristiques » recouvre les constructions autres que les hôtels destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.

La sous-destination « cinéma » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

Article 4
La destination de construction « équipements d'intérêt collectif et services publics » prévue au 4° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.

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.

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.

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.

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.

La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinées à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.

La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinées à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

Article 5
La destination de construction « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » prévue au 5° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les quatre sous-destinations suivantes : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

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.

La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.

La sous-destination « bureau » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.

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.

«Normes de stationnement vélo applicables aux PLU et PLUi en Île de France et dispositions induites par l'arrêté du 13/07/2016, modifié par arrêté du 03/02/2017 relatif à l'application des articles R.111-14-4 à R.111-14-8 du code de la construction et de l'habitation, devenus articles R.113-13 à R.113-17 »

Bâtiments neufs à usage principal d'habitation (+de 2 logements)	**- 0,75 m^2 par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales** **- 1,5 m^2 par logement dans les autres cas** **- Superficie minimale de 3 m^2**
Bâtiments neufs à usage de bureaux	1,5% de la surface de plancher
Bâtiments neufs à usage d'activités ou commerces de plus de 500 m2 de surface de plancher	- Nombre de places vélo = 10% de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans le bâtiment - Prévoir du stationnement pour les visiteurs
Bâtiments à usage principal industriel ou équipements d'intérêt collectif ou services publics	- Bâtiments avec un parc de stationnement destiné aux salariés : Nombre de places de vélo = 15%de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment - Autres bâtiments : Nombre de places vélo = 10% de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans le bâtiment - Pour tous les bâtiments : prévoir du stationnement pour les visiteurs
Bâtiments neufs à usage principal tertiaire	- Bâtiments avec un parc de stationnement destiné aux salariés : Nombre de places de vélo = 15%de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments neufs constituant un ensemble commercial ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques	Ensemble ou établissement avec parc de stationnement : * dont la capacité est inférieure ou égale à 40 places : Nombre de places vélo = 10% de la capacité du parc de stationnement avec un minimum de 2 places * dont la capacité est supérieure à 40 places mais inférieure ou égale à 400 places : Nombre de places vélo = 5% de la capacité du parc de stationnement avec un minimum de 10 places * dont la capacité est supérieure à 400 places : Nombre de places vélo = 2% de la capacité du parc de stationnement avec un minimum de 20 places et avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 50 places
Etablissements scolaires	En moyenne, 1 place pour huit à douze élèves. Il est recommandé aux collectivités de suivre les recommandations visées ci-après pour adapter l'offre de stationnement vélo selon le niveau de l'établissement scolaire concerné. * écoles primaires : une place pour huit à douze élèves ; * collèges et lycées : une place pour trois à cinq élèves ; * universités et autres : une place pour trois à cinq étudiants